

מקרה בוחן שאלה מספר 2

תיאור העסקה:

זוג ליקוחות, נשואים +1.
מתגוררים בנתניה, בשכירות חודשית על סך 4750 ₪.
זכו בפרוייקט "מחיר למשתכן" בקרית השרון נתניה, מחיר הדירה על פי חוזה הינו 1,576,000 ₪.
הצפי לאכלוס הוא לעוד 3 שנים.
הון עצמי: 373,000 ₪.
לפרוייקט ליווי בנקאי על ידי בנק "דיסקונט".
שני בני הזוג מהנדסי תוכנה בחברות שונות, הבעל החליף מקום עבודה לפני חודש ימים.
ההכנסה החודשית של הליקוחות יחדיו הינה 30,000 ₪ נטו.
לשני בני הזוג קרנות השתלמות חדשות שלהם הם מפרישים כ-2500 ₪ בחודש.
הזוג מנהל חשבון ב"בנק הפועלים" ומעוניינים לעזוב את הבנק ולעבור לאחר.
לזוג הלוואה בסך 75,000 ₪ ולה החזר חודשי של 1,580 ₪.
יכולת ההחזר שלהם עומדת על כ-9000-8000 ₪ לחודש.
עד האכלוס מעוניינים לשלם החזרי חודשי של עד 4,000 ₪.
המשכנתא הינה לביצוע מידי.
לוח תשלומים על פי חוזה - כל שלושה חודשים. *מצורף למבחן כנספח

שאלות:

1. איזה מסמכים נוספים חשוב לבקש מהליקוחות?
2. מהו התמהיל האופטימלי שאותו הייתם בונים לליקוחות?
3. כיצד הייתם ממליצים לליקוחות למשוך את כספי המשכנתא על מנת לשמור על החזר חודשי הרצוי של הליקוחות בתקופת הבנייה.
4. לאלו בנקים הייתם פונים ראשונים עבור הליקוח?
5. מהו אחוז המימון במשכנתא זו? האם אפשר לשפר אותו? האם הורדת אחוז מימון תטיב עם הליקוחות

-1-

**נספח א'
תשלומים ומועדים**

שנערך ונתתם ביום 1 לחודש אוקטובר שנת 2017

בין _____

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין _____

(להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני

1. מסירת החוקה

כמפורט בסעיף 4 לחוזה, ובכפוף לאמור בו, מסירת הדירה לחוקת הקונה תחא לא יאוחר מיום 15.9.19.

2. תשלומים ומועדים

2.1 בתמורה לתחייבויות המוכר שבחוזח מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום של 1,576,863 ₪ (מיליון וחמש מאות שבעים ושישה אלף ושמונה מאות שישים ושלושה ₪), כולל מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 להלן (להלן: "התמורה").

2.2 בנוסף לתמורה ישלם הקונה לבי"כ המוכר ביום חתימת החסכם סך של 5,000 ₪ או 0.5% ממחיר הדירה (למי הנמוך מבניהם) בתוספת מע"מ כחוק, בגין תוצאות הטיפול ברישום חזקיות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "תוצאות רישום"). כמו כן, מתחייב הקונה לשאת בתשלומים הקשורים לתיבור הדירה לרשת חמים, החשמל או חגו – בתוך 7 ימים מחמועד בו יקבל דרישת תשלום מהמוכר.

2.3 התמורה הנקובה לעיל תשולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים להלן שאליו יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 להלן ובכפוף לאמור בסי' 8.6 לחסכם:

א. שיעור של 15% מתחווה סך של 236,530 ₪ מהתמורה (מאתיים ושלושים ושישה אלף וחמש מאות ושלושים ₪) ישולם תוך שני ימי עסקים ממועד חתימת חסכם זה בכפוף לכך שבמועד חתימתה קיבל הקונה את מנקס השוברים וחתקבל היתר בנייה לפרויקט.




 דבני שיבירי
 הנדסה בניה והשקעות בע"מ
 נספח א' תשלומים



- ב. שיעור של 25% מהתמורה המחווה סך של 394,215 ₪ (שלוש מאות תשעים וארבעת אלף ומאתיים וחמישה עשר ₪) ישולם עד ליום 14.12.2017 ובכפוף לגמר ביצוע הרצפה של הקומה הראשונה בבניין.
- ג. שיעור של 10% מהתמורה המחווה סך של 157,686 ₪ (מאה חמישים ושבעה אלף ושש מאות שמונים ושישה ₪) ישולם עד ליום 30.09.2018 ובכפוף לגמר שלד קומת 8 בבניין.
- ד. שיעור של 10% מהתמורה המחווה סך של 157,686 ₪ (מאה חמישים ושבעה אלף ושש מאות שמונים ושישה ₪) ישולם עד ליום 30.09.2018 ובכפוף לגמר שלד כל הבניין.
- ה. שיעור של 15% מהתמורה המחווה סך של 236,530 ₪ מהתמורה (מאתיים ושלושים ושישה אלף וחמש מאות ושלושים ₪) ישולם עד ליום 30.12.2018 ובכפוף לגמר טיח חוץ של הבניין.
- ו. שיעור של 15% מהתמורה המחווה סך של 236,530 ₪ מהתמורה (מאתיים ושלושים ושישה אלף וחמש מאות ושלושים ₪) ישולם עד ליום 30.04.2019 ובכפוף לגמר טיח מנים של כל הדירות בבניין.
- ז. שיעור של 10% מהתמורה המחווה סך של 157,686 ₪ (מאה חמישים ושבעה אלף ושש מאות שמונים ושישה ₪) ישולם עד למועד מסירת החזקה בדירה כאמור לעיל (וכתנאי למסירה).

יובהר, כי אסמכתא מאת מהנדס החברה, הרשום בפנקס מהנדסים, תשמש אישור בדבר השלמת שלבי הבנייה כאמור לעיל.

כספי התמורה, ישולמו לחן תליווי תמנוהל בבנק דיסקונט לישראל בע"מ ח-ן מס' 81454 סניף 10, באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י חבנק המלווה שיימסרו לקונה ע"י המוכר.
 הקונה מתחייב כי כל סכום אשר יקבל כחלוואה מבנק (להלן: "חבנק המלווה"), ואשר יובטח במשכנתא ואו במשכון ואו בשעבוד ואו בהתחייבות לרשום משכנתא ואו בהערת אחרת לטובת חבנק על הנכס נשוא החוזה ואו כל חלק תימנו, ישולם על ידי חבנק המלווה למוכר או בהתאם לתנאיו ובכפוף להוראות החוזה, ותתימת הקונה על הסכם זה מחווה הוראה בלתי תוזרת לבנק המלווה לפעול בהתאם לסעיף זה.

3. הקדמת תשלומים

- 3.1 במידה והמוכר ישלח הודעה לקונה ולפיה מועד המסירה יהיה לפני מועד כלשהוא ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 2 (להלן: "סעיף התשלומים") ובכפוף להסכמת חקונה מראש ובכתב, חקונה ישלם את מלוא התמורה, על אף קביעת מועדי התשלומים בסעיף התשלומים, וזאת לא יאוחר מיום מסירת החזקה בדירת חקונה. למען חסר ספק, אין כאמור בסעיף קטן זה כדי לחוות חיתר ואו חרשאה לקונה לאתר ואו לדחות מועד כלשהו ממועדי התשלומים הנקובים בסעיף התשלומים.
- 3.2 חקונה רשאי לחקדים תשלומיו למוכר בתנאי שיימסור למוכר הודעה מראש 24 שעות בטרם התשלום. למען חסר ספק, אין בחקדמת התשלומים על ידי חקונה כדי לחייב את המוכר לחקדים את מועד מסירת החזקה לקונה.

4. הפרשי הצמדה

על התשלומים והסכומים הקבועים בסעיף 2 לנספח זה יחולו הפרשי הצמדה בהתאם לאמור לחלן ובתנאים תבאים:

רמי שבידו
 הנדסה בניה והשקעה בע"מ
 נספח א' תשלומים