

## 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.י.ן. ישועה בע"מ**  
ח"פ 51-142975-5  
מכפר יהושע

להלן: המוכרת

שניהם ביחד וכל אחד לחוד  
להלן: הקונה  
מצד שני

לבין: ת.ז. מס'  
ת.ז. מס' -1

אשר כתובתם רח' מס' ישוב:

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר 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).

- 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 הבניה 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 אזי ישונו התשלום האמור וכל התשלומים הנותרים לפי היחס שבין המע"מ כפי שיעורו החדש לבין המע"מ שהיה בתוקף במועד חתימת הסכם זה.

9. יודגש, כי כל תשלום שישולם ע"י הקונה למוכרת ע"ח 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 יחשב 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.ג.ן. ישועה בע"מ	→	
המוכרת		