

הסכם מכר – זירת מחיר למשתכן

נספח א' (נספח תשלומים)

להסכם שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: מגידו י.ק. עפולה בע"מ חברה מס' 515336899

רח' החילזון 5 רמת גן 5252269

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין:

שכתובתם _____

ביחד וכל אחד מהם לחוד

מצד שני

(להלן: "הקונה")

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל ("ההסכם") מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:

1. הפרויקט:

פרויקט " _____ " המוקם בעפולה.

2. הבנין:

הבנין המסומן ע"ג התכנית הרצופה למפרט הרצוף להסכם כנספח ב', הנבנה על חלקה 92 בגוש 16744.

3. תאור הנכס:

3.1 זירה מספר _____, הבנין מספר _____ בת _____ חדרים בשטח של _____ מ"ר.

3.2 פירוט שטחים נוספים המוצמדים לזירה או המשמשים את הזירה באופן בלעדי.

3.2.1 מרפסת/ות שמש בשטח _____ מ"ר

3.2.2 מקום/ות חניה לא מקורה מטי' _____

3.2.3 חצר בשטח _____ מ"ר.

שטח הזירה ושטח השטחים הנוספים כמפורט בטעיפים 3.13.1 ו-3.23.2 לעיל מחושב לפי הכללים המפורטים בטעיפים 4, 5 ו-6 לפרק א' למפרט. מובהר כי לצרכים אחרים (כגון – ארנונה, זיווח לרשויות המס, זיווח לרשות מקרקעי ישראל, רישום בפנקסי המקרקעין וכיו"ב) – עשוי אופן חישוב שטח הזירה ו/או צמידויותיה להיערך באופן שונה מהאמור לעיל, וחז"ב לא ייחשב לאי התאמה ולא יהווה חפרת התחייבות כלשהי מצד החברה ולקונה אין ולא יהיו כל טענה או תביעה בקשר לכך.

מוסכם בזאת כי ככל שחלק מהנכס הינו חצר, חרי שסימון החצר, גבולותיה ושטחה אינם סופיים וכי אם יעלה שטח החצר בפועל על שטחה המפורט בהסכם, אם שתשתנה צורתה, וכן אם יפחת שטחה בפועל משטחה המפורט במפרט בשיעור שאינו עולה על זה המפורט במפרט - לא יהווה הדבר חפרה, ולקונה לא תהיה כל טענה תביעה או דרישה בקשר לכך.

4. מועד המסירה הצפוי:

19/02/2020 .

על אף האמור לעיל, אם מסירת מקרקעי הפרויקט לידי החברה תתעכב מעבר ל-19/12/17, מועד המסירה הצפוי יידחה בהתאם לתקופה שבין 19/12/17 ועד למועד שבו מקרקעי הפרויקט ימסרו לידי החברה בפועל.

5. התמורה:

הקונה מתחייב לשלם לחברה תמורת הנכס סך של _____ ₪ (בלבד) כולל מע"מ התמורה תשולם ע"י הקונה לחברה באופן ובמועדים המפורטים להלן:

5.1.1 במועד חתימת ההסכם ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ כולל מע"מ, המהווה 7% מהתמורה. בתוך 14 ימים מיום חתימת הסכם זה תירשם לזכות הקונה הערת אזהרה.

5.1.2 בכפוף לרישום הערת האזהרה ובתוך 7 ימים מהמועד הנקוב בהודעת החברה על גמר הרצפה של חקומה הראשונה בבנין (קונות הקרקע) או 45 ימים ממועד קבלת הודעת החברה על מתן אישור המזינה לערבות מזינה לטובת בנקים למשכנתאות לקונים בפרויקט, לפי המאוחר - סכום של _____ ₪ כולל מע"מ, המהווה 33% מהתמורה.

5.1.3 בתוך 7 ימים מהמועד הנקוב בהודעת החברה על גמר שלד הקומה בה נבנית הדירה (שלד - לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת לאינסטלציות מים וחשמל) - סכום של _____ ₪ כולל מע"מ, המהווה 20% מהתמורה.

5.1.4 בתוך 7 ימים מהמועד הנקוב בהודעת החברה על גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הדירה - סכום של _____ ₪ כולל מע"מ, המהווה 15% מהתמורה.

5.1.5 בתוך 7 ימים מהמועד הנקוב בהודעת החברה על גמר טיח פנים או תחליף לטיח כמתואר במפרט - סכום של _____ ₪ כולל מע"מ, המהווה 15% מהתמורה.

5.1.6 בתוך 7 ימים מקבלת הודעת החברה על מסירת החזקה בנכס בהתאם לקבוע בסעיף 4.5 לחסכם - סכום של _____ ₪, כולל מע"מ, המהווה 10%

מהתמורה. תשלום זה יבוצע באמצעות המתאה בנקאית בלבד, ואולם הקונה יהיה רשאי לשלם תשלום זה באופן אחר, ובלבד שיעשה כן עשרה ימים לפחות לפני מועד המסירה.

מובחר כי אישור מהנדס החברה למי הסתיים שלב המחייב תשלום בהתאם למפורט לעיל יחייב את הקונה לבצע התשלום ולא תהיה לקונה כל טענה כנגד אישור זה.

5.2 נוסף על התמורה ישלם הקונה לחברה סך של 5,000 ש"ח או סכום השווה ל-0.5% מהתמורה, לפי הנמוך, בתוספת מע"מ כדין, בגין השתתפות הקונה בהוצאות המשפטיות של החברה בהתאם לתוראות סעיף 6 לחוק המכר זירות. תשלום זה ישולם במועד החתימה על הסכם זה לחברה או לעוה"ד של החברה, בשיק ערוך לפקודת "אמיר אשל עו"ד", לפי תוראות החברה.

5.3

5.3.1 "המדד" כבסעיף 1.3 להסכם ו"המדד" הבסיסי" כבסעיף 8.4 להסכם משמעו מדד מחירי תשומות בבניה למגורים הידוע ביום חתימת החוזה. שהוא נקודות.

5.3.2 כל תשלום שישלם הקונה לחברה על תשבון התמורה יבוצע באמצעות המתאה או העברה בנקאית בלבד, למעט התשלום האחרון שיבוצע כאמור בסיפא של סעיף 5.1.55-1.5.

5.4 הקונה מתחייב להמציא למחלקת שירות לקוחות של החברה תוך יומיים מביצוע ההפקדה אישור הבנק על ביצוע ההפקדה, הכולל את פרטי המפקיד, וזאת באמצעות פקסימיליה למס' 076-5393004.

6. תנאי מתלה

מוסכם בזאת כי כניסתו של הסכם זה לתוקף מותנית בקיום התנאי המתלה כמפורט להלן:

6.1 הודע לקונה כי החברה הגישה/תגיש בקשה/ות לקבלת היתרי/י בניה (להלן - "היתרי/י הבניה") לבניית הבנין בהתאם למפרט נספח ב' ולתוכניות שצורפו לו (להלן ביהו - "התוכניות"), ואולם היתרי/י הבניה כאמור טרם הוצאו/ו ע"י ועדות התכנון, התוכניות אינן סופיות ויכולות להשתנות בהתאם לחיטוי הבניה הסופי שיתקבל.

מוסכם כי קבלת היתרי/י הבניה על פי התוכניות תוך שישה חודשים מחתימת תחכום מהווה תנאי מתלה להסכם זה (להלן בהתאמה - "תנאי המתלה" ו - "תקופת התנאי").

6.2 לא התקיים התנאי המתלה עד תום תקופת התנאי, תקום לרוכש זכות לבטל את החוזה ולא תנבענה למי מהצדדים זכויות ואו התחייבויות כלשהן על פיו, אלא לענין החשבה החדוית כאמור להלן. במקרה זה תחזיר החברה לקונה כל סכום כשהוא צמוד למוד תשומות הבניית ששולם על ידו לחברה על חשבון התמורה בהתאם להסכם עד מועד החשבה, ויחולו לענין זה תוראות סעיף 13.4 להסכם, בשינויים המחוייבים (להלן - "מסמכי הביטול").

6.3 מוסכם כי בכל מקרה שיתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הבנין באופן שונה מהמפורט בתוכניות, וזאת, בין היתר לענין גובה הבנין, נוספר הקומות, מספר הדירות, עיצוב

החזיתות, בין אם בשל שינויים בתכנון ביוזמת החברה, בין אם בשל דרישות הרשויות ו/או מכל סיבה אחרת, החברה תהיה רשאית לתקן בהתאם את המיפרט ו/או לתחליף את התוכניות בתוכניות עדכניות, כך שתהיינה תואמות להיתר הבניה (להלן: "מסמכי המפרט המעודכנים") ובלבד שזכויות הקונה בהתאם להסכם ו/או עפ"י כל דין זה לא יפגעו. החברה תנציא לקונה את מסמכי המפרט המעודכנים, והקונה מוותר על כל דרישה ו/או טענה בקשר לשינויים כאמור ולכל הנובע מהם. מבלי לגרוע מהאמור, הקונה מתחייב לחתום על מסמכי המפרט המעודכנים, ככל שיתבקש לעשות כן על ידי החברה.

למרות האמור לעיל, מוסכם כי ככל שכתוצאה מהשינויים במסמכי המיפרט המעודכנים יחול שינוי בהתאם לסטיות המותרות בחוק המכר (דירות) יהיה רשאי הקונה לבטל את ההסכם בתוך 14 ימים מיום שישלחו לו מסמכי המפרט המעודכנים (להלן - "תקופת הביטול"), באמצעות הודעת ביטול שתימסר לחברה בתוך תקופת הביטול. אי ביטול ההסכם בתוך תקופת הביטול יחשב כהסכמת הקונה למסמכי המיפרט המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל זבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף (אך מבלי לגרוע מהחתימת הקונה לחתום על מסמכי המיפרט המעודכנים כאמור לעיל), והקונה מוותר על כל דרישה ו/או טענה בקשר לכך.

ביטל הקונה את ההסכם בתוך תקופת הביטול, יחולו הוראות סעיף 6.26:2 לעיל בשינויים המחויבים.

6.4 חודע לקונה כי החברה מצויה במגעים עם הרשויות לקבלת ערבות מדינה לפרויקט (להלן - "ערבות המדינה") על מנת לאפשר לבנקים ומוסדות כספיים להעמיד לרשות הקונה חלוואה לצורך מימון רכישת הנכס.

מוסכם כי קבלת ערבות המדינה תוך ששה חודשים מתחילת ההסכם מהווה ונאי מתלה נוסף להסכם זה (להלן בהתאמה - "התנאי המתלה הנוסף" ו - "תקופת התנאי הנוספת").

6.5 לא התקיים התנאי המתלה הנוסף עד תום תקופת התנאי הנוספת, יהיה רשאי הקונה לבטל את ההסכם בתוך 30 ימים מיום שחלפה תקופת התנאי הנוספת (להלן - "תקופת הביטול הנוספת"), באמצעות הודעת ביטול שתימסר לחברה בתוך תקופת הביטול הנוספת. התקבלה הודעת ביטול כאמור עד למועד האמור, תחזיר החברה לקונה כשהוא צמוד למודי תשלומות הבנייה ששולם על ידו לחברה על חשבון והתמורה בהתאם להסכם עד מועד ההשבה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 13.4 להסכם, בשינויים המחויבים.

אי מסירת הודעת ביטול כאמור בתוך תקופת הביטול הנוספת יחשב כויתור של הקונה על קיומו של התנאי המתלה הנוסף והסכמת הקונה לביצוע ההסכם, והקונה מוותר על כל דרישה ו/או טענה בקשר לכך.

6.6 ביטל הקונה את ההסכם בתוך תקופת הביטול הנוספת, יחולו הוראות סעיף 6.26:2 לעיל בשינויים המחויבים והחברה תשיב לקונה את שכ"ט ששילם בגין רישום הזכויות.

7. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה או דו משמעות בין הוראותיו של ההסכם לבין הוראות נספח זה, יגברו הוראות נספח זה, כל עוד לא נאמר במפורש אחרת.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל