

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

נספח א'

להסכם שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: **אזורים בנין (1965) בע"מ**

רח' ארניה 32 תל אביב

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין:

שכתובתם _____

ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "הקונה")

מצד שני

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

1. הפרויקט:

פרויקט "אזורים הכוכב גליל ים" המוקם על מגרש 128 לפי תכנית הר/מק/1985/ב בהרצליה (המהווה חלק מחלקה 18 בגוש 6423).

2. הבנין:

הבנין המסומן _____ ע"ג התכנית הרצופה למפרט הרצוף להסכם כנספח ב'.

3. תאור הנכס:

3.1 דירה מספר _____ בת _____ חדרים בשטח של _____ מ"ר.

3.2 פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי.

3.2.1 מרפסת/ות שמש בשטח _____ מ"ר מתוכה/ן מרפסת/ות שמש מקורה/ות בשטח _____ מ"ר.

מסתור כביסה, בהתאם למפורט בתכנית הרצופה למפרט.

3.2.2 מקום חניה לא מקורה / מקורה* מס' _____.

3.2.3 מחסן מס' _____**.

* למחוק את המיותר

** יש למחוק אם לא נכלל מחסן.

שטח הדירה ושטח השטחים הנוספים כמפורט בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לעיל מחושב לפי הכללים המפורטים בסעיפים 4, 5 ו- 6 לפרק א' למפרט. מובהר

כי לצרכים אחרים (כגון – ארנונה, דיווח לרשויות המס, דיווח לרשות מקרקעי ישראל, רישום בפנקסי המקרקעין וכיו"ב) – עשוי אופן חישוב שטח הדירה ו/או צמידויותיה להיערך באופן שונה מהאמור לעיל, והדבר לא ייחשב לאי התאמה ולא יהווה הפרת התחייבות כלשהי מצד החברה.

4. מועד המסירה הצפוי:

18.08.2021.

5. התמורה:

הקונה מתחייב לשלם לחברה סך של _____ ₪, וכולל מע"מ סך של _____ ₪ (_____ ₪ בלבד) תמורת הדירה, סך של _____ ₪ תמורת מקום החניה וסך של _____ ₪ תמורת המחסן* יש למחוק אם לא נכלל מחסן.

ובסה"כ סך של _____ ₪ וכולל מע"מ סך של _____ ₪ (_____ ₪ בלבד).

5.1 התמורה תשולם ע"י הקונה לחברה (באמצעות פנקס השוברים, אשר ימסר על ידי החברה לקונה במועד חתימת הסכם זה כאמור בסעיף 5.3.3 להלן) באופן ובמועדים המפורטים להלן ובכפוף לקבוע לענין זה בסעיף 5.5 להלן:

5.1.1 10% מהתמורה, בסך של _____ ₪, וכולל מע"מ סך של _____ ₪, ישולם במועד חתימת הסכם זה.

5.1.2 10% מהתמורה, בסך של _____ ₪, וכולל מע"מ סך של _____ ₪, ישולם בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

5.1.3 סך של _____ ₪, וכולל מע"מ סך של _____ ₪, המהווה 10% מהתמורה, ישולם ביום _____ [6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.4 סך של _____ ₪, וכולל מע"מ סך של _____ ₪, המהווה 10% מהתמורה, ישולם ביום _____ [9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.5 סך של _____ ₪, וכולל מע"מ סך של _____ ₪, המהווה 10% מהתמורה, ישולם ביום _____ [12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.6 סך של _____, וכולל מע"מ סך של _____, המהווה 10% מהתמורה, ישולם ביום _____ [15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.7 סך של _____, וכולל מע"מ סך של _____, המהווה 10% מהתמורה, ישולם ביום _____ [18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.8 סך של _____, וכולל מע"מ סך של _____, המהווה 10% מהתמורה, ישולם ביום _____ [21 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.1 סך של _____, וכולל מע"מ סך של _____, המהווה 10% מהתמורה, ישולם ביום _____ [24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.2 10% מהתמורה, בסך של _____, וכולל מע"מ סך של _____, ישולם לא יאוחר מ – 7 ימים לפני מועד המסירה.

5.2

5.2.1 "המדד" כבסעיף 1.3 להסכם ו"המדד הבסיסי" כבסעיף 8.4 להסכם משמעו מדד מחירי תשומות בבניה למגורים הידוע במועד חתימת ההסכם, שפורסם עבור חודש _____ שנת _____ שהוא _____ נקודות.

5.2.2 כל תשלום שישלם הקונה לחברה על חשבון התמורה לא יפחת מסכום של 40,000 ₪ (כולל מע"מ). ככל שהקונה ישלם תשלום בסכום הנמוך מכך, יחולו על הקונה מלוא ההוצאות בקשר עם כך, לרבות הוצאות הנפקת בטוחה נוספת בגין הסכום ששולם על ידי הקונה כלעיל.

5.3

הודע לקונה כי החברה התקשרה עם בנק לאומי לישראל בע"מ (בנספח זה: "הגורם המלווה") בהסכם למתן ליווי פיננסי להקמת הפרויקט ולהנפקת בטוחות לפי הוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן - "הסכם הבטוחות"), ויחולו בקשר לכך ההוראות כדלקמן:

5.3.1 הגורם המלווה ינפיק פנקס שוברים לתשלום תמורת הנכס (להלן: "פנקס השוברים") ישירות לחשבון הליווי שמספרו 688700/52 בסניף מרכזי תל אביב (800) (להלן: "חשבון הפרויקט").

5.3.2 הודע לקונה כי את התמורה וכן כל סכום המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם יש לשלם אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט בלבד, וכל תשלום שיבוצע באופן אחר לא ייחשב כלפי הגורם המלווה כתשלום ע"ח הרכישה ולא תוצא בגינו בטוחה כאמור בסעיף 10 להלן, והקונה בחתימתו על הסכם זה מאשר את ידיעתו והתחייבותו לפעול כאמור. את השוברים יש לשלם אך ורק בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הקונה. הודע לקונה כי תשלום שובר בבנק שאינו בנק לאומי לישראל בע"מ יזכה את חשבון הפרויקט שני ימי עסקים לאחר יום ביצוע התשלום, וייחשב כמשולם על ידי הקונה שני ימי עסקים לאחר יום ביצוע התשלום. כמו כן מתחייב הקונה למלא בכתב יד קריא וברור את שמו וכן את מספר תעודת הזהות שלו ואת סכום התשלום וזאת באופן זהה לפרטי הקונה אשר צוינו בהסכם.

5.3.3 במעמד חתימת ההסכם תמסור החברה לידי הקונה פנקס שוברים לתשלום התמורה, והקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו. כמו כן מתחייב הקונה להשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שסיים לשלם את מלוא התמורה. במקרה בו יבוטל ההסכם, מתחייב הקונה להשיב לחברה את כל שוברי התשלום מיד עם ביטול ההסכם.

5.3.4 הקונה יוכל לפנות לגורם המלווה בבקשה לקבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים המפורטות להלן:

א. פניה לסניף שבו יתנהל חשבון הפרויקט.

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו מצוין על גבי שוברי התשלום.

ג. באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום..

הקונה מצהיר כי כתובתו לקבלת כל מכתב, מסמך ושובר וכל דבר אחר הנוגע להסכם זה הינה כמפורט ברישא של נספח א' זה, והוא מתחייב להודיע לגורם המלווה בכתב על כל שינוי בכתובת הנ"ל.

6. נוסף על התמורה ישלם הקונה לחברה סך של 4,960 ₪ או 1/2% מהתמורה, בתוספת מע"מ כדון, הנמוך מביניהם בגין השתתפות הקונה בהוצאות המשפטיות של החברה בהתאם להוראות סעיף 6ג' לחוק המכר דירות. תשלום זה ישולם במועד החתימה על הסכם זה לחברה או לעוה"ד של החברה, בשיק ערוך לפקודת "יגאל ארנון ושות' עו"ד", לפי הוראות החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול ההסכם יושב לקונה שיעור

יחסי מהוצאות הרישום בהתאם לפעולות הרישום שבוצעו ע"י עוה"ד עד למועד הביטול.

7. סה"כ ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ כולל מע"מ.
8. 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' 03-6276428.
9. הזכות בנכס כמפורט בסעיף 7.1 להסכם היא חכירה מהוונת.
10. הבטוחה הניתנת לקונה בהתאם לסעיף 12 להסכם תהיה ערבות בנקאית צמודה למדד כהגדרתו בסעיף 5.2 לעיל ואשר תומצא לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד תשלום השוברים. ואולם, הודע לקונה כי לאחר מועד המסירה, החברה תהיה רשאית להחליף בטוחה זו בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בסעיפים 2.2 (3) – 2.2 (5) בחוק המכר הבטחת השקעות והודעה תשלח לקונה, בהתאם לקבוע בסעיף 12.3 להסכם.
11. הודע לקונה כי החברה שעבדה את זכויותיה בקרקע ובפרויקט לטובת הגורם המלווה להבטחת התחייבויותיה כלפי הגורם המלווה, באופן ובתנאים כפי שסוכמו עם הגורם המלווה, ויחולו לענין זה ההוראות המפורטות בנספח המצורף/שיצורף לנספח זה, ומסומן **א'1**.
- החברה משעבדת וממחה/ תשעבד ותמחה לגורם המלווה בהמחאה על דרך שעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה.
- בכפוף לכל דין ולאמור בהסכם מובהר בזה, כי לגורם המלווה לא תהיה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבנית הנכס ולהסכם, ולקונה לא תהיינה זכויות מכל מין וסוג שהם כלפי הגורם המלווה. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לבין יתר סעיפי ההסכם יגברו הוראות סעיף זה.
12. הריבית בהתאם לאמור בסעיף 13.5 להסכם תהיה בשיעור שיהיה קבוע באותה עת לריבית פיגורים על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.
13. מבוטל.
14. מבוטל.
15. **תנאי מתלה**

מובהר בזאת כי כניסתו של הסכם זה לתוקף מותנית בקיום התנאי המתלה הבא:

- 15.1 הודע לקונה כי החברה הגישה בקשה לקבלת היתר בניה (להלן - "**היתר/י הבניה**") לבניית הבנין בהתאם למפרט נספח ב' ולתוכניות שצורפו לו (להלן ביחד - "**התוכניות**"), ואולם היתר/י הבניה כאמור טרם הוצאו/ ע"י ועדות התכנון, התוכניות אינן סופיות ויכולות להשתנות בהתאם להיתר הבניה

הסופי שיתקבל. למען הסר ספק, מובהר כי קבלת היתר חפירה ו/או היתר דיפון ו/או היתר להקמת מרתפים לא יחשבו כקבלת היתר הבניה כהגדרתו בסעיף זה.

מובהר כי קבלת היתר/י הבניה על פי התוכניות וקבלת אישור התחלת עבודות מהעיריה תוך ששה (6) חודשים מחתימת ההסכם מהווה תנאי מתלה להסכם זה ובלבד שהעיכוב בהוצאת ההיתר אינו נובע ממעשי או מחדלי החברה (להלן בהתאמה - "התנאי המתלה" ו - "תקופת התנאי").

15.2 לא התקיים התנאי המתלה עד תום תקופת התנאי, יהיה הקונה רשאי להודיע לחברה, בהודעה בכתב עד תום 30 ימים מתום תקופת התנאי, על ביטול הסכם זה (להלן - "הודעת הביטול"). במקרה בו לא תישלח הודעת הביטול, תוארך תקופת התנאי בששה חודשים נוספים, ויחול ההסדר הקבוע בסעיף זה לעיל פעם נוספת, וזאת עד להתקיימות התנאי המתלה או עד למועד קבלת הודעת הביטול בידי החברה (לפי המוקדם מביניהם). במקרה בו תישלח הודעת הביטול, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל ולא תנבענה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו, אלא לענין ההשבה ההדדית כאמור להלן. במקרה זה תחזיר החברה לקונה כל סכום ששולם על ידו לחברה בהתאם להסכם עד מועד ההשבה, כשהוא צמוד למדד מהמדד הידוע בעת תשלומו בפועל לחברה ועד למדד הידוע בעת החזרתו, בניכוי כל מס על פי דין. הסכומים האמורים יוחזרו לקונה תוך 45 יום מקבלת הודעת הביטול, לפי הענין, כנגד החזרה וביטול של הבטוחות שיוצאו לטובת הקונה בהתאם להסכם וחתימה על כל מסמכי הביטול הדרושים לצורך דיווח על הביטול לרשויות המס (להלן - "מסמכי הביטול").

מובהר, כי ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, תהיה החברה רשאית לפנות לערכאות בבקשה לסיים את ההתקשרות על פי הסכם זה.

15.3 מובהר כי ככל שקבלת היתר הבניה תתעכב בעקבות התנגדויות ו/או עררים שיוגשו בקשר להיתר הבניה ו/או כתוצאה מגורמים אחרים שאינם בשליטת החברה, אזי תהיה רשאית החברה להאריך את תקופת התנאי (כפי שתוארך בהתאם להוראות סעיף 15.2 לעיל), בהודעה בכתב לקונה, בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מהעיכוב הנ"ל.

15.4 מובהר כי בכל מקרה שיתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הבנין באופן שונה מהמפורט בתוכניות, וזאת, בין היתר לענין גובה הבנין, מספר הקומות, מספר הדירות, עיצוב החזיתות, בין אם בשל שינויים בתכנון ביוזמת החברה (לא שינוי תב"ע), בין אם בשל דרישות הרשויות ו/או מכל סיבה אחרת, החברה תהיה רשאית לתקן בהתאם את המפרט ו/או להחליף את התוכניות בתוכניות עדכניות, כך שתהיינה תואמות להיתר הבניה (להלן: "מסמכי המפרט המעודכנים"). החברה תמציא לקונה את מסמכי המפרט המעודכנים, והם יחייבו את הצדדים לכל דבר וענין, ללא צורך

בחתימתם על כל מסמך נוסף. מבלי לגרוע מהאמור, הקונה מתחייב לחתום על מסמכי המפרט המעודכנים, ככל שיתבקש לעשות כן על ידי החברה.

למרות האמור לעיל, מובהר כי ככל שכתוצאה מהשינויים במסמכי המפרט המעודכנים יחול שינוי מהותי במימכר, בהתאם לחוק המכר ו/או צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לרבות מצב בו תחול סטיה בשטח הדירה או במידות האביזרים שבה העולה על שיעור הסטיה הקבילה על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, יהיה רשאי הקונה לבטל את ההסכם בתוך 30 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 המפרט המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף (אך מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתום על מסמכי המפרט המעודכנים כאמור לעיל), אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין.

15.2 ביטל הקונה את ההסכם בתוך תקופת הביטול, יחולו הוראות סעיף 15.2 לעיל בשינויים המחויבים.

15.5 לחילופין, ככל שהקונה בחר שלא לבטל את ההסכם (בהתאם להוראות סעיף 15.4 לעיל) והיה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי שטח הדירה בשיעור העולה על הסטיה הקבילה על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי הענין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח זה יתוקן בהתאם. הקונה מתחייב לחתום על הנספח המתוקן בתוך 7 ימים מהמועד בו יתבקש לעשות כן על ידי החברה. מובהר, כי ביחס לסטיות המהוות סטיות קבילות, יחול הקבוע על פי חוק המכר.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

הקונה

הקונה

החברה