



משפחה יקרה, ברוכים הבאים לפרויקט מעלה השקד במגדל העמק

חברת ש.י.ן ישועה בע"מ מברכים אתכם על זכייתכם בהגרלה מספר 1111
ושמחים על ההזדמנות החד פעמית שנפלה בחלקכם, להצטרף למשפחה
כדיירי פרויקט מעלה השקד, בשכונה המערבית החדשה במגדל העמק.
החבורת שלפניכם נועדה להציג את הפרויקט ולהדריך אתכם בתהליך
רכישת הדירה במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן".

**אנו מאחלים לכם חווית רכישה מוצלחת,
מהנה ובברכת בשעה טובה ברכישת דירתכם החדשה.**





על החברה



חברת ש.י.ן ישועה בע"מ הוקמה בשנת 1986, כחברה לביצוע עבודות בניה פיתוח ועפר. החברה ממוקמת בכפר יהושע.

בחברה צוות מקצועי הכולל מנהל פרויקט, אדריכל, קונסטרוקטור אשר מבצעים תכנון, ניהול ופיקוח על עבודות הנדסה שונות, כולל יזום פרויקטים עצמאיים.

החברה בעלת תקן ISO 9001:2008 קבלנים רשומים בסיווג 100 ג 5, 200 ג 3, 400 ב 1 ספק מאושר במשרד הביטחון 83600566. מספר קבלן 16016 ח.פ. 511429755

בשנים האחרונות בנתה ואכלסה החברה את פרויקטים: החצבים ברמת ישי, מעלה החורש ומעלה האלון מגדל העמק, מעלה הגיא יוקנעם ונמצאת בשלבי בנייה של הפרויקט מעלה הנחל בעיר.



מעלה החורש - מגדל העמק



מעלה הגיא - יוקנעם



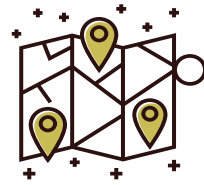
מעלה ישי - רמת ישי



מעלה האלון - מגדל העמק



מעלה הנחל - יוקנעם



על הפרויקט

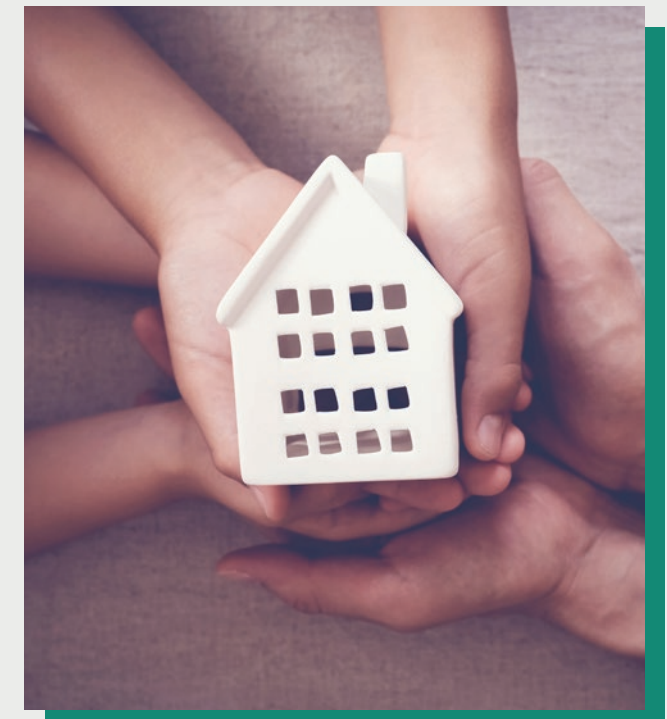
העיר מגדל העמק היא אחת הערים המתפתחות ביותר בארץ בשנים האחרונות. השילוב של שפע מקומות תעסוקה הפזורים בשלושת אזורי התעשייה "רמת גבריאלי", "א.ת. הדרומי" ו"שגיא 2000", החיבור לרכבת העמק והקרבה למחלף ישי המחודש שהוא המקטע החדש של כביש 6.

בנוסף להשקעה מתמדת מצד העירייה בטיפול וחינוך הפארקים, המוסדות והתשתיות בעיר. מביאים את מגדל העמק לשיא פריחה וצמיחה ברמת החיים. בשכונה במערבית החדשה מתוכננים לקום מתחם הקניות BIG, מוסדות חינוך ושטחים ירוקים לרווחת תושבי השכונה והעיר.

פרויקט מעלה השקד מוקם בשכונה המערבית במגדל העמק בסמיכות למתחם ה BIG ולצומת היציאה מהעיר לכיוון צומת נהלל/תמרת. הפרויקט תוכנן כמתחם שלם הכולל שני מגרשים, על כל מגרש יבנו שני מבנים ולכל מבנה יהיו 3 כניסות. בכל כניסה יוקם לובי פרטי בעל שתי כניסות ויציאות ובכל לובי לרווחת הדיירים יותקנו שתי מעליות.

הבנייה בפרויקט מתאפיינת בבניינים 6 ו 7 קומות. התכנון המוקדם של הפרויקט מציע 2 ו 3 דירות בכל קומה ומגוון דירות בדגמים של 3, 4, 5 חדרים עם מרפסות לנוף הירוק של העמק, דירות גן ופנטהאוז מפנקות במיוחד.

השילוב של דירות גדולות במיוחד, מיקום מנצח ונוף מרהיב מציבים רף חדש בתחום הבנייה בעיר. הזוכים בהגרלות "מחיר למשתכן" במגדל העמק זכאים למענק בגובה של 60,000 ₪.





מעלה השקד שילוב של דירות גדולות במיוחד, מיקום
מנצח ונוף מרהיב מציבים רף חדש בתחום הבנייה בעיר!
*הדמיה להמחשה בלבד ט.ל.ח



מפת אזור

א.ת רמת
גבריאלי

צומת נהלל

73

מרכז
BIG

פרויקט
מעלה
השקד

494

495

מבני ציבור וחינוך

שכונת רבין שלב ב

שכונת רבין שלב א

רחוב סיני

מגדל משרות

נחל צבי

מאגר מים

צפון



תהליך רכישת הדירה
בתוכנית "מחיר למשתכן"



שלב 1

קבלת הודעת זכייה
ממשרד השיכון

שלב 2

קבלת הודעה זכייה
מחברתנו

שלב 3

בחירת דירה
בחירת דירתכם לפי
מיקומכם בהגרלה

שלב 4

חתימת החוזה
לאחר בחירת הדירה
תזמן החברה תוך ועד
14 ימים קלנדריים, את
הדיירים לחתימת חוזה
הרכישה.



שלב בחירת דירה

כל מה שחשוב לדעת!

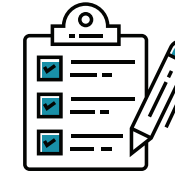
בשלב זה על הרוכשים לגבש החלטה לגבי הדירה אותה ירצו לרכוש במסגרת הפרויקט ובהתאם למיקומם בהגרלה. מומלץ כי בטרם הגעתכם לפגישת בחירת הדירה, הכינו מראש: אישור עקרוני לקבלת משכנתא על פי יכולתכם, רשימת עדיפויות לסוג/דגם/גודל הדירה/קומה בהתאם למיקומכם בהגרלה. מודגש כי אין התחייבות כלשהי מטעם החברה להבטיח דירה זו או אחרת. הנ"ל כפוף למלאי הדירות הפנויות ולמיקום הזוכה בהגרלה.

הפעילות ביום בחירת הדירות

הזוכים אשר יקבלו הודעה בדבר הזכיה יוזמנו לכנס בחירת הדירות. הגעת הזוכים למשרד המכירות ע"פ המועד, במיקום ובשעה שיקבעו בהודעת הזימון לבחירת הדירה. במעמד זה יציגו הזוכים את האסמכתאות הנדרשות ביחס לרכישת הדירה. כגון: הודעת זכייה, אישור זכאות ותעודת זהות (לא רישיון נהיגה) ושיק על כך 2,000 ₪ דמי הרשמה. במעמד זה יחתמו הרוכשים על טופס בחירת הדירה וקביעת לוח התשלומים. טופס בחירת הדירה יהווה אסמכתא להכנת חוזה מכר על הדירה ולא תהיה אפשרות לרוכש לשנות את בחירתו. אי הגעה במועד ובזמן שנקבע לפגישת "בחירת הדירה" עשויה לבטל את זכותכם לבחירת דירה ע"פ החלטת משרד הבינוי והשיכון. מודגש שבמעמד בחירת הדירה חייבים להגיע כל הזוכים הרשומים בטופס אישור הזכייה. החברה תפנה לכל זוכה (טלפונית/ באמצעות דוא"ל) על מנת לזמנו לפגישה אישית לצורך בחירת הדירה המיועדת ובהתאם למיקומו בסדר ההגרלה.

פעילות הדיירים

ראשית תערך פגישה אישית עם נציגי החברה, כאשר לכל דייר יוקצו 45 דקות לצורך קבלת ההחלטה ובחירת הדירה. בכל אחד מהמקרים הבאים נדרש הדייר להגיע עם ייפוי כוח (נוטריוני) - אם רק אחד/ת מבני הזוג מגיעים חייב ייפוי כוח מאומת ע"י עו"ד ע"פ נוסח החברה או אם שני בני הזוג לא יכולים להגיע ומעוניינים לשלוח נציג (אח/ אחות/ אבא/ אמא/ חבר) הנציג יגיע עם ייפוי כוח נוטריוני בלבד ע"פ נוסח החברה. מודגש כי אין התחייבות כלשהי מטעם החברה להבטיח דירה זו או אחרת. הנ"ל בכפוף למלאי הדירות הפנויות ולמיקום הזוכה בהגרלה.



שלב חתימת החוזה

לאחר בחירת הדירה תזמן החברה תוך ועד 30 ימים קלנדריים, את הדיירים לחתימת חוזה הרכישה. על הזוכים להגיע ליום בחירת הדירות (וכן למועד חתימת החוזה ככל שלא ייחתם במועד בחירת הדירות) בליווי המסמכים הנדרשים ע"פ הנחיות משרד הבינוי והשיכון כגון: אישור זכייה, תעודת זהות, ופנקס צ'קים על שם הזוכה.

מעמד החתימה האמור בסעיף זה הנו לחתימת החוזה בלבד. מובהר כי חוזה מכר ונספחיו נבדקו ואושרו ע"י משרד הבינוי והשיכון ולא יתקבלו השגות או בקשות לשינוי נוסח ולא יתנהל לגביהם משא ומתן משפטי. לנוחיותכם ריכזנו את המסמכים הנדרשים כאן לעיון.

פריסת התשלומים:

א. עם חתימת החוזה ישלם הקונה באמצעות פנקס שוברים 7% ממחיר הדירה, בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה. ככל שבמועד תשלום זה טרם הונפק לרוכש פנקס שוברים על ידי הבנק המלווה, ישולם תשלום זה תוך 10 ימים מיום הודעת המוכר לקונה על הנפקת פנקס השוברים, יובהר כי עד לביצוע התשלום בפועל לא תתבצע הצמדה כלל.

ב. תוך 45 ימים מיום חתימת הסכם זה ישלם הקונה באמצעות פנקס שוברים סך נוסף השיעור 13% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה _ (המהווים השלם ה ל תשלום מצטבר של 20% ממחיר הדירה).

ג. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ - 6 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלם ה לתשלום מצטבר של 34% ממחיר הדירה).

ד. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ - 12 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים הש למה לתשלום מצטבר של 48% ממחיר הדירה).

ה. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ - 18 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 62% ממחיר הדירה).

ו. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ - 24 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 76% ממחיר הדירה).

ז. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ - 30 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 90% ממחיר הדירה).

ח. חמישה ימי עסקים טרם המסירה ישלם הקונה באמצעות פנקס שוברים את 10% הנותרים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה.

ט. ככל שבמועד התשלום השני (סעיף 5.ב. לעיל) לא נמסר לקונים פנקס השוברים, ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים. מוסכם, כי ככל שבחלוף 60 ימים מהיום שנועד לביצוע התשלום כאמור לא יומצא פנקס השוברים לקונים לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחל בחלוף 60 יום מהמועד הקבוע לביצוע התשלום השני ועד לחלוף 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס.

***למסמך המלא: נספח ג' להסכם המכר, פירוט התמורה, מועדים ותנאי תשלום מפורטים יש לקרוא בעמוד 28**

הוצאות נלוות:

- + סך של 0.5% מהמחיר הכולל של הדירה + מע"מ או סך של 5,000 ₪ + מע"מ (הנמוך מבניהם), ישולמו ישירות לעו"ד החברה בגין הוצאות משפטיות.
- + מס הרכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה.
- + פיקדון לתאגיד המים העירוני בגין התקנת מונה מים.
- + תשלום בגין התקנת מונה גז/או פיקדון לחברת הגז.
- + הצמדות בגין מדד תשומות הבניה ע"פ החוק.

עיקרי מפרט טכני

- לובי מפואר ומעוצב
- דירות גדולות ומרווחות עם דגש על נוחות ופרטיות
- מרפסת שמש בכל דירה
- מרפסת שירות בכל דירה
- מחסן וחניה לכל דירה
- חלונות אלומיניום עם זיגוג כפול בנוסף לרשת
- תריסים חשמליים למעט חדרים רטובים וממ"ד
- ריצוף גרניט פורצלן 60/60 ס"מ בנוסף אופציה לדגם נבחר 80/80 ס"מ
- ארון אמבטיה, מראה כיור אינטגרלי 80 או 100 ס"מ
- הכנות למזגן מיני מרכזי
- מטבח שייש וכיור בהתקנה שטוחה
- חיבור חשמל תלת פאזי





תוכניות הדירות

תוכנית דירה 3 חדרים

מגרש וכניסה: A 494

מתאים לדירות: דירה 5 | דירה 8 | דירה 11 | דירה 14 | דירה 17

שטח דירה: 78.5

שטח מרפסת: 12.1

תוכנית דירה 3 חדרים

מגרש וכניסה: A 495

מתאים לדירות: דירה 5 | דירה 8 | דירה 11 | דירה 14 | דירה 17

שטח דירה: 83.5

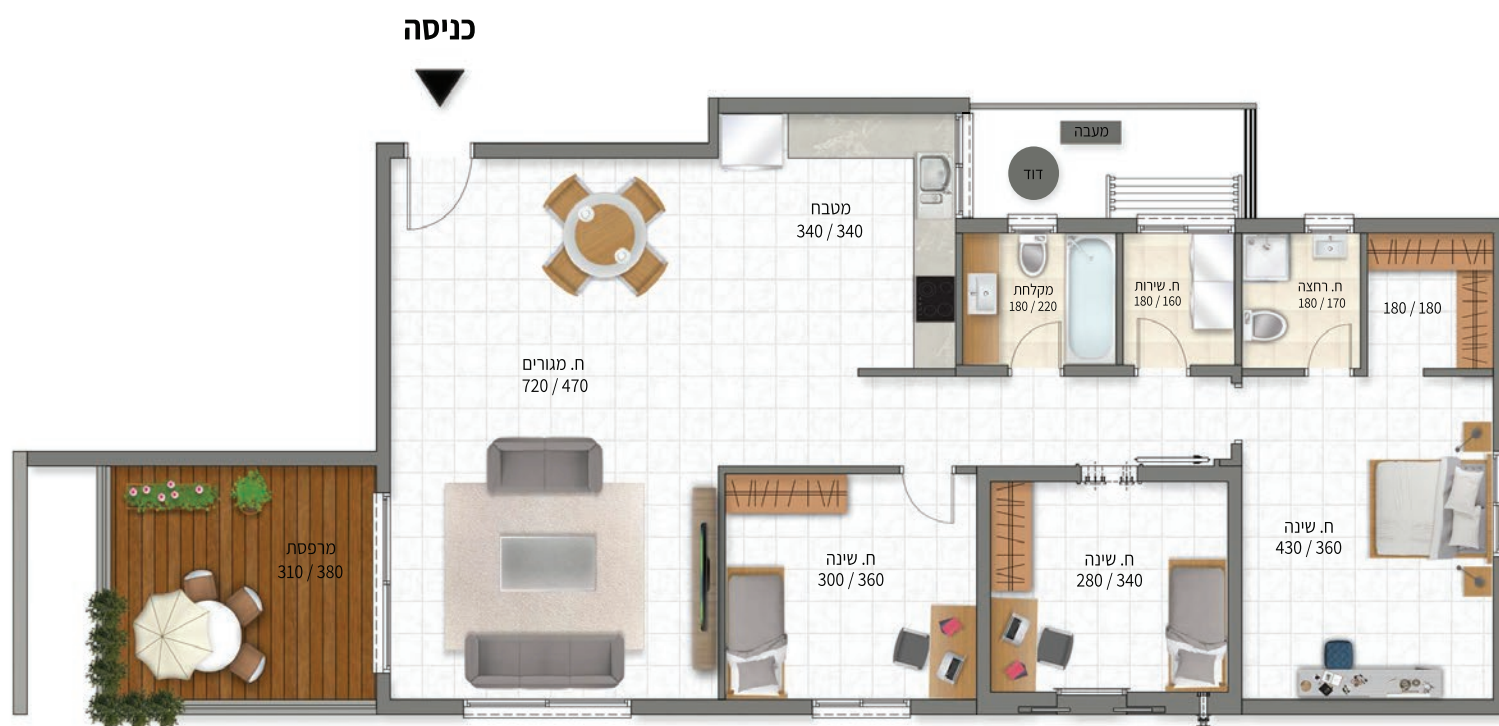
שטח מרפסת: 12.1



תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: A 494
מתאים לדירות: דירה 4 | דירה 7 | דירה 10 | דירה 13 | דירה 16

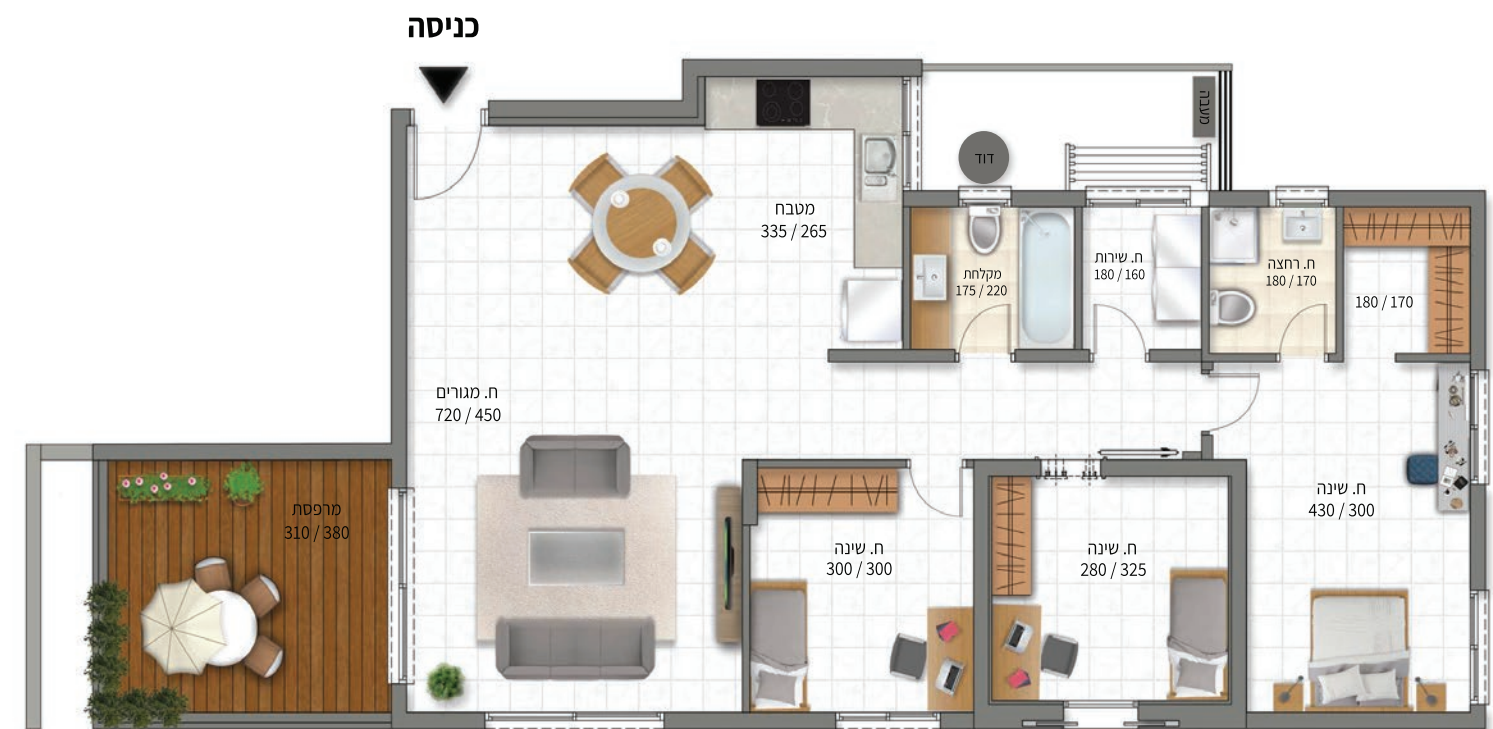
שטח דירה: 120.1
שטח מרפסת: 12.9



תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: A 495
מתאים לדירות: דירה 4 | דירה 7 | דירה 10 | דירה 13 | דירה 16

שטח דירה: 107.2
שטח מרפסת: 12.9

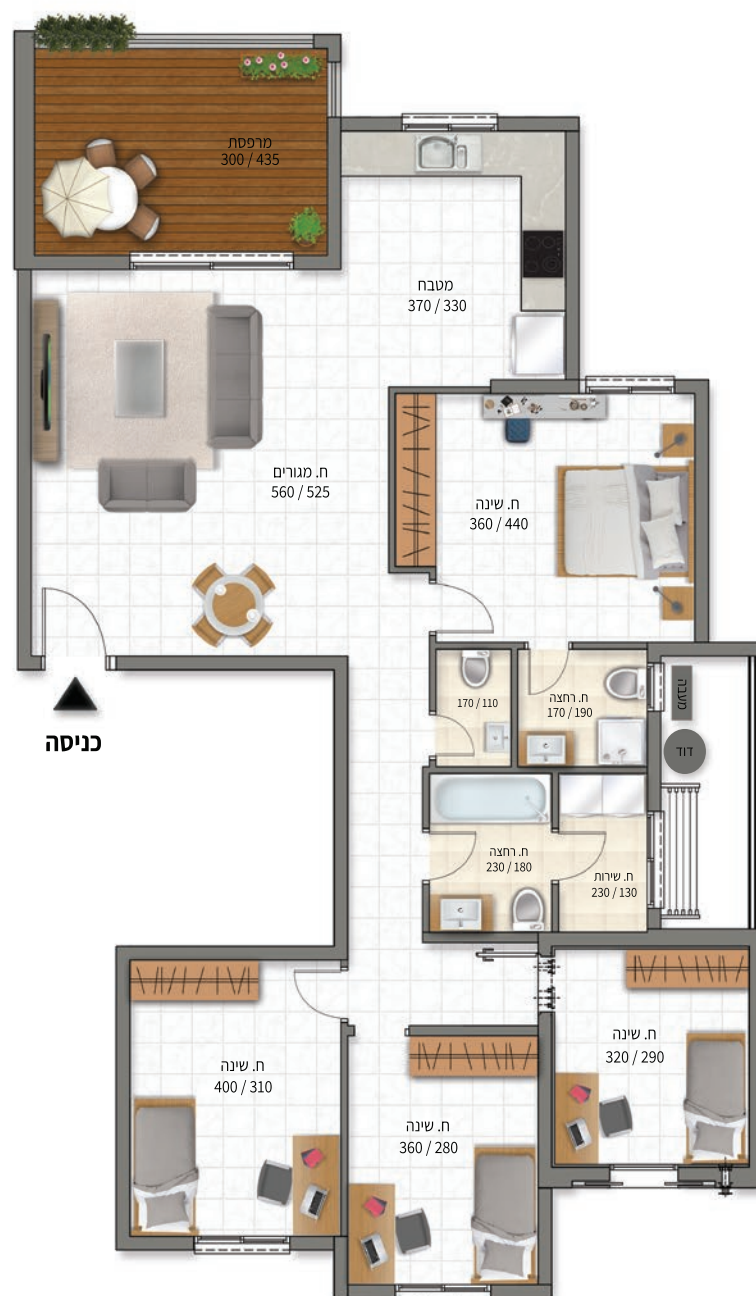




תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: B 494 | B 495
מתאים לדירות: דירה 3 | דירה 5 | דירה 7 | דירה 9 | דירה 11

שטח דירה: 125.9
שטח מרפסת: 13.9



תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: A 494 | A 495
מתאים לדירות: דירה 6 | דירה 9 | דירה 12 | דירה 15 | דירה 18

שטח דירה: 115.6
שטח מרפסת: 12.9





תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: C 494 | C 495
מתאים לדירות: דירה 5 | דירה 8 | דירה 11 | דירה 14

שטח דירה: 105.5
שטח מרפסת: 11.4



תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: B 494 | B 495
מתאים לדירות: דירה 4 | דירה 6 | דירה 8 | דירה 10 | דירה 12

שטח דירה: 126.4
שטח מרפסת: 13.9

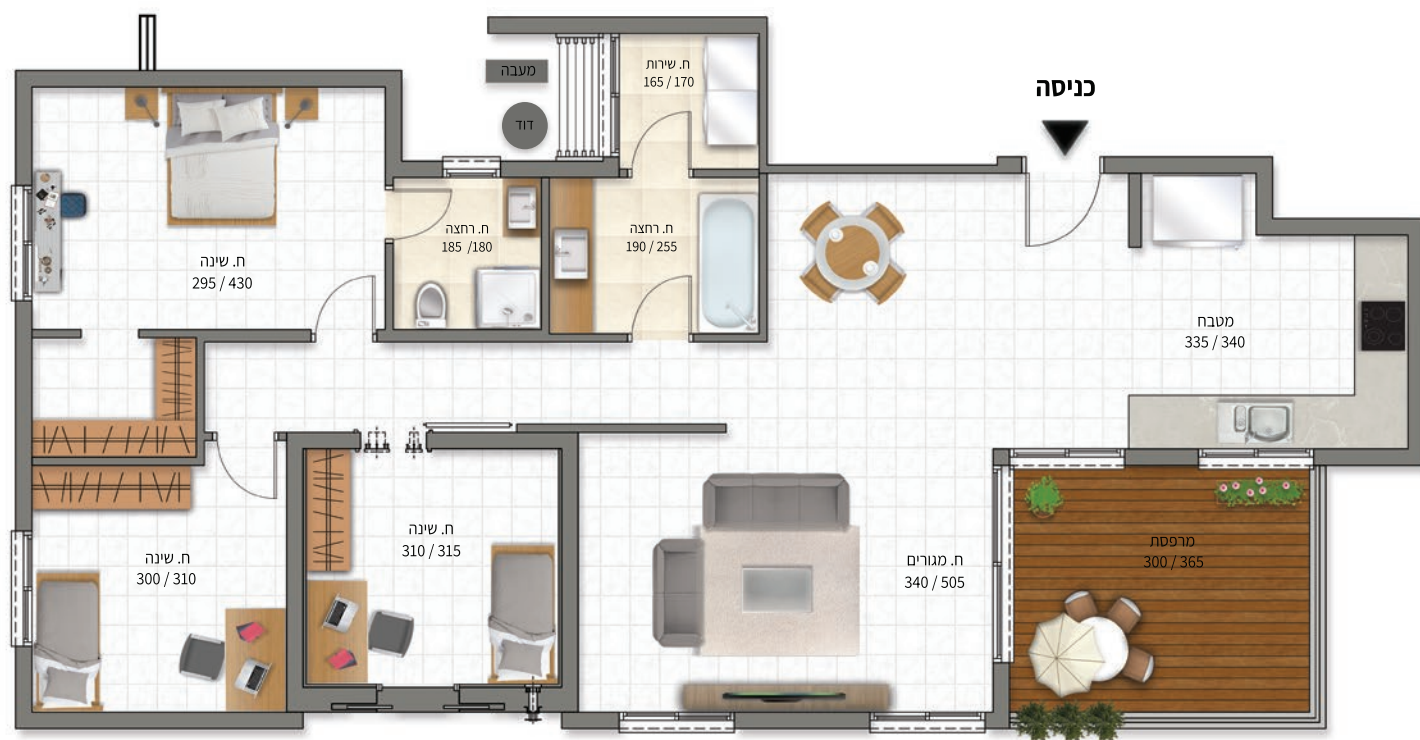


תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: C 494 | C 495
מתאים לדירות: דירה 6 | דירה 9 | דירה 12 | דירה 15 | *דירה 18

שטח דירה: 111.49
שטח מרפסת: 11.76

*דירה 18 נמכרת במחיר למשתכן בבניין C 494 בלבד.



תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: C 494 | C 495
מתאים לדירות: דירה 4 | דירה 7 | דירה 10 | דירה 13

שטח דירה: 125.6
שטח מרפסת: 14.1



טבלה ג' 4

הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר למשתכן

נספח ג'4 לחוזה - דוגמא

שם קבלן/זום: ש.י.ן ישועה בע"מ

מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה):

אשר בקרה בע"מ
02.08.2021
נ ב ד ק

שם ישוב: מגדל העמק- שכונה מערבית
מספר מתחם: A494+A495

מספר יח"ד במתחם: 101
מספר יח"ד במחיר למשתכן: 71
אחוז דירות מחיר למשתכן:

70.3%

מספר מנבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה* (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה	שטח מתחן	מספר חניות	מחיר דירה לפי מחיר למשתכן	מכירה במסגרת מחיר למשתכן	הערות	מספר מתחן
A494-A	494A	1		1	4	119.93	80.72	7.57	2		לא	דירת גן	1
A494-A	494A	2		1	3	77.37	59.84	4.81	1		לא	דירת גן	2
A494-A	494A	3		1	4	111.22	53.43	4.62	2		לא	דירת גן	3
A494-A	494A	4		2	4	120.05	12.93	5.48	2	923,783	כן		4
A494-A	494A	5		2	3	78.69	12.74	4.73	1	620,608	כן		5
A494-A	494A	6		2	4	115.63	12.33	4.62	2	893,034	כן		6
A494-A	494A	7		3	4	120.05	12.93	4.62	2	921,312	כן		7
A494-A	494A	8		3	3	78.52	12.74	4.95	1	620,019	כן		8
A494-A	494A	9		3	4	115.63	12.33	4.04	1	877,003	כן		9
A494-A	494A	10		4	4	120.05	12.93	3.95	2	919,387	כן		10
A494-A	494A	11		4	3	78.52	12.74	4.22	1	617,922	כן		11
A494-A	494A	12		4	4	115.63	12.33	5.18	2	894,643	כן		12
A494-A	494A	13		5	4	120.05	12.93	4.16	2	919,991	כן		13
A494-A	494A	14		5	3	78.52	12.74	4.37	1	618,353	כן		14
A494-A	494A	15		5	4	115.63	12.33	6.82	2	899,355	כן		15
A494-A	494A	16		6	4	120.05	12.93	4.18	2	920,048	כן		16
A494-A	494A	17		6	3	78.52	12.74	3.97	1	617,203	כן		17
A494-A	494A	18		6	4	115.63	12.33	4.4	2		לא		18
שטח דירה ממוצע בבניין						80.86	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין						
A494-B	494A	1		1	5	124.83	54.32	4.99	2		לא	דירת גן	1
A494-B	494A	2		1	5	119.42	51.26	4.79	2		לא	דירת גן	2
A494-B	494A	3		2	5	125.88	13.94	4.96	2		לא		3
A494-B	494A	4		2	5	126.06	13.94	4.96	2	977,319	כן		4
A494-B	494A	5		3	5	125.88	13.94	4.96	2	976,220	כן		5
A494-B	494A	6		3	5	126.06	13.94	4.96	2	977,319	כן		6
A494-B	494A	7		4	5	125.88	13.94	4.96	2	976,220	כן		7
A494-B	494A	8		4	5	126.06	13.94	4.96	2	977,319	כן		8
A494-B	494A	9		5	5	125.88	13.94	4.96	2	976,220	כן		9
A494-B	494A	10		5	5	126.06	13.94	4.96	2	977,319	כן		10
A494-B	494A	11		6	5	125.88	13.94	4.96	2	976,220	כן		11
A494-B	494A	12		6	5	126.06	13.94	4.96	2	977,319	כן		12
A494-B	494A	13		7	5	126.57	13.94	4.96	2	980,433	כן		13
A494-B	494A	14		7	5	126.06	13.94	4.96	2		לא		14
שטח דירה ממוצע בבניין						90.03	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין						
A494-C	494A	1		1	5	122.99	51.2	5.62	2		לא	דירת גן	1
A494-C	494A	2		1	4	108.82	91.14	5.24	2		לא	דירת גן	2
A494-C	494A	3		1	4	109.77	97.49	4.74	2		לא	דירת גן	3
A494-C	494A	4		2	5	125.62	14.1	5.86	1	963,198	כן		4
A494-C	494A	5		2	4	105.41	11.43	5.86	1	812,952	כן		5
A494-C	494A	6		2	4	111.49	11.76	9.1	1	865,036	כן		6
A494-C	494A	7		3	5	125.62	14.1	5.77	2	977,305	כן		7

8	494A	A494-C	8		3	105.41	11.43	4.84	1	810,021	כן		
9	494A	A494-C	9		3	111.49	11.76	4.53	1	851,907	כן		
10	494A	A494-C	10		4	125.62	14.1	8.74	2	985,838	כן		
11	494A	A494-C	11		4	105.41	11.43	4.62	1	809,389	כן		
12	494A	A494-C	12		4	111.49	11.76	4.95	1	853,113	כן		
13	494A	A494-C	13		5	125.62	14.1	5.38	2	976,184	כן		
14	494A	A494-C	14		5	105.41	11.43	11.85	1	830,161	כן		
15	494A	A494-C	15		5	111.49	11.76	5.77	1	855,469	כן		
16	494A	A494-C	16		6	125.62	14.1	5.25	2	975,811	כן		
17	494A	A494-C	17		6	105.41	11.43	6.23	1	814,015	כן		
18	494A	A494-C	18		6	111.49	11.76	5.66	1	855,153	כן		
19	494A	A494-C	19		7	125.62	14.1	5.59	2		לא		
20	494A	A494-C	20		7	105.41	11.43	5.37	1		לא		
21	494A	A494-C	21		7	111.49	11.76	6.38	2		לא		
שטח דירה ממוצע בבניין						81.55	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין						
A495-A	A495	1		1	4	107.47	94.72	6.19	2		לא	דירת גן	1
A495-A	A495	2		1	3	82.36	133.02	4.62	2		לא	דירת גן	4
A495-A	A495	3		1	4	111.29	53.43	5.08	2		לא	דירת גן	2
A495-A	A495	4		2	4	107.72	12.93	4.73	1	829,529	כן		6
A495-A	A495	5		2	3	83.46	12.74	4.62	1		לא		3
A495-A	A495	6		2	4	115.63	12.33	4.62	2	893,034	כן		5
A495-A	A495	7		3	4	107.72	12.93	4.95	1	830,161	כן		7
A495-A	A495	8		3	3	83.46	12.74	4.23	1	653,433	כן		8
A495-A	A495	9		3	4	115.63	12.33	3.95	2	891,109	כן		9
A495-A	A495	10		4	4	107.72	12.93	4.05	1	827,575	כן		10
A495-A	A495	11		4	3	83.46	12.74	5.61	2	671,763	כן		11
A495-A	A495	12		4	4	115.63	12.33	4.94	1	879,588	כן		12
A495-A	A495	13		5	4	107.72	12.93	5.95	1	833,034	כן		13
A495-A	A495	14		5	3	83.46	12.74	5.83	1	658,029	כן		14
A495-A	A495	15		5	4	115.63	12.33	4.83	2	893,638	כן		15
A495-A	A495	16		6	4	107.72	12.93	5.35	1		לא		16
A495-A	A495	17		6	3	83.46	12.74	4.95	1	655,501	כן		17
A495-A	A495	18		6	4	115.63	12.33	4.73	1		לא		18
שטח דירה ממוצע בבניין						68.18	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין						
A495-B	A495	1		1	5	125.26	54.32	4.55	2		לא	דירת גן	1
A495-B	A495	2		1	5	119.41	51.26	4.79	2		לא	דירת גן	2
A495-B	A495	3		2	5	125.88	13.94	4.96	2	976,220	כן		3
A495-B	A495	4		2	5	126.05	13.94	4.96	2	977,258	כן		4
A495-B	A495	5		3	5	125.88	13.94	4.96	2	976,220	כן		5
A495-B	A495	6		3	5	126.05	13.94	4.96	2	977,258	כן		6
A495-B	A495	7		4	5	125.88	13.94	4.96	2	976,220	כן		7
A495-B	A495	8		4	5	126.05	13.94	4.96	2	977,258	כן		8
A495-B	A495	9		5	5	125.88	13.94	4.96	2	976,220	כן		9
A495-B	A495	10		5	5	126.05	13.94	4.96	2	977,258	כן		10
A495-B	A495	11		6	5	125.88	13.94	4.96	2		לא		11
A495-B	A495	12		6	5	126.06	13.94	4.96	2		לא		12
שטח דירה ממוצע בבניין						83.98	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין						
A495-C	A495	1		1	5	122.99	51.2	5.62	2		לא	דירת גן	1
A495-C	A495	2		1	4	108.83	88.95	5.25	2		לא	דירת גן	2
A495-C	A495	3		1	4	109.77	93.16	4.74	2		לא	דירת גן	3
A495-C	A495	4		2	5	125.62	14.1	5.86	2	977,563	כן		4
A495-C	A495	5		2	4	105.41	11.43	5.86	1	812,952	כן		5
A495-C	A495	6		2	4	111.49	11.76	9.1	2	879,402	כן		6
A495-C	A495	7		3	5	125.62	14.1	5.77	2	977,305	כן		7
A495-C	A495	8		3	4	105.41	11.43	4.84	1	810,021	כן		8
A495-C	A495	9		3	4	111.49	11.76	4.53	2	866,272	כן		9
A495-C	A495	10		4	5	125.62	14.1	8.74	2	985,838	כן		10
A495-C	A495	11		4	4	105.41	11.43	4.62	1	809,389	כן		11
A495-C	A495	12		4	4	111.49	11.76	4.95	2	867,479	כן		12
A495-C	A495	13		5	5	125.62	14.1	5.36	2	976,127	כן		13
A495-C	A495	14		5	4	105.41	11.43	11.86	2	844,555	כן		14
A495-C	A495	15		5	4	111.49	11.76	5.77	2	869,834	כן		15
A495-C	A495	16		6	5	125.62	14.1	5.25	2		לא		16
A495-C	A495	17		6	4	105.41	11.43	6.23	1		לא		17
A495-C	A495	18		6	4	111.49	11.76	5.66	1		לא		18
שטח דירה ממוצע בבניין						114.12	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין						
שטח דירה ממוצע במתחם						8033.57	מספר דירות מחיר למשתכן						
שטח דירה ממוצע במתחם						0.7	אחוז דירות מחיר למשתכן						
71	66.7%												70.3%

נספח ג' להסכם המכר

אשד בקרה בע"מ
29.07.2021
ג ב ד ק

פרויקט מעלה השקד

בניין

דירה מס'

קומה

כיוון

נספח ג' להסכם המכר

מיום שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

פירוט התמורה, מועדים ותנאי תשלום

בין: ש.ג.ן. ישועה בע"מ

ח"פ 51-142975-5

מכמר יהושע

להלן: המוכרת

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

להלן: הקונה

מצד שני

ת.ז. מס'
ת.ז. מס'

אשר כתובתם רח' מס' ישוב:

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנוכח לעיל (להלן: "ההסכם") מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:
2. הפרויקט והבניין:

פרויקט מעלה השקד המוקם על ידי המוכרת במגדל העמק כולל 2 בנייני מגורים : בניין A ובניין B. מובהר , כי הפרויקט ממוקם על הקרקע כהגדרתה בהסכם, ללא מקרקעין סמוכים. בהתחשב בכך שעל הקרקע מתוכננים להיבנות 2 בנייני מגורים, הם יהוו בית משותף אחד, אלא אם כן רשם הבתים המשותפים יורה על רישום הבית המשותף בדרך אחרת.

3. תאריך מסירת הדירה: 31.07.2024

4. מחיר הדירה על הצמודותיה הינו ₪ בתוספת מע"מ כדין, (שהם ₪ כולל מע"מ בשיעור 17%). במידה ושיעור המע"מ ישתנה עפ"י חוק, יותאמו התשלומים הנותרים החלים על הקונה בהתאם לשינויי כאמור.

5. תנאי תשלום מחיר הדירה:

א. עם חתימת החוזה ישלם הקונה באמצעות פנקס שוברים 7% ממחיר הדירה, בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה. ככל שבמועד תשלום זה טרם הונפק לרוכש פנקס שוברים על ידי הבנק המלווה, ישולם תשלום זה תוך 10 ימים מיום הודעת המוכר לקונה על הנפקת פנקס השוברים, יובהר כי עד לביצוע התשלום בפועל לא תתבצע הצמדה כלל.

ב. תוך 45 ימים מיום חתימת הסכם זה ישלם הקונה באמצעות פנקס שוברים סך נוסף השיעור 13% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה_ (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 20% ממחיר הדירה).

ג. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ- 6 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 34% ממחיר הדירה).

ד. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ- 12 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 48% ממחיר הדירה).

ה. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ- 18 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 62% ממחיר הדירה).

עמוד מסי 24 מתוך 38

אשד בקרה בע"מ
29.07.2021
ג ב ד ק

ו. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ- 24 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 76% ממחיר הדירה).

ז. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ- 30 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 90% ממחיר הדירה).

ח. חמישה ימי עסקים טרם המסירה ישלם הקונה באמצעות פנקס שוברים את 10% הנותרים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה.

ט. ככל שבמועד התשלום השני (סעיף 5.ב. לעיל) לא נמסר לקונים פנקס השוברים, ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים. מוסכם, כי ככל שבחלוף 60 ימים מהיום שנועד לביצוע התשלום כאמור לא יומצא פנקס השוברים לקונים לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחל בחלוף 60 יום מהמועד הקבוע לביצוע התשלום השני ועד לחלוף 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס.

6. בנוסף לתשלומים הנ"ל ישלם הקונה את התשלומים המפורטים להלן:

א. הוצאות משפטיות כאמור בסעיף 9.4 להסכם המכר.

ב. יובהר כי התמורה נשוא החוזה כוללת את מחיר הדירה הנזכר בסעיף 5 לנספח זה ואולם, יודגש, כי מחיר התמורה לא כולל תשלומים לצדדים שלישיים, כגון, בין היתר, תשלום בגין מס רכישה, תשלומים לחברת החשמל ולרשות המקומית בגין חיבור מוני הדירה וכיוצא באלו.

ג. מס ערך מוסף: לכל הסכומים הנקובים בנספח זה יתווסף מס ערך מוסף וישולם ע"י הקונה כפי שיעורו בעת תשלומו של כל תשלום, כפי שיעור התשלום (כולל הפרשי הצמדה), וכפי שיעור מס ערך מוסף בעת כל תשלום ותשלום.

7. מחיר מטר מרובע דירתי הקבוע בהצעת המוכרת, יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין המוכרת לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד עד למועד הוצאת היתר הבניה כאמור. לכל תשלום כאמור בסעיף 4 לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה (להלן: "המדד הבסיסי") הכל כמפורט להלן:

א. אם המדד שהתפרסם בחודש בו משולם תשלום כלשהו (להלן: "המדד החדש") עלה בהשוואה למדד הבסיסי ישלם הרוכש למוכרת את אותו תשלום כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי או לא השתנה, ישלם הרוכש את התשלום/ים בסעיף 6 לעיל.

ב. המונח "מדד תשומות הבניה " או "מדד" משמעו: מדד תשומות הבניה המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי ובמידה והמדד האמור יפסיק להתפרסם יבוא במקומו כל מדד אחר אשר יחליף אותו ואשר יתפרסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי אחר או בהעדרו כל מדד מחירים המייצג את עליית יוקר תשומות הבניה במדינת ישראל. במקרה שיבוא מדד אחר והלשכה או הגוף או המוסד כאמור לא יקבעו את היחס שבינו לבין המדד המוחלף יועבר העניין לשם קביעת היחס ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי.

ג. מובהר, כי "יום התשלום" הינו היום בו הקונה שילם בפועל את שובר התשלום .

8. למען הסר ספק מובהר כי מחיר הדירה נקבע בהתאם לשיעור המע"מ אשר היה בתוקף במועד חתימת חוזה זה וכי במקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ במועד ביצוע תשלום מהתשלומים על חשבון מחיר הדירה איז ישונו התשלום האמור וכל התשלומים הנותרים לפי היחס שבין המע"מ כפי שיעורו החדש לבין המע"מ שהיה בתוקף במועד חתימת הסכם זה.

עמוד מסי 25 מתוך 38

9. יודגש, כי כל תשלום שישולם ע"י הקונה למוכרת ע"י התמורה ישולם אך ורק ע"י שובר תשלום אשר יופק ויימסר לקונה מטעם הבנק המלווה לחשבון הפרויקט (חשבון מס') על שם המוכרת בסניף מרכזי תל אביב (800) של בנק לאומי לישראל בע"מ אשר כתובתו: רח' הרצל 19, תל אביב מיקוד 66884 והוא ייחשב כתשלום על תנאי עד לפירעונו המלא והמוחלט במועדו. עד לפירעון התשלום בפועל כאמור, התשלום לא יחשב כתשלום שבוצע.

10. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מכל האמור בהוראות ההסכם ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, בכל הוראה מהוראות ההסכם לעניין תשלומים נוספים החלים על הקונה על פי ההסכם.

11. הובהר לקונה כי עליו לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו. כמו כן הובהר לקונה כי עליו להשיב למוכרת את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שסיים לשלם את מלוא התמורה, או במקרה בו בוטל הסכם המכר, הובהר לקונה כי עליו להשיב למוכרת את כל שוברי התשלום מיד עם ביטול הסכם המכר.

12. פנייה לבנק המלווה: הקונה יוכל לפנות לבנק המלווה בבקשה לקבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים המפורטות להלן: (1) פניה פיסית לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט כאמור לעיל ברח' הרצל 19, תל אביב מיקוד 66884 (2) פניה למענה טלפוני בטל' מס' 03-5148111 או למספר המצוין על גבי שוברי התשלום (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק שכתובתו <https://www.bankleumi.co.il/>.

13. הקונה מצהיר כי כתובתו לקבלת כל מכתב, מסמך ושובר וכל דבר אחר הנוגע להסכם זה הינה כמפורט ברישא של נספח זה, והוא מתחייב להודיע לבנק באמצעות הודעה שתשלח בדואר רשום על כל שינוי בכתובת הנ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חתימה:	חתימה:
שם:	שם:
	
	
ש.י.ג. ישועה בע"מ המוכרת	