

דירה במחיר מטרה

מדד תשומות הבניה פרויקט "קוואטרו פארק" אשקלון (מגרש 120)

שם הרוכש: _____

דירה _____

נספח ג' מפרט התמורה ותנאי התשלום

א. הרוכש ישלם לחברה עבור הדירה שבחווה זה, (בהעדר הוראה מפורשת אחרת המחייבת אותו בתשלומים נוספים), סכום של _____ ₪ (להלן- "התמורה"), הרוכש ישלם את התמורה כדלקמן:

- (1) סכום של _____ ש"ח המהווה 7% מהתמורה ישולם במועד חתימת החווה. יובהר כי לא תחול הצמדה למדד עבור תשלום זה.
- (2) סכום של _____ ש"ח המהווה השלמה של 20% מהתמורה ישולם בתוך 45 ימים ממועד חתימת החווה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. פרעון תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים. יובהר כי לא תחול הצמדה למדד עבור תשלום זה.
- (3) סכום של _____ ש"ח ישולם ביום 28.02.2027 (14% מהתמורה). תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט.
- (4) סכום של _____ ש"ח ישולם ביום 31.08.2027 (14% מהתמורה)
- (5) סכום של _____ ש"ח ישולם ביום 28.02.2028 (14% מהתמורה)
- (6) סכום של _____ ש"ח ישולם ביום 31.08.2028 (14% מהתמורה)
- (7) סכום של _____ ש"ח ישולם ביום 28.02.2029 (14% מהתמורה)
- (8) וסכום של _____ ש"ח המהווים 10% מהתמורה ישולם עד 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה.

ב. אחור של עד 14 ימים בפרעון כל תשלום מתשלומי התמורה או חלקו, לא יחשב להפרה, וזאת על אף כל הוראה אחרת שבחווה. במועד כל תשלום תמורה תיתן החברה לרוכש אפשרות סבירה לשלם את הפרשי ההצמדה בגין אותו תשלום. רק אם הרוכש לא יפרע את תשלום הפרשי ההצמדה תוך 14 ימים מיום הדרישה של החברה יחשב הדבר להפרה. הרוכש זכאי להקדים פרעון תשלומים על חשבון התמורה, ובלבד שתשלום שיוקדם לא יפחת מסך של 50,000 ₪. במקרה בו הרוכש יקדים תשלום תמורה או חלקו כאמור אזי הרוכש ישלם את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

ג. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס, שהינו המדד הידוע ביום חתימת החווה או במועד קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבין שני המועדים ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום כמפורט להלן. לכל תשלום מתשלומי התמורה דלעיל, יתווספו (וישולמו ביחד עמו), הפרשי הצמדה "למדד תשומות הבניה", או יופחתו ממנו, שיחושבו יחסית לעליה שתחול במדד הנ"ל, בין מדד הבסיס, לבין המדד שיפורסם לאחרונה לפני מועד פרעונו של כל

תשלום ותשלום (המדד החדש). המדד החדש משמעו המדד הידוע במועד ביצוע התשלום. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הרוכש לחברה בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

"מדד תשומות הבנייה" – לצורך סעיף זה פרושו:

מדד מחירי תשומה בבניה למגורים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי לקביעת תשומות הבניה למגורים שיבוא בעתיד במקומו

ד. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה מנסיבות התלויות ברוכש

ה. התמורה דלעיל כוללת את תשלום המע"מ שידרש מן החברה בגין העסקה, בכפוף לאמור בסעיף קטן 8.2 לחוזה המכר.

ו. היה והרוכש יפגר בפרעון תשלום מתשלומי התמורה, או חלקו, אזי יהיה הוא חייב לשלם לחברה עם דרישה, בנוסף לתשלום התמורה או חלקו שבפגור, ולמשך כל תקופת הפגור עד לפרעון התשלום בפועל, ריבית פיגורים בשעור הקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מירבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022 לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) אשר תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. האמור בסעיף קטן זה יבוא בנוסף ולא יגרע מזכות החברה לתבוע, או לממש כל סעד ותרופה נוספת, אחרת או חליפית, מפאת הפרת החוזה עקב אי פרעון תשלומי התמורה במועד, בכפוף להוראות הדין שלא ניתנות להתניה.

ז. הפרת התחייבות הרוכש לפרוע לחברה את התמורה בתנאים ובמועדים המפורטים בנספח זה כולו, תחשב להפרה יסודית של החוזה, (אולם בכפוף לאמור בסעיף ב' דלעיל).

ח. הרוכש מתחייב, והחברה נותנת לו הוראות בלתי חוזרות להפקיד ולשלם את כל התשלומים (לרבות הלוואה בנקאית ככל שיקבל) אך ורק באמצעות שוברי התשלום וכמפורט בחוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

פרויקט "קוואטרו פארק" אשקלון
מגרש 120

שם הרוכש: _____

דירה: _____

תאריך: _____

נספח ב'2
עמלת ערבות חוק מכר

ברצון החברה להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 5.1.2 בחוזה המכר שנחתם ביום _____.

עפ"י חוזה המכר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן-"הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה המצוינת בנספח ג' לחוזה המכר, כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

1. על פי חוזה המכר שבין הצדדים, מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
2. התשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.
3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין הצדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
ריבית שנתית בשיעור של _____ לשנה מסך כל ערבות חוק מכר (כולל הפרשי הצמדה על פיה).
4. יובהר כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות, שישולמו לבנק בשביל הרוכש, בגין העמדת הערבות לרוכש, לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לרוכש בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום: