

נספח יא'

נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)

(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח יא'

נספח להסכם מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")

בין: חברת קורת גג וילה בע"מ ח.פ. 51-6034808 (להלן: "המוכרת")
מצד אחד;

לבין: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ייקראו להלן "הקונה"

מצד שני;

הקונה מצהיר ומאשר, כי הובאו לידיעתו הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וכי ניתנה לו בזאת, על ידי המוכרת, הודעה בכתב בהתאם לדרישת החוק בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו למוכרת ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה. מבלי לפגוע באמור לעיל, מפורטות להלן לנוחות הקונה הוראות סעיפים 2 ו-3 לחוק העוסקות בנושאים אלה:

"2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית
2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

- צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
4. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא רשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על החזרה;
5. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
2. א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2 (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.
- ב. (א) הייתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם כחוק- יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
1. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
 2. נמסרה החחזקה בדירה לקונה;
 3. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
- ב. חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט התשל"ח (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979) יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.
- ג. חובה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א) ישפה המוכרת את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.
3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2).
- 3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן - ההוצאות), יחולו על המוכרת.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכרת לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
- 3א3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה חוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן

המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).

33. (א) תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכרת יכול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ד) המוכרת תמסור את פנקס השוברים לקונה ותקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכרת לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.

(ה) תאגיד בנקאי מלווה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימים עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

אין באמור בהוראות נספח זה כדי לגרוע מהוראות הסכם הרכישה בעניין הבטחת הכספים שישולמו על ידי הקונה למוכרת.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת