

נספח א'

שנת 2020
י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הנודק: _____
מצד אחד _____
שם המבקר: _____
תאריך: 4/10/2020
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

להסכם שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____

פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ח.פ. 511847337
(להלן: "המוכר")

בין:

1. _____, ת.ז. _____

לבין:

2. _____, ת.ז. _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני

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

1. תיאור הדירה

דירה מס' _____ בת _____ חדרים כולל ממ"ד (הנחשב כחדר), מטבח, שירותים ואמבטיה בשטח של _____ מ"ר, בקומה _____, בבנין מס' _____ בפרויקט המכונה ע"י המוכר "פרץ בוני הנגב במורשת 2" (להלן "הדירה"), במקרקעין הידועים כגוש רשום 80072 חלקות 70, 107 ו-108 (לשעבר גוש רשום 80072 חלקה 69 וגוש רשום 5616 חלקה 61 (בחלק)) מגרשים מספר 108 ו-121 לפי תכנית מפורטת מס' 420-0241646, מתחם מס' 6 בעיר מודיעין-מכבים-רעות.

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

2.1 מרפסת שמש בשטח _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח _____ מ"ר;

2.2 חניה לא מקורה מס' _____ (מצ"ב תכנית עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

2.3 חניה מקורה מס': _____ בשטח: _____ מ"ר (מצ"ב עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

2.4 חניה מקורה חלקית מס': _____ בשטח: _____ מ"ר (מצ"ב עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

2.5 מחסן דירת^{2,4} מס' _____ בשטח _____ מ"ר (מצ"ב תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

2.6 מחסן גינה^{2,4} בשטח _____ מ"ר (מצ"ב תכנית עם סימון מיקום המחסן בגינה);

2.7 מרתף דירת^{3,4} בשטח _____ מ"ר;

2.8 גג מוצמד לדירה בשטח _____ מ"ר;

2.9 גינה מוצמדת לדירה^{4,4} בשטח _____ מ"ר, כולל שבילים ומשטחים מרוצפים.

2.10 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): _____.

1. 3. שטח הדירה המפורט בסעיף 1 לעיל, מחושב לפי כללים אלה:

3.1 השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –

- 3.1.1 "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמתוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- 3.1.2 "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- 3.2 בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- 3.3 שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- 3.4 בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
2. 4. הערות לחישובי השטחים הנוספים כמפורט בסעיף 2 לעיל:
- 4.1 "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
- 4.2 שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 4.3 שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 4.4 שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
3. 5. סטיות קבילות:
- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:
- 5.1 סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 1 ו-2 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 2.7 והערה 4.4 לעיל.
- 5.2 סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.
4. 6. מועד המסירה
5. מועד מסירת הדירה לקונה הינו: 31.01.2023 בכפוף לאמור ביתר סעיפי ההסכם ונספחיו.
6. 7. התמורה
- א. הסכום שהתחייב הקונה לשלם למוכר לפי סעיף 56 להסכם המכר בגין הדירה הינו סך של _____ (_____) ₪ כולל מע"מ כדין, שאותו מתחייב הקונה לשלם בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בס"ק ב' להלן, בשעורים ובמועדים הנקובים בסעיף 8 להלן.
- בנוסף, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, ישולם על ידי הקונה סך נוסף על סך ₪5,039 בתוספת מע"מ כדין או סך נוסף השווה ל-0.5% של התמורה בתוספת מע"מ כדין (לפי הנמוך). סכום זה ישולם על ידי הקונה במעמד חתימת ההסכם, לפקודת עורכי הדין של המוכר והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר.
- ב. לתמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור, בין היתר, בסעיפים 67 ו-68 להסכם.
- ג. "המדד הבסיסי" לצורך חישוב הפרשי הצמדה למדד הינו המדד אשר יהיה ידוע ביום חתימת החוזה.
8. תשלומים
- הקונה ישלם את סכום התמורה כנקוב בסעיף 7.א לעיל (להלן: "התמורה") בתוספת הפרשי הצמדה למדד, באמצעות שובר תשלום (כמפורט בנספח ד' להסכם), במועדים ובסכומים כדלהלן:
- 8.1 סך של _____ ש"ח (7% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום החתימה על הסכם זה.

- 8.2 סך של _____ ש"ח (13% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם בתוך 7 ימים ממועד הודעת המוכר לפיה הונפק פנקס שוברים לדירה, אך בכל מקרה לא לפני חלוף 60 ימים מיום החתימה על הסכם זה. הקונה מתחייב לאסוף את פנקס השוברים ולחתום על אישור בדבר קבלתו.
- 8.3 סך של _____ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 30.04.2021.
- 8.4 סך של _____ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 31.07.2021.
- 8.5 סך של _____ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 31.10.2021.
- 8.6 סך של _____ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 31.12.2021.
- 8.7 סך של _____ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 31.03.2022.
- 8.8 סך של _____ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 30.06.2022.
- 8.9 סך של _____ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 31.10.2022.
- 8.10 סך של _____ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 17.01.2023. עד למועד זה ישלם הקונה את כל התשלומים החלים עליו בהתאם להסכם ולנספח זה.

* הודע לקונה כי הוא יהיה האחראי הבלעדי לביצוע התשלומים והעמדת מימון במועדים הנקובים לעיל ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה שהיא כלפי המוכר ביחס להעמדת המימון ו/או השגתו ו/או מועד תשלום, לרבות ככל שהתשלום האמור ו/או חלקו בוצעו באמצעות הלוואה.

9. נספח זה כפוף לנספח שינויים ותוספות.

לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ 1. _____ 2. _____
המוכר הקונה הקונה