

בין: אורון נדל"ן בע"מ ח.פ. 514076637 [בשמה הקודם – ארזים (ג.י.א) בע"מ]
מר' יהודה הנחתום 6, באר שבע.
טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז _____ (החלק – 50%)
2. _____ ת.ז _____ (החלק – 50%)
מר' _____
טל: _____
ד. אלקטרוני: _____

(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה, "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

לכבוד

עו"ד חגי אדורם בנאמנות עבור רוכשי פרויקט "מחיר למשתכן" אור יהודה ("הנאמן")
אצל אדורם ושות' עורכי דין ונוטריונים,
מגדלי התאומים 1,
רחוב ז'בוטינסקי 33,
רמת-גן.

א.נ.,

הנדון: כתב אישור והוראות בלתי חוזרות

הואיל וביום ____ לחודש ____ בשנת ____ נחתם הסכם מכר, על נספחיו, בין אורון נדל"ן בע"מ [בשמה הקודם - ארזים (ג.י.א) בע"מ] ח.פ. 51-4076637 (להלן: "המוכר") לבין _____ ת"ז _____ (להלן ביחד ולחוד – "הקונה") בקשר עם רכישת הזכויות בבנין ____ ביחידה מס' (זמני) _____ וכל הצמוד לה, בחלקה מס' חלקה 165 (בחלק) בגוש 6231 וחלקה 139 (בחלק) בגוש 6487 שייבנה על המקרקעין **המהווים מגרש מס' 117 ו 116 לפי תמל/1001 ו- 1001/ג ותיק רמ"י מס' 50176907 א בשטח של כ- 8,416 מ"ר, המצויים באור יהודה** להלן – "הסכם המכר" ו-"היחידה", בהתאמה);

והואיל: ובהתאם לאמור בהסכם המכר הסכימו הצדדים כי באם במועד חתימת הסכם המכר טרם הונפק ע"י המבטח פנקס שוברים עבור היחידה, כי אז, במעמד חתימת הסכם המכר יפקיד הקונה את "התשלום הראשון" בידי "הנאמן", כהגדרת מונחים אלה בהסכם המכר באמצעות המחאה בנקאית;

והואיל: והצדדים להסכם המכר מעוניינים להפקיד את התשלום הראשון בידי הנאמן, ולהחיל לגביו את ההוראות המפורטות להלן, זאת כמפורט בכתב הוראות זה;

לפיכך, הננו מורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. להפקיד את התשלום הראשון שהקונה יפקיד בידיכם, בחשבון נאמנות על שמכם (להלן-"חשבון הנאמנות").
2. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות תהיינה אך ורק לכם.
3. להשקיע את הסכומים שבחשבון הנאמנות, בפיקדונות שקלים, כפי שיוורה לכם המוכר, וזאת מיד עם קבלת כל הוראה כאמור בכתב, ובלבד שאם המוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת הסכם המכר, כי אז תשקיעו את הכספים שבחשבון הנאמנות בפיקדון שקלי יומי מתחדש ובכל מקרה לא בדרך של רכישת ניירות ערך מכל מין וסוג אחר.
4. להעביר את מלוא התשלום הראשון באופן ובמועדים כדלקמן:

4.1 ככל שתקבלו מהמוכר הודעה בכתב כי נתקבל בידי המוכר שוברי תשלום כהגדרתם בהסכם המכר, הרי שאנו מורים לכם להעביר את התשלום הראשון באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י המבטח לחשבון הליווי של הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר **בנספח ג'** -נספח התמורה, ובניכוי עמלות בנקאיות לרבות עמלת העברה והוצאות ניהול חשבון הנאמנות. מובהר כי ככל ההוצאות והעמלות הבנקאיות לרבות העברה והוצאות ניהול החשבון יחולו על המוכר ולא על הרוכש.

4.2 ככל שהקונה או המוכר יודיעו לכם בכתב על ביטול הסכם המכר בהתאם להוראות **נספח ז'** -נספח היתר הבניה להסכם המכר, בהתקיים התנאים המפורטים שם לכך, וטרם הועברו כספי התשלום

הראשון, באופן כמפורט בס"ק 4.1 לעיל, הרי שאנו מורים לכם להשיב לקונה את מלוא התשלום הראשון (בערכו הריאלי כולל הפרשי הצמדה ו/או ריבית), לכל חשבון אשר יורה לכם הקונה בכתב והמתנהל על שמו וזאת בתוך 30 יום ובלבד שנחתום על כל המסמכים שיידרשו על ידכם לצורך ביטול הסכם המכר זה עקב הוראות נספח היתר הבניה, חתומים על ידי הצדדים ומאומתים כנדרש, לרבות לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין הסכם המכר.

4.3 ככל שתקבלו הודעה בכתב מהמוכר שהקונה הפר הפרה יסודית של הסכם המכר וכי הקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 14 יום ממועד קבלת התראה בכתב על כך, בדואר רשום, ובשל כך ביטל המוכר את ההסכם המכר, הרי שככל שטרם הועברו כספי התשלום הראשון, באופן כמפורט בס"ק 4.1 לעיל, אנו מורים לכם לחלט לטובת המוכר, 2% מתוך הכספים שבחשבון הנאמנות (להלן: "**סכום הפיצוי המוסכם**"), כהגדרתו בהסכם המכר, ללא צורך בהוכחת כל נזק ולהעבירם לחשבון המוכר ומבלי לגרוע מכל תרופה אחרת ו/או נוספת העומדת למוכרת על-פי כל דין, זאת בכפוף להמצאת הודעת המוכר בכתב לקונה ואליכם, בדבר הפרה כאמור וביטול ההסכם המכר בגינה והוראת המוכר בדבר חילוט הפיצוי כאמור.

4.4 מובהר בזאת שסעיפים 4.2-4.3 לעיל יחולו רק במקרה שבו טרם הועבר התשלום הראשון כאמור בסעיף 4.1 לעיל, שכן במקרה שהעברתם כאמור – יחולו הוראות הסכם המכר.

5. לא תהיה לנו כל טענה, תביעה או דרישה כלפיכם, בכל הנוגע לאופן שבו יושקעו הכספים שבחשבון הנאמנות בפקדון שקלי מתחדש נושא ריבית מתחדש. ואולם, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין.
6. לא תהיו מחויבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם כן, יובטח לשביעות רצונכם המלאה, כיסוי לאותה חבות כספית.
7. אתם תהיו רשאים לפעול, כפוף לכל דין וכפוף לתנאי כתב הוראות זה, על-פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על-ידי המוכר או נחזית על-ידיכם כחתומה על ידי המוכר. כל הוראה ו/או הודעה כאמור (מקור או העתק) תחשב תקפה, ולא תהיו חייבים לבדוק את תקפותה ו/או את אמיתותה.
8. כל חיוב המוטל או שיוטל עליכם יהיה מוטל על המוכר, ואתם לא תישאו בכל חיוב כספי או אחר או בכל אחריות שהיא בקשר עם הכספים שבחשבון הנאמנות, או בכל חיוב או התחייבות של המוכר כלפי צד שלישי שהוא.
9. בכפוף לכך שתפעלו בתום לב, אתם ו/או מי מטעמכם לא תהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידכם כנאמן על-פי כתב הוראות זה.
10. כפוף לאמור לעיל ולהלן, לא תהיו חייבים לבצע פעולה כל שהיא בכספים שבחשבון הנאמנות, אלא אם תידרשו לעשות כן באופן מפורש ובכתב, כפוף להוראותיו של כתב הוראות זה.
11. בכל עת שתידרשו, על-פי צו של בית-משפט או רשות אחרת, להעביר את הכספים שבחשבון הנאמנות או להימנע מלהעבירם, תפעלו בהתאם להוראות אלו, לאחר משלוח העתק מהן למוכר. לא תהיה עליכם כל חובה להתגונן בהליך משפטי שיוגש נגדכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם על-פי כתב הוראות זה. אתם תפעלו להודיע למוכרת על כל תביעה ו/או דרישה שתגיע אליכם בקשר לתפקידכם כנאמן בהתאם לכתב הוראות זה, בהקדם האפשרי.
12. המוכר מתחייב לשפותכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם כנאמן, לרבות בגין הוצאות משפטיות. השיפוי יהיה כנגד דרישתכם הראשונה.
13. בכל מקרה שלדעתכם, קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בהסכם המכר, ככל שנוגעת להוראות שניתנו לכם ו/או בקשר לביצוע מעשה כל שהוא, במסגרת ההוראות שניתנו לכם בכתב הוראות זה, אתם רשאים לפנות לבית-המשפט המוסמך, לשם קבלת הוראות. במקרה בו תפעלו בהתאם להוראות בית המשפט כאמור, לא תוטל עליכם אחריות כל שהיא כלפי מי מאיתנו.
14. תפקידכם על פי כתב הוראות זה יסתיים עם העברת התשלום הראשון שבחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט של המבטח, בהתאם לכתב הוראות זה.

בכבוד רב,

הרוכש

הרוכש

החברה