



משפחה יקרה, ברוכים הבאים לפרויקט מעלה האביב במגדל העמק

חברת ש.י.ן נקסטקום ייזום ובנייה מברכים אתכם על זכייתכם בהגרלה מספר 2086 ושמחים על ההזדמנות החד פעמית שנפלה בחלקכם, להצטרף למשפחה כדיירי פרויקט מעלה אביב, בשכונה המערבית החדשה במגדל העמק. החוברת שלפניכם נועדה להציג את הפרויקט ולהדריך אתכם בתהליך רכישת הדירה במסגרת תוכנית "מחיר מטרה".

**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 ממקמת 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.



קבוצת נקסטקום הוקמה בשנת 1992 ע"י גיא ישראלי, החברה נסחרת בבורסה בתל אביב מאז שנת 2006. החברה מספקת שירות ופתרונות בתחומי התקשורת, אנרגיה מתחדשת ותשתית, לחברה שדרה ניהולית מנוסה ויציבה, עיקר הלקוחות הינם גופים מוסדיים וחברות גדולות במשק. החברה מציגה צמיחה וחדירה לתחומי פעילות משיקים לאורך שנות פעילותה.

בפברואר 2018 גייסה ארגות חוב (סדרה ב') בסכום של כ-52 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2020 גויסו כ-20 מיליון ש"ח כהרחבת סדרה ב'. ביוני 2022 בוצע פירעון קרן שלישי מתוך חמישה פירעונות של סדרה ב'. בינואר 2022 גייסה אגרות חוב (סדרה ג') בסכום של כ-60 מיליון ש"ח. פירעון ראשון בחודש יוני 2024.



מעלה החורש - מגדל העמק



מעלה הגיא - יוקנעם



מעלה ישי - רמת ישי



מעלה האלון - מגדל העמק



מעלה יערה - יוקנעם



מעלה הנחל - יוקנעם



על הפרויקט

ש.י. נקסטקום ייזום ובנייה גאים להציג את פרויקט מעלה אביב אם אתם מחפשים מגורים משפחתיים במיקום מושלם ובתכנון מוקפד, אז הגעתם למקום הנכון. מעלה אביב הוא הפרויקט החדש והמתפתח בשכונה המערבית הפורצת קדימה במגדל העמק.

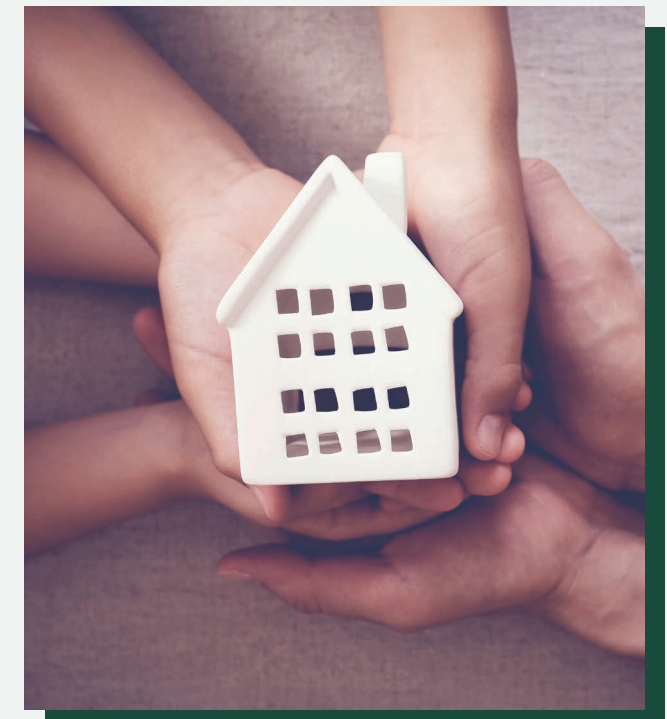
העיר מגדל העמק היא אחת הערים המתפתחות ביותר בארץ בשנים האחרונות. השילוב של שפע מקומות תעסוקה הפזורים בשלושת אזורי התעשייה "רמת גבריאלי", "את. הדרומי" ו"שגיא 2000", החיבור לרכבת העמק והקרבה למחלף ישי המחודש שהוא המקטע החדש של כביש 6.

בנוסף להשקעה מתמדת מצד העיריה 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 אביב מוקם בשכונה המערבית במגדל העמק בסמיכות למרכז מסחרי שכונתי הכולל קופת חולים, מאפייה וסופרמרקט. קרוב למתחם ה BIG ולצומת היציאה מהעיר לכיוון צומת נהלל/תמרת. הפרויקט תוכנן כמתחם שלם הכולל שני צידי רחוב פרטי, שקט וללא מוצא.

התכנון כולל 8 בנייני בוטיק של 4 ו 5 קומות. התכנון המוקפד מציע 2 דירות בלבד בכל קומה, דירות בדגמים של 4 ו 5 חדרים עם מרפסות לנוף הירוק, דירות גן, פנטהאוז ופנטהאוז דופלקס מפנקות במיוחד.

השילוב של דירות גדולות במיוחד, מיקום מנצח ונוף מרהיב מציבים רף חדש בתחום הבנייה בעיר.



פרויקט מעלה האביב | בניין 4-5 קומות 2 דירות בקומה



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



צומת נהלל

א.ת רמת
גבריאל

73

מרכז
BIG

מבני ציבור וחינוך

מרכז
מסחרי

פרויקט
מעלה
האביב

שכונת רבין שלב ב

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

פעוטון

רחוב סיני

מרכז
מסחרי

שכונת רבין שלב א

נחל צבי

פארק מים

דרך שדרות התנאים



תהליך רכישת הדירה
בתוכנית "דירה בהנחה"

שלב 1

קבלת הודעת זכייה
ממשרד השיכון

שלב 2

קבלת הודעה זכייה
מחברתנו

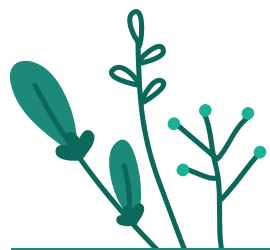
שלב 3

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 זכיה, 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 הזכיה. 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/ אמה/ חבר) הנציג יגיע עם ייפוי כוח נטריוני 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.

מסמכים שחובה להביא לבחירת הדירה

- + אישור זכאות בתוקף.
- + הודעה על זכיה.
- + תעודות זהות מקוריות בלבד (לא יתקבל מסמך מזהה אחר).
- + ייפוי כוח - במקרה שאחד מבני הזוג הזוכים, אינו יכול להגיע במועד בחירת הדירה על בת או בן הזוג השני להגיע עם ייפוי כוח חתום ומאומת ע"י עורך דין וצילום תעודת זהות של בן או בת הזוג שאינם.
- + ייפוי כוח נטריוני - במקרה שהזוכה או שני בני הזוג אינם יכולים להגיע, ניתן לייפות באמצעות ייפוי כוח נטריוני חתום בידי עורך דין.
- + צ'ק על סך 2,000 שקלים.

מסמכים שחובה להביא לבחירת הדירה

- + סדר בחירת הדירות יעשה בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).
- + על הזוכה לבחור את הדירה במועד בחירת הדירות. לזוכה יוקצו לבחירת עד 45 דקות דירה, ואם לא עשה כן - איבד את זכותו לבחור דירה.
- + לאחר בחירת הדירה, יופנה כל זוכה על ידי היזם לחתימה על הסכם המכר בתוך 30 ימים, והזוכה לא יהיה רשאי לשנות את בחירתו.
- + סרטון הסברה של משרד השיכון - יש להעביר לזוכים קישור לסרטון הזוכים אשר נמצא בכתובת <https://youtu.be/iG5wXVVMKco?si=hcO3PglejfaDBMbq>

עיקרי מפרט טכני

לובי מפואר ומעוצב
דירות גדולות ומרווחות עם דגש על נוחות ופרטיות
מרפסת שמש בכל דירה
מרפסת שירות בכל דירה
חניה לכל דירה
חלונות אלומניום 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
הכנות למזגן מיני מרכזי
מטבח שייש וכיור בהתקנה שטוחה
חיבור חשמל תלת פאזי



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 השלמה 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 השלמה ל תשלום 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 ל תשלום 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 ל תשלום 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 ל תשלום 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 ל תשלום 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 34**



תוכנית העמדה

פרויקט מעלה אביב מגדל העמק

נספח לחוזה מכר

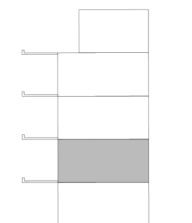
מגרש מספר	32	33	זמני
בנין מספר	8		
דגם	C		
דירה מספר			

שמות הרוכשים

חתימת הרוכשים

חתימת החברה

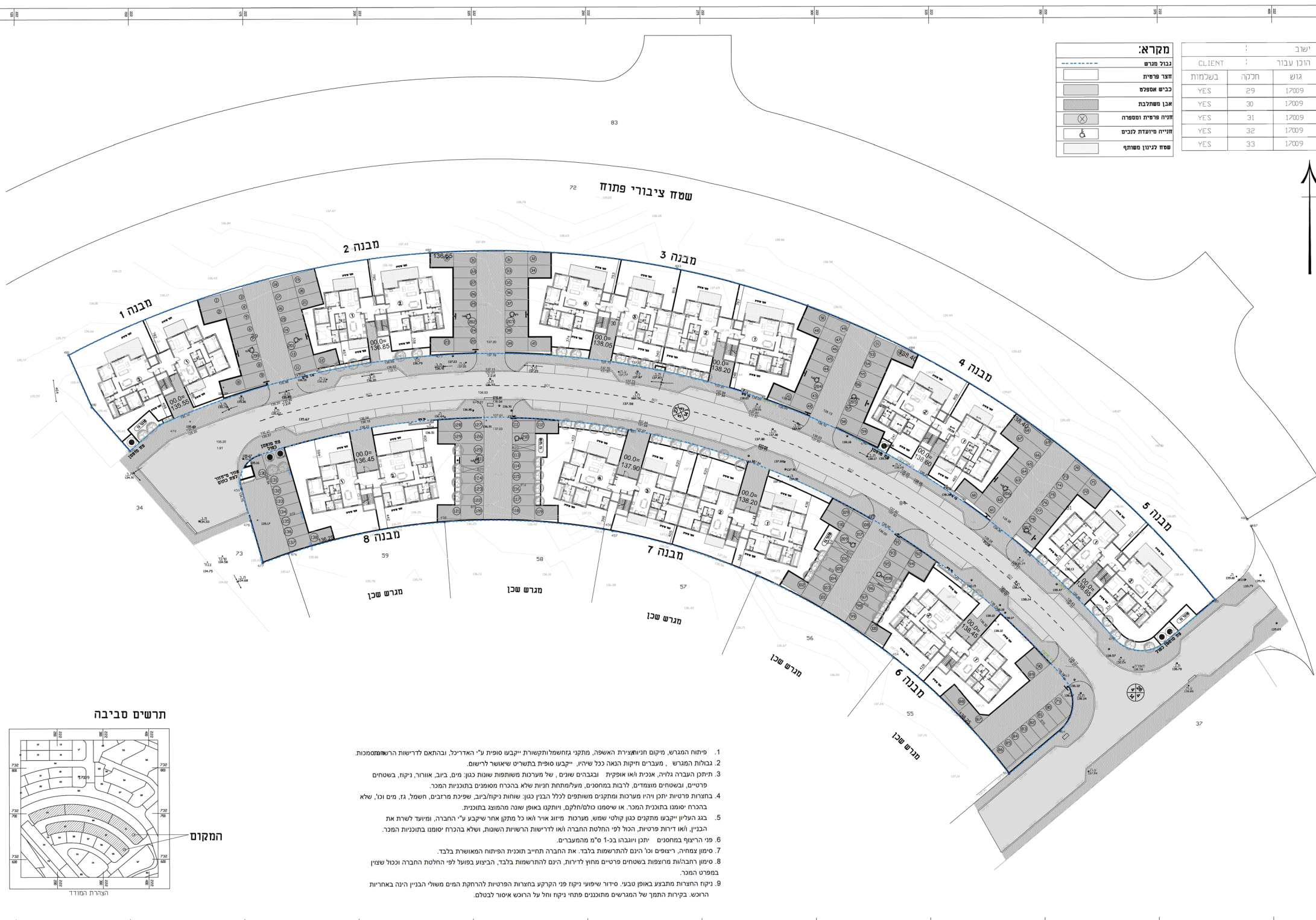
תאריך



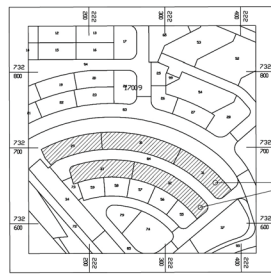
ש.י. נקסטקום

אליעד רוזיליו
Eliaed Rozilio Architect
הדפוס: 052-7561324
פיקס: 052-7561324
E-mail: eliaed@shahar.net.il

תוכנית פיתוח שטח קניין 1:250



תרשים סביבה



המקום

1. פיתוח המגרש, מיקום חניית האשפה, מתקני גזחשמל ותקשורת ייקבעו סופית ע"י האדריכל, ובהתאם לדרישות הרשות המוסמכת.
2. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה לכל שיהיו, ייקבעו סופית בתשרים שאושר לרישום.
3. תיתכן העברה גלויה, אכזית ואו אופקית, ובגבהים שונים, של מערכות משותפות שונות כגון: מים, ביוב, אוויר, ניקוז, בשטחים פרטיים, ובשטחים מוצמדים, לרבות במחסנים, מעלמיתות חניות שלא בהכרח מוספים בתוכניות המכר.
4. בהצטרפות פרטית יתכן ויהיו מערכות ומתקנים משותפים לכלל הבנין כגון: שוחות ניקוז/ביוב, חשמל, גז, מים וכו', שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר, או שיסומנו כחלקים, ויוחלקו באופן שונה מהמוצג בתוכנית.
5. בגג העליון ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר ואו כל מתקן אחר שיקבע ע"י החברה, ויפועד לשרת את הבניין, ואו דירות פרטיות, הכול לפי החלטת החברה ואו לדרישות הרשויות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר.
6. פני הריצוף במחסנים יתכן ויוגבהו כ-1 מ"מ מהמערבים.
7. סיפון צמחיה, ריצופים וכו' יהנם להתרשמות בלבד, את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.
8. סיפון רחבה/ות מרצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, יהנם להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וכולל שציין במפרט המכר.
9. ניקוז החצרות מתבצע באופן טבעי, סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות הפרטיות להרקת המים משולי הבנין יהנה באחריות הרוכש. בקירות התמך של המגרשים מתוכננים פתחי ניקוז וחל על הרכש איסור לכטלים.

אליעד רוזיליו
Eliaed Rozilio Architect
הדפוס: 052-7561324
פיקס: 052-7561324
E-mail: eliaed@shahar.net.il

ש.י. נקסטקום



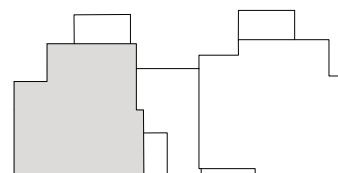
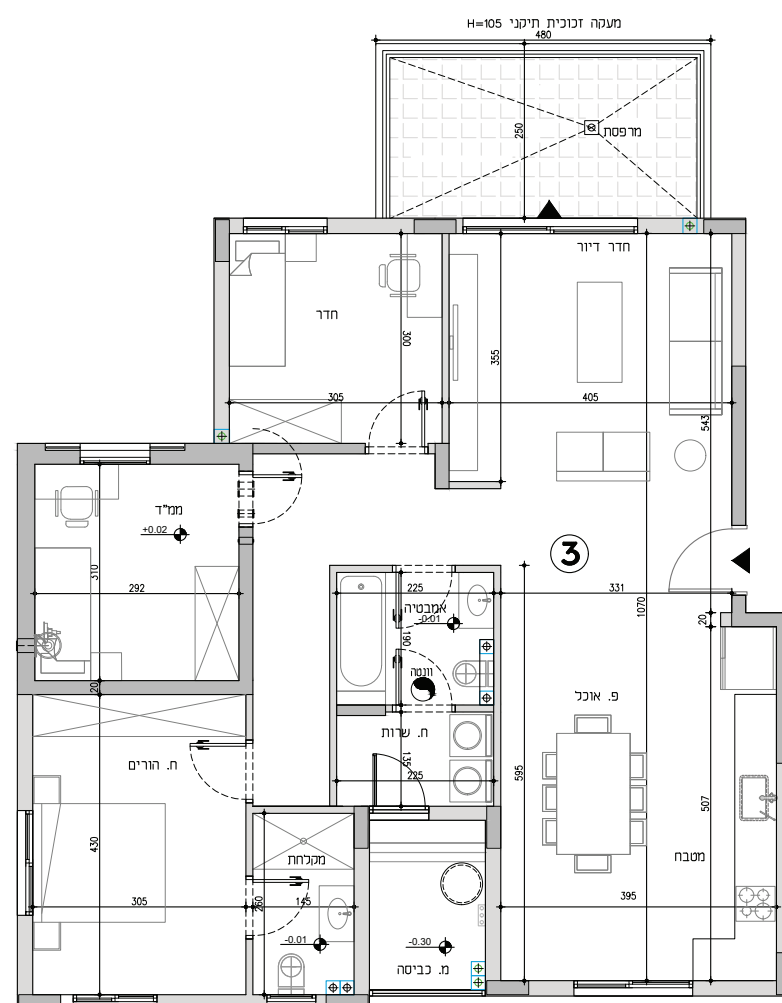
תוכניות הדירות



תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 2 | בניין 5
מתאים לדירות: דירה 3 | דירה 5 | דירה 7

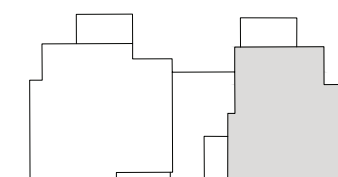
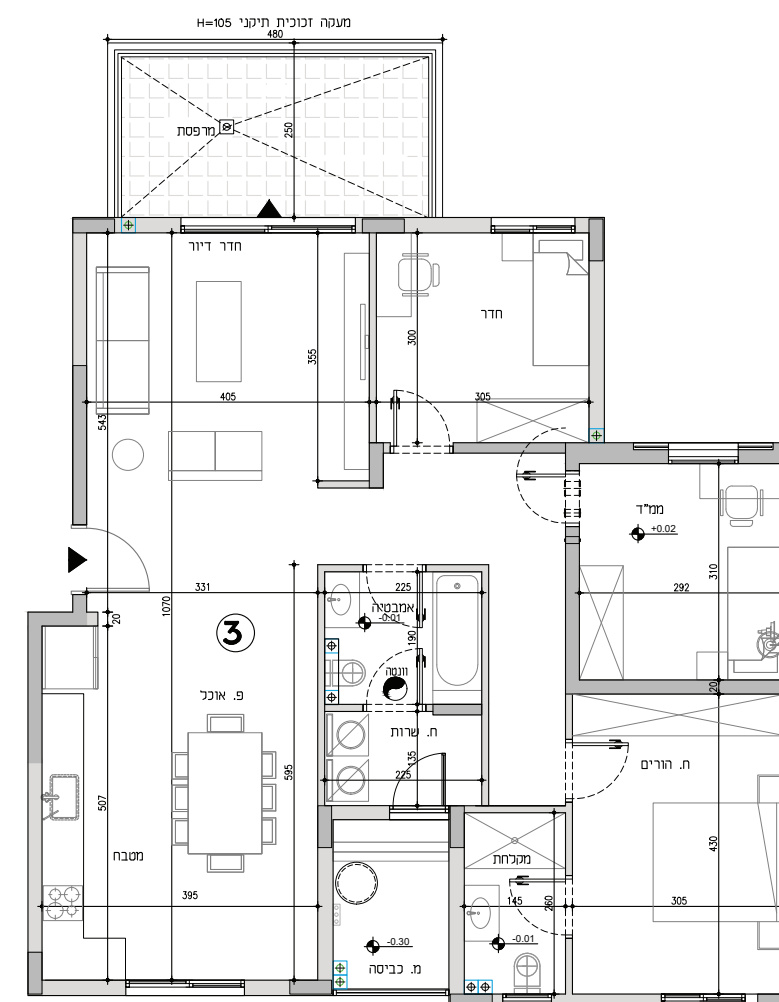
שטח דירה: 107.28
שטח מרפסת: 12



תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 1 | בניין 4
מתאים לדירות: דירה 3 | דירה 5 | דירה 7

שטח דירה: 107.28
שטח מרפסת: 12

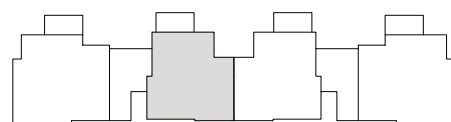
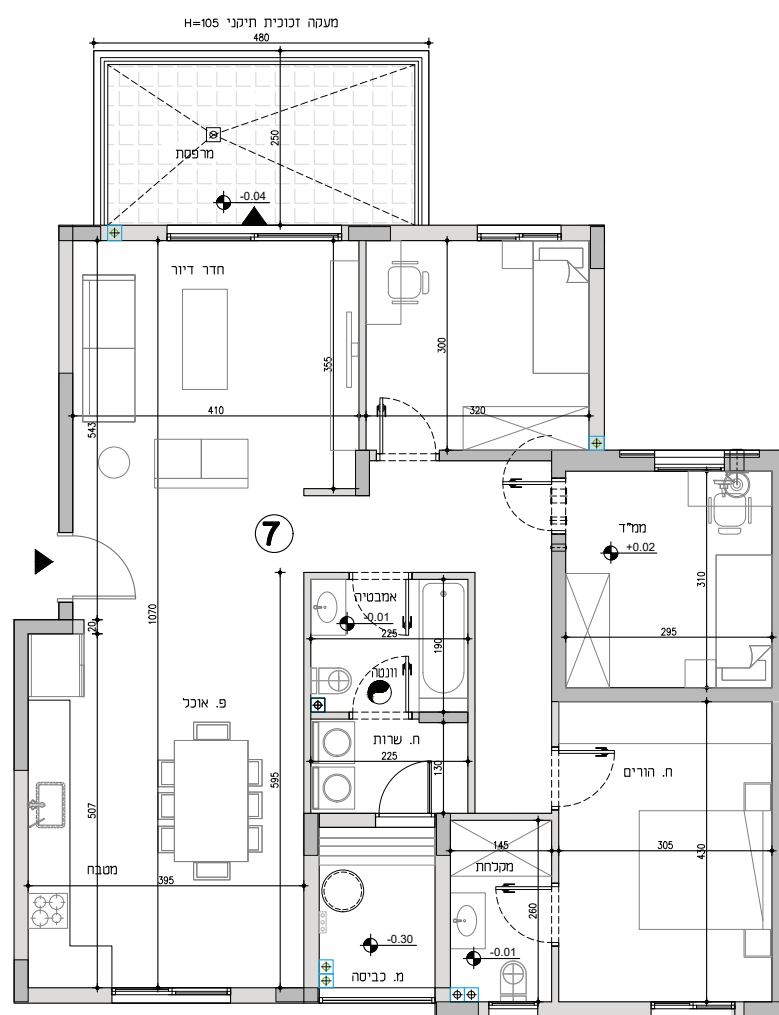




תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 3
מתאים לדירות: דירה 7 | דירה 11 | דירה 15

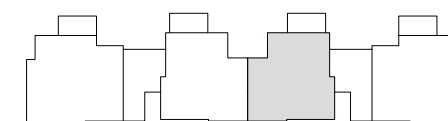
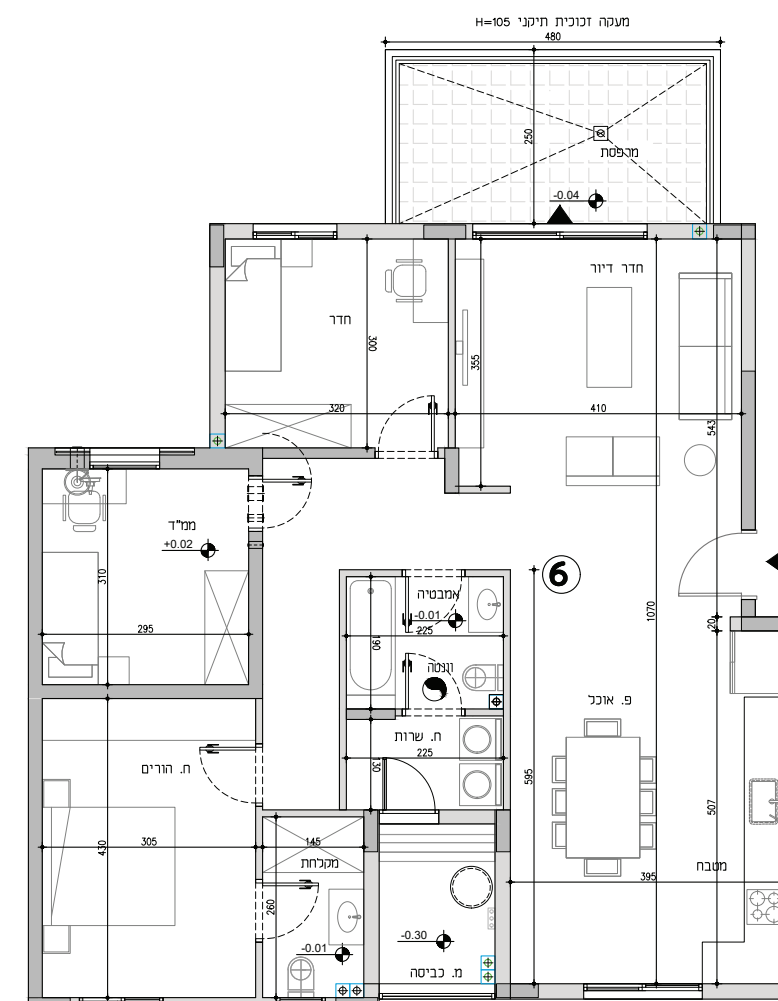
שטח דירה: 106.95
שטח מרפסת: 12



תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 3
מתאים לדירות: דירה 6 | דירה 10 | דירה 14

שטח דירה: 106.95
שטח מרפסת: 12

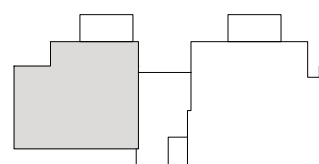
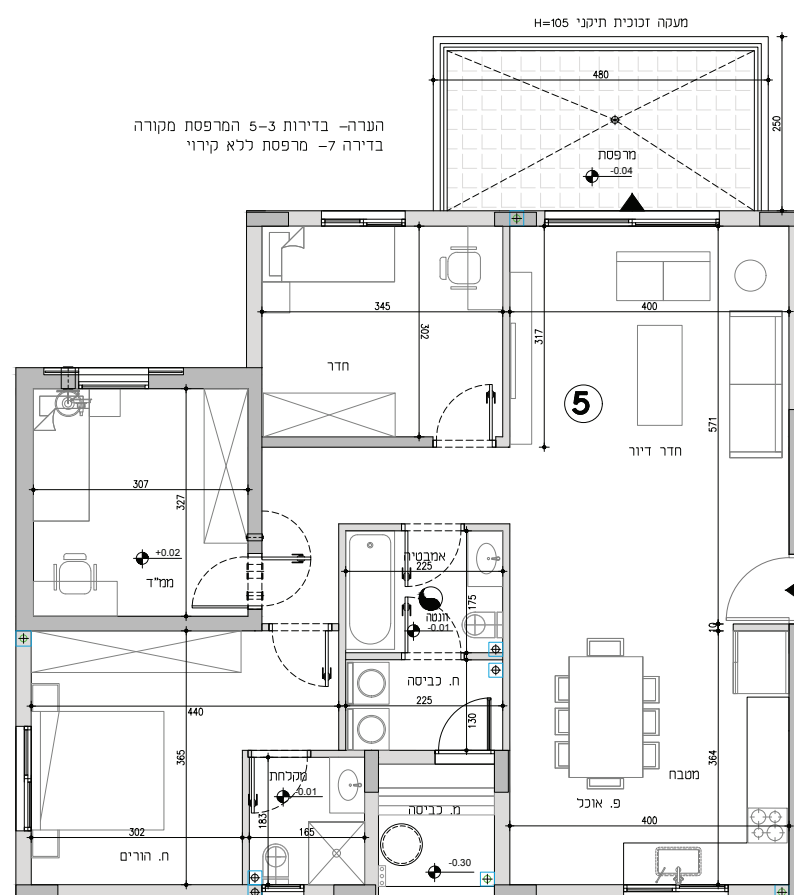




תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 8
מתאים לדירות: דירה 5 | דירה 7

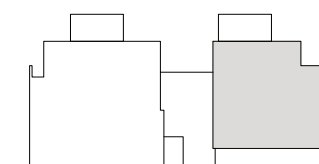
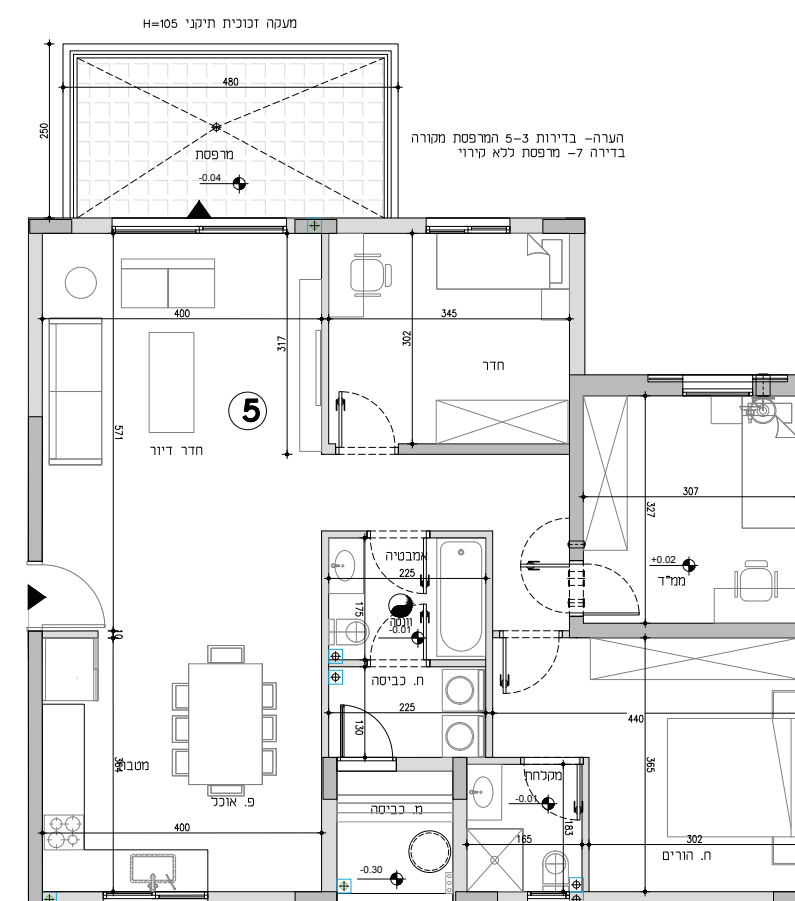
שטח דירה: 100.66
שטח מרפסת: 12



תוכנית דירה 4 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 6
מתאים לדירות: דירה 5 | דירה 7

שטח דירה: 100.66
שטח מרפסת: 12

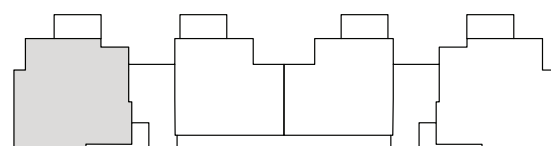
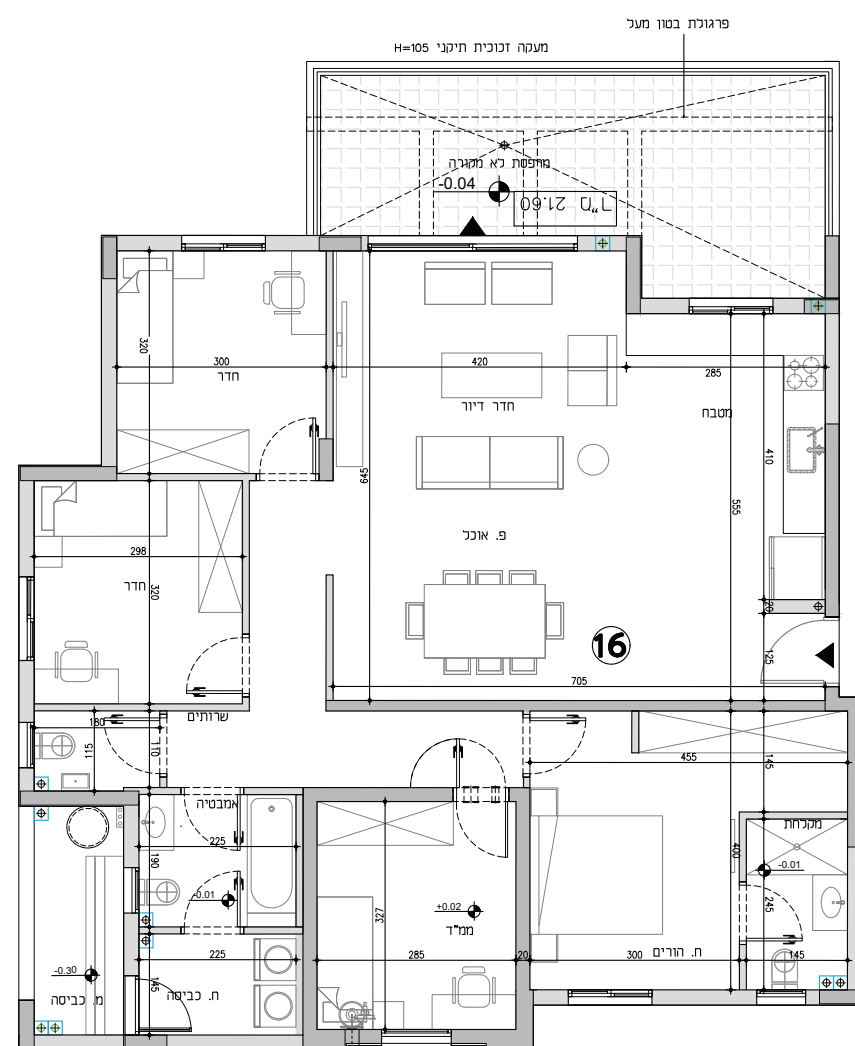




תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 7
מתאים לדירות: דירה 16

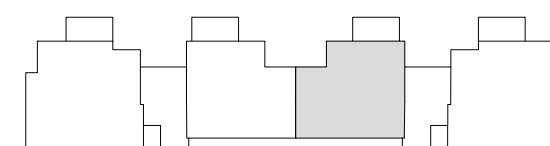
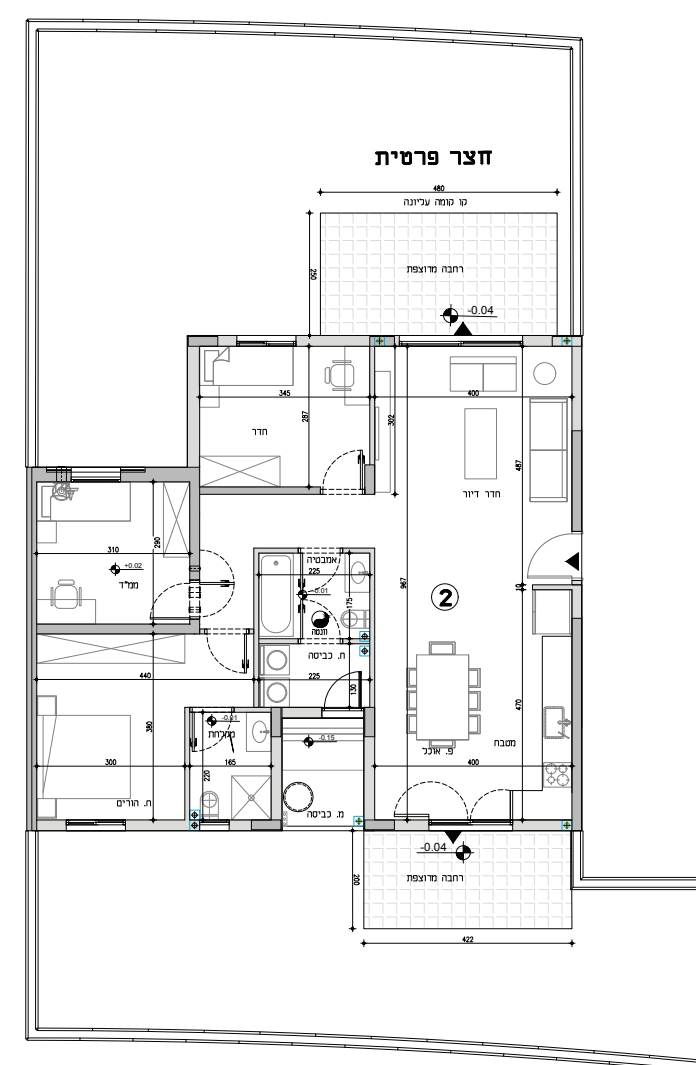
שטח דירה: 124.06
שטח מרפסת: 21.6



תוכנית דירה 4 חדרים גן

מגרש וכניסה: בניין 7
מתאים לדירות: דירה 2

שטח דירה: 100.47
שטח מרפסת: 138.58

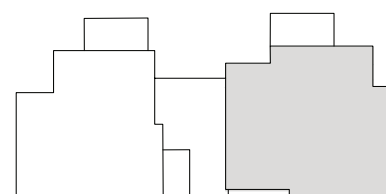
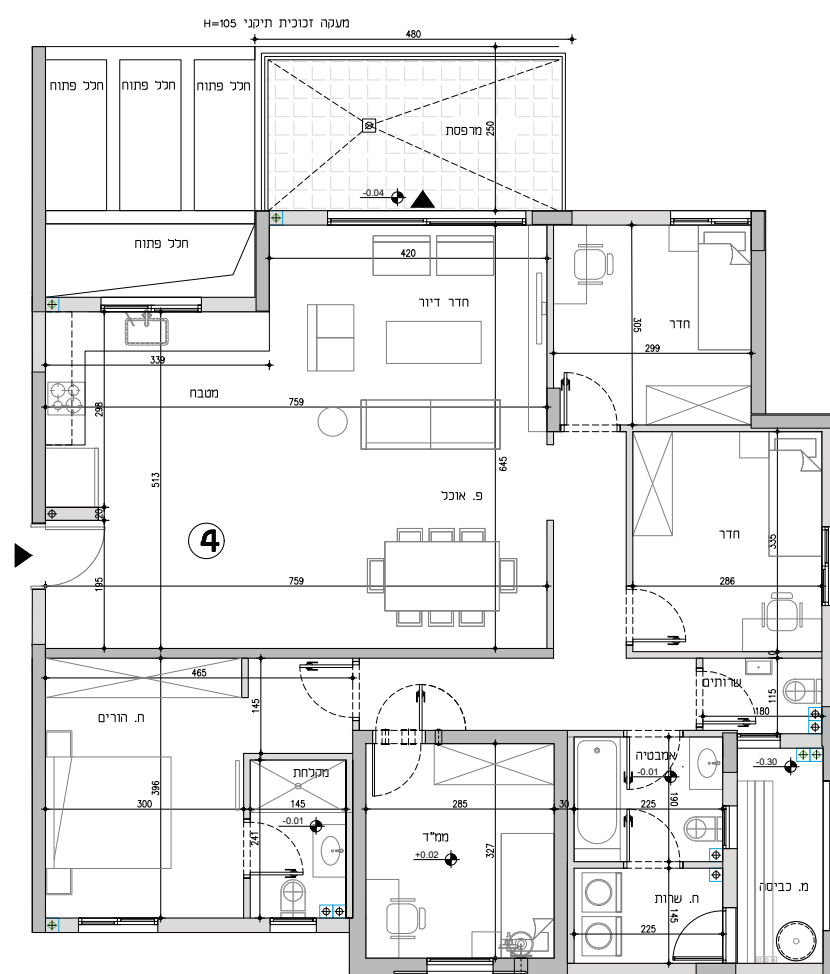




תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 2 | בניין 5
מתאים לדירות: דירה 4 | דירה 6

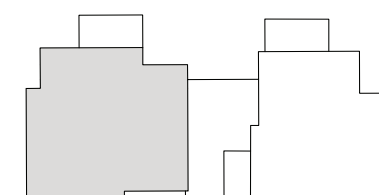
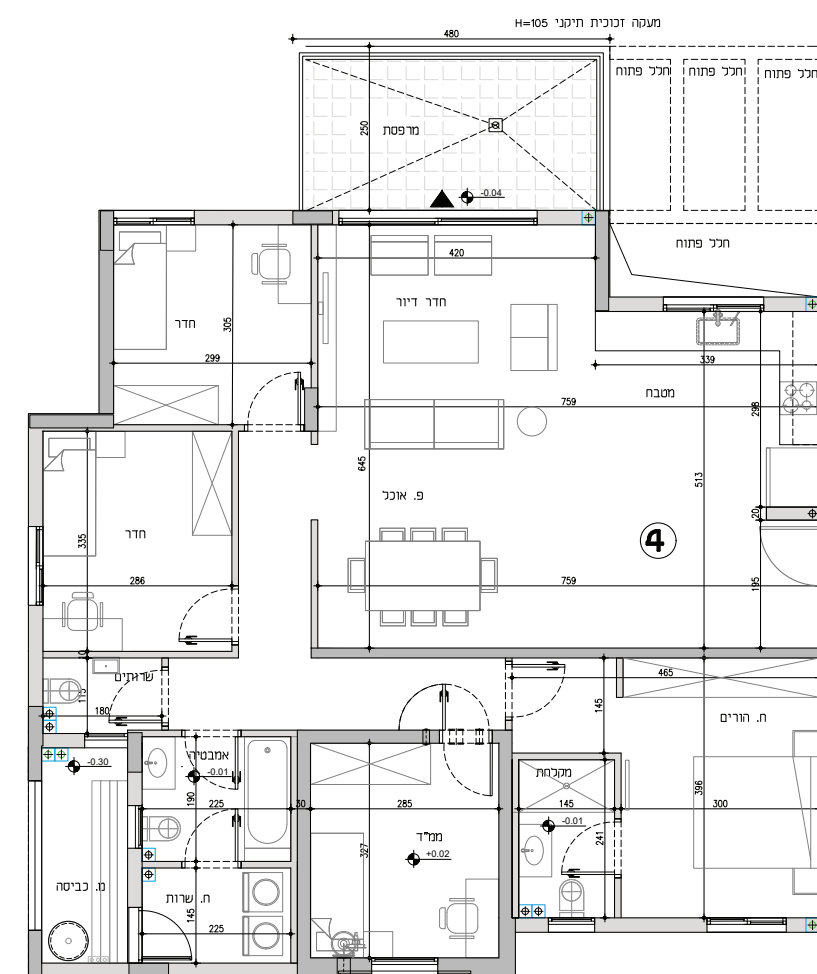
שטח דירה: 125.93
שטח מרפסת: 12



תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 1 | בניין 4
מתאים לדירות: דירה 4 | דירה 6

שטח דירה: 125.93
שטח מרפסת: 12

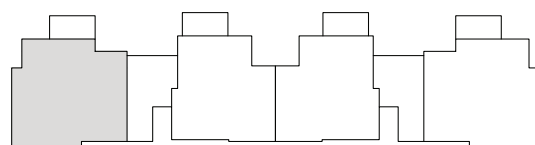
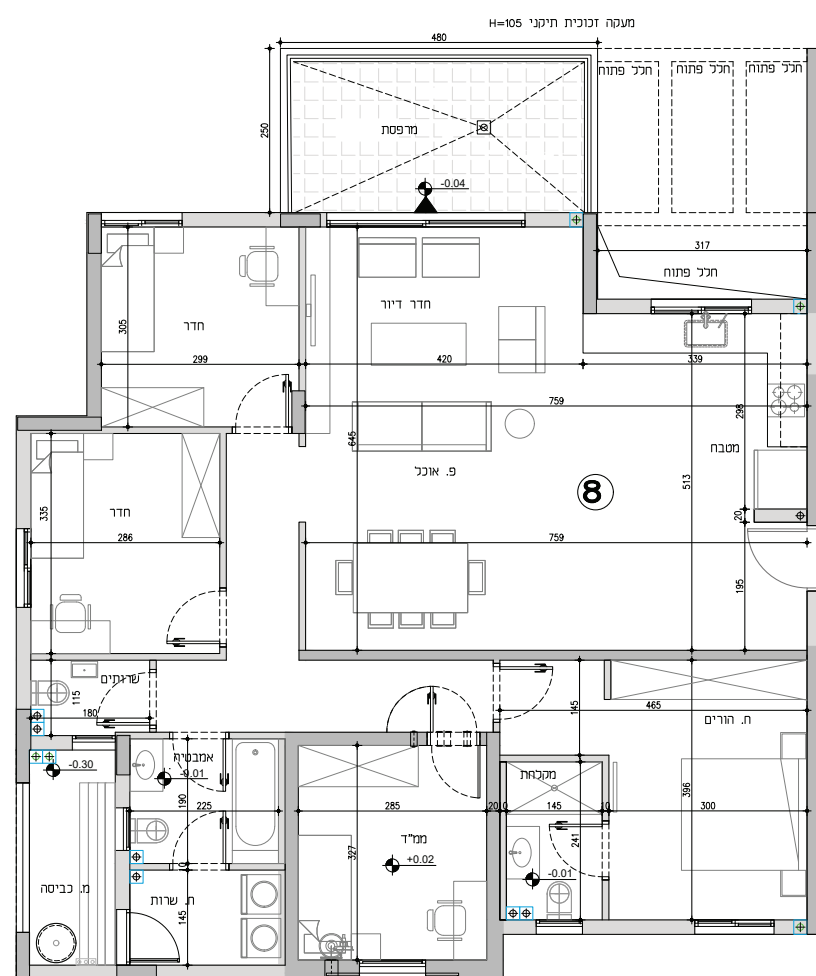




תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 3
מתאים לדירות: דירה 8 | דירה 12

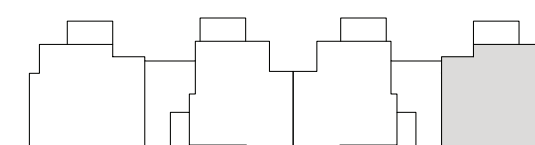
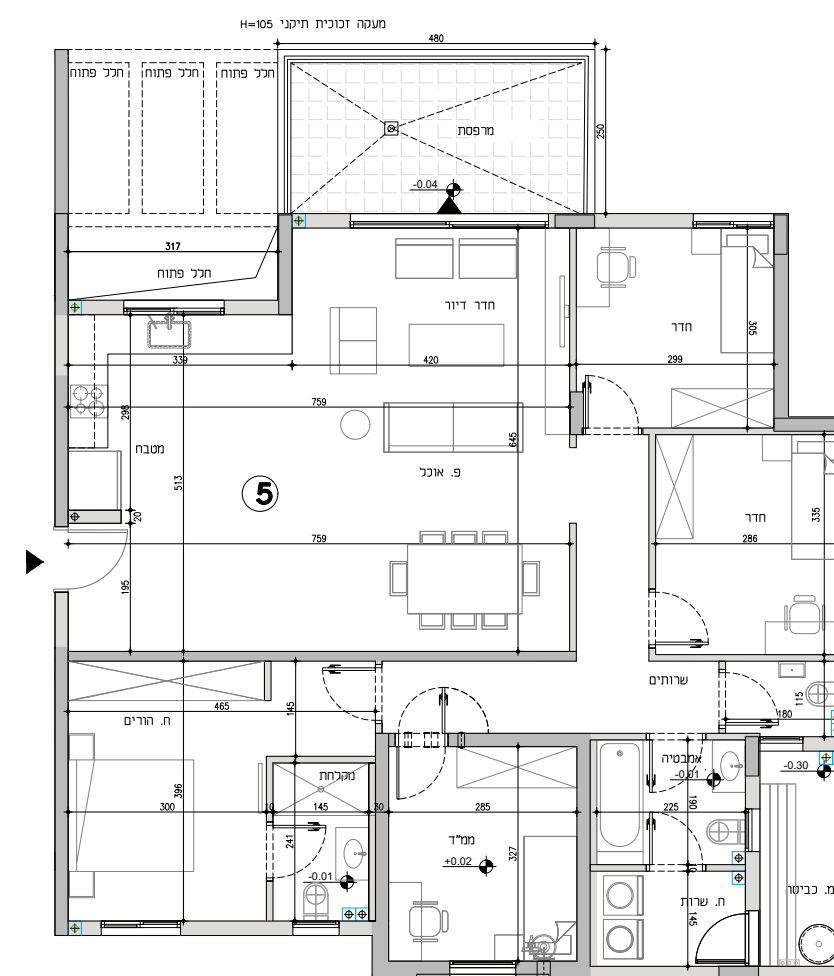
שטח דירה: 125.93
שטח מרפסת: 12



תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 3
מתאים לדירות: דירה 5 | דירה 9

שטח דירה: 125.93
שטח מרפסת: 12

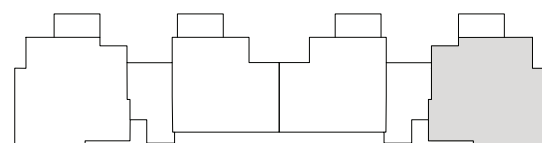
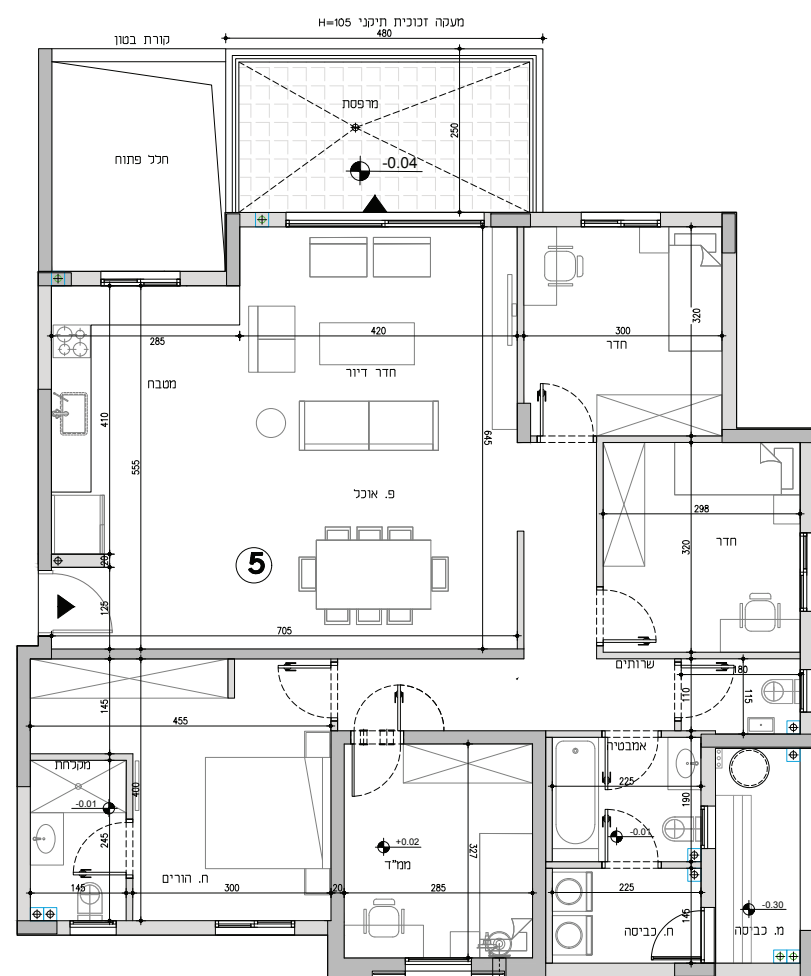




תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 7
מתאים לדירות: דירה 5 | דירה 9

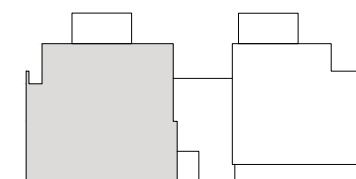
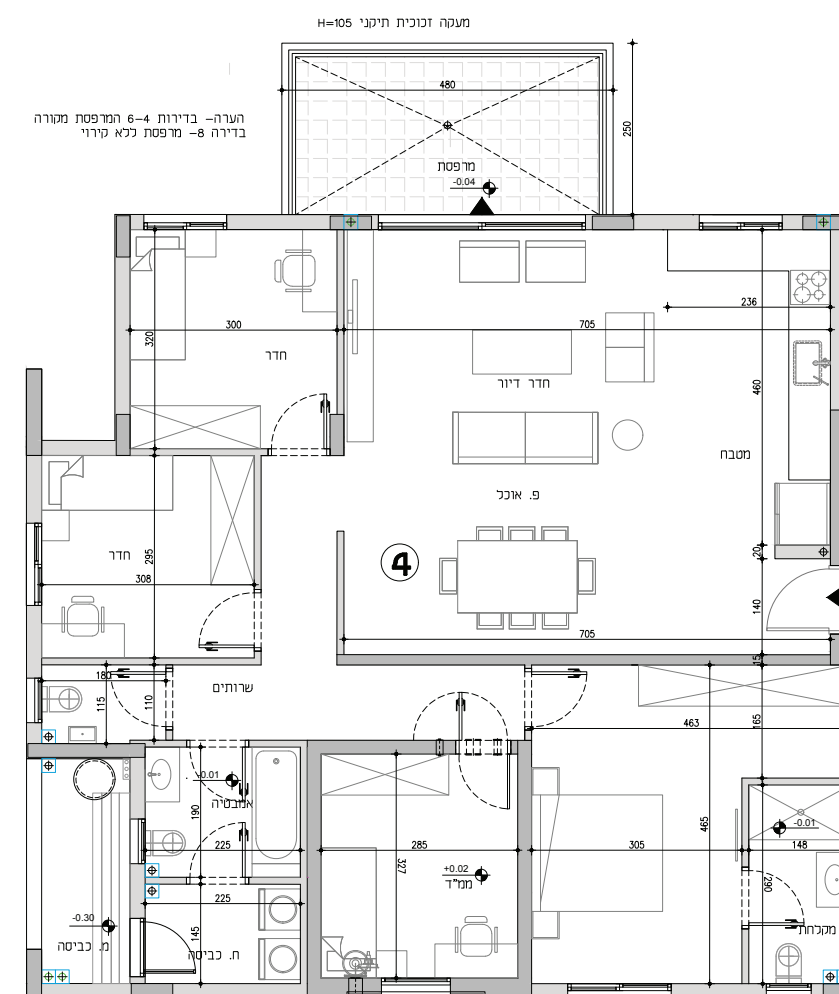
שטח דירה: 124.06
שטח מרפסת: 12



תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 6
מתאים לדירות: דירה 4

שטח דירה: 127.54
שטח מרפסת: 12

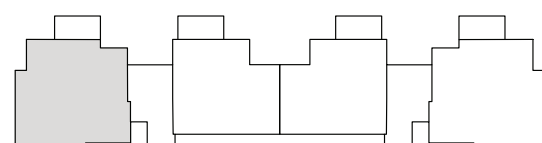
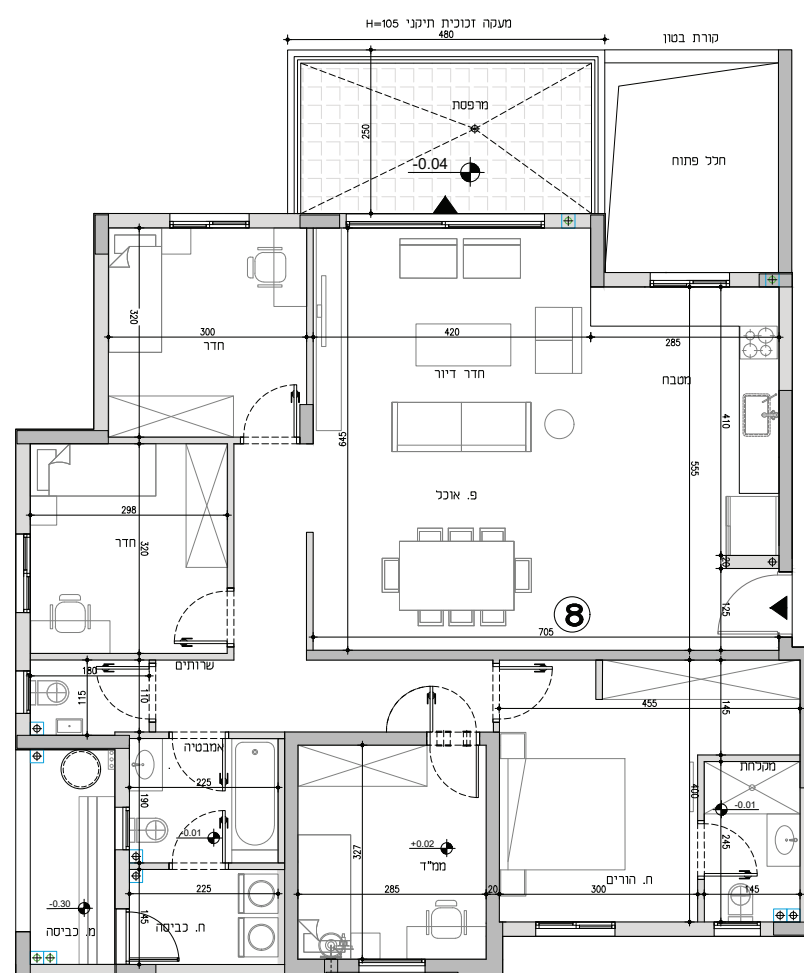




תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 7
מתאים לדירות: דירה 8 | דירה 12

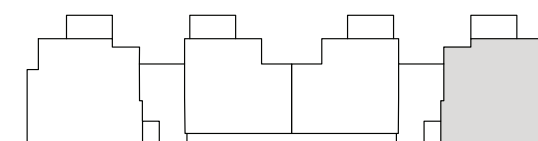
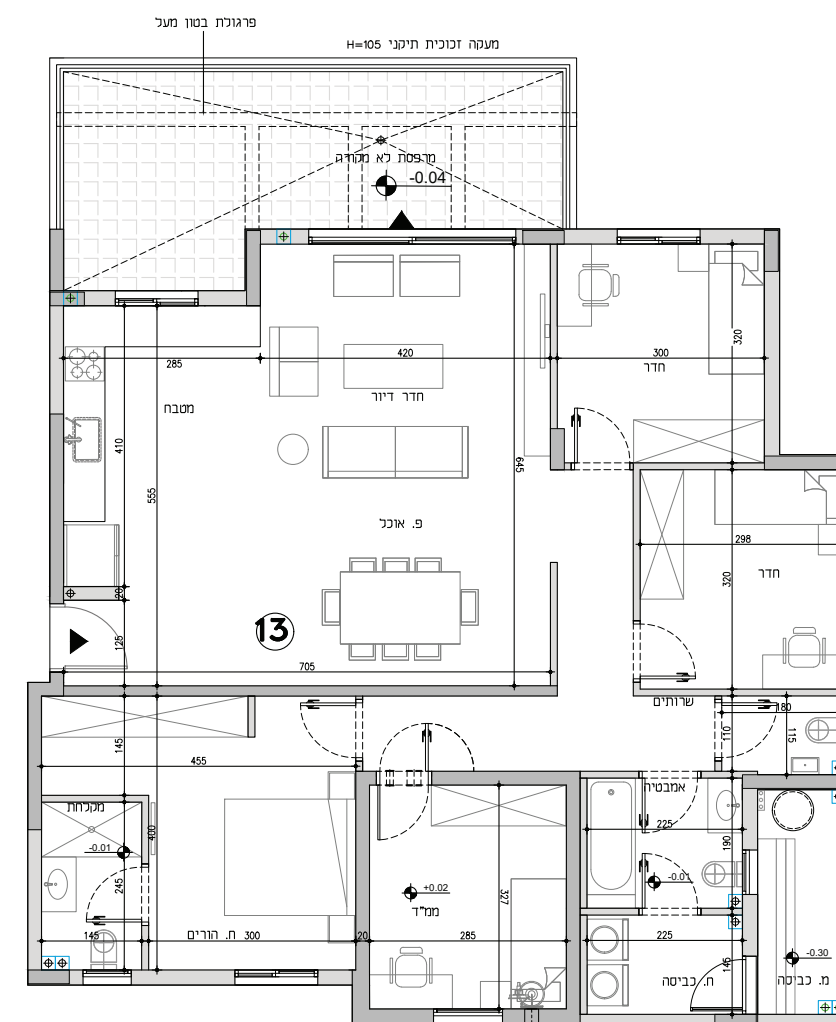
שטח דירה: 124.06
שטח מרפסת: 12



תוכנית דירה 5 חדרים

מגרש וכניסה: בניין 7
מתאים לדירות: דירה 13

שטח דירה: 124.06
שטח מרפסת: 21.6



נספח ג' להסכם המכר

אשר בקרה בע"מ
26.03.2024
ג ב ד ק

בין: **ש.י.נ. נקסטקום ייזום ובנייה בע"מ**
ח"פ 516464351
מכפר יהושע

להלן: המוכרת

שניהם ביחד
וכל אחד לחוד
להלן: **הקונה**
מצד שני

לבין: **ת.ז. מס'**
ת.ז. מס' ו-

אשר כתובתם רח'

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

פרויקט מעלה אביב המוקם על ידי המוכרת במגדל העמק כולל 8 מבנים למגורים. מובהר, כי הפרויקט ממוקם על הקרקע כהגדרתה בהסכם, ללא מקרקעין סמוכים.

3. **תאריך מסירת הדירה:** 30/12/2026

4. **מחיר הדירה על הצמדותיה** הינו ש' בתוספת מע"מ כדון, (שהם ש' כולל מע"מ בשיעור 17%). **במידה ושיעור המע"מ ישנתה עפ"י חוק, יותאמו התשלומים הנתורים 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 לחשבון נאמנות.
- ב. תוך 45 ימים מיום חתימת הסכם זה ישלם הקונה באמצעות פנקס שוברים סך נוסף השיעור 13% נוספים ממחיר הדירה (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 20% ממחיר הדירה) בכפוף לקבלת פנקס שוברים.
- 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% הנתורים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה.

V-27-08-21

עמוד מס' 24 מתוך 43

DATA: docx\מסמך\2024\Land Projects\Migdal Haemek\545\ש"מ\ע"מ\001

טבלה ג' 4

הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר משרה

נספח ג' 4 לחוזה - דוגמא

שם קבלן/ים: ש.י.נ.קסטקום ייזום נופית בע"מ
מחיר מ"ר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה):

9,315.54

מגדל העמק
מספר מותחם: 49880

מספר יח"ד בנתחם: 82
מספר יח"ד בוחר למשתכן: 50
אחוז דירות מחיר למשתכן: 61.0%

מספר מחסן	מספר מנה	מספר דירה	מספר חדרים	קומה	טיפוס (משרת/פרטי)	שטח (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או אטר גינה צמודה	שטח מחסן	מספר חניות	מכירה במסגרת מחיר מסחר (כולל)	חישוב מחיר דירה לאחר תוספת/הפחת מקדמי קונות	הערות	מספר מחסן
3	1	29	1	A	קרקע	107.49	165.53	3.81	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	3
	2	29	1	A	קרקע	125.93	201.75	0	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
4	1	29	1	A	1	107.28	12	0	1	כן	841,230.52		
5	1	29	1	A	1	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
6	1	29	1	A	2	107.28	12	4.03	1	כן	853,243.84		
7	1	29	1	A	2	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
8	1	29	1	A	3	107.28	12	4.03	2	כן	888,148.71		
9	2	30	1	A	3/4	125.93	131.77	4.26	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	8
שטח דירה ממוצע בבנין 114.74													
3	2	30	1	A	קרקע	107.49	138.22	3.81	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	3
4	2	30	2	A	קרקע	125.93	175.26	0	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
5	2	30	2	A	1	107.28	12	0	1	כן	841,230.52		
6	2	30	2	A	1	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
7	2	30	2	A	2	107.28	12	4.03	1	כן	853,243.84		
8	2	30	2	A	2	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
9	2	30	2	A	3	107.28	12	4.03	2	כן	888,148.71		
10	2	30	2	A	3/4	125.93	131.77	4.26	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	8
שטח דירה ממוצע בבנין 114.74													
5	3	30	1	B	קרקע	125.93	198.18	0	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
6	3	30	2	B	קרקע	107.17	134.12	3.81	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	6
7	3	30	3	B	קרקע	107.17	133.63	3.81	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	7
8	3	30	3	B	קרקע	125.93	180.65	0	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
9	3	30	3	B	1	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
10	3	30	3	B	1	106.95	12	0	1	כן	838,771.22		
11	3	30	3	B	1	106.95	12	0	1	כן	838,771.22		
12	3	30	3	B	1	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
13	3	30	3	B	2	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
14	3	30	3	B	2	106.95	12	4.03	1	כן	850,784.54		
15	3	30	3	B	2	106.95	12	4.03	2	כן	865,889.41		
16	3	30	3	B	2	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
17	3	30	3	B	3/4	125.93	131.77	4.26	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
שטח דירה ממוצע בבנין 114.54													
3	4	30	1	A	קרקע	107.49	157.67	3.81	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	3
4	4	30	2	A	קרקע	125.93	157.89	0	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
5	4	30	3	A	1	107.28	12	0	1	כן	841,230.52		
6	4	30	4	A	1	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
7	4	30	5	A	2	107.28	12	4.03	2	כן	888,148.71		
8	4	30	6	A	2	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
9	4	30	7	A	3	107.28	12	4.03	1	כן	853,243.84		
10	4	30	8	A	3/4	125.93	131.77	4.26	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	8
שטח דירה ממוצע בבנין 114.74													
3	5	31	1	A	קרקע	107.49	149.24	3.81	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	3
4	5	31	2	A	קרקע	125.93	198.18	0	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
5	5	31	3	A	1	107.28	12	0	1	כן	841,230.52		
6	5	31	4	A	1	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
7	5	31	5	A	2	107.28	12	4.03	2	כן	888,148.71		
8	5	31	6	A	2	125.93	12	4.26	2	כן	1,006,782.57		
9	5	31	7	A	3	107.28	12	4.03	2	כן	853,243.84		
10	5	31	8	A	3/4	125.93	131.77	4.26	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
שטח דירה ממוצע בבנין 114.74													
3	6	31	1	C	קרקע	100.48	156.36	3.9	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	3
4	6	31	2	C	קרקע	127.71	173.04	0	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
5	6	31	3	C	1	100.65	12	0	1	כן	791,895.42		
6	6	31	4	C	1	127.54	12	3.94	2	כן	1,016,086.94		
7	6	31	5	C	2	100.65	12	4.08	2	כן	818,962.66		
8	6	31	6	C	2	127.71	12	3.79	2	לא		דירת שוק חופשי	
9	6	31	7	C	3	100.65	12	0	2	כן	806,800.29		
10	6	31	8	C	3	127.71	12	3.79	2	לא		דירת שוק חופשי	8
11	6	31	9	C	4	161.9	80.4	3.9	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	7
שטח דירה ממוצע בבנין 107.38													
5	7	32	1	D	קרקע	124.24	201.31	3.9	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	5
6	7	32	2	D	קרקע	100.47	138.58	0	2	כן	935,056.64		
7	7	32	3	D	קרקע	100.47	138.58	3.79	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	6
8	7	32	4	D	קרקע	124.24	182.43	0	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
9	7	32	5	D	1	124.06	12	0	2	כן	981,187.20		
10	7	32	6	D	1	100.29	12	0	1	כן	789,138.02		
11	7	32	7	D	1	100.29	12	3.94	1	כן	800,942.68		
12	7	32	8	D	1	124.06	12	4.08	2	כן	993,349.57		
13	7	32	9	D	2	124.06	12	4.08	2	כן	993,349.57		
14	7	32	10	D	2	100.29	12	3.94	2	כן	815,847.54		
15	7	32	11	D	2	100.29	12	3.94	2	כן	815,847.54		
16	7	32	12	D	2	124.06	12	4.08	2	כן	993,349.57		
17	7	32	13	D	3	124.06	21.6	4.08	2	כן	1,014,812.57		
18	7	32	14	D	3	100.29	12	3.94	2	כן	815,847.54		
19	7	32	15	D	3	100.29	12	3.94	2	כן	815,847.54		
20	7	32	16	D	3	124.06	21.6	4.08	2	כן	1,014,812.57		
שטח דירה ממוצע בבנין 111.37													
3	8	33	1	C	קרקע	100.48	203.36	3.9	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	3
4	8	33	2	C	קרקע	127.71	197	0	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
5	8	33	3	C	1	100.65	12	0	1	כן	791,895.42		
6	8	33	4	C	1	127.71	12	3.79	2	לא		דירת שוק חופשי	4
7	8	33	5	C	2	100.65	12	4.08	2	כן	818,962.66		
8	8	33	6	C	2	127.71	12	3.79	2	לא		דירת שוק חופשי	6
9	8	33	7	C	3	100.65	12	0	2	כן	806,800.29		
10	8	33	8	C	3	127.71	12	3.79	2	לא		דירת שוק חופשי	8
11	8	33	9	C	4	161.9	80.4	3.9	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	7
שטח דירה ממוצע בבנין 100.66													
3	9	33	1	C	קרקע	100.48	203.36	3.9	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	3
4	9	33	2	C	קרקע	127.71	197	0	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	
5	9	33	3	C	1	100.65	12	0	1	כן	791,895.42		
6	9	33	4	C	1	127.71	12	3.79	2	לא		דירת שוק חופשי	4
7	9	33	5	C	2	100.65	12	4.08	2	כן	818,962.66		
8	9	33	6	C	2	127.71	12	3.79	2	לא		דירת שוק חופשי	6
9	9	33	7	C	3	100.65	12	0	2	כן	806,800.29		
10	9	33	8	C	3	127.71	12	3.79	2	לא		דירת שוק חופשי	8
11	9	33	9	C	4	161.9	80.4	3.9	2	לא		דירה מיוחדת שוק חופשי	7
שטח דירה ממוצע בבנין 100.66													
5618.3						מספר דירות מחיר ממוצע							
0.6						מספר דירות מחיר ממוצע							
50						מספר דירות מחיר ממוצע							
61.00%						מספר דירות מחיר ממוצע							
אשר בקרת כבי"מ						אשר בקרת כבי"מ							
אשר בקרת כבי"מ						אשר בקרת כבי"מ							

ט. בוטל.

י. בוטל.

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

א. בוטל.

ב. יובהר כי התמורה נשוא החוזה כוללת את מחיר הדירה הנוכר 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 הדירה הנקוב בסעיף 4 לעיל, יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד חתימת הסכם זה. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם התקבל היתר בניה המדד הקובע יהיה המדד שיהיה ידוע במועד קבלת היתר הבניה (להלן: "**המדד הבסיסי**"). לכל תשלום כאמור בסעיף 4 לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה 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 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

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

ד. מובהר בזאת, כי המוכרת לא תגבה והקונה לא יחויב בתשלום הפרשי הצמדה למדד בגין תשלומים שישולמו לאחר מועד המסירה החוזי ועד ביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט במקרה שהאחור בתשלום הוא באחריות הקונה.

ה. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

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"י התמורה ישולם אִךְ ורק ע"י שובר תשלום אשר יופק ויימסר לקונה מטעם הבנק המלווה לחשבון הפרויקט (חשבון מס' XXXXXXXX) (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.ג.ן, נקסטקום ייזום ובנייה בע"מ
המוכרת