

נספח א' להסכם מכר משתכן

בין :

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

ח.פ. 513817817

מרח' מוטי קינד 10 רחובות

טל': 03-9561889

(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

ל בין :

הדבק מדבקה כאן

שניהם יחד וכ"א מהם לחוד
(להלן: "הקונה" ו/או הרוכש")

מצד שני

מוצהר ומוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הממכר

הקונה רוכש בזאת מאת המוכר והמוכר מוכר בזאת לקונה דירה בת ____ חדרים בקומה ____ ומסומנת בתוכנית במס' ____ וחניה מס' ____ , שייבנה על מגרש זמני מס' 1049-1051-1056 הבנוי על מתחם א' חלק מחלקות 108,109,110,115 בגוש 10732 בחיפה והכל בהתאם למפרט הטכני ולשאר הנספחים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "הממכר").

2. התמורה

א. מחיר הממכר נקבע בהסכמת הצדדים לסך של _____ ₪ (להלן: "מחיר הממכר") כולל מע"מ, פיתוח, חניה.

ב. מועדי התשלום:

1. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) השווה ל-7% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה תוך 3 ימים ממועד חתימת חוזה המכר.

2. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) השווה ל-13% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה – ישולמו תוך 45 ימים מיום חתימת ההסכם או עד 45 יום ממועד קבלת פנקס שוברים, לפי המאוחר מביניהם..

3. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
 4. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו ביום בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
 5. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו ביום בתוך 18 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
 6. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) השווה ל-17.5% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה - ישולמו ביום בתוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.
 7. יתרת התמורה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) השווה ל-10% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה ביום מסירת החזקה בממכר.
- ג. מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד חתימת הרוכש על החוזה, היינו: _____.
3. מועד מסירת החזקה הינו 31.3.2029.
 4. מפרט הנכס, קרי, הדירה והבניין, לא יפחת מהמפרט המחייב כאמור בהוראות המכרז.
 5. ריבית הפיגורים הינה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022. כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים הינו דדי ויחול הן על התשלומים שהמוכרת תשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכרת.
 6. על המוכר לתת לרוכש הדירה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת החזורים שעל המוכר לבצע, לפי החוזה יום התשלום הינו היום בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.
 7. הודע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י, לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), אשר אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 בנוגע להתאמת מחיר הדירה, והצדדים מתחייבים לפעול לפיה.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

המוכר

הקונה

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן – נספח ד'

אני/אנו החתומים מטה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "פרשקובסקי בהרצליה" (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת "מחיר למשתכן", כהגדרת מונח זה במכרז מס' חי/231/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסר/י דירה", כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמתי/נו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה) לפי המוקדם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעין ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/ התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בסך של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

_____ חתימה:	_____ חתימה:
_____ שם מלא:	_____ שם מלא:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ שהזדהו בפניי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו/ו עליה בפני.

עו"ד, _____

תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים – נספח ה'

אני/אנו החתומים מטה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכיתי/נו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט משתכן בחיפה, אשר יוקם על מגרשים 1051-1049, 1056 לפי תוכנית חפ/2185 א חלק מחלקות 15,77,45,32-7-19,4 בגוש 10732 בחיפה בהתאם למכרז מס' חי 231/2019 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").
2. ידוע לי/נו שתנאי למימוש זכותי/נו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן, הינו כי לא מתקיימים בי/נו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך הנני/נו מצהיר/ים כדלקמן:
 - א. אני/ו או קרוב משפחה שלי/נו, לא שותף/ים ו/או עובד/ים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן: "החוק").
 - ב. אני/ו או קרוב משפחה שלי/נו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
 - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בי/נו או בקרוב משפחה שלי/נו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותי/נו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
3. הנני/נו מאשרים כי הצהרתי/נו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתי/נו זו, כולה או חלקה אינה אמת, אפצה/נפצה ואשפה/נשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבטל רכישתי/נו את הדירה.

_____ ולראיה באתי/באנו על החתום היום

שם וחתימה: _____

שם וחתימה: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו/ בפני

_____ ת.ז. _____ ת.ז. _____

לאחר שזיהיתי אותם/ם באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/יו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, _____

מכרז מס' חי/2019/231

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים – נספח ו'

אני/אנו החתומים מטה :

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצהירים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (למעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, כמפורט להלן :

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/מצהירים כי ככול ויהיה/יו בדי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות :

תא משפחתי :

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם : חתימת המצהיר _____

שם : חתימת המצהיר _____

***במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני זוג על התצהיר.**

אישור :

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

שזיהיתי אותם/ם על פי תעודת זהות, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רשיון תאריך חתימה וחותמת

_____ תאריך : _____

נספח ז' - עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974

לכבוד

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ח.פ. 513817817 (להלן: "החברה")

ג.א.ג,

הנדון: חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974

לבקשתכם, הננו מאשרים כדלקמן:

1. הרינו לאשר כי ניתנה לנו האפשרות לעיין בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974 (להלן: "החוק"), בנוסחו במועד מכתבנו זה.
2. מבלי לגרוע מהאמור, להלן הוראות סעיף 2 לחוק לגבי הבטחת כספי הקונה:
 - 2.1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחד מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
 - 2.1.1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - 2.1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל ההכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 2.1.1, והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - 2.1.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 2.1.1;
 - 2.1.4. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - 2.1.5. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי;
3. ידוע לנו כי המצאת נוסח החוק לעיונו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק/יישומו/השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו כן ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.

ולראיה באנו על החתום:

שם הרוכש

שם הרוכש

נספח ח' - עמלת ערבות חוק ערבות מכר

המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____

בין:

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817
(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

ל בין:

(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני

בענין רכישת דירה מס' _____ בנין _____ בפרויקט "מורדות לינקולן", חיפה

הואיל ועל פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכר (החברה), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על המוכר (החברה) להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"), מוסכם בין הצדדים לעסקה כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הלקוח, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה ישולמו בפועל על ידי המוכר (החברה) בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
- ריבית שנתית בשיעור של 0.6% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. לבקשת הקונה, החברה תציג בפניו פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הלקוח. בקשה כאמור תועבר מאת הקונה לחברה בכתב.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

הרוכשים

החברה