

נספח ג' - פרטי הממכר, תמורה, מועדים ותנאי תשלומים

נספח להסכם מכר מיום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י נ

קודן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, ח.צ. 52-004100-5

דרך מנחם בגין 154, תל אביב

(להלן: "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד;

ל ב י נ

1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

מרחוב _____

טל': _____

דוא"ל: _____

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש" או "הקונה")

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. **כללי**

1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר הנ"ל (להלן: "הסכם המכר") ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם המכר.

1.3. הוראות נספח זה משלימות את הוראות הסכם המכר, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות הסכם המכר, יגברו ויכריעו ההוראות המפורטות בנספח זה.

2. **תיאור הממכר**

2.1. דירה מס' (זמני) _____ (להלן: "הדירה"), בבניין מס' (זמני) _____ (להלן: "הבניין"), אשר יבנה על המקרקעין הידועים כמגרש _____ עפ"י תכנית תמל/1115 (להלן: "המגרש"), בחלקה _____ בגוש 1700 בקרית גת (להלן: "המקרקעין").

2.2. הדירה הינה בת _____ חדרים, בקומה _____ בבניין, בשטח ובתכנון כמסומן בתכניות.

2.3. לדירה יוצמדו חניה/ות בודד/ות / עוקבות המסומנות בספרי המוכרת במס' (זמני) _____ בקומת _____ [מרתף (1-) / (2-)] ו- מס' (זמני) _____ בקומת _____ [מרתף (1-) / (2-)] (להלן: "החניה") ומחסן המסומן בספרי המוכרת במס' (זמני) _____ בקומת _____ (להלן: "המחסן") [ככל ולא יוצמד מחסן, יש למחוק את האמור] (החניה והמחסן, ככל ויוצמד, ביחד יכוננו להלן: "ההצמדות").

2.4. מובהר בזה כי טרם ידוע מיקומם ו/או מספרם ו/או גודלם הסופי של ההצמדות ויתכן ויחול בהם שינוי. ככל ויחול שינוי כאמור, יחתום הקונה על תשריט מעודכן עם מיקומם, גודלם ומספרם הסופי של ההצמדות כאמור.

(הדירה וההצמדות ביחד להלן: "הממכר").

3. **תמורת הממכר (סעיף 10 להסכם המכר)**

תמורת הממכר הינה בסך _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין בשיעור 18.0% נכון למועד חתימת הסכם המכר (ועשויה להשתנות בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע התשלום) ובכפוף לאמור בהסכם המכר (להלן: "תמורת הממכר" או "מחיר הדירה").

4. **תשלום תמורת הממכר (סעיף 11 להסכם המכר)**

4.1. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את תמורת הממכר בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

4.1.1. סך של _____ ₪ (7% מתמורת הממכר), ישולם במועד חתימת הסכם המכר על ידי הקונה, באמצעות המחאה בנקאית לפקודת חברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ. על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד.

הסך הנ"ל יופקד בחשבון החברה, עד למועד בו תודיע המוכרת בכתב לרוכש כי הונפק פנקס שוברים בגין הדירה, שאז תעביר המוכרת את הסך הנ"ל באמצעות שובר מפנקס השוברים, לחשבון הליווי של הפרויקט, שיפתח בבנק המלווה.

4.1.2. סך _____ ₪ (השלמה ל- 20% מתמורת הממכר) ישולם בתוך לא יאוחר מ-45 ימים מיום חתימת הסכם המכר על ידי הקונה, או בתוך 14 ימים מיום הודעת המוכרת על הנפקת פנקס שוברים ע"י הבנק המלווה, לפי המאוחר. על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד.

- 4.1.3 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 5 חודשים מיום חתימת הסכם המכר. יובהר, תשלום זה ואילך מותנה בכך שהתקבל היתר בניה מלא לבניית הבניין.
- 4.1.4 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 10 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.5 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 15 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.6 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 20 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.7 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 25 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.8 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 30 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.9 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), ישולם ביום שבו יחלפו 35 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.
- 4.1.10 סך של _____ נ"ש (10% מתמורת הממכר), והשלמה למלוא תמורת הממכר, ישולם 14 ימים לפני מועד המסירה הצפוי כהגדרתו בסעיף 6 להלן (להלן: "**התשלום האחרון**").
- 4.2 מובהר בזאת כי מלבד התשלום הנקוב בסעיף 4.1.1 לעיל, הקונה יבצע את כל התשלומים הנקובים בסעיף 4.1 לעיל, באופן בלעדי אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כהגדרתו בהסכם המכר, אשר יימסר לקונה לאחר קבלת פנקס השוברים מאת הבנק המלווה.
- אופן הפקדת התמורה בפרויקט יפורט בנספח הבנק המלווה אשר מצורף **בנספח ה'** להסכם המכר.
- 4.3 יובהר כי 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 כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס שהינו המדד הידוע ביום חתימת החוזה או ביום קבלת היתר הבניה לבניין, לפי המאוחר, ועד למדד החדש, שהינו המדד הידוע ביום ביצוע התשלום. למען הסר ספק, במקרה והמדד החדש הינו מתחת למדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום כאמור.
- 4.4 ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.
- 4.5 למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בממכר לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית (ככל שתהיה).
- 4.6 אם תאריך המסירה בפועל יוקדם (לעומת מועד המסירה הצפוי), על פי הודעה בכתב ומראש של החברה כאמור בסעיף 6.11 להסכם המכר, אזי יוקדם מועד הפירעון של התשלומים האחרונים לפי הסכם המכר באופן שהרוכש ישלם לחברה בפועל את מלוא יתרת התשלומים עד ולפני תאריך המסירה שהוקדם כאמור.
5. **הצמדה למדד**
- התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים, בתנאים כמפורט בסעיף 10.4 להסכם המכר: מדד הבסיס הינו - המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר או ביום קבלת היתר הבניה לבניין, לפי המאוחר.
6. **מועד המסירה הצפוי**
- מועד המסירה הצפוי לפי סעיף 6.1 להסכם המכר, **עבור מגרשים 316,317,318** הינו ביום: 14.1.2030.

ולראיה באו הצדדים על החתום: