

נספח "ה" להסכם המימון - נספח רוכשים

לכבוד

בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "בנק דיסקונט")

פרטי הרוכש

שם: #שם משפחה פונה 1# #שם פרטי פונה 1#, ת.ז. #מספר זהות פונה 1#

שם: #שם משפחה פונה 2# #שם פרטי פונה 2#, ת.ז. #מספר זהות פונה 2#

טלפון נייד: #טלפון זוכה#

כתובת: #כתובת# (להלן: "הרוכש")

פרטי המוכרת

שם: שמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ, חברה מס' 512403247

כתובת: מרח' רבי יוחנן הסנדלר 2, חיפה (להלן: "המוכר")

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין ב-מגדל העמק הידועים כ:

דירה מס' #דירה#, קומה #קומה#, בניין #בניין#, מגרש #בניין#

במקרקעין, הידועים כח"ח 71 בגוש 17426, מתחם מס' 73424, מגרשים מס' 45, 46, 56, 163, 164, 165, 166 ו-170 לפי תכנית מפורטת מס' 221-0524033, בשכונת "השקדיות", מגדל העמק, על כל שינוי ככל שיחול בגבולותיהם (להלן: "המקרקעין");

מקבל/יקבל "המוכר" מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאיים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות [מסמך הערבות ניתן להפקה על ידי הבנק באחת משתי דרכים, במסמך מקור או באופן מקוון כמסמך חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומאובטחת, שיימסרו ע"י המוכר] על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות, לטובת הבנק, כולל שעבוד והמחאת זכויות על דרך השעבוד לטובת הבנק על ושל כל הכספים המגיעים למוכר, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.

2. ידוע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה הרכישה (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרויקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט - 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט.

3. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

1. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").
2. קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה.
3. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
4. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם - חשבון מס' 182447 המתנהל בסניף 10 של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
5. הינו מסכים שמידע שימסור עשוי להישמר במאגרי המידע של הבנק, וכי ייעשה בו שימוש לרבות לצורך הצגתו בחשבון המוכר, הפקת ערבות המכר ושוברי התשלום, בהתאם למדיניות הפרטיות של הבנק המפורסמת באתר ובאפליקציה.
6. הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת

זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.

7. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.

4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.

5. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").

6. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.

7. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.

8. כפוף לפנייה בכתב של המוכר לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב ההחרגה"), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.

9. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

10. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.

11. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

12. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.

13. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו.

14. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתירשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחגה, והערת האזהרה ככל שתירשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.
15. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
16. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.
17. במצטבר על כל האמור הרוכש מוותר ויתור מלא סופי ומוחלט על זכויות הקיזוז, העיכבון, הפחתה מכל מין וסוג, העומדים לרשותו כלפיי המוכר לפי כל דין, בקשר עם תשלום תמורת מחיר רכישת הדירה, ולא יעשה שימוש בזכויות אלה לשם הפחתה מלאה או חלקית של תמורת מחיר רכישת הדירה. הרוכש ישלם את מלוא תמורת מחיר הדירה באמצעות שוברים לחשבון הליווי בלבד.
18. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ינתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.
19. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
20. אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.
21. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/א עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
22. העברת פרטי הרוכש לבנק דיסקונט לישראל בע"מ
הרוכש מאשר למוכר לעביר את פרטיו, המפורטים בחוזה הרכישה, לבנק, בהיותו הבנק המלווה את הפרויקט, על מנת לקבל ממנו הודעות שיווקיות והודעות הנוגעות לרכישה באמצעות הודעות מסר קצר והודעות דוא"ל. לא חלה חובה חוקית או חוזית למסירת הפרטים. המידע יישמר במאגרי המידע של הבנק בהתאם לאמור במדיניות הפרטיות, המפורסמת באתר הבנק, ויעשה בו שימוש כמפורט לעיל.

הרוכש מוותר/ת על חובת סודיות והגנת הפרטיות בקשר עם מסירת הודעות ומסמכים בדוא"ל ו/או בהודעת מסר קצר, לרבות SMS באמצעות ספקי האינטרנט והסלולר.

23. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

24. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

25. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

נספח ו'

עמלות ערבות חוק מכר- ליווי בנקאי

בהתאם להוראות הסכם המכר ובהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), על המוכרת להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). בהתאם, מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת החזר של הסכומים ששולמו על ידי המוכרת בעבור הרוכשים בקשר עם הערבות וכמפורט להלן:

1. על פי הוראות סעיפים 12.4 ו-12.5 להסכם המכר, כל התשלומים העמלות וההוצאות המשתלמים בעבור העמדת ערבות בעבור הרוכשים, ישולמו בפועל על ידי המוכרת.
2. תשלומים כאמור, שישולמו כהוצאות בעבור הרוכשים, ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי המנוהל בבנק אשר הנפיק/ ינפיק ערבות לטובת הרוכש. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכשים הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן: עלויות הקמה בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
3. ריבית שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בעבור הרוכשים, בגין העמדת הערבות לרוכשים לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי המוכרת בעבור הרוכשים.
4. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הרוכשים וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
5. המוכרת תציג פירוט בכתב של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה המוכרת בשביל הרוכשים; בקשה כאמור תועבר מאת הרוכשים למוכרת בכתב.

ולראיה באנו על החתום: