

נספח ג'

נספח תשלומים ומועדים

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

בין: **רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248**
שכתובתה לצורך הסכם זה:
מצדה 7, בני ברק, 5126112
(להלן: "המוכרת")

מצד
אחד;

לבין: 1. _____, ת.ז. _____.
2. _____, ת.ז. _____.
כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית
(להלן: "הקונה")

מצד
שני;

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 המסומנת במספר זמני _____ בהסכם זה ובתוכניות המצורפות כנספח ב' להסכם זה, הנמצאת בקומה _____ בבניין מספר _____ המכילה _____ חדרים וכן _____ חניה/חניות המסומנת/המסומנות בתשריט החניות (חלק מנספח ב) במספר _____ וכן מחסן מס' _____ בהתאם למפורט במפרט והמוקמת על המקרקעין הידועים כמגרשים תכנוניים 1000 (לשעבר מס' 415, 5019, 5020) במתחם א' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579676 א הידועים גם כגוש 17013, חלקות 48-50 בעפולה – הגרלה מספר 1887; מגרשים תכנוניים מס' 422, 5013 במתחם ב' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579684 א הידועים גם כגוש 17012, חלקות 11, 17 בעפולה – הגרלה מספר 1890; מגרשים 418, 419 במתחם ג' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579692 א הידועים גם כגוש 17013, חלקות 46, 47 בעפולה – הגרלה מספר 1891; מגרשים תכנוניים מס' 1001 (לשעבר 5022, 5023, 5024) במתחם ה' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579718 א הידועים גם כגוש 16774, חלקה 395 וכגוש 17014, חלקות 14-16 בעפולה – הגרלה מספר 1889.

3. מסירת הדירה
- בהגרלה מספר 1891 - הדירה תימסר עד ליום 30.05.2025 ובכפוף לאמור בהסכם או במועד מוקדם יותר בהתאם לסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להסכם.
- בהגרלה מספר 1890 - הדירה תימסר עד ליום 30.06.2025 ובכפוף לאמור בהסכם או במועד מוקדם יותר בהתאם לסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להסכם.
- בהגרלות מספר 1887 ו-1889 - הדירה תימסר עד ליום 30.07.2025 ובכפוף לאמור בהסכם או במועד מוקדם יותר בהתאם לסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להסכם.
- (מועד המסירה ביחס לכל הגרלה יקרא להלן: "מועד המסירה").

4. מחיר הדירה
- 4.1 בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של _____ ₪ (במילים): _____ ש"ח בלבד) (כולל מע"מ). לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן: "התמורה" או "מחיר הדירה").
- 4.2 הקונה ישלם את התמורה מפורטת בסעיף 4.1 לעיל, למוכרת בתשלומים כדלקמן, אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור להלן:

- 4.2.1 סכום של _____ נ"ש (במיליונים): _____ שקלים חדשים) המהווה 7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת על ידי הקונה לא יאוחר מ-3 ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.
- 4.2.2 סכום של _____ נ"ש (במיליונים): _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-20% ממחיר הדירה ישולם למוכרת על ידי הקונה לא יאוחר מיום _____ (45 ימים מיום חתימת ההסכם). יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.
- 4.2.3 סכום של _____ נ"ש (במיליונים): _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-34% ממחיר הדירה ישולם למוכרת ביום 18.09.2023 ויובהר כי תשלום זה והבאים אחריו.
- 4.2.4 סכום של _____ נ"ש (במיליונים): _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-48% ממחיר הדירה ישולם למוכרת ביום 18.01.2024.
- 4.2.5 סכום של _____ נ"ש (במיליונים): _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-62% ממחיר הדירה ישולם למוכרת ביום 18.05.2024.
- 4.2.6 סכום של _____ נ"ש (במיליונים): _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-76% ממחיר הדירה ישולם למוכרת ביום 18.09.2024.
- 4.2.7 סכום של _____ נ"ש (במיליונים): _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-90% ממחיר הדירה ישולם למוכרת ביום 18.01.2025.
- 4.2.8 יתרת התמורה בסכום של _____ נ"ש (במיליונים): _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-100% ממחיר הדירה תשולם למוכרת 10 ימים לפני מועד מסירת הדירה ובכפוף לקבלת טופס 4 (להלן: "יתרת התמורה").
- 4.3 יובהר כי מחצית מכל תשלום שישולם לקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. 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 בהתאם להוראות ההסכם.
- 4.4 הצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- הצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 8.10.2 בהסכם.
- 4.5 **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**
- 4.6 התשלומים המנויים בסעיף 4.2 לעיל (למעט התשלום המפורט בסעיף 4.2.1 לעיל) יבוצעו באמצעות פנקס השוברים ביום המיועד לתשלום במועדים ועד לשעה 13:30 באותו היום (להלן: "יום עסקים"). במקרה שאיזה ממועדי ביצוע התשלום הנ"ל אינו חל ביום עסקים, יוקדם התשלום ליום העסקים הראשון שחל באחד מימי ביצוע התשלום, לפני מועד ביצוע התשלום הנ"ל.
- 4.7 במקרה שבמועד חתימת ההסכם לא יימסר לקונה פנקס שוברים, אז תקבע המוכרת את אופן המסירה של פנקס השוברים ומועדה, בהודעה שתימסר לקונה (להלן: "ההודעה"). הקונה מתחייב, בהתחייבות יסודית, לקבל את פנקס השוברים, באופן ובמועדים שייקבעו כאמור על ידי המוכרת, בתיאום מראש עם הקונה.
- 4.8 התמורה תשולם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שימסרו לקונה על ידי המוכרת (לעיל ולהלן: "שוברי התשלום" או "פנקס השוברים"). מובהר כי בכל מקרה בו במועד ביצועו של איזה מהתשלומים המפורטים בס"ק 4.2.2-4.2.8 לעיל, טרם נמסר לקונה פנקס השוברים, כי אז יידחה מועד ביצועו של התשלום הנוגע בדבר וישולם בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד מסירת פנקס השוברים לקונה, באופן הקבוע בסעיף 4.7 לעיל ובכל מקרה באחד מימי ביצוע התשלום, כמתואר בסעיף 4.6 לעיל.
- 4.9 מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים הנוספים המפורטים בסעיפים 17, 18, ו-15 (על כלל תני סעיפיהם) להסכם אשר יחולו על הקונה על פי ההסכם.

- 4.10 בנוסף לאמור לעיל, ישלם הקונה במעמד חתימת הסכם זה לעוה"ד של המוכרת (הרצוג, פוקס, נאמן ושות') סך של 5,114 ש"ח בתוספת מע"מ או 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך מבניהם, בגין השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת (להלן: "ההוצאות המשפטיות"). למען הסר ספק, יובהר כי סכום ההוצאות המשפטיות אינו כולל הוצאות ואגרות הקשורות ברישום משכנתא ו/או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 15.9 להסכם ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה.
5. לכל התשלומים והסכומים המפורטים בנספח זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן:
- 5.1 "המדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המפורסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה לסטטיסטיקה
- 5.2 "מדד הבסיס" - משמעו המדד הידוע במועד חתימת ההסכם, קרי מדד חודש _____ 2023 שהתפרסם ביום _____ ועומד על _____ נקודות.
- 5.3 "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה: המדד של הידוע ביום ביצוע של אותו תשלום, דהיינו:
- 5.4 "הפרשי הצמדה" - משמעותם הסכום המתקבל מהכפלת התשלום הרלוונטי בהפרש שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס, כשהוא מחולק במדד הבסיס. מובהר כי בכל מקרה, לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא יילקח בחשבון מדד חדש שהינו נמוך ממדד הבסיס.
6. אי עמידה של הקונה בתשלום הפרשי הצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכרת, מהווה הפרה של ההסכם ע"י הקונה, וכי אז המוכרת תוכל לחייב את הקונה בריבית פיגורים כהגדרת מונח זה בהסכם.
7. כל התשלומים המפורטים לעיל כוללים מע"מ בשיעור של 17%. מובהר, כי ככל שיגדל או יפחת שיעור המע"מ, לעומת שיעור המע"מ הנקוב לעיל, לגבי תשלומים שטרם שולמו, תתוקן התמורה ותשלומיה בהתאם לכך.
8. לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, תתווסף ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה בהסכם, ללא תוספת של הפרשי הצמדה בגין תקופת האיחור, כמפורט בסעיף 5 לעיל (וזאת להבדיל מהפרשי הצמדה הנדרשים לתשלום בהתאם למועד התשלום המקורי כנקוב בהסכם זה). ריבית הפיגורים תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן: "מועד הפירעון") ועד לסילוקו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים ממועד הפירעון. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרת על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
9. תנאי התשלומים והמועדים המפורטים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, ובלבד שניתנה לקונה תקופה בת 10 (עשרה) ימים לשם עמידה בתנאי התשלומים כאמור, והלה לא תיקן את ההפרה בתקופה זו.
10. כל התשלומים יבוצעו אך ורק באמצעות פנקס השוברים שיופק לקונה. הקונה מתחייב להמציא למוכרת מיד לאחר תשלום כל שובר, את הצילום של השובר המשולם כשהוא נושא את חותמת הבנק. הרוכש מתחייב כי לא ישלם סכום כלשהו בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום. בכל מקרה מובהר כי תשלום שיבוצע כאמור באמצעות השובר לא יפחת מסך של 50,000 ₪ לפחות. שולם תשלום בסכום נמוך מהסכום האמור ללא אישור המוכרת מראש ובכתב, יחויב הקונה בעלויות הפקת הבטוחה שתוצא לו בתוספת מע"מ.
11. מוסכם במפורש, כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכרת מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או אי הצמדה למדד ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי המוכרת. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור, ישלח למוכרת הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 60 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום כאשר גובה כל סכום שיוקדם לא יפחת מ- 50,000 ש"ח ובלבד שהסכום שיוקדם ישולם בין הימים שבין ה- 16 לסוף החודש בו יבוצע התשלום. לא השיבה המוכרת לפנייה כאמור, יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. ככל שאושרה על ידי המוכרת הקדמת התשלום, באופן הקבוע לעיל, ישלם הקונה את התשלום, בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל. למניעת כל ספק יובהר כי אין בהקדמת התשלומים, ככל שתהיה, כדי לחייב את המוכרת להקדים את מועדי התחייבויותיה השונים על פי חוזה זה, לרבות, אך לא רק, מועד מסירת החזקה.

הקונה

המוכרת