

לכבוד  
עוה"ד רפאל ישעיה ומיכאל צילקר ואילן ישעיה וליבנת אלטר-אנגליסטר ואדית אלימלך ושירלי וקנין ורחל  
בנעים ורוני עיוש (ישעיה ושות' - משרד עורכי דין)  
אשרד  
א.נ.

הנדון: כתב אישור והדגשים-  
רכישת דירה בפרויקט

החברה \_\_\_\_\_

(להלן-"החברה") \_\_\_\_\_

1. אנו מאשרים כי לפני שחתמנו על חוזה הרכישה של הדירה הנ"ל הבהרתם לנו במפורש כי אינכם מייצגים אותנו בעריכת החוזה ובעסקת המכר ואינכם דואגים ישירות ובמיוחד לאינטרסים שלנו בעסקה, וכי אתם משמשים כעורכי הדין של החברה בלבד. אנו מאשרים כי הצעתם לנו במפורש לשכור שירותים של עורך דין מטעמנו לפני חתימת חוזה המכר ונספחיו שייצג אותנו בהתקשרות. האמור לעיל לא חל על הטפול בהליכי הרשום הכלולים בחוזה המכר, ככל שהחברה תשכור את שרות משרדכם לבצוע פעולות הרישום.
2. אנו מאשרים כי הודעתם לנו במפורש בשם החברה בעת חתימת חוזה המכר של הדירה, כי אנו זכאים לקבל, והחברה חייבת לתת לנו לפי החוק, ערבות בנקאית או בטוחה ראויה אחרת להבטחת הכספים שנשלם ע"ח רכישת הדירה, והכל לפי הוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974. הבהרתם לנו כי בטוחה כאמור חשובה לנו במיוחד בהתחשב בכך שפרויקט הבניה כולו לרבות הדירה שאנו רוכשים משועבדים לבנק המממן את הפרוייקט כמפורט בחוזה המכר. (ראה בקשר לכך את עיקרי הוראות החוק הכלולים בנספח המצורף לכתב אישור זה).
3. אנו מאשרים כי הודעתם לנו במפורש בשם החברה בעת חתימת חוזה המכר של הדירה, כי עלינו להפקיד את כל כספי התמורה ישירות אך ורק לחשבון הליווי הבנקאי המצוין בחוזה המכר ובנספחיו באמצעות השוברים שיונפקו לנו, ובדרך זאת נבטיח את קבלת ערבויות חוק המכר מהבנק המממן.
4. ידוע לנו שחל איסור מוחלט להיכנס לאתר הבניה ללא ליווי נציג החברה וכי לא תחול על החברה כל אחריות לנזק שיגרם לנו במידה ונפעל בניגוד לאמור לעיל.
5. לצורך מסמך זה "דירה" משמעותה גם חנות, מחסן או כל נכס אחר שאנו רוכשים בפרויקט והמיועד לרישום נפרד על שמנו.
6. בהמשך לאמור בסעיף 1, אנו נותנים את הסכמתנו לכך שמשרדכם יוכל לייצג את החברה ולפעול בשמה בכל הליך משפטי או אחר שיתקיים ביננו (או גם ביננו) לבין החברה, למעט הליכים הקשורים ברישום הזכויות בדירה על שמנו, (ככל שהחברה תשכור את שרותכם לבצוע פעולות הרישום).

פרויקט: \_\_\_\_\_

### נספח לכתב אישור והדגשים

נספח זה מיועד להבהיר לרוכש את החובות המוטלות כדין על החברה כלפיו, ואת זכויותיו, בכל הקשור לקבלת בטוחות לכספים שישלם לחברה.

עיקרי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 בנידון, קובעות:

1. לא יקבל מוכר (בענייננו-"החברה") מקונה (בענייננו-"הרוכש") על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה: השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית:

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש: שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח.

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1):

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה:

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 (1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה.

3. היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר.  
(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה.  
(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן-"המינהל")  
ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה  
שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות  
לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות  
לשעבוד לחובת הקונה.
4. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון  
מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם  
כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1 (1) או (2).
5. כספים שיובטחו כאמור בסעיפים 1 (1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת  
ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה, לא נקבעה בחוזה  
המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה  
שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה  
לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה  
במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1 (1).

---

---

---

---