

"נספח רוכשים"

תאריך :

לכבוד _____

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובערבות הדדית ביניהם)
(להלן: "הקונה")

ג.א.ג,

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ועל המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 6, 8, 9, 13-15 בגוש 1203 מגרש 29, לפי תוכנית תמל/1006, **בשכונת עיר היין, באשקלון**, (להלן: "המקרקעין") אנו מקימים פרויקט הכולל 108 יח"ד ב-3 בניינים בני 9 קומות מעל קומת קרקע וחניון תת קרקעי משותף (להלן - "הפרויקט");

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבניכם (להלן - "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט, בבנין _____, קומה _____ שמספרה _____ (להלן - "הדירה");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת **כלל חברה לביטוח בע"מ** (להלן - "כלל ביטוח") שירותים מימוניים שונים, לרבות פוליסות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ערבויות ו/או בטוחות שונות (להלן - "השירותים");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי כלל ביטוח, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי דירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' 20063/68 בסניף **משכית (783)** של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי כלל ביטוח ואשר אותו מסרנו או נמסור לידכם בהקדם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל ולהבטחת פירעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת כלל ביטוח, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה זכויות אלו לטובת כלל ביטוח בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. כי כל הסכומים שעליכם לשלם לנו על חשבון מחיר הדירה ישולמו על ידכם לחשבון מס' 20063/68 בסניף **משכית (783)** של בנק לאומי לישראל בע"מ בלבד (להלן: "החשבון") באמצעות שוברי תשלום.
2. למרות האמור, במקרה בו כלל ביטוח תדרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתה בכתב, אתם תשלמו את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם כלל ביטוח בדרישתה הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה. מובהר כי סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, אלא כהלוואה לא מובטחת.
4. כי תחתמו על המסמך שכותרתו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.
5. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות והואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות כלל ביטוח, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת כלל ביטוח מראש ובכתב.

מבנים ונתיבים בע"מ

תאריך: _____

לכבוד

כלל חברה לביטוח בע"מ

(להלן - "כלל ביטוח")

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

לבקשת **מבנים ונתיבים בע"מ** (להלן - "היזם") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. רשמנו לפנינו את האמור במסמך שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקו מצורף לאישרנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ונפעל לפיהן.
2. אנו מסכימים ליצירת השיעבודים לטובתכם על המקרקעין ועל הפרויקט כמפורט בהוראות (להלן - "השיעבודים") ולהמחאה לטובתכם על דרך השיעבוד של זכויות היזם בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר אשר נחתם בין היזם לבינינו). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום ו/או בסכום כפי שיקבע על ידיכם. מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרויקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר בינינו לבין היזם.
3. כל עוד לא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים, השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין הדירה ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה, בין היתר כאלו הנובעים מהתחייבות כלשהי של היזם כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרויקט הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
4. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי כלל ביטוח רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותיו בפרויקט בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (להלן - "הכונס").
- אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרויקט, אתם (או מי מכם) או הכונס תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (שישה) חודשים, להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.
5. **נמסר לנו על ידי היזם כי חשבון הפרויקט, הוא חשבון מס' חשבון מס' 20063/68 בסניף משכית (783) של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "החשבון"). את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מאיתנו ליזם על פי הסכם הרכישה ו/או הסכם אחר שנחתם ו/או יחתם בינינו לבין היזם ו/או על פי כל דין, אנו נשלם ישירות אך ורק לחשבון, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו יורה כלל ביטוח בכתב. כל תשלום שלא בוצע כאמור, לא ייחשב על ידי כלל ביטוח כתשלום ליזם לפי חוזה המכר ולא תעמוד לנו הזכות לקבל מכם, בגין תשלום ששולם על-ידינו שלא בהתאם להוראות, בטוחה על פי חוק המכר.**
6. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל תוספת מהותית לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי כלל ביטוח, שתפגע בזכויותיכם תהא טעונה הסכמת כלל ביטוח מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה לה כל תוקף גם בין הצדדים (בינינו לבין היזם) לחוזה המכר.
7. בכל מקרה שבו בוטל חוזה המכר אנו ניתן לכם הודעה בכתב על כך תוך 14 יום מביטולו.
8. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש, אלא אם הדבר יהיה לאחר החזרתן של הבטוחות, כהגדרתן בסעיף 10 להלן, כשהן מבוטלות ובלתי נדרשות. ידוע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות, כהגדרתן להלן. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת גורם מממן אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי הלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון, כהגדרתו לעיל. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבוד לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים.
9. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים ליזם עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת

חתימת הרוכשים

אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת היזם, מעת לעת, כל אשראי, לרבות את "הבטוחות" כמשמען להלן, וכן אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת האשראי כאמור ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה ו/או טענה בעניין זה.

10. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין פוליסות ביטוח אשר יוצאו לטובתנו אם יוצאו (לעיל ולהלן - "הבטוחות"), יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות שרכשנו בפרויקט ובדירה מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהיזם, והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בערבות ו/או בפוליסת הביטוח הנ"ל.

11. ידוע לנו כי כלל ביטוח ו/או היזם, לפי דרישת כלל ביטוח, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכושי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), לרבות בערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך.

12. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותנו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין.

13. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין היזם לבין כלל ביטוח, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי כלל ביטוח. כמו כן, ידוע לנו ואנו מסכימים כי כלל ביטוח לא הציג בפנינו כל מצג, וכי אין לכלל ביטוח כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה ו/או להנפקת הבטוחות, ולמעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאיהן.

14. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שכלל ביטוח, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, מפקחת ו/או מבקרת ו/או משגיחה ו/או נותנת הוראות בקשר לביצוע הפרויקט ו/או אופן השקעת המשאבים בפרויקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של היזם ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות כלל ביטוח כאמור נועדו לשרת את מטרותיה של כלל ביטוח בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם, אנחנו לא נהיה רשאים להסתמך עליהם ואין בהם כדי להטיל על כלל ביטוח כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרויקט ו/או אחריות כלשהי כלפינו, לרבות שלא חוזית ו/או נזיקית ו/או בקשר עם טיב הבניה, איכות הבניה, קצב ביצוע הבניה ו/או בקשר לכל התחייבות שבה התחייב כלפינו היזם.

חתימת הרוכשים

15. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לכלל ביטוח אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או למלא את התחייבויות היזם כלפינו, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי כלל ביטוח ו/או מי מטעמה, לרבות בקשר עם השלמת הפרויקט, טיבו, איכותו וביצועו.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לכלל ביטוח לקבל דוחות בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או לפעול בשם היזם ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרויקט, לא יטילו על כלל ביטוח, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרויקט ולא יהוו, בשום מקרה, כבסיס לטענת מניעות ו/או השלמה ו/או הסכמה מטעם מי מהם לעניין כלשהו שהובא לידיעת מי מהם ו/או שמי מהם היה יכול לבררו ו/או שמי מהם לא התנגד לו ולא העיר עליו בפני כל גורם שהוא, לרבות בפני הח"מ.

חתימת הרוכשים

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול היזם.

אין באמור כדי לפגוע בזכויותינו עפ"י הבטוחות.

16. לביטויים השונים באישורנו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.

17. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על כתב זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין היזם והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

18. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן תאשר כלל ביטוח בכתב אחרת.

19. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבעיר תל אביב-יפו.

20. אנו מסכימים ומאשרים בזאת ליזם למסור לכלל ביטוח את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם,

לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם בדירה וכיוצ"ב.

21. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות כלל ביטוח תלויות בהן.

22. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין או הנציג, לפי העניין, הח"מ.

בכבוד רב,

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו -
_____ ת.ז. _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם
והבהרתי להם את משמעותו. **מצ"ב צילום תעודות הזיהוי של הנ"ל.**

_____ חתימה וחתימת

_____ תאריך