

**נספח ה' – נספח ליווי פיננסי**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
אמפא קפיטל בע"מ

לכבוד  
איילון חברה לביטוח בע"מ

**הנדון: כתב ויתור והתחייבות רוכשי יחידות דיור**

לבקשת פורמינג להשקעות בע"מ (להלן: "המוכר") ובהמשך להסכם רכישת דירה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בת \_\_\_ חדרים בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כמתחם מס' 46400 על פי המתואר במסמכי מכרז מס' צפ/370/2016 המצויים בגוש 17827, חלקות 29 ו-22 (בשלמות), מגרשים מס' 271 ו-280 לפי תוכנית מס' ג/4952, שכונת הגליל בנצרת, תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21389308א' (להלן בהתאמה: "הדירה"), "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"הסכם המכר") הרינו מצהירים ומאשרים בזאת כדלקמן:

1. נמסר לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתה ושעבודים שונים לרבות שעבוד חשבון הפרויקט (קבועים וצפים) על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרויקט ו/או במקרקעין לרבות שעבוד חוזי המכר והסכומים המגיעים לזים בגין מכירת הדירה בפרויקט (להלן: "השעבודים") ואנו מודעים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם, על דרך השעבוד, של כל זכויות המוכר הנ"ל, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם המכר.
2. הובהר לנו והוסבר לנו כי כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או אישרתם בכתב כי זכויותינו בקשר עם הדירה משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בקשר עם הדירה ועם המקרקעין, ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים בקשר עם המקרקעין (לרבות הדירה) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבותיו של המוכר כלפינו.
3. הובהר לנו כי במקרה של מימוש כאמור, אתם (וכל כונס נכסים שימונה לצורך המימוש) תהיו רשאים למכור את המקרקעין (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
4. ידוע לנו, כי אתם רשאים, אך לא חייבים, לממש את זכויותיכם בפרויקט בכל דרך אשר תמצא לנכון, לפי שיקול דעתכם הסביר, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונסי נכסים.
5. לאחר שהוסבר לנו העניין לאשורו, ידועות לנו כלל ההוראות הבאות בכל הקשור עם הבטוחות בפרויקט ואנו מתחייבים לנהוג על פיהן ללא יוצא מן הכלל, אלא אם יוסכם אחרת על ידכם מראש ובכתב:
  - 5.1 בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר הדירה ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר הדירה, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.
  - 5.2 הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר הדירה – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור.
  - 5.3 מחיר הדירה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שניינים ותוספות (המשולמים לקבלן שאיננו המוכר), מיסים, פקדונות וכיוצא ב.
  - 5.4 הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות.
  - 5.5 ידוע לנו כי לאחר פקיעת הבטוחות, מבלי שנדרשנו לשלם על פיהן סכומים כלשהם, ואך ורק לאחר קיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים להלן, תסכימו למסור לנו מכתב להחרגת הדירה מתחולת השעבודים: (1) הושלמה בניית הדירה; (2) מלוא התמורה על פי הסכם המכר שולמה ישירות לחשבון הפרויקט, ואך ורק באמצעות פנקס השוברים; (3) נמסרה החזקה בדירה (בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לאכלוס הדירה); (4) כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5)

לחוק המכר, בהתאם לסעיף 2א לחוק המכר, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק המכר (להלן: "תנאי ההחרגה").

- 5.6 לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו בדירה, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.
6. החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם המכר יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.
7. לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי הסכם המכר בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש.
8. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם המכר, נשלח לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.
9. במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטחות, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם הסביר, כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרויקט ובדירה, מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.
10. אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והכל כאמור בכפוף להוראות חוק המכר והמכרז.
11. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה בגין רכישת הדירה ישירות ואך ורק לחשבון הפרויקט, שהנו חשבון מספר 687935 המתנהל על שם המוכר בסניף 475 של בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") ואך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לנו במעמד החתימה על הסכם המכר.
- הודע לנו שכל תשלום אשר ישולם בדרך אחרת, ולא באמצעות פנקס השוברים הנ"ל, לא ייחשב כלפיכם כתשלום ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן בהתאמה: "חוק המכר"), ו-"הבטוחה/הבטוחות".
- הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום, בניכוי רכיב המע"מ של התשלום האמור.
- ידוע לנו כי בהתאם לאמור בחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לנו את סכום המע"מ הנכלל בתשלום ששילמנו למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו נממש את הערבות הבנקאית ו/או הפוליסה (ביחס לאותו תשלום), בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לנו באמצעותכם לאחר שהתקבל בידיכם מאת הקרן.
12. 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, וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ הממשלתית המאשר את התחייבויותינו לפי ס' 5.1-5.2 לעיל, ולפיכך יפוי הכח עליו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם המכר יישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, מבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו כדי לגרוע מכל יפוי כח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
13. אנו מודעים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לביןכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מודעים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות כלפינו, ישירה ו/או עקיפה, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה, ולמעט על פי הבטחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות.
14. אנו מודעים כי הפיקוח על הפרויקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרויקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לוודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרויקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרויקט או מוקצים לבניית הפרויקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מודעים

כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

הובהר והוסבר לנו כי ככל שנהיה מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספנו, עלינו להסדיר זאת באופן עצמאי ובמישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם אינכם אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטוחות.

15. ידוע לנו שתהיו רשאים להודיע לנו בכל שלב כי הליווי לפרויקט זה לא יפתח. במקרה זה, תשלומים ששילמנו לחשבון הפרויקט, כמפורט בסעיף 12 לעיל, יושבו לידינו בד בבד עם השבת הבטוחות לידי איילון חברה לביטוח בע"מ.

16. אנו מתחייבים בזאת כי החל ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר וענין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

17. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מסמך זה הינן בלתי חוזרות ולא נוכל לחזור בנו, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.

18. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם המכר, יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

19. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, להסכם המכר, למסמך זה ולנובע מהם, בין במישרין ובין בעקיפין, יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט של מדינת ישראל על פי הוראות הדין.

**לפיכך באנו על החתום:**

שם הקונה	שם הקונה
ת.ז.	ת.ז.
חתימה	חתימה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזאת חתימת מרשי הנ"ל.

חורתמת + חתימה	תאריך
----------------	-------