**להדפסה על נייר מכתבים עם לוגו של גרינבוקס**

**לכבוד**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ג.א.נ.,**

**הנדון: התקשרות עם חברתנו**

**הואיל ופניתם לחברתנו בבקשה כי נטפל עבורכם ברכישת נכס מקרקעין כמפורט להלן, הננו מבקשים להביא לתשומת לבכם מספר נושאים חשובים לצורך ביצוע ההתקשרות:**

1. **יפויי כח**- תנאי ראשון והכרחי לצורך הליך רכישת הנכס הינו בחתימת ייפוי כח לחברה ולמנהלה, מר יצחק גרינולד, וזאת לצורך רכישה, מכירה וניהול הנכס בישראל.
2. **פתיחת חשבון בנק**- כדי לקנות נכס בישראל יש לפתוח חשבון בנק בישראל בבנק מזרחי טפחות בע"מ. החשבון יהיה מנוהל ע"י מר יצחק גרינולד והפעולות בו יבוצעו באישור שלכם, כאשר לכם תהיה גישה אונליין לחשבון הבנק. חשוב לציין כי העברת כספים מחשבונות בינלאומיים לישראל תלויה בהעברת אישורים מראש ע"י רואה חשבון מקומי, והמצאת אישורים או מסמכים נוספים על פי בקשת הבנק.
3. **תשלומים על נכס**
	1. בכל עסקה נחתם חוזה ובו לוח תשלומים עם תאריכים מדויקים לרכישת הנכס. לא ניתן לסטות מתאריכים אלה, וכל סטיה גוררת בעקבותיה סנקציות.
	2. **ריבית** - בישראל, הריבית על הפיגור בתשלומים הינה גבוהה מאוד ועל כן חובה להיצמד ללוח התשלומים כפי שנקבע בחוזה המכר. האחריות לתשלום ריבית הפיגורים, הצמדה למדד ותשלומים במועד לרשויות השונות בישראל, הינה באחריותכם המלאה. חשוב לציין כי העברת כספים מחו"ל או קבלת משכנתא על ידי תושבי חו"ל אורכת זמן רב, ולכן יש להתכונן הרבה זמן מראש לפני מועדי התשלומים, ולהיערך לביצועם במועד.
	3. **מדד תשומות הבניה-** חשוב שתדעו כי אם רכשתם דירה מקבלן, התשלומים צמודים למדד תשומות הבניה אותו מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכל חודש, המדד מורכב: מעלויות שונות הקשורות להליך הבניה כגון: חומרי גלם, חומרי בניה, ספקים שונים, כח אדם וכו'. שיעור המדד מתפרסם בכל 15 לחודש, כאשר המדד משתנה בדרך כלל בכל חודש.
	ככלל, התשלומים הצמודים למדד הם אך ורק עבור התשלומים שעדיין לא שולמו לקבלן (אם התשלומים שולמו מראש, אין צורך לשלם את ההפרש במדד, אלא אם צוין אחרת בהסכם).
	4. **מס רכישה** – בהתאם להוראות החוק הישראל, כל רכישת נכס מקרקעין בישראל מחויבת בתשלום מס רכישה בשיעור של 8% –10% ממחיר הנכס. את המס יש לשלם בתוך 60 יום מחתימת חוזה. במקרים שבהם מדובר בעסקה לטווח רחוק ניתן לנסות ולדחות את מועד תשלום המס, אולם דחיית תשלום מותנית בתוספת ריבית שנתית של 4% + הצמדה למדד המחירים לצרכן.
	5. **תשלומים נלווים**- בכל עסקה ישנם תשלומים נוספים הכרוכים בעסקה:
		1. **תיווך** כ-3% + מע"מ כחוק.
		2. **ייעוץ משפטי-** 0.5% + מע"מ כחוק.
		3. **ייעוץ משכנתאות-** 1% + מע"מ כחוק.
		4. **שיווק-** ישנם פרויקטים שבהם נדרש תשלום נוסף לחברה המשווקת מטעם הקבלן.
		5. **אדריכלות ושינוי דיירים-** ראה נספח א'.
4. **משכנתא**- ככל שהנכם מעוניינים בקבלת משכנתא למימון חלק מהתמורה, תצטרכו להגיש מסמכים לצורך הגשת בקשה לבנק, לצורך קבלת אישור הבנק למתן משכנתא. חשוב לציין כי האפשרות לקבלת משכנתא מותנית באישורו של הבנק, בהמצאת מסמכי הכנסות ומסמכים נוספים שנדרשים על ידי הבנק, ובכל מקרה הינה נתונה לשיקול הדעת של הבנק. הריבית של המשכנתא משתנה בכפוף להחלטות בנק ישראל.
גם אם משכנתא מאושרת באופן עקרוני, הרי שאי המצאת מסמכים במועד הנקוב תעכב את תשלום המשכנתא ותגרור חיוב בריביות והפרשי הצמדה בהתאם ללוח התשלומים שנקבעו בחוזה.
בישראל אי קבלת משכנתא לא מהווה סיבה מוצדקת לאיחור בתשלומים או לביטול הסכם.
5. **בחירת חומרים בדירה שנרכשה מקבלן** – ככל שיש אפשרות לבחירת חומרים בתהליך הבניה של הדירה, יש לבחור את החומרים עד לתאריך הרשום בחוזה קבלן. כל עיכוב מבטל את זכות הבחירה של הלקוח. כל שדרוג הוא בתוספת תשלום לאדריכלית ולחברות המטבחים ומוצרי הקרמיקה והשיש, ראה נספח א'.
6. **תנאי תשלום (נלווים)**- תשלום עבור תיווך וניהול וכן עבור ייעוץ משפטי ישולמו ע"י הלקוח בתוך 60 יום מחתימת חוזה. תשלום ייעוץ משכנתא יבוצע 50% בקבלת אישור עקרוני ו50% בביצוע תשלום.

אנו נשמח לעמוד לרשותכם לכל שאלה או הבהרה נוספת.

 בברכה

 יצחק גרינולד, דירקטור

 י.ג. גרינבוקס יעוץ ויזמות בע"מ

אנו הח"מ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ דרכון \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ דרכון \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מאשרים כי קראנו את כל האמור לעיל, הבנו את האמור וקיבלנו מענה לשאלותינו, ואנו מעוניינים להתקשר עמכם לצורך רכישת נכס/י מקרקעין בישראל ומתחייבים לפעול בהתאם לאמור לעיל ולשלם את כל התשלומים הנדרשים.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נספח א'**

**אדריכלות ועיצוב פנים- ככל שהנכם רוכשים רכש דירה מקבלן שעדיין נמצאת בתהליך בניה ויש אפשרות לבצע שינויים ובחירת חומרים, ישנם מספר מסלולים שונים לבחירתכם לביצוע שינויים:**

1. **מסלול א' סטנדרט -** בחינת התכנית ע"י אדריכלית והצעת ייעול לתכנית, תיאום מול מחלקת שינויי דיירים, בחירת חומרים מאופציות הסטנדרט שנותן הקבלן – חיפויים, ריצופים, כלים סניטריים, נגרות, שיש, דלתות פנים. הכנת פריסות לחדרי רחצה ע"פ החומרים שנבחרו ע"מ להבטיח דיוק מקסימלי.

**סה"כ 5,800 ₪ כולל מע"מ.**

1. **מסלול ב' משודרג -** הכנת סט תכניות חשמל ואינסטלציה בכפוף לשינויים שנקבעו על ידי הלקוח עד כ- 20 נקודות שינוי בתכנית האדריכלית. בחירת חומרים מאופציות הסטנדרט שנותן הקבלן – חיפויים, ריצופים , כלים סניטריים, נגרות, שיש, דלתות פנים. הכנת פריסות אדריכלית לחדרי רחצה ע"פ החומרים שנבחרו כדי להבטיח דיוק מקסימלי.

**סה"כ 8500 ₪ כולל מע"מ.**

1. **מסלול ג' פרימיום:** בדיקה מקיפה של התכנית ע"י אדריכלית החברה, כדי להגיש מגוון הצעות לשדרוג הנכס וכן לבחון אופציה לשינויים מורחבים בנכס, כגון פיצול עתידי של הדירה וכו'.הכנת סט תכניות מעודכן לאחר ביצוע השינויים – בניה, חשמל, אינסטלציה, כולל תיאום מול מחלקת שינויי דיירים (אם יש), בחירת חומרים מאופציות הסטנדרט שנותן הקבלן וכן הצעה לשדרוגים – חיפויים, ריצופים, כלים סניטריים, נגרות ,שיש, דלתות פנים, תכנון מטבח משודרג כולל בחירת חומרים מחודשת. הכנת פריסות מעוצבות ומשודרגות לחדרי רחצה ע"פ החומרים שנבחרו ע"מ להבטיח דיוק מקסימלי.

**סה"כ 11,500 ₪ כולל מע"מ.**

1. **מסלול גולד -** תכנון מחודש של הנכס, תיאום וניהול כל אנשי המקצוע ויועצים, בנית לוחות זמנים, בנית תקציב לפי דרישת הלקוח, תאום מול האדריכל/ית ומהנדס במידת הצורך, תכנון בניה, חשמל, אינסטלציה, ריהוט קומפלט ודקורציה לפי בקשת לקוח.

**יתומחר לפי גודל ומורכבות הפרויקט.**