

נספח ג' – נספח התשלומים

פרטי הקונה: _____, ת"ז: _____

תיאור הדירה:

מס' הבניין בפרויקט: _____

מס' הדירה: _____

מס' חדרים: _____

קומה: _____

הצמדות:

_____ חניות מס' זמני _____

1. לוח תשלומים זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

2. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירת החזקה בדירה על פי הסכם זה, במלואן ובמועד, המוכר ימסור את החזקה בדירה לקונה עד לא יאוחר מיום **22.12.2028** (להלן: "**מועד המסירה**"), כשהיא בנויה בהתאם להוראות הסכם זה ומוכנה למסירה.

מוסכם כי הדירה תיחשב כ"מוכנה למסירה" לאחר מתן טופס 4 בגינה וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ומחוברת (בין בחיבור זמני ובין בקבוע) למערכות החשמל, המים והביוב וכאשר קיימת גישה סבירה אליה.

3. מחיר הדירה

3.1 מחיר הדירה נכון למועד חתימת החוזה הינו סך של _____ ₪ (במילים: _____ במילים: _____ חתימת חוזה זה 18%), בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5 שלהלן (להלן: "**התמורה**").

3.2 מובהר, כי ככל שיועלה או ירד שיעור המע"מ במועד כל תשלום ותשלום על חשבון התמורה, אזי יחויב הקונה לשלם כל תשלום בצירוף המע"מ החל בגינו במועד התשלום בגין השינוי בשיעור המע"מ כאמור. למען הסר ספק מובהר, כי הקונה יישא בתשלום המע"מ בשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל, בגין כל תשלום אחר שהקונה חייב בו על פי הוראות החוזה, ככל שחל מע"מ לגביו, לרבות תשלומים בגין שינויים ותוספות, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים וכיו"ב.

4. מחיר הדירה ישולם בתשלומים ובמועדים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כהגדרתם להלן:

4.1 סך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח – להלן: "**התשלום הראשון**") המהווים 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ כדין ישולם במועד חתימת חוזה זה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

4.2 השלמה ל-20% ממחיר הדירה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ - להלן: "**התשלום השני**") המהווה 13% ממחיר הדירה כולל מע"מ ישולם עד לא יאוחר מ-45 ימים לאחר חתימת החוזה, קרי תאריך _____ ובכפוף לקבלת פנקס שוברים מהגורם המלווה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

4.3 **10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____) ישולם עד לא יאוחר מ-4 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____. תשלום זה והלאה כפופים לקבלת היתר בניה מלא לבניית הדירה. מובהר כי ככל ולא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, יידחה מועד התשלום עד לקבלת מועד קבלת היתר בניה מלא, כאמור.

4.4 **10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____) ישולם עד לא יאוחר מ-8 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.

- 4.5. **10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ש"ח (במיללים: _____) : _____ ש"ח (ש"ח) ישולם עד לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.
- 4.6. **10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ש"ח (במיללים: _____) : _____ ש"ח (ש"ח) ישולם עד לא יאוחר מ-16 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.
- 4.7. **10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ש"ח (במיללים: _____) : _____ ש"ח (ש"ח) ישולם עד לא יאוחר מ-20 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.
- 4.8. **10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ש"ח (במיללים: _____) : _____ ש"ח (ש"ח) ישולם עד לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.
- 4.9. **10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ש"ח (במיללים: _____) : _____ ש"ח (ש"ח) ישולם עד לא יאוחר מ-28 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.
- 4.10. יתרת התמורה, קרי **10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ש"ח (במיללים: _____) : _____ ש"ח (ש"ח) (להלן: "**התשלום האחרון**") ישולם תוך לא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד מסירת החזקה בפועל בדירה לקונה.

(לעיל ולהלן: "**התשלומים**").

5. הצמדה למדד

- 5.1. 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.
- 5.2. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- 5.3. 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.
- 5.4. הצמדת התשלומים למדד בהתאם לסעיף 5 שלעיל תהיה בהתאם להוראות הבאות:
- "**מדד הבסיס**" – מדד תשומות הבנייה הידוע במועד חתימת החוזה או מיום קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבניהם.

אם יתברר מתוך המדד שהתפרסם במועד ביצוע התשלום בפועל, כי המדד החדש עלה לעומת המדד האחרון שהיה ידוע במועד חתימת חוזה זה, אזי יהיה על הקונה לשלם למוכר את התשלום הנ"ל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. במידה ופחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום. יובהר המדד החדש משמעו המדד ביום ביצוע התשלום בפועל. בחוזה זה "**המדד**" - הוא המדד הידוע כיום בשם מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי.

6. מיסים

- 6.1. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיידרש לקונה לשלם בגין חוזה זה וכל תשלום אחר המוטל על הקונה על פי כל דין ו/או הוראות חוזה זה.

6.2. מחיר הדירה שלעיל כולל מע"מ בשיעור 18%. מובהר כי שיעור המע"מ יכול וישתנה, ובהתאם יגדל תשלום המע"מ על ידי הקונה לגבי התשלומים שטרם שולמו על ידו.

6.3. בנוסף, בכפוף לאמור בהסכם המכר, הקונה מתחייב לשלם את מלוא התשלומים לגורמים הרלבנטיים בגין חיבור הדירה למוני המים והגז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי תשלומם יהיה עלול לעכב מילוי התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה. במקרה זה ישיב הקונה למוכר את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ-7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י המוכר.

7. הקדמת תשלומים

7.1. הקונה יהיה רשאי להקדים את ביצוע איזה מן התשלומים הנקובים בסעיף 4 שלעיל, הקונה יעביר למוכר בקשה בכתב להקדמת התשלום כאמור, במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף, הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

8. ריבית פיגורים

8.1. קונה שפיגר בתשלום או בחלקו מהתשלומים המפורטים לעיל בנספח זה לרבות הפרשי הצמדה כהגדרתם לעיל, יהיה חייב לשלם לחברה בנוסף להפרשי הצמדה כאמור לעיל, גם ריבית פיגורים. מוסכם כי פיגור של עד שבעה (7) ימים בביצוע תשלום או חלקו על חשבון מחיר הדירה לרבות הפרשי הצמדה כהגדרתם לעיל, לא יזכה את החברה בתוספת ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור. החל מיום הפיגור השמיני (8) ואילך, תהיה החברה זכאית לחייב ולגבות מהקונה גם ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להסכם. במקרה זה, תחושב ריבית הפיגורים החל מיום הפיגור הראשון ועד יום התשלום בפועל. הקונה מתחייב לשלם לחברה את הסכום שבפיגור בתוספת מע"מ, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כאמור. כל תשלום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, ולאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

8.2. למען הסר כל ספק יובהר כי אין באמור לעיל כדי להקים לקונה זכות כלשהי לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו עפ"י הסכם המכר ו/או נספחיו לרבות נספח זה, ואין בו כדי לפגוע ו/או לגרוע באילו מזכויות ו/או סעדי ו/או תרופות החברה המוקנות לה עפ"י כל דין בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב הפרתו.

9. רק פירעון בפועל של כל תשלום ותשלום במועדו בשלמות, ייחשב כעמידת הקונה בהתחייבותו על פי ההסכם ונספח זה.

10. מבלי לגרוע מהוראות החוזה, מובהר כי תנאי התשלום והמועדים כמפורט בנספח זה, הינם תנאים יסודיים היורדים לשורשו של החוזה ומוסכם כי הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה התקנה לחברה זכות לכל סעד בהתאם להוראות ההסכם ו/או הדין.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ :

הקונה 2

הקונה 1

המוכר