

נספח יג

נספח היעדר הסכם ליווי

שנערכה ונחתמה ב..... היום לחודש שנת

ב ין אדור א.ד. פרויקטים בע"מ, ח.פ. 514226273
(להלן – החברה)

מצד אחד ;

ל ב ין

שם _____ ת.ז. _____

אצל עו"ד _____ כתובת _____
טלפון _____

(להלן – הקונה)

מצד שני ;

הואיל ובין הצדדים נחתם במעמד חתימת תוספת זו הסכם לרכישת דירה מס' [] בבניין מס' [], בפרויקט המוקם על ידי החברה במתחם (להלן בהתאמה – **ההסכם העיקרי**, ו- **הדירה**);

והואיל וברצון הצדדים להוסיף על הוראות ההסכם העיקרי ;

לכן הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. לכל המונחים שהוגדרו בהסכם העיקרי תהיה משמעות זהה בתוספת זו למעט במקרה שבו הוגדר מונח כלשהו בתוספת זו אחרת.
2. החברה מודיעה בזאת לקונה שנכון למועד חתימת ההסכם העיקרי טרם נחתם הסכם לליווי פיננסי בין הבנק לחברה בקשר עם הבניין (להלן – **הסכם הליווי**) וכי בכוונתה לעשות כן.
3. הודע לקונה כי כל הוראות ההסכם העיקרי המתייחסות לליווי הפיננסי של הפרויקט על ידי הבנק, תחייבנה את הבנק ואת החברה רק החל ממתן הודעה של החברה לקונה על חתימת החברה והבנק על הסכם הליווי ועל כניסת הסכם הליווי לתוקף (להלן – **הודעת החברה על הליווי**). לפיכך, שוברי התשלום הנזכרים בסעיף 10.2 להסכם העיקרי, שבאמצעותם ישלם הקונה לחברה את התמורה, יימסרו לקונה רק לאחר שהחברה והבנק יחתמו על הסכם הליווי כאמור.
4. הקונה מתחייב להופיע בתוך 7 ימים מהודעת החברה על הליווי בפני כל אדם, גוף או רשות ולחתום על המסמכים שיידרשו על ידי הבנק בקשר לליווי הפיננסי של הפרויקט, בנוסח המקובל באותו בנק וכן לקבל לידי את שוברי התשלום.
5. למרות האמור בכל מקום בהסכם העיקרי, ובלבד שטרם ניתנה לקונה הודעת החברה על הליווי, ישלם הקונה באמצעות בהעברה בנקאית, את התשלום הראשון בגין התמורה כמפורט בנספח התנאים המיוחדים (להלן – **התשלום הראשון**) לידי החברה באמצעות חשבון בנק עליו תורה החברה. (להלן – **חשבון החברה**).

6. התשלום הראשון ישולם לחשבון החברה באופן שלהלן:
- 6.1 הקונה יעביר לחברה אסמכתה מאת הבנק בו מתנהל החשבון ממנו הועבר התשלום, המעידה על העברת התשלום הראשון לחשבון החברה, וזאת סמוך ככל האפשר לביצוע ההעברה.
- 6.2 ככל שתשלומי התמורה יועברו מחשבון בנק שאינו חשבון שבו הקונה הוא בעליו במישרין, יעביר הקונה הבהרות בנוגע להעברת הכספים, בהתאם להנחיות הבנק שבו מנוהל חשבון החברה.
- 6.3 מובהר כי תשלומים שיש לשלם לחשבון החברה, יחשבו ככאלה שהתקבלו בחשבון החברה, ביום הערך בו זוכה חשבון החברה בסכום המועבר.
7. החברה מתחייבת בתוך 30 יום ממתן הודעת החברה על הליווי – להעביר לבנק את התשלום הראשון, באמצעות שובר תשלום, באופן שלהלן: החברה תרשום בשובר התשלום סכום לתשלום, המהווה את סכום יתרת התשלום הראשון שבידיה (היינו התשלום הראשון בצירוף פירותיו אם יש כאלה ובניכוי הוצאות שנבעו ממנו) (להלן – **יתרת התשלום הראשון**) ותשלם את השובר. יום תשלום השובר בבנק כאמור, ייחשב כיום התשלום בפועל לידי החברה.
8. התשלומים שלאחר התשלום הראשון ישולמו אך ורק לחשבון הליווי באמצעות שוברי התשלום במאוחר מבין המועד שנקבע לתשלום כל תשלום בנספח התנאים המיוחדים או חלוף שבעה ימים מהמועד שבו יומצא לקונה אישור על העברת התשלום הראשון לחשבון הליווי כאמור בסעיף 7 לעיל.
9. ככל שעד תום 9 חודשים מחתימת הצדדים על תוספת זו (להלן – **המועד הקובע**) לא ניתנה לקונה הודעת החברה על הליווי, ובלבד שעד למועד מסירת הודעת הביטול טרם ניתנה הודעת החברה על הליווי, יהיה הקונה רשאי לבטל את ההסכם העיקרי בהודעה בכתב.
10. התבטל ההסכם העיקרי כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל יחולו הוראות אלה:
- 10.1 החל ממועד קבלת הודעה או דרישה כאמור באחד מסעיפי המשנה של סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, לא יהיו לקונה זכויות מכל סוג שהוא בדירה, בין מכל ההסכם העיקרי ובין אחרת, והחברה רשאית החל ממועד הביטול למכור את הדירה לכל אדם, ובכל תנאים שהם, על פי שיקול דעתה, והכל בכפוף להוראות המכרז.
- 10.2 הקונה מצהיר כי ידוע לו כי – (א) החברה לא נתנה לקונה כל התחייבות בקשר להשבת מס הרכישה שישולם על ידו, אם ישולם, ואין להם כל אחריות בקשר לכך; (ב) ביטול העסקה מכל סיבה שהיא, יטיל מגבלות על מכירת הדירה בשנית לקונה או לקרוב משפחתו.
- 10.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11 להלן, החברה לא תשלם לקונה כל סכום נוסף שהוא אף אם הוצא על ידי הקונה או מי מטעמו לצורך רכישת הדירה.
- 10.4 הואיל והתשלום הראשון משולם מהון עצמי בלבד כאמור, הרי שלא יידרש תשלום ו/או השבה כלשהם למוסד בנקאי או לכל צד שלישי אחר.
- 10.5 אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לתבוע פיצויים מהקונה מקום שההסכם העיקרי בוטל עקב הפרת הוראות תוספת זו על ידי הקונה.
11. התקיימו הוראות סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל ו-12 שלהלן החברה תשיב לקונה את יתרת התשלום הראשון לפי דרישתו בכתב של הקונה שתשלם לחברה בערכו הריאלי. התשלום הראשון יושב לקונה תוך 30 ימים מהיום שקיבלה החברה את דרישת הקונה כאמור בצירוף מסמכי ביטול העסקה האמורים בסעיף 11 להלן.

12. תנאי מקדים להשבת התשלום הראשון לידי הקונה (להבדיל מעצם ביטול ההסכם העיקרי), הוא שהקונה יצהיר ויחתום על כל המסמכים הדרושים להנחת דעת החברה, לשם דיווח למשרדי מיסוי מקרקעין על דבר ביטול ההסכם העיקרי, כאמור בסעיף 9 לעיל, לרבות "הסכם לביטול הסכם" בנוסח שיוצג על ידי החברה וטופס דיווח למשרדי מיסוי מקרקעין על ביטול ההסכם העיקרי החתום על ידי הקונה ומאומת כדין על ידי עורך דין. יובהר, הקונה לא ידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

החברה

הקונה