

נספח ג'

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת 2020 (להלן: "ההסכם")

מצד אחד;

בין: המוכר (כהגדרתו בהסכם זה)

מצד שני;

לבין: הקונה (כהגדרתו בהסכם זה)

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2. הדירה

דירה בת _____ חדרים, כולל ממ"ד, בפרוייקט "MORENARKISIM" בראשון לציון, המסומנת בתוכנית נספח ב' להסכם זה במס' (זמני) _____ בקומה _____ בבניין המסומן במס' (זמני) _____ אשר יבנה ע"ג המקרקעין כהגדרתם בהסכם, בראשון לציון, כיוונים עפ"י התוכנית. הדירה בהסכם זה כוללת את השטחים הבאים:

- 2.1 חניה מס' (זמני) _____ עלית/תת קרקעית, כפי שתסומן בתכנית נספח ב' להסכם זה.
- 2.2 מחסן מס' (זמני) _____ כפי שישומן בתכנית נספח ב' להסכם זה. [למען הסר ספק, מובהר כי ככל שמס' המחסן לא מולא בס"ק זה ובסעיף 6.3 למפרט הטכני לא תוקנה המילה "אין" למילה "יש", הרי שמוסכם על הצדדים כי הדירה אינה כוללת מחסן כאמור].
- 2.3 חצר פרטית כפי שתסומן בתוכנית נספח ב' להסכם זה, ככל שתסומן כאמור. [למען הסר ספק, מובהר כי ככל שהחצר הפרטית לא סומנה בתכנית נספח ב' להסכם זה ובסעיף 6.6 למפרט הטכני לא תוקנה המילה "אין" למילה "יש", הרי שמוסכם על הצדדים כי הדירה אינה כוללת חצר פרטית כאמור]

השטחים המפורטים בסעיפים 2.1, 2.2, ו-2.3 יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין (הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "הדירה").

בהתאם להוראות המכרז, מוסכם על הצדדים כי ככל שמספר החניות הצמודות לדירה יגדל/יקטן (לרבות ככל שחניה בודדת תשתנה לעוקבת) ו/או ככל ששטח המרפסת הצמודה לדירה, כמפורט בתכנית נספח ב' להסכם זה, תגדל/תקטן ו/או ככל ששטח המחסן הצמוד לדירה, ככל שצמוד כאמור, כמפורט בתכנית נספח ב' להסכם זה, יגדל/יקטן ו/או ככל ששטח החצר הפרטית הצמודה לדירה, ככל שצמודה כאמור, כמפורט בתכנית נספח ב' להסכם זה, יגדל/יקטן, הרי שתבצע התאמה למחיר הדירה בהתאם להוראות המכרז (להלן: "ההתאמה למחיר הדירה"), ובמקרה כאמור הוראות הסכם זה יחולו גם ביחס להתאמה למחיר הדירה כאמור (לרבות להצמדה למדד של ההתאמה במחיר הדירה), והקונה נותן לכך הסכמתו מראש.

3. מסירת הדירה

- 3.1 ככל שהדירה ממוקמת בבניין מס' (זמני) 3, אזי מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו: 28.2.2023.
- 3.2 אין באמור בכדי לגרוע מכל הוראה בהסכם המאפשרת לדחות ו/או לעכב ו/או לעדכן ולהאריך את מועד זה.

4 . מחיר הדירה

4.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר באמצעות השוברים, כהגדרתם בסעיף 14.4 להסכם, סך של _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין (להלן: "מחיר הדירה") בצירוף הפרשי הצמדה, במועדים ובתשלומים כמפורט להלן (וזאת מבלי לגרוע מחובתו לשלם את התשלומים הנזכרים בנספח זה, לרבות בסעיף 4.3 להלן, בנוסף למחיר הדירה):

4.2 תשלומים

4.2.1 ביום העסקים שלאחר מועד החתימה על הסכם זה, ישלם הקונה למוכר סך של _____ ₪ השווה ערך ל- 7% ממחיר הדירה. עד למועד פירעון השובר בחשבון הפרויקט יוחזקו כל העותקים מההסכם החתום בידי המוכר. לאחר פירעון התשלום בחשבון הפרויקט, יעביר המוכר לידי הקונה עותק מההסכם על נספחיו. ובלבד שבמעמד חתימת ההסכם, הקונה יקבל לידו עותק מהעמוד הראשון להסכם המכר ועותק מנספח התשלומים חתומים על ידו ובחתימת נאמן למקור וכן קבלה בגין תשלום שכר טרחה. מובהר, כי אי ביצוע תשלום זה עד למועד הנקוב לעיל, בכפוף לאמור בסעיף 25 להסכם, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למוכר את כל הזכויות המוקנות לו עפ"י דין ו/או עפ"י הסכם זה וכן את הזכות לבטל את ההסכם באופן מיידי כמפורט בהסכם זה.

4.2.2 עד ולא יאוחר מחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה קרי, עד ולא יאוחר מיום _____, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 13% ממחיר הדירה.

4.2.3 ביום 30.08.2020, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.4 ביום 30.01.2021, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.5 ביום 31.05.2021 ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.6 ביום 30.09.2021 ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.7 ביום 30.01.2022 ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.8 ביום 31.05.2022 ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.9 ביום 30.09.2022 ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה.

4.2.10 7 ימים לפני המועד הנקוב בסעיף 3 לעיל או המועד אשר בו הוזמן הקונה לקבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות ההסכם (בין אם קיבל אותה ובין אם לאו), לפי המוקדם, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח השווה ערך ל- 10% ממחיר הדירה וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם ו/או לצד ג' אחר על פי הוראות הסכם זה לרבות נספחיו. למרות האמור בסעיף 6 להלן ביחס לתשלום הפרשי הצמדה, מוסכם כי התשלום בסך 10% ממחיר הדירה, הנקוב בסעיף זה בלבד, יישא הפרשי הצמדה בהתחשב בעלייה שתחול בין המדד הידוע ביום 30.11.2022 ובין מדד הבסיס.

4.3 בנוסף למחיר הדירה, במועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה ישירות לעוה"ד, סך של 5,039 ש"ח או 1/2% ממחיר הדירה, הנמוך מביניהם (להלן: "שכ"ט עו"ד") בתוספת מע"מ, כאמור בסעיף 18.4 להסכם.

4.4 המחיר הכולל שמתחייב הקונה לשלם למוכר ו/או לעוה"ד, בהתאם לאמור לעיל, בגין מחיר הדירה והתשלומים בהתאם לסעיפים 4.1 ו- 4.3 לעיל, הינו בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין, בצירוף הפרשי הצמדה.

4.5 מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה לפי סעיפים 18 על סעיפיו הקטנים עד 21 על סעיפיו הקטנים (כולל),.

- 4.6 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי (ירידה/עליה) על פי דין בשיעור המע"מ יחול על כל תשלום על חשבון הדירה עליו חל השינוי כאמור על פי הדין, בהתאם להוראות הדין ביחס לשינוי.
- 4.7 הקונה מתחייב לשאת במע"מ כדין בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ.
- 4.8 תשלום מחיר הדירה, יתבצע באמצעות השוברים. הקונה יעביר למוכר את השובר המשולם לפי דרישתו הראשונה של המוכר.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם לרבות בנספחיו.

5. בוטל.

6. הפרשי הצמדה

- 6.1 בהסכם ובנספח זה:
- "המדד" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).
- "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.
- "המדד הבסיסי" משמעו המדד של חודש _____ שנת 2019 שהתפרסם ביום _____.
- "המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה:
- תשלום כאמור שבין 1-15 לחודש - המדד שיתפרסם ב - 15 או בסמוך לכך לאותו חודש, בכפוף לכך שהמדד שיתפרסם לא ירד ביחס למדד שהיה ידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
- תשלום כאמור שבין 16-31 לחודש - המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
- על אף האמור לעיל, התשלום הנקוב בסעיף 4.2.1 לעיל ישולם לפי המדד הידוע במועד פירעונו בחשבון הפרויקט, כמפורט לעיל (בכפוף להוראות סעיף 14.4 להסכם), ובתנאי מפורש כי תשלום זה נפרע בחשבון הפרויקט במועד הנקוב בסעיף 4.2.1 לעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת כי במידה והקונה יקדים ביצועו של תשלום, כאמור בסעיף 8 להלן, אזי יחושבו הפרשי הצמדה, בגין אותו תשלום שהוקדם בלבד, עד ליום ביצועו של אותו תשלום שהוקדם בפועל.
- 6.2 מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר ו/או לעוה"ד על פי ההסכם לרבות נספחיו, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה ולרבות ריבית פיגורים (ככל שתחול), יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה").
- פיגר הקונה בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם, יתווספו הפרשי הצמדה עפ"י חישובם ליום התשלום עפ"י ההסכם, או התשלום בפועל לפי הגבוה מביניהם, אלא אם כן גבה המוכר בגין מלוא התקופה שבפיגור את מלוא ריבית הפיגורים כהגדרתה להלן, שאז לא יגבה המוכר בגין תקופה זאת גם הפרשי הצמדה.
- 6.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי הצמדה שייגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון הפרשי

ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.

6.4 על אף האמור אחרת בהסכם, מובהר כי הקונה לא ישלם למוכר סכומים בגין מחיר הדירה הפחותים ממחיר הדירה בערכו הנומינאלי (ובתוספת כל תשלום ככל שיידרש כאמור בסעיף 7 להלן).

7. ריבית פיגורים

7.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם מתחייב הקונה לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5'ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"), החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום. מובהר, כי גם במקרה בו המוכר יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות הסכם, ישלם המוכר לקונה בנוסף לתשלום גם את ריבית הפיגורים, החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום.

7.2 חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין, וזאת מדי כל חודש (או חלק יחסי מחודש במידה ונותר עד התשלום הבא פחות מחודש) שלאחר מועד התשלום, ותחשב ביחד עם אותו תשלום לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא. האמור יחול באופן הדדי גם על תשלום שעל המוכר לשלם לקונה.

7.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין, את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום שעל הקונה לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים ולאחר מכן על חשבון הקרן.

7.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב הפרה.

8. הקדמת תשלומים

מוסכם במפורש כי במידה והקונה יבקש להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, הוא יהיה רשאי להקדימו ובלבד שקיבל את אישור המוכר מראש. במקרה שהקונה הקדים ביצועו של תשלום בפועל כאמור, ישלם הקונה את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בלבד, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים ו/או ריבית פיגורים בגין תשלום זה. מובהר כי לא יהא בכך כדי להקדים את חיובי המוכר עפ"י הוראות ההסכם.

9. פיצויים מוסכמים

בגין כל חודש איחור במסירת הדירה מעבר לתקופות המפורטות בסעיף 7 להסכם, על כל סעיפי המשנה שבו, לרבות 7.11-7.14 (לגבי סעיף 7.13 מעבר ל- 60 הימים הראשונים בלבד) ו/או כל סעיף אחר בהסכם ו/או בדין המקנה למוכר ארכה (ככל שמקנה) ו/או זכות לדחות/לעדכן את מועד המסירה, במצטבר (להלן בסעיף זה: "המועד החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצוי מוסכם קבוע מראש בסכום בהתאם לאמור בסעיף 7.13 להסכם.

10. כללי

10.1 למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר ו/או לצד ג' אחר על פי האמור בהסכם, ובלבד שבכל מקרה לא ישלם הקונה למוכר ו/או לצד ג' כאמור פחות מסכומי הקרן המקוריים בערכם הנומינאלי (ובתוספת כל תשלום ככל שיידרש כאמור בסעיף 7 לעיל).

10.2 בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה, לרבות נספחיו.

10.3 לא בשימוש.

10.4

10.4.1 מובהר, כי קודם למועד בו על הקונה לשלם סכום על חשבון התמורה העולה על 80% מהתמורה, מתחייב הקונה לפנות למוכר ולברר האם למוכר אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, באחת משלוש הדרכים שנקבעו בהוראת הביצוע מס' 2/2010 (כללי, פרוייקט או פרטני), או כל אישור אחר מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר הקטנה לאפס או ביטול של סכום המקדמה כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) התשכ"ג-1963 אותה על הקונה לשלם בגין מכירת הזכויות בדירה, או כל אישור אחר מאת הרשויות הפוטר את הקונה מתשלום מקדמה כאמור (כל אחד מהני"ל, להלן: "האישור").

10.4.2 למעט במקרה בו המוכר יודיע לקונה כי אין לו אישור, ימשיך הקונה לשלם את תשלומי התמורה בהתאם לקבוע בהסכם.

10.4.3 הודיע המוכר לקונה כי אין לו אישור, אזי, עלה סכום התשלום ששילם הקונה למוכר על 80% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הקונה לשלם למוכר במועד מסוים, ישלם הקונה לרשויות מיסוי מקרקעין במסגרת אותו תשלום שעל הקונה לשלם, את אותו חלק מהתשלום העולה על 80%, הכל עד לסך של 7.5% מהתמורה או: (1) כל סכום נמוך יותר ככל שזה נקוב באישור אחר שימציא המוכר לקונה מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר הקטנת סכום המקדמה כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) התשכ"ג-1963 אותה על הקונה לשלם בגין מכירת הזכויות בדירה, או (2) כל סכום נמוך/גבוה יותר ככל שכזה יקבע על ידי הרשויות ו/או הדין, ואת היתרה של אותו תשלום, ישלם למוכר כקבוע בהסכם.

10.4.4 את הסכום אותו ישלם הקונה לרשויות מיסוי מקרקעין כאמור, ישלם הקונה באופן שיקבעו רשויות מיסוי מקרקעין, והוא מתחייב, מיד עם ביצוע התשלום, לשלוח למוכר באופן מיידי את האסמכתא בדבר התשלום, לפקס מספר: _____.

10.5 הובהר לקונה, כי כל עוד לא המציא למוכר את האסמכתא בדבר התשלום, אין ביכולת המוכר לוודא ביצוע התשלום כאמור ו/או לטפל בהמצאת הבטוחה כאמור בסעיף 15 להסכם ולא תהיה לו כל טענה כלפי המוכר בשל כך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 המוכר

 הקונה