

נספח ט' - נספח היעדר ליווי בנקאי**ב י ן**

רייסדור יזמות בע"מ ח.פ. 513708248
 מרח' מצדה 7 בני ברק
 טלפון: 03-5185500; פקס: 03-5185200
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;**ל ב י ן**

1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____
 מרח' _____
 טל': _____ נייד: _____
 (כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן: "הקונה")

מצד שני;

- הואיל** ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המוכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה על המקרקעין הידועים כחלקות 377,378,379,380,381,382 בגוש 34281, המצויים בבית שמש (להלן: "הדירה", "הבית", ו"המקרקעין" בהתאמה);
- והואיל** ועל-אף כל האמור בהסכם המוכר, טרם התקשר המוכר עם תאגיד בנקאי או פיננסי כלשהו (להלן: "הבנק המלווה") בהסכם למתן ליווי פיננסי לבניית הבית ו/או להנפקת בטוחות לפי הוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "הסכם ליווי");
- והואיל** ועל אף האמור בהסכם המוכר, כל עוד לא נחתם הסכם ליווי, אין בידי המוכר לנקוב בשם הבנק המלווה וכן להיתן פרטים על מס' חשבון הליווי שיפתח עם חתימת הסכם הליווי;
- והואיל** וחרף כל האמור לעיל, מוכן הקונה לחתום על הסכם המוכר, בכפוף להוראות שלהלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה הינו חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המוכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המוכר, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. הודע לקונה כי נכון למועד חתימת ההסכם, המוכר טרם התקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי.
4. ידוע לקונה כי על-אף האמור בהסכם המוכר ו/או בהוראות כל דין, כל עוד לא נחתם הסכם ליווי, אין באפשרות המוכר להמציא לקונה שוברי תשלום ו/או ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 או בטוחה אחרת לפי חוק זה (להלן ולעיל: "בטוחה לפי חוק המכר דירות") בגין התשלומים ששולמו ו/או ישולמו על-ידו בהתאם להסכם המוכר.

לפיכך, המוכר לא יגבה והקונה לא ישלם כל סכום, העולה על 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה (שימומן מהונו העצמי של הקונה בלבד), כל עוד אין בידי המוכר כדי להמציא לקונה בטוחה לפי חוק המכר דירות (1)2 או (2)2, בגין תשלום כספים על חשבון תמורת הדירה, העולים על 7% (שבעה אחוזים) כאמור.

5. במעמד החתימה על הסכם זה יפקיד הקונה בנאמנות את התשלום הראשון על חשבון התמורה, בהתאם לאמור **בנספח ג'** להסכם המכר (להלן: "**כספי הנאמנות**"), אצל עו"ד אמיר גולדמן ו/או עו"ד משרד עוה"ד גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות' (להלן: "**הנאמן**").
6. כספי הנאמנות יופקדו על ידי הנאמן בפקדון שקלי או באפיק סולידי אחר לפי בקשת המוכר בכתב.
7. בסמוך לאחר חתימת הסכם ליווי (ככל שייחתם), יודיע על כך המוכר לנאמן ולקונה, וכן יודיע להם על פרטי חשבון הליווי (להלן: "**הודעת המוכר**"), ויחולו ההוראות הבאות:
- 7.1. המוכר יעביר לנאמן שובר אחד מפנקס השוברים שינפיק הבנק. הנאמן יעביר את כספי הנאמנות שהופקדו בידו בתוספת פירותיו, ככל שיהיו, ובניכוי עמלות הבנק בגין פתיחת החשבון ו/או ניהולו, לחשבון הליווי באמצעות שובר התשלום, לאחר שיקבלו מהמוכר.
- 7.2. הקונה מתחייב להופיע במשרדי המוכר, במועד שיתואם עמו ע"י המוכר אשר יהא בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת הודעת המוכר, לקבל לידיו את פנקס השוברים (ככל שהסכם הליווי יחייב תשלום באמצעות שוברים) ולחתום על נספח ליווי/כתב התחייבות (שיצורף **בנספח ה'** להסכם המכר) ו/או כל מסמך אחר לדרישת הבנק המלווה בנוסח אותו ידרוש המוכר ו/או הבנק המלווה.
- נספח הליווי/כתב ההתחייבות ו/או כל מסמך אחר לדרישת הבנק המלווה שיחתם ע"י הקונה כאמור יצורפו להסכם המכר ויהוו חלק בלתי נפרד הימנו.
- הקונה מתחייב להעביר את כספי תמורת הדירה בהתאם למועדים האמורים בהסכם המכר ובנספח התשלומים, לחשבון הליווי כאמור בהודעת המוכר וזאת באמצעות שוברי התשלום מפנקס השוברים לפי הוראות הדין.
8. הודע לקונה, כי אם טרם התקשרות המוכר בהסכם למתן ליווי פיננסי לפרויקט, יגיע מועד פירעונו של אחד או יותר מן התשלומים הנקובים בסעיף 4.3.2 ואילך לנספח התשלומים, יידחה מועד ביצוע התשלום/מים (להלן: "**התשלומים הנדחים**") עד לא יאוחר מ- 15 ימים ממועד בו קיבל הקונה את פנקס השוברים.
- במקרה בו יעברו למעלה מ- 60 ימים ממועד פירעונו הנקוב של אחד או יותר מהתשלומים הקבועים בסעיף 4.3.2 ואילך לנספח התשלומים וטרם התקבלה הודעת החברה בדבר קבלת פנקס שוברים, ישלם הקונה את אותו התשלום בתוספת הפרשי הצמדה, בהתאם לתנאי ההצמדה כקבוע בהסכם, אך במקרה זה המדד החדש לצורך כך יהיה המדד הידוע ביום ה- 61 ממועד פירעונו הנקוב של אותו תשלום (יובהר כי המדד הבסיסי לא ישונה).
9. הודע לקונה כי ההסכמות המפורטות במסמך זה הנוגעות לפעולות הנאמן מהוות הוראות בלתי חוזרות מהמוכר והקונה לנאמן. המוכר והקונה פוטרים בזאת את הנאמן מאחריות כלשהי לכל נזק ואו הפסד ו/או תשלום אשר יגרמו להם עקב כל פעולה ו/או מחדל אשר יעשו על ידי הנאמן בהתאם למסמך זה, זולת אם פעל בזדון ו/או בחוסר תום לב.
10. מוסכם במפורש כי הוראות נספח זה גוברות על הוראות הסכם המכר ועל הוראות נספח התשלומים.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר