

נספח "א" להסכם המכר

נספח תמורה

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש ____ שנת ____

בין: **הדס-אלעד קפיטל בע"מ ח.פ. 516719465**
על ידי מנהלה ומורשה החתימה מטעמה מר גלעד לוי
מרח' מאיר שחם 2, ירושלים

- מצד אחד -
(להלן: "המוכר")
או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____
מרחוב _____
טלפון: _____

- מצד שני -
(להלן: "הרוכש")

1. הגדרות

- 1.1 הבניין -** הבניין המסומן כבניין מספר ____ בתשריט המצורף להסכם המכר **כנספח ב'**.
- 1.2 הדירה -** דירה המצויה בבניין ____ קומה ____ והמסומנת בתכניות המצורפות להסכם המכר כדירה מס' ____, אליה יוצמדו:
א. מחסן מספר _____ כמתואר בתשריט.
ב. חניה מספר _____ כמתואר בתשריט.
- 1.3 מחיר הממכר -** סך של _____ (_____) ש"ח כולל מע"מ. מחיר הממכר ישולם כשהוא צמוד למדד תשומות הבנייה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 1.4 המדד -** מדד תשומות הבנייה, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- 1.5 המדד הבסיסי -** מדד חודש _____ שפורסם ביום _____ העומד על סכום של _____ נקודות. ככל ואין היתר בניה במועד החתימה על ההסכם, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום קבלת היתר הבניה. במידה ויש היתר בניה במועד חתימת ההסכם, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.
- 1.6 המדד החדש -** המדד הידוע בעת ביצוע תשלום כלשהו.
- 1.7 מע"מ -** מע"מ בשיעור של 17% אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול מ-17%. יהיה הרוכש זכאי, במקרה הראשון, להקטנת הסכום שעליו לשלמו על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר; או יהיה הרוכש חייב, במקרה השני, בתאריך בו חל תשלום השיעור, להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.

1.8 חשבון

חשבון מס' _____ בסניף _____ של בנק _____.

הפרויקט -

2. מועד המסירה: עד ליום 14/11/2027.

3. תשלומים

הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את מחיר הממכר, בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

מס"ד	סכום	% ממחיר	מועד / שלב הבנייה
3.0		7%	חתימת ההסכם
3.1		13%	45 יום מיום החתימה על הסכם זה ובלבד שהתקבל ליווי בנקאי לפרויקט
3.2		14%	8 חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בניה.
3.3		14%	14 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.4		14%	20 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.5		14%	26 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.6		14%	32 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.8		10%	עם קבלת אישור אכלוס ו- 7 ימים לפני מסירת הדירה

הסכומים צמודים למדד הבסיסי כהגדרתו לעיל ובכפוף להוראות החוק.

4. ביצוע התשלומים:

התשלומים יתבצעו בהתאם ובכפוף להוראות הבלתי חוזרות שנמסרו לרוכש על ידי החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי: כל תשלום על חשבון מחיר הממכר, ישולם אך ורק לחשבון הפרויקט וזאת אך ורק באמצעות שוברים שיונפקו על ידי הבנק המלווה, על חשבון החברה (להלן: "השוברים"). השוברים ימסרו על ידי החברה לרוכש במועד חתימת ההסכם או סמוך לאחר חתימת ההסכם. תשלומים על חשבון מחיר הממכר יבוצעו בשקלים בלבד, במזומן או בהעברות בנקאיות, באמצעות שוברים כאמור.

5. הצמדה

5.1. כפוף להוראות כל דין קוגנטי, כל הסכומים צמודים למדד הבסיסי כהגדרתו לעיל.
5.2. בהתאם להוראות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות, שפורסם ביום 30/06/2022, יחולו ההוראות שלהלן לעניין הצמדת התמורה למדד:
א. מחצית מכל תשלום, תוצמד למדד תשומות הבנייה, למעט ה-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר, אשר לא יוצמדו למדד.
ב. ההצמדה למדד תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה המוזכר בסעיף 2 לעיל, אלא אם מועד המסירה יידחה כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד או אם יידחה כתוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

5.3. בוטל.

6. ריבית

6.1. לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 5 לעיל, וכן ריבית שנתית צמודה כאמור בסעיף 5.5 להסכם. הריבית תחול על כל תשלום שהרוכש חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו ועד לסילוקו המלא בפועל. הריבית תחושב על בסיס חודשי.

6.2. האמור בסעיף זה אינו מקנה לרוכש זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרת על פי הסכם המכר ו/או על פי כל דין.

7. ביצוע תשלומים

7.1. כל התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה כמפורט לעיל ישולמו באמצעות פנקס השוברים בלבד לזכות חשבון _____ בבנק _____ סניף _____. מובהר כי התשלום באמצעות פנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק להמציא ערבות בנקאית לטובת הרוכש.

7.2. הרוכש מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא יחשב כתמורה על פי ההסכם, והרוכש לא יהא זכאי לקבל ערבויות ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום מלוא התמורה לחשבון הבנק באמצעות פנקס השוברים וכמפורט לעיל.

7.3. כל תמורה שהתקבלה ושלא הופקדה באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט לא תיחשב כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת הנכס.

7.4. למען הסר ספק וטעות הקונה יתקשר למחלקת הכספים של החברה בטלפון _____ לאחר ביצוע כל תשלום ותשלום באמצעות פנקס השוברים ולוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.

7.5. הקונה מתחייב לשלוח לפקסימיליה _____ או לדוא"ל _____ העתק מביצוע כל תשלום ותשלום וכן לוודא טלפונית קבלת הפקס בחברה.

8. מידע מהבנק המלווה

8.1. החברה מאשרת בזה, כי נתנה הסכמה לבנק המלווה לפעול, בין היתר, כדלקמן:

8.1.1. למסור מידע לרוכש על דרך אישור כי הפרטים שמסר תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה.

8.1.2. תנאי לקבלת מידע כאמור על ידי הרוכש מהבנק המלווה או מסירה לבנק של פרטים בדבר מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט.

8.1.3. המידע האמור יימסר לרוכש על ידי הבנק המלווה בכל האמצעים הבאים:

8.1.3.1. בסעיף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.

8.1.3.2. באמצעות מענה טלפוני – בפנייה של הרוכש לגורם אותו יקבע הבנק המלווה לעניין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום.

8.1.3.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

8.1.4. למסור לתאגיד המממן אשר העמיד הלוואה לרוכש לצורך רכישת הממכר מהחברה, והפונה אל הבנק המלווה לשם העברת כספי הלוואה לחשבון הפרויקט, מידע על דרך אישור כי פרטי חשבון הפרויקט המצויים בידי התאגיד המממן תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה

9. כללי

9.1. תנאי התשלום בנספח זה ומועדיו הם תנאים עיקריים של הסכם המכר.

9.2. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.

9.3.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

החברה