

חוזה מכר – דירת במחיר מטר

נספח א'

להסכם שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ, חברה מס' 516727252

שכתובתה רחוב שלם 3, רמת גן

טל': _____

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

שכתובתם _____

ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם") מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:

1. **הפרויקט:**

פרויקט "פסגת הטרפז" המוקם בחריש.

2. **הבנין:**

הבניין המסומן ע"ג התוכנית הרצופה למפרט הרצוף להסכם **כנספח ב'**, הנבנה על מגרש 2101/2104 על פי תכנית מפורטת מספר 307-0453159 (חריש/י) הידוע כחלקה 221/223 בגוש 9071.

3. **תאור הנכס:**

3.1. דירה מספר _____ בת _____ חדרים בקומה _____, בשטח _____ מ"ר, בבנין מס' _____.

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

3.2.1. גינה בשטח _____ מ"ר.

3.2.2. מרפסת/ות בשטח _____ מ"ר.

3.2.3. מסתור כביסה, בהתאם למפורט בתכנית הרצופה למפרט.

3.2.4. **חניה תת קרקעית** מס' _____.

3.2.5. מחסן מס' _____ בשטח של כ- _____ מ"ר.**.

[*למחוק את המיותר].

[יש למחוק אם לא נכלל מחסן].**

שטח הדירה ושטח השטחים הנוספים כמפורט בסעיפים 3.2.1 - 3.2.5 לעיל מחושב לפי הכללים המפורטים במפרט. מובהר כי לצרכים אחרים (כגון ארנונה, דיווח לרשויות המס, דיווח לרשות מקרקעי ישראל, רישום בפנקסי המקרקעין וכיו"ב) עשוי אופן חישוב שטח הדירה ו/או הצמדותיה להיערך באופן שונה מהאמור לעיל, והדבר לא ייחשב לאי התאמה ולא יהווה הפרת התחייבות כלשהי מצד החברה.

3.3. מבוטל.

4. מועד המסירה:

מועד מסירה בהתאם להגדרתו בהסכם הוא יום 27.11.28.

5. התמורה:

הקונה מתחייב לשלם לחברה סך _____ ₪, וכולל מע"מ סך _____ ₪ בגין הנכס.

5.1. התמורה תשולם ע"י הקונה לחברה באופן ובמועדים המפורטים להלן:

5.1.1. 7% מהתמורה, בסך _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם

במועד חתימת הסכם זה. יובהר כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה עבור תשלום זה.

5.1.2. 13% מהתמורה, בסך _____ ₪, כולל מע"מ, ישולם עד

ליום _____ [ישולם בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה].
תשלום זה ואילך בכפוף לקבלת פנקס שוברים. יובהר, במידה ובמועד חתימת ההסכם לא נמסרו לידי הרוכש פנקסי השוברים, תשלום זה יישולם 45 ימים לאחר המצאת פנקס השוברים לידי הרוכש. לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה עבור תשלום זה.

5.1.3. סך _____ ₪, כולל מע"מ, המהווה 10% מהתמורה,

ישולם עד ליום _____ [ישולם 5 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.4. סך _____ ₪, כולל מע"מ, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד

ליום _____ [ישולם 10 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.5. סך _____ ₪, כולל מע"מ, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד

ליום _____ [ישולם 15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.6. סך _____ ₪, כולל מע"מ, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד

ליום _____ [ישולם 20 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.7. סך _____ ₪, כולל מע"מ, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד

ליום _____ [ישולם 25 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.8. סך _____ ₪, כולל מע"מ, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד

ליום _____ [ישולם 30 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.9. סך _____ ₪, כולל מע"מ, המהווה 10% מהתמורה, ישולם עד

ליום _____ [ישולם 35 חודשים ממועד חתימת הסכם זה].

5.1.10. 10% מהתמורה, בסך _____ ₪, כולל מע"מ, ישולם לא יאוחר

מ – 7 ימי עסקים לפני מועד המסירה.

5.2. התשלום יעשה בשקלים חדשים בלבד.

5.3. מס הכנסה או מס שבח מקרקעין, ככל שיחול, בגין מכירת הממכר לקונה לפי

הסכם זה, יחול על החברה וישולם על ידה והצדדים מתחייבים לפעול בקשר לאלו בהתאם להוראות הדין. החברה מצהירה כי היא פטורה או עתידה להיות

פטורה מתשלום מס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, ועל כן הקונה פטור מהעברת מקדמת מס שבח לרשויות המס לפי סעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין, והקונה מתחייב שלא לעשות כן.

5.4. מובהר כי תנאי ההצמדה יהיו כמפורט בסעיף 9.3 להסכם.

5.4.1. "המדד" כבסעיף 1.3 להסכם ו"המדד הבסיסי" כבסעיף 9.3 להסכם הינו המדד הידוע במועד חתימת הקונה על הסכם זה או במועד קבלת היתר הבניה המלא, המאוחר מבין שני המועדים.

5.4.2. כל תשלום שישלם הקונה לחברה על חשבון התמורה לא יפחת מסכום של 40,000 ₪ (ארבעים אלף שקלים חדשים) (כולל מע"מ).

5.4.3. הקונה זכאי להקדים את ביצוע תשלומי התמורה, לאחר שהודיע לחברה מראש ובכתב. הקדים הקונה תשלום ללא הודעה לחברה, יישא הקונה במלוא הוצאות החברה בקשר לכך, בהתאם להוראות ההסכם והדין.

5.5. החברה התקשרה עם המוסד המממן בהסכם ליווי (כאמור בסעיף 10 להסכם) – ויחולו בקשר עם כך ההוראות כדלקמן:

5.5.1. המוסד המממן ינפיק פנקס שוברים לתשלום תמורת הנכס (להלן: **"פנקס השוברים"**) ישירות לחשבון הליווי שפרטיו כדלקמן: חשבון מספר בבנק בע"מ (להלן: **"חשבון הפרויקט"**).

5.5.2. במעמד חתימת הסכם זה או לפני ביצוע התשלום השני שבסעיף 5.1.2 לעיל, 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.

5.5.3. הקונה יוכל לפנות למוסד המממן בבקשה לקבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים המפורטות להלן:

5.5.3.1. פניה לכתובת המשרדים של מנפיק השובר המופיעה על גבי השובר.

5.5.3.2. פניה למענה טלפוני שמספרו מפורט על גבי השובר.

5.5.3.3. באמצעות אתר האינטרנט המופיע על גבי השובר, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

5.6. 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 למוסד המממן ולחברה בכתב על כל שינוי בכתובת הנ"ל.

5.7. הקונה ימציא למחלקת שירות לקוחות של החברה תוך יומיים מביצוע התשלום, את אישור הבנק על ביצוע התשלום, הכולל את פרטיו, וזאת באמצעות כתובת הדוא"ל finance@liam.org.il.

5.8. הודע לקונה שתשלומים על חשבון התמורה אותם היה צריך לשלם באמצעות שוברים, ואשר הופקדו שלא באמצעות שוברים, יוחזרו לקונה, לחשבון הקונה ממנו הגיעו התשלומים.

6. הזכות בנכס כמפורט בסעיף 8.2 להסכם היא חכירה מהוונת.
7. הבטוחה הניתנת לקונה בהתאם לסעיף 14 להסכם תהיה פוליסת ביטוח צמודה למדד כהגדרתו בסעיף 5.4 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 14.7 להסכם בכפוף להוראות הדין. מובהר כי בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), לא תונפק בטוחה בגין רכיב המע"מ הכלול בכל תשלום שישלם הקונה לחברה. יובהר כי התמורה כוללת את סך עלויות ועמלות הנפקת ערבויות חוק המכר אשר תונפק לטובת הקונה בהתאם לסעיף 3א. (ב) לחוק המכר הבטחת השקעות. החברה תשלם בשביל הקונה עמלה זאת ועבורו למוסד המממן לצורך כיסוי חיובו של הקונה בהתאם ל**נספח ח'**.
8. הריבית בהתאם לאמור בסעיף 16.5 להסכם תהיה בשיעור שיהיה קבוע בתקנות.
9. ידוע לקונה כי כל הסכומים הנקובים לעיל כוללים מס ערך מוסף בשיעור של 17%. ככל שיועלה או יופחת שיעור מס הערך המוסף לעומת שיעורו ביום חתימת הסכם זה, ישלם הקונה את המע"מ בהתאם לשיעורו החדש וזאת על יתרת סכום התמורה שטרם שולמה עד אותו מועד.
10. הודע לקונה כי משרד עו"ד ארנון, תדמור – לוי (להלן: "**עורכי הדין**") 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 מי מטעמם, יטפלו עבור הקונה בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה. מובהר כי השירות שנותנים עורכי הדין לקונה בעניין רישום הנכס 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.
11. 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

החברה