

נספח ז'

חשבון הפרוייקט – ח-ן

מס' 510239619

פנקס שוברים מס' _____

שוברים מס' _____

תאריך: _____

לכבוד _____

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

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

ג.א.נ,

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

והואיל ועל המקרקעין הידועים כמקרקעין לפי מכרז מספר ים/ 248/2018 לחכירת מתחם מס' 45081 גוש 34281 חלקות 407-414 ומגרשים מס' 832-839 לפי תכנית 102-0073593 ותיק רמ"י מס' 10732468א, בבית שמש ד'-3 אנו מקימים פרויקט לבנית 172 יח"ד (136 יח"ד לפני הקלת שבס) מתוכן 68 יח"ד "מחיר למשתכן" וכל היתרה (הכוללת את כל תוספת שבס) – למכירה בשוק החופשי ב-8 בניינים בני 5-6 קומות מעל קומה מפולשת (להלן: "הפרוייקט")

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

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת בנק ירושלים בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ (אשר יחד ייקראו להלן - "הבנק") אשראים, ערבויות, בטוחות ושירותים מימוניים שונים למימון הקמת הפרוייקט (להלן - "השירותים");

והואיל ועל פי המוסכם בינינו לבין הבנק הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרוייקט על חשבון מחיר הדירות ישולמו באמצעות פנקסי שוברים בלבד, ויופקדו בפועל בחשבון מספר 510239619 בבנק ירושלים בע"מ סניף ת"א (מס' סניף 051) (להלן: "החשבון");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת בנק ירושלים בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין בפרוייקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע הבנק) וללא השתתפות אחרים, וכן המחיינו ו/או נמחה זכויות אלו לטובת הבנק 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 באמצעות פנקס שוברים, לחשבון מס' 510239619 על שם הקבלן, סניף תל אביב (051) בבנק ירושלים בע"מ בלבד, בהעברה בנקאית ו/או בהפקדת מזומנים לחשבון הנ"ל בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו הבנק ידרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתו, אתם תשלמו את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו יורה לכם הבנק בדרישתו 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 זכויות צדדים שלישיים, לרבות הבנק, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

חשבון הפרוייקט – ח-ן
מס' 510239619

פנקס שוברים מס' _____

שוברים מס' _____

תאריך: _____

לכבוד

בנק ירושלים בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ
(אשר יחד יקראו להלן - "הבנק")

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

לבקשת פרץ לוזון, בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 511337040 (להלן - "הקבלן") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. רשמנו לפנינו את האמור במסמך שכותרנו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקן מצורף לאישרנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ונפעל לפיהן.
2. אנו מסכימים ליצירת השיעבודים לטובתכם על המקרקעין ועל הפרוייקט כמפורט בהוראות (להלן - "השיעבודים") ולהמחאה לטובתכם על דרך השיעבוד של זכויות הקבלן בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר אשר נחתם בין הקבלן לבינינו). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרוייקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום או מוגבלת בסכום כפי שיקבע על ידכם.
3. מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרוייקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר בינינו לבין הקבלן.
4. 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 הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרוייקט הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
5. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הבנק או מי מיחידי הבנק רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותיו בפרוייקט בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרוייקט, בין אם בדרך של השלמת הפרוייקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/נכסים (להלן - "הכונס").
6. אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרוייקט, 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.
7. נמסר לנו על ידי הקבלן ו/או על ידי הבנק כי חשבון הפרוייקט הוא חשבון מס' 510239619 על שם הקבלן, סניף תל-אביב (051) בבנק ירושלים בע"מ. את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מאיתנו לקבלן על פי הסכם רכישה ו/או הסכם אחר שנחתם ו/או ייחתם בינינו לבין הקבלן ו/או על פי כל דין, אנו נשלם ישירות אך ורק באמצעות פנקס השוברים ואך ורק לחשבון, באופן המפורט בסעיף 1 להוראות, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו יורה הבנק. כל תשלום שלא בוצע כאמור, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום לקבלן לפי חוזה המכר.

חתימת הרוכשים

6. **אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת מהותיות לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי הבנק, יהיו טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף גם בין הצדדים (בינינו לבין הקבלן) לחוזה המכר.**
7. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו ניתן לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.
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. ידוע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפגיעת תוקפן של הבטוחות, כהגדרתן להלן. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת בנק למשכנתאות 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 לקבלן עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת הקבלן, 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 ערבויות ו/או 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 בפרוייקט ובדירה מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהקבלן, והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בערבות ו/או בפוליסת הביטוח הנ"ל.
11. ידוע לנו כי הבנק ו/או הקבלן, לפי דרישת הבנק, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר (דירות) (הבטוחות השקעות של רכושי דירות), התשל"ה-1974, לרבות בערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך.
12. אנו נותנים בזאת הסכמתנו, כי תמסרו לקבלן – עבורנו – את הבטוחות שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים.
13. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין.
14. ידוע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת הקבלן ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
15. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין הקבלן לבין הבנק ו/או בין הקבלן לבין מי מיחיד הבנק, 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 הבנק. כמו כן, ידוע לנו ואנו מסכימים כי הבנק לא יציג בפנינו כל מצג, וכי אין לבנק כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר לדירה ו/או להנפקת הבטוחות, ולמעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאייהן.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות בקשר לביצוע עבודות בניה ו/או אופן השקעת המשאבים בפרוייקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של הקבלן ו/או כל קבלן משנה ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הבנק כאמור נועדו לשרת את מטרותיו של הבנק ו/או מי מיחידו (בהתאמה) בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם ו/או כדי להטיל על הבנק כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרוייקט. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לבנק אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הבנק ו/או מי מטעמו, לרבות בקשר עם ביצוע הבניה ו/או קצב שחרור התקבולים אשר שילמנו ו/או נשלם לקבלן ו/או ייעודם.
- אנו נותנים הסכמתנו, כי הבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות כמפורט לעיל, יהיו רשאים לפנות אלינו ישירות על מנת לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות לגבי התשלומים שבצענו ו/או שאנו אמורים לבצע על פי חוזה המכר.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לבנק ו/או למי מיחידו לקבל דוחות בקשר עם ביצוע הפרוייקט ו/או לפעול בשם הקבלן ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרוייקט, ו/או לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות כמפורט לעיל, לא יטילו על הבנק ו/או על מי מיחידו, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרוייקט ולא יהיו, 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.
- אנו מאשרים כי הוסבר לנו, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול הקבלן.
- אין באמור בסעיף 15 זה כדי לפגוע בזכויותינו עפ"י הבטוחות.

16. לביטויים השונים באישורינו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.
17. מקום בו נזכר לעיל הביטוי "יחידי הבנק" או כל ביטוי דומה, הכוונה הנה לבנק ירושלים בע"מ או כלל חברה לביטוח בע"מ.
18. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על כתב זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין הקבלן והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.
19. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן יאשר הבנק בכתב אחרת.
20. 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 או ירושלים.
21. אנו מסכימים ומאשרים בזאת לקבלן למסור לבנק 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.
22. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
23. ידוע לנו כי כל אחד מיחידי הבנק הנו יישות משפטית, כלכלית ועסקית נפרדת ועצמאית, כי לכל אחד מיחידי הבנק אין חבות ו/או ערבות כלפי משנהו ולכל אחד מיחידי הבנק מערכת הסכמים נפרדת עם הקבלן.
24. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין הח"מ.

בכבוד רב,

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____
_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי הי"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.**

חתימת וחותמת

תאריך