

נספח ד' - פרטי הממכר, מועד המסירה והתמורה

חוזה מכר דירת מחיר מטרם מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

בין: **ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, מספר תאגיד 6-699068-51**

מרח' נחל איילון 20, צור יצחק

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש")

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מהחוזה מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על-פירושו בחוזה.
- 1.2 נספח זה ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.
- 1.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

"הבניין"

בניין (מס' זמני) _____ אשר יבנה על המקרקעין בהתאם למפרט המכר והתוכניות המצורפים כנספחים א' ו-ב' לחוזה זה והכולל בין היתר, הדירות/יחידות דיור למגורים (כולל הדירה, כהגדרתה להלן), אשר יבנו מעל קומת הקרקע, החניון, מחסנים, חדרי שירות, חדרי טכניים, גינות וכיו"ב. יובהר, כי בניין זה הינו בניין אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין, במסגרת הפרויקט, בכפוף להוראות חוזה זה.

"הדירה"/ יחידת הדיור"

דירה מס' (זמני) _____ בשטח כמפורט במפרט הטכני המצורף כנספח ב' להסכם זה, המצויה בקומה מס' (זמני) _____ של הבניין, המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

"הממכר"

הדירה, והשטחים שיוצמדו אליה, כמפורט להלן:

הרוכש

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 6-699068-51

☐ חניה מס' (זמני) ____ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק
מנספח א' לחוזה זה.

☐ מחסן מס' (זמני) ____ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק
מנספח א' לחוזה זה.

☒ חלק יחסי מהרכוש המשותף.

ההצמדות ככל שקיימות יוצמדו לדירה בעת רישום
הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין ו/או
ירשמו בכל אופן חוקי אחר, לפי החלטת החברה
ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום
המקרקעין.

מועד מסירת הדירה לידי הרוכש הינו ביום **23.8.2028**

"מועד המסירה"

2. **התמורה**

2.1 בתמורה לרכישת הממכר כהגדרתו בחוזה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה
בסך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) כולל מע"מ
(להלן: "**מחיר הדירה**"), והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

2.1.1 בתוך _____ ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה, הרוכש ישלם לחברה סך
של _____ ₪ (_____ שקלים
חדשים) (כולל מע"מ) (7% ממחיר הממכר) (להלן יחד: "**התשלום הראשון**").
התשלום הראשון יופקד בחשבון נאמנות שיפתח על ידי עו"ד שי דן, אשר
ישמש כנאמן של החברה בלבד (להלן: "**הנאמן**"), הצדדים נותנים בזאת,
הוראה בלתי חוזרת, לנאמן, להפקיד את התשלום הראשון בחשבון נאמנות
שיפתח לצורכי הפרויקט עד לקבלת פנקס שוברים ביחס לדירה כחלק מהליווי
הבנקאי לפרויקט שאז ישולם סכום התשלום הראשון באמצעות השובר
הראשון בפנקס השוברים שימסר לנאמן על ידי החברה. מובהר כי הרוכש
יהיה זכאי לקבל בטוחה בגין התשלום הראשון רק לאחר העברת התשלום
הראשון על ידי הנאמן. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

2.1.2 תוך 45 ימים ממועד חתימת הרוכש על החוזה או ממועד הודעת החברה
לרוכש, כי התקבל הונפק פנקס השוברים לתשלום ועליו להתייצב במשרדי
החברה ו/או אצל מי מטעמה כדי לקבלו לידי (להלן: "**הודעת החברה**"), לפי
המאוחר מבין המועדים הנ"ל, ישלם הרוכש לחברה סך של _____
₪ (_____ שקלים חדשים) (כולל מע"מ)
(השלמה ל-20% מחיר הדירה). תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.

2.1.3 **כפוף לקבלת היתר בניה** להקמת הבניין בו מצויה הדירה ישולם סך
של _____ [השלמה ל-90% ממחיר הדירה] ישולם ב- 4 שווים כמפורט
להלן,:

- 2.1.3.1 סך של _____ נה [17.5% ממחיר הדירה] בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ישולם בתוך 4 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 2.1.3.2 סך של _____ נה [17.5% ממחיר הדירה] בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ישולם בתוך 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 2.1.3.3 סך של _____ נה [17.5% ממחיר הדירה] בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ישולם בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 2.1.3.4 סך של _____ נה [17.5% ממחיר הדירה] בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ישולם בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 2.1.4 יתרת מחיר הדירה, בסך של _____ נה ובמילים: _____ שקלים חדשים (המהווה 10% ממחיר הדירה), בתוספת הפרשי הצמדה למדד, תשולם 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה (להלן: "התשלום האחרון").
- 2.2 התשלומים המפורטים בסעיף 2 על סעיפיו הקטנים כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על חוזה זה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, ישלם הרוכש את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ובכפוף להוראות הדין.
- 2.3 מחיר הדירה אינה כוללת מסים ותשלומי חובה שעל הרוכש לשלם על-פי דין ו/או הוראות החוזה, וכן אינה כוללת תשלומים נוספים אשר על הרוכש לשלם כמפורט בחוזה.
- 2.4 הרוכש מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה המכר ו/או הדין ועפ"י הוראות המכרז במלואם ובמועדם בתוספת מע"מ כדין. החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום אלא אם נקבע אחרת במפורש בהוראות חוזה זה. היה והחברה תמצא לנכון לשלוח לרוכש הודעה או דרישה כאמור, לא יהא בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנהוג כך בעתיד.

3. הפרשי הצמדה

- 3.1 כל תשלום בגין הממכר המצוין כנושא הפרשי הצמדה בהתאם להוראות נספח זה, לרבות ריבית פיגורים, ישולם לחברה בתוספת הפרשי הצמדה, ובהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן.
- 3.2 "המדד" - משמעו מדד תשומות הבנייה המתפרסם כל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומה או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 3.3 "מדד הבסיס" - משמעו המדד הידוע במועד חתימת החוזה או המדד הידוע במועד קבלת היתר הבניה המלא לבניין, המאוחר מבין המועדים הנ"ל.
- 3.4 "המדד הקובע" - משמעו המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד שנקבע לביצוע כל תשלום ואשר לא יפחת בשום מקרה ממדד הבסיס.
- 3.5 תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:

- 3.5.1 תשלום של 20% הראשונים ממחיר הדירה שישולמו על ידי הרוכש לא ישא הפרשי הצמדה. (להלן: "הסכומים הלא צמודים"). לאחר תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה, מחצית מכל תשלום נוסף שישולם על ידי הרוכש מעבר לסכומים הלא צמודים תישא הפרשי הצמדה למדד.
- 3.5.2 כל תשלום בגין הממכר המצוין כנושא הפרשי הצמדה, ישולם, כשהוא צמוד למדד באופן שבו אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד הקובע, לעומת מדד הבסיס.
- 3.5.3 אם המדד הקובע יהא גבוה ממדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את ההפרש בין הסכום ששולם על-ידו לבין הסכום שמגיע ממנו לחברה עקב הפרשי המדד הנ"ל.
- ירידה במדד הידוע או המדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכום המקורי שעליו לשלם לחברה.
- 3.5.4 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי החוזה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים ו/או חלקם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מועד המסירה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.
- 3.5.5 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לאחר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.

4. ריבית פיגורים

- 4.1 לכל סכום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ובהתאם לנספח זה (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) ואשר לא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל (ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום כאמור בסעיף [Error! Reference source not found.](#) 13-3 לחוזה), ריבית פיגורים בהתאם לקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר דירות ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית להלן: "ריבית הפיגורים". מובהר, כי האמור לעיל ביחס לריבית הפיגורים יחול בהדדיות ובהתאמה גם על החברה. יובהר, ריבית הפיגורים תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה. שיעור ריבית הפיגורים תחול גם על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש.

4.2 הרוכש מתחייב לשלם את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של כל תשלום. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה (לאחר ניכוי סכום המע"מ) על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

4.3 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה ו/או נספח זה או על-פי כל דין, לרבות הוראות ביטול החוזה עקב ההפרה.

5. הקדמת תשלומים

הרוכש רשאי להקדים תשלום מתשלומי מחיר הדירה לפני המועד הקבוע לתשלומם כמפורט בסעיף 2.1 לעיל ובלבד שסכומו של התשלום אשר ברצון הרוכש להקדים את תשלומו לא יפחת מ- 100,000 ₪. במקרה הקדמת ביצוע של תשלום כאמור בסעיף זה, ישלם הרוכש את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל, כמפורט בהוראות נספח זה. מובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי החברה על-פי הוראות חוזה זה.

6. שונות

6.1 המוכרת תמסור לרוכש הודעה בכתב כי הרוכש נדרש לאסוף את פנקס השוברים ביחס ליחידה ממשרדי המוכרת או ממשרד המכירות של הפרויקט, לפי בחירת המוכרת (להלן: "הודעת המוכרת בדבר קיומו של פנקס השוברים").

6.2 פנקס השוברים ייחשב כנמסר לרוכש החל ממועד משלוח הודעת המוכרת בדבר קיומו של פנקס השוברים לרוכש.

6.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של הסכם המכר. למעט אם נאמר אחרת בנספח זה, הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

6.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר לבין הוראות נספח זה, יחולו ויחייבו בעניין שבסתירה הוראות נספח זה.