

נספח ד'1 – נספח היעדר ליווי

פרטי הרוכש

מספר זהות 000000000, אאאאאאאאאא

מספר זהות 000000000, אאאאאאאאאא

בכתובת כמפורט במבוא לחוזה.

(להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ כתובת: רחוב בית הדפוס 20 ירושלים (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרוייקט ללא ליווי פיננסי

(להלן: "הסכם הרכישה")

הרוכש מצהיר בזאת כי טרם חתימת הסכם הרכישה הובהר והודע לו והוא הסכים ומסכים כדלהלן:

- 1 הגדרות
 - 1.1 "הפרוייקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "דונה בחריש המגף".
 - 1.2 "המקרקעין" – מגרשים 331, 342, 343, 344, 411, 412, 421, 422, 423, 431, 432, 433, 434, 451, 452, 453 לפי תוכנית חריש/ב1, גוש 8705 חלקות 19, 20, 21, 22, 23, וגוש 8718 חלקות 5 ו-6 מתחם 37065 בשכונת המגף בחריש.
 - 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
 - 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
 - 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
 - 1.6 "הבנק" – בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
 - 1.7 "השעבוד" – שעבוד קבוע לטובת הבנק על המקרקעין על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט בשרט משכון ובשרט המשכנתא שיחתמו (ככל שיחתמו) לטובת הבנק.
 - 1.8 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
 - 1.9 "החשבון המיוחד" – חשבון מס' 75241 המתנהל על שם המוכר בסניף 010 של הבנק.
 - 1.10 "מכתב ההחגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.
 - 1.11 "רכיב מס הערך המוסף" – סכום מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום כל שובר תשלום מהרוכש למוכר.
- 2 פרוייקט ללא ליווי פיננסי
 - 2.1 הבנק איננו מלווה את הפרוייקט ליווי פיננסי כמשמעותו בחוק המכר (להלן: "ליווי פיננסי") על כל המשתמע מכך.
 - 2.2 המוכר יצר לטובת הבנק את השעבוד על המקרקעין להבטחת חובותיו והתחייבויותיו לבנק, אך זאת שלא במסגרת ליווי פיננסי.
 - 2.3 גם אם נמסרים לבנק דיווחים כלשהם בקשר עם הבניה על המקרקעין, המידע מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק לצרכיו השונים, אך שלא כחלק מליווי פיננסי של הפרוייקט.
 - 2.4 בהתאם לסיכום בין הבנק למוכר, הבנק לא יאפשר למוכר לעשות שימוש בכספים שמופקדים בחשבון המיוחד על ידי הרוכש ו/או על ידי רוכשים של יחידות אחרות בפרוייקט, אלא אם כן יוסכם אחרת בין הבנק למוכר, מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מזכותו של הרוכש על פי ערבויות המכר כאמור בסעיפים 3.4 ו-5.1. הובהר והוסבר לרוכש כי אם ובמידה שהוא מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו מעבר לערבויות מכר שיופקו על ידי הבנק, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והוא מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

דונה

חברה להנדסה ובניין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

2.6 כמו כן, מובהר כי כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, בניית הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים באמצעות שוברי תשלום

3.1 על אף שהבנק איננו מלווה את הפרויקט ליווי פיננסי כמשמעותו בחוק המכר, הבנק ינפיק ערבויות מכר בגין תשלומים שיבצע הרוכש לחשבון התקבולים, בהפחתת רכיב מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, והכל כמפורט בנספח זה בכפוף לאמור בו.

3.2 בין הבנק לבין המוכר הוסכם כי **מטעמי נוחות ויעילות בלבד**, הבנק ינפיק שוברי תשלום בקשר עם היחידות הנמכרות בפרויקט.

3.3 ידוע לרוכש כי כל הכספים שישולמו באמצעות שוברי התשלום יופקדו בחשבון המיוחד, המתנהל על שם המוכר.

3.4 **הובהר והוסבר לרוכש כי שוברי התשלום המונפקים במסגרת הפרויקט אינם שוברי תשלום לפי חוק המכר, והחובות המושטות על תאגיד בנקאי בקשר עם שוברי תשלום לפי חוק המכר אינן חלות על הבנק, אולם המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בגין כל תשלום שבוצע לחשבון המיוחד באמצעות שובר תשלום בהפחתת רכיב מס הערך המוסף הנכלל בכל תשלום שישולם כאמור.**

3.5 ידוע לרוכש כי הבנק אינו מחויב להנפיק ערבות מכר בגין תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום. להסרת ספק מובהר כי הבנק אינו מקיים כל פיקוח או מעקב אחר ביצוע התשלומים, למעט הנפקת ערבויות מכר בגין תשלומים שיופקדו על ידי הרוכש בחשבון המיוחד באמצעות שוברי התשלום בהפחתת רכיב מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה.

3.6 הרוכש מאשר כי במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים.

3.7 הרוכש מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

3.7.1 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

3.7.2 במקרה שעד לחלוף 14 ימי עסקים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מידי.

4 השעבוד

4.1 ידוע לרוכש כי היחידה משועבדת לבנק במסגרת השעבוד ונמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד. כל עוד לא התקיימו תנאי מכתב ההחרגה, היא משועבדת לבנק.

4.2 הרוכש מאשר כי הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול בכל הדרכים העומדות לו על פי דין למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי.

4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא (אם הוציא) לרוכש.

5 ערבות המכר

5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום לחשבון המיוחד באמצעות שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד שסוכם בהסכם הרכישה בהפחתת רכיב מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה.

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

5.3 ערבות המכר, ככל שהוצאה לטובת הרוכש, מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לתנאי מכתב ההחרגה.

5.4 במקרה של מימוש הערבות, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

- 6.1 ידוע לרוכש והוא מסכים כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בנספח זה הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
- 6.2 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 6.3 הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.
- 6.4 הרוכש מאשר שהמוכר הודיע לו כי טרם התקבל היתר בניה להקמת היחידה / הבנין בו היא מוקמת .

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בנותרת הסכם הרכישה

דונה
חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886
המוכר

הקונה