

נספח ג' - נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום ___ בחודש _____ שנת **2018** (להלן: "ההסכם")

בין

רייסדור בנייה בע"מ ח.פ. 515319648
 מרח' כנרת 3 בני ברק
 טלפון: 03-5185500; פקס: 03-5185200
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

ל בין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח'

טל': _____ נייד: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו 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

זכות חכירה לדורות מהוונת לתקופה של 98 שנים מיום 5.9.2016 בתנאים כפי שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל באותה עת, בדירה בת _ חדרים וחדרי שירות הנבנית / אשר תבנה על המקרקעין הידועים כחלקות 5-7 בגוש 38490, חלקות 1-4 בגוש 38491 וחלקה 1 בגוש 38493, המצויים בבאר שבע והמסומנת בתוכניות **נספח "ב"** להסכם זה במס' זמני _____ בבניין _____ בקומה _____.

הדירה בהסכם זה כוללת את החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה וכן את השטחים הבאים.

2.1 חניה מס' _____ כמסומן בתוכניות נספח "ב" להסכם זה.

2.2 חניה מס' _____ כמסומן בתוכניות נספח "ב" להסכם זה.

2.3 מחסן מס' _____ כמסומן בתוכניות נספח "ב" להסכם זה.

השטחים הנ"ל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

3 מסירת הדירה

מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו כדלקמן: דירות בבניינים 4,5,6,7 - 30.4.2020; דירות בבניינים 1,2,3 - 30.6.2020; דירות בבניינים 8,9,10,11,12 - 30.8.2020 (להלן: "מועד המסירה"), וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 7 על כל סעיפי המשנה שבו וסעיף 9.3 להסכם.

4 מחיר הדירה הכולל

4.1 מחיר הדירה הכולל שעל הקונה לשלם בגין הדירה הינו סכום של _____ ₪ (במילים: _____) כולל מע"מ (להלן: "המחיר הכולל").

4.2 המחיר הכולל מורכב מהרכיבים דלהלן:

4.2.1 "מחיר הדירה" – מחיר הדירה, כולל מע"מ, בסך של _____ ₪.

4.2.2 "הוצאות משפטיות" – תשלום אשר ישולם על ידי הקונה במעמד חתימת הסכם זה, ישירות לעורכי הדין, בקשר עם טיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על שמו, כאמור בסעיף

18.4 להסכם, בסך של 5,000 ₪ או 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך מביניהם, בתוספת מע"מ.

4.3 תשלומים

תשלומים בגין מחיר הדירה:

הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה הנזכר בסעיף 4.2.1 לעיל בצירוף הפרשי הצמדה, וזאת במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:

4.3.1 במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה למוכר סך של _____ ₪ כולל מע"מ, המהווה 10% ממחיר הדירה.

למרות האמור, במידה וטרם נמסר לקונה פנקס שוברים במעמד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה למוכר במעמד חתימת הסכם זה סך של _____ ₪ (להלן: "כספי הנאמנות") המהווה 7% ממחיר הדירה בהמחאה לפקודת עו"ד אמיר גולדמן בנאמנות (להלן: "הנאמן"), וסך של _____ ₪ המהווה 3% ממחיר הדירה ישולם בתוך 7 ימים ממועד הודעת המוכר לקונה בדבר קבלת פנקס השוברים. על כספי הנאמנות יחולו הוראות נספח ט' להסכם.

4.3.2 40% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 25.12.2018, בכפוף לקבלת היתר בניה לבניין.

4.3.3 40% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 25.12.2019.

4.3.4 30 יום לפני מועד המסירה הנקוב בסעיף 3 לעיל, ישלם הקונה למוכר סך של 10% מהתמורה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם.

4.3.5 מובהר כי ככל ולא יתקבל היתר בנייה עד למועד התשלום השני, יידחה מועד התשלום השני שעל הקונה לשלם כאמור בסעיף זה לעיל עד למועד קבלת ההיתר. כל התשלומים הבאים אחריו יידחו בהתאמה.

4.3.6 להסרת ספק, במידה ומועד תשלום כלשהו מהתשלומים האמורים חל פחות מ-30 יום לפני מועד המסירה, או במידה ומועד תשלום כלשהו מהתשלומים האמורים חל לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לקונה, יוקדמו מועדי התשלומים האמורים והתשלומים האמורים **ישולמו ע"י הקונה לא יאוחר מ-30 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה.**

תשלום ההוצאות המשפטיות:

4.3.7 במעמד חתימת הסכם זה ישלם הקונה, ישירות לעורכי הדין, את ההוצאות המשפטיות בסכום הנקוב בסעיף 4.2.2 לעיל.

4.4 המחיר הכולל אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה לפי סעיפים 18-20 להסכם על סעיפי המשנה הכלולים בהם, כגון, מס רכישה לאוצר, תשלומים הכרוכים במשכנתא אותה ייטול הקונה וברישומים בגינה, תשלומים עבור הזמנת ו/או התקנת מוני חשמל, מים וגז.

4.5 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ. הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, אגרות, השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות, תוספת למחיר הדירה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.

4.6 התשלום עבור מחיר הדירה יתבצע ישירות לחשבון הליווי שפרטיו ימסרו לקונה ע"י המוכר לאחר חתימת הסכם ליווי עם הבנק (להלן: "הבנק המלווה"), באמצעות פנקס השוברים ובהתאם להוראות סעיף 17 להסכם המכר. מיד לאחר ההפקדה הקונה ישלח למוכר באמצעות מכשיר פקסימיליה, עותק של שובר התשלום כאשר הוא ממולא ומוחתם ע"י הבנק המעביר בעבור כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, בהתאם להוראות ההסכם ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.

4.7 הקונה אינו רשאי לשלם תשלום על חשבון התמורה שסכומו נמוך מ- 50,000 ש"ח. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שהקונה ישלם תשלום בסכום הנמוך מכך ישלם הקונה לחברה עמלה בסך של 600 ₪ בגין כל תשלום בסכום כאמור.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכול את בצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה.

הפרשי הצמדה

5

5.1 בנספח 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 מדד חודש **דצמבר 2017** שהתפרסם ביום **15.1.2018**.
"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 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.

5.2 מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש שונה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוצמד באותו היחס של שינוי המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוצמד כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או נספח זה יקרא לעיל ולהלן: **"הפרשי הצמדה"**). על אף האמור, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.

5.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי הצמדה שיגיעו 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 בדירה לקונה.

ריבית פיגורים

6

6.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או נספח זה ו/או הנובעים מהם בלמעלה מ- 7 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום ריבית פיגורים בשיעור של 1% לחודש באופן יחסי בגין כל יום של איחור (להלן: "ריבית הפיגורים"), אך לא יותר משיעור ריבית הפיגורים המותר על פי חוק המכר (דירות), ככל שיחול על הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיש למוכר על פי ההסכם ו/או על פי הדין.

6.2 חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום (כולל מע"מ), שעל הקונה לשלם למוכר מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי הצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

6.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

6.4 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 ההפרה.

הקדמת תשלומים

7

מוסכם כי הקונה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או נספח זה, ובלבד שהודיע על כך למוכר 10 ימים מראש וכן ובלבד שהסכום

לא יפחת מ – 50,000 ₪. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי והמועדים הקבועים בהסכם זה לא ישתנה. מובהר כי הצמדת תשלומי התמורה תבוצע ליום התשלום בפועל

שונות

8

- 8.1 למען הסר ספק, הודע לרוכש כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר ריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי האמור בהסכם. ככל שעל פי הוראות ההסכם חלה על המוכר חובת תשלום ריבית לקונה, יחולו הוראות סעיף זה על המוכר בשינויים המחוייבים.
- 8.2 בכל מקרה של הקדמת מסירת הדירה בכפוף לקבלת אישורו של הרוכש להקדמה האמורה, יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הדייר לשלם על פי הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רייסדור בנייה בע"מ

המוכר

הקונה