

נספח ד' - פרטי הממכר, מועד המסירה והתמורה

חוזה מכר דירת מחיר מופחת מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 51-630092-8 :בין:

מרח' מאיר אריאל 4, נתניה

טל': _____

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

_____ , ת.ז. :לבין:

_____ , ת.ז.

מרח': _____ , _____

טל': _____

דוא"ל: _____

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש")

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מהחוזה מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על-פירושו בחוזה.
- 1.2 נספח זה ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.
- 1.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

2.

"המקרקעין"

מגרשים 118 ו-120, כהגדרתה להלן, הידועים הידועים כגוש רשום: 4233 המהווה חלק מחלקות 6, 7 ו-8 והמצויים בבאר יעקב, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיוצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן.

"הבניין"

בניין (מס' זמני) _____ אשר יבנה על המקרקעין בהתאם למפרט המכר והתוכניות המצורפים כנספחים א' ו- ב' לחוזה זה והכולל בין היתר, הדירות/יחידות דיור למגורים (כולל הדירה, כהגדרתה להלן), אשר יבנו מעל קומת הקרקע, החניון, מחסנים, חדרי שירות, חדרים טכניים, גינות וכיו"ב.

יובהר, כי בניין זה הינו בניין אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין, במסגרת הפרויקט, בכפוף להוראות חוזה זה.

"הדירה"/ יחידת הדיור"

דירה (מס' זמני) _____ בשטח של כ- _____ בת _____ חדרים (כולל מרחב מוגן דירתל), מטבח וחדר/י שירותים, המצויה בקומה _____ של הבניין, שכיוונה _____, המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מ**נספח ב'** לחוזה זה.

"הממכר"

הדירה, והשטחים שיוצמדו אליה, כמפורט להלן:

חניה מס' (זמני) _____ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מ**נספח א'** לחוזה זה.

מחסן מס' (זמני) _____ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מ**נספח א'** לחוזה זה.

מרפסת מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה בשטח של כ- _____ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מ**נספח א'** לחוזה זה.

חצר פרטית/גינה המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מ**נספח א'** לחוזה זה.

חלק יחסי מהרכוש המשותף.

ההצמדות ככל שקיימות יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין ו/או ירשמו בכל אופן חוקי אחר, לפי החלטת החברה ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

"מועד המסירה"

מועד מסירת הדירה לידי הרוכש הינו ביום **30.06.2028**. למען הסר ספק מובהר, כי היתרי חפירה ודיפון ו/או היתרי חפירה דיפון וביסוס ו/או היתר הקמת מרתפים לא יחשבו קבלת היתר בנייה.

אין באמור כדי לגרוע מכל הוראה בחוזה המאפשרת לדחות ו/או להקדים ו/או לעכב ו/או לעדכן ו/או להאריך את מועד המסירה.

"חשבון הפרויקט"

חשבון הפרויקט מס' 187732 בסניף 10 בבנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל חשבון אחר עליו תורה החברה לרוכש בכתב.

התמורה 3.

3.1 בתמורה לרכישת הממכר כהגדרתו בחוזה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: "התמורה"), והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

- 3.1.1 במועד חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪
(שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 7% ממחיר הממכר) (להלן: "התשלום הראשון"), באמצעות פנקס שוברים ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות "שובר תשלום". מובהר כי רוכש יהיה זכאי לקבל בטוחה בגין התשלום הראשון רק לאחר העברת התשלום הראשון לחשבון הפרויקט וזאת באמצעות שובר התשלום כאמור.
- 3.1.2 תוך 45 ימים ממועד חתימת הרוכש על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (השלמה ל-20% מהתמורה) באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.3 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (השווה ערך ל-10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.4 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.5 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.6 23 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.7 28 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.8 33 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.9 38 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.10 14 ימים טרם המועד בו הוזמן הרוכש לקבל את החזקה בממכר לפי הוראות חוזה זה, לפי המוקדם, וכתנאי למסירה, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל-100% מהתמורה) וכל סכום אחר שעל הרוכש לשלם לחברה על-פי הוראות החוזה (להלן: "יתרת התמורה"), כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי חוזה זה כלפי החברה ו/או הרלוונטיים למסירה.

- 3.1.11 ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 3.1.1-3.1.10 מותנה בקבלת פנקס השוברים לתשלום כאמור לעיל.
- 3.2 התשלומים המפורטים בסעיף 3 על סעיפיו הקטנים כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על חוזה זה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, ישלם הרוכש את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ובכפוף להוראות הדין.
- 3.3 התמורה אינה כוללת מיסים ותשלומי חובה שעל הרוכש לשלם על-פי דין ו/או הוראות החוזה, וכן אינה כוללת תשלומים נוספים אשר על הרוכש לשלם כמפורט בחוזה.
- 3.4 בנוסף לתמורה, הרוכש ישלם לעוה"ד, כהגדרתם בחוזה, במועד החתימה על חוזה זה, את הסכום הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, בתוספת מע"מ כדין, עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות בגין רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש. תשלום זה יחשב כתשלום נפרד ממחיר הממכר ולא יהווה חלק מהתמורה על פי החוזה. על אף האמור, מוסכם כי ככל שיחול פיגור בתשלום זה לעוה"ד יחשב החוזה כחוזה לטובת צד שלישי וכל הסעדים והתרופות הקבועים בחוזה בקשר עם פיגור בתשלומי החוזה יחולו בהתאמה גם במקרה של פיגור בתשלום לעוה"ד לרבות חיוב ריבית פיגורים.
- 3.5 הרוכש מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה המכר ו/או הדין ועפ"י הוראות המכרז במלואם ובמועדם בתוספת מע"מ כדין. החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום אלא אם נקבע אחרת במפורש בהוראות חוזה זה. היה והחברה תמצא לנכון לשלוח לרוכש הודעה או דרישה כאמור, לא יהא בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנהוג כך בעתיד.
- 3.6 נכון למועד חתימת חוזה זה, התקבל אצל החברה אישור לפרויקט לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "טופס 50"). לאור האמור, הודע לרוכש כי קודם למועד בו הינו נדרש הרוכש לשלם לחברה תשלום העולה על 80% מהתמורה, יפנה הרוכש לחברה על מנת לברר באם התקבל אצלה טופס 50 כאמור או כל אישור אחר מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר הפחתת מקדמת מס השבח כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) התשכ"ג-1963.
- 3.7 ככל ובמועד פניית הרוכש כאמור, תודיע החברה לרוכש כי אין בידיה טופס 50 ובתנאי שסכום התשלום שעל הרוכש לשלם לחברה עולה על 80% מהתמורה, אזי ישלם הרוכש ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין מתוך יתרת התמורה סך השווה ל- 7.5% מהתמורה או כל סכום אחר שיידרש באישור שתמציא החברה לרוכש מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר תשלום סכום המקדמה כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) התשכ"ג-1963 (להלן: "תשלום מקדמת מס שבח"). מיד עם ביצוע התשלום לרשויות מיסוי מקרקעין, יעביר הרוכש לחברה אסמכתא בגין ביצוע תשלום מקדמת מס השבח. להסרת ספק יובהר כי לאחר ביצוע תשלום מקדמת מס השבח כאמור תשולם יתרת התמורה ישירות לחברה באמצעות שוברי תשלום ובהתאם להוראות ולמועדים המפורטים בחוזה זה.
4. **הפרשי הצמדה**
- 4.1 כל תשלום בגין הממכר המצוין בנושא הפרשי הצמדה בהתאם להוראות נספח זה, לרבות ריבית פיגורים, ישולם לחברה בתוספת הפרשי הצמדה, ובהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן.
- 4.2 "המדד" - משמעו מדד תשומות הבנייה המתפרסם כל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומה או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 4.3 "מדד הבסיס" - משמעו המדד הידוע במועד חתימת החוזה.

4.4 "המדד הקובע" - משמעו המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד שנקבע לביצוע כל תשלום ואשר לא יפחת בשום מקרה ממדד הבסיס.

4.5 תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:

4.5.1 כל תשלום בגין הממכר המצוין בנושא הפרשי הצמדה, ישולם, כשהוא צמוד למדד באופן שבו אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד הקובע, לעומת מדד הבסיס.

4.5.2 אם המדד הקובע יהא גבוה ממדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את ההפרש בין הסכום ששולם על-ידו לבין הסכום שמגיע ממנו לחברה עקב הפרשי המדד הנ"ל. ירידה במדד הידוע או המדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכום המקורי שעליו לשלם לחברה.

4.5.3 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי החוזה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים ו/או חלקם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מועד המסירה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.

4.5.4 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לאחר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.

4.5.5 יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

5. ריבית פיגורים

5.1 לכל סכום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ובהתאם לנספח זה (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) ואשר לא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל (ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום כאמור בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לחוזה), ריבית פיגורים בשיעור הקבוע לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, ככל שבמועד תשלום הריבית טרם נקבע השיעור הקבוע בסעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) (להלן: "ריבית הפיגורים"). מובהר, כי האמור לעיל ביחס לריבית הפיגורים יחול בהדדיות ובהתאמה גם על החברה.

5.2 הרוכש מתחייב לשלם את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של כל תשלום והפרשי ההצמדה בגינו. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה (לאחר ניכוי סכום המע"מ) על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

5.3 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה ו/או נספח זה או על-פי כל דין, לרבות הוראות ביטול החוזה עקב ההפרה.

6. הקדמת תשלומים

6.1 הרוכש לא יהא רשאי להקדים תשלום מתשלומי התמורה לפני המועד הקבוע לתשלום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה ומראש לביצוע הקדמת התשלומים, ושסכומו של התשלום אשר ברצון הרוכש להקדים את תשלומו לא

יפחת מ- 100,000 ש.ה. במקרה שהתקבלה הסכמת החברה מראש ובכתב להקדמת ביצוע של תשלום כאמור בסעיף זה, ישלם הרוכש את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל בלבד, כמפורט בהוראות נספח זה, והחברה לא תיגבה הפרשי הצמדה נוספים ו/או ריבית פיגורים בגין תשלום זה. מובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי החברה על-פי הוראות חוזה זה.

6.2 מובהר כי החברה תהא רשאית לסרב להקדמת תשלומים כאמור, על-פי שיקול דעתה הסביר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מגורי שפונדר פדלון בע"מ

ח.פ. 51-630092-8

החברה

הרוכש