

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. הבניין:

הבניין המסומן ע"ג התכנית הרצופה למפרט הרצוף להסכם כנספח ב', הנבנה על מגרש 506 על פי תכנית מס' רצ/מק/1/150/2 (חלק מחלקה 1 בגוש 7328), כחלק מפרויקט "הנרקיס" המוקם בראשון לציון.

2. תאור הנכס:

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

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

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

2.2.2. מסתור כביסה בשטח _____ מ"ר.

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

2.2.4. מחסן מס' _____**.

* למחוק את המיותר

** יש למחוק אם לא נכלל מחסן.

שטח הדירה ושטח השטחים הנוספים כמפורט בסעיפים 2.1 ו- 2.2 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 בפקסי 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.

3. מועד המסירה:

15.12.2023

4. התמורה:

הקונה מתחייב לשלם לחברה סך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח _____ ש"ח בגין הנכס.

4.1 התמורה תשולם ע"י הקונה לחברה (באמצעות שוברי תשלום כאמור בסעיף 4.3 להלן) באופן ובמועדים המפורטים להלן:

4.1.1 7% מהתמורה, בסך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח, ישולם במועד חתימת הסכם זה.

4.1.2 13% מהתמורה, בסך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח, ישולם בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

4.1.3 סך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד ליום _____ [ישולם תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה]

4.1.4 סך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד ליום _____ [ישולם תוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה]

4.1.5 סך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד ליום _____ [ישולם תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה]

4.1.6 סך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד ליום _____ [ישולם תוך 15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה]

4.1.7 סך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד ליום _____ [ישולם תוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה]

4.1.8 סך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד ליום _____ [ישולם תוך 21 חודשים ממועד חתימת הסכם זה]

4.1.9 סך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד ליום _____ [ישולם תוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה]

4.1.10 10% מהתמורה, בסך של _____ ש"ח, וכולל מע"מ סך של _____ ש"ח, ישולם לא יאוחר מ- 10 ימים לפני מועד המסירה.

4.1.11 מוסכם בזאת כי ככל שהחברה תדחה את מסירת הנכס לקונה למועד המאוחר למועד המסירה הנקוב בסעיף 3 לעיל, וזאת בשל סיבה שמקורה אינו בקונה, יהיה רשאי הקונה לדחות את תשלום הסכום הקבוע לתשלום במועד המסירה (להלן – "התשלום האחרון") ולשלמו עד עשרה (10) ימים טרם מועד המסירה, כהגדרתו בסעיף 4.6 להסכם, אך בכל

מקרה לא יותר מ-10% מתמורת הנכס (להלן – "הסכום הנדחה").
הסכום הנדחה שישולם על ידי הקונה כלעיל ישולם בתוספת הפרשי
הצמדה בהתאם לתנאי ההצמדה כבהסכם ובסעיף 4.2 להלן, שיחושבו
עד למועד התשלום בפועל. מובהר כי בנסיבות המתוארות לעיל ככל
שהתשלום האחרון גבוה מ- 10% מתמורת הנכס, ישלם הקונה לחברה
במועד האחרון המצוין בלוח התשלומים המפורט בסעיף לעיל את
ההפרש שבין התשלום האחרון לבין הסכום הנדחה.

4.2

4.2.1 "המדד" כבסעיף 1.3 להסכם ו"המדד הבסיסי" כבסעיף 8.4 להסכם
משמעו מדד מחירי תשומות בבניה למגורים שפורסם עבור חודש
_____ שנת _____ שהוא _____ נקודות, שהינו המדד
הידוע במועד חתימת הקונה על הסכם זה.

4.2.2 כל תשלום שישלם הקונה לחברה על חשבון התמורה לא יפחת מסכום
של 40,000 ₪ (כולל מע"מ).

4.2.3 הקונה לא יהיה זכאי להקדים את ביצוע תשלומי התמורה, ללא אישור
החברה מראש ובכתב. הקדים הקונה תשלום ללא אישור החברה, יישא
הקונה במלוא הוצאות החברה בקשר לכך.

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

4.3.1 הגורם המלווה ינפיק פנקס שוברים לתשלום תמורת הנכס (להלן:
"פנקס השוברים") ישירות לחשבון הליווי שמשפרו 380630 בסניף מרכז
שירות חולון (600) (להלן: "חשבון הפרויקט").

4.3.2 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 9 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 אחר שאינו בנק הפועלים
בע"מ יזכה את חשבון הפרויקט ביום העסקים הבא לאחר יום ביצוע
התשלום, וייחשב כמשולם על ידי הקונה ביום העסקים הבא לאחר יום
ביצוע התשלום. כמו כן על 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.

- 4.3.3. 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.
- 4.3.4. 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 03-6532628.
ג. באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המלווה.
- 4.4. 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.
5. נוסף על התמורה ישלם הקונה לחברה סך של 5,039 ₪ או 1/2% מהתמורה, בתוספת מע"מ כדיון, הנמוך מביניהם בגין השתתפות הקונה בהוצאות המשפטיות של החברה בהתאם להוראות סעיף 6' לחוק המכר דירות. תשלום זה ישולם במועד החתימה על הסכם זה לחברה או לעוה"ד של החברה, בשיק ערוך לפקודת "יגאל ארנון ושות' משרד עו"ד", לפי הוראות החברה.
6. סה"כ ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ כולל מע"מ.
7. 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' _____.
8. הזכות בנכס כמפורט בסעיף 7.1 להסכם היא חכירה מהוונת.
9. הבטוחה הניתנת לקונה בהתאם לסעיף 12 להסכם תהיה ערבות בנקאית צמודה למדד שהגדרתו בסעיף 4.2 לעיל ואשר תומצא לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד תשלום השוברים. ואולם, ידוע לקונה כי החברה תהיה רשאית להחליף בטוחה זו בכל בטוחה אחרת הניתנת לפי חוק, בהתאם לקבוע בסעיף 12.3 להסכם.
10. הקונה מאשר שידוע לו כי החברה שעבדה את זכויותיה בקרקע ובבניין לטובת הגורם המלווה להבטחת התחייבויותיה כלפי הגורם המלווה, והכל באופן ובתנאים כפי שסוכם עם הגורם המלווה, ויחולו לענין זה ההוראות המפורטות בנספח המצורף 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 מוסכם בזה, כי לגורם המלווה לא תהיה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניית הנכס ולהסכם, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגורם המלווה. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לבין יתר סעיפי ההסכם יגברו הוראות סעיף זה.

11. הריבית בהתאם לאמור בסעיף 13.6 להסכם תהייה בשיעור שיהיה קבוע באותה עת לריבית פיגורים על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א- 1961 .

12. מבוטל.

13. עדכון תכניות מכר:

13.1. ידוע לקונה כי החברה קיבלה היתר בניה לבניית הבנין, אך נכון למועד החתימה על הסכם זה תיאור הנכס כמפורט בנספח א' זה, מחיר הנכס כמפורט בנספח א' זה, תכניות המכר והמפרט המצורפים כנספח ב' (להלן ביחד - "התוכניות") טרם עודכנו בהתאם להיתר הבניה שהתקבל והן אינן סופיות ויכולות להשתנות בהתאם להיתר הבניה שהתקבל.

13.2. מוסכם כי בכל מקרה שיתברר כי בעקבות היתר הבניה שהתקבל, הבנין ייבנה באופן שונה מהמפורט בתוכניות, וזאת בין היתר לעניין גובה הבניין, מספר הקומות, מספר הדירות, עיצוב החזיתות, וזאת בשל דרישות הרשויות, החברה תהיה רשאית לתקן בהתאם את נספח א' זה ו/או 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 אך בכפוף לאמור להלן לעניין קיומו של שינוי מהותי. 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 המפרט המעודכנים, יחול שינוי מהותי בדירה, לרבות מצב בו יקטן שטח הדירה ביותר מ- 2% לעומת שטחה הקבוע בסעיף 3.1 לעיל ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה, יהיה רשאי הקונה לבטל את ההסכם בתוך 30 ימים מיום שישלחו לו (בדואר אלקטרוני או בדואר רשום), מסמכי המפרט המעודכנים (להלן - "תקופת הביטול"), באמצעות הודעת ביטול בכתב 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 על פי כל דין.

- 13.3. ביטל הקונה את ההסכם בתוך תקופת הביטול, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל, ובמקרה 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 ימים מקבלת הודעת הביטול, כנגד החזרה וביטול של הבטוחות שהוצאו לטובת הקונה, בהתאם להסכם וחתימה על כל מסמכי הביטול הדרושים לצורך דיווח על הביטול לרשויות המס.
- 13.4. לחילופין, ככל שהקונה בחר שלא לבטל את ההסכם (בהתאם להוראות לעיל) והיה ובעקבות היתר הבניה שהתקבל יחול שינוי בשטח הדירה בשיעור העולה על הסטיה הקבילה על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי העניין) 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.
14. הובהר לקונה כי משרד עו"ד יגאל ארנון ושות' מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. הומלץ לקונה לפנות לקבלת יעוץ משפטי טרם חתימת הסכם זה.
- למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עורכי הדין, או איזה מהם, יטפלו עבור הקונה בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה. מובהר כי השירות שנותנים עורכי הדין לקונה בעניין רישום הדירה תחום לכך בלבד, והובהר לקונה כי בכל עניין אחר, לרבות בהליכים עתידיים בין החברה ובין הקונה (ככל שאינם נוגעים לרישום הדירה), עורכי הדין מייצגים את החברה, ואותה בלבד.
15. 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
-------	-------	-------