

נספח ג' - נספח תשלומים ומועדים

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

בין

רייסדור יזמות בע"מ ח.פ. 513708248
 מרחוב מצדה 7, מגדל בסר 4, קומה 31
 בני ברק 5126112
 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 13.08.2018 בתנאים כפי שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל באותה עת, בדירה בת _____ חדרים וחדרי שירות הנבנית / אשר תבנה על המקרקעין הידועים כחלקות 66,67,68,69 בגוש 34580 וחלקות 43,44,45 בגוש 34578, המצויים בבית שמש, והמסומנת בתוכניות **נספח "ב"** להסכם זה במס' זמני _____ בבניין מס' _____ 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.

הודע לקונה כי טרם ניתן היתר בניה לבניית הדירה והפרויקט וכי הוא קונה את הדירה בכפוף להוראות **נספח "ח"** המצ"ב להסכם זה.

3 מסירת הדירה

מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו **13.04.2022** (להלן: "מועד המסירה"), וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 7 על כל סעיפי המשנה שבו.

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" או "התמורה" – 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 18.5 להסכם, בסך של 5,019 ₪ או 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך מבניהם, 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 7% ממחיר הדירה.

4.3.2 13% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

4.3.3 15% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 20.08.2020.

4.3.4 15% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 20.12.2020.

4.3.5 15% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 20.04.2021.

4.3.6 15% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 20.08.2021.

4.3.7 10% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 20.12.2021.

4.3.8 10 ימים 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.

4.3.9 למרות האמור, ככל שבמועד חתימת הסכם זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים, ובמועד הנקוב לתשלום סכום כלשהו טרם התקבל הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס השוברים, יידחה מועד ביצועו של כל תשלום שהגיע מועד תשלום כאמור, וייחול בתוך 15 יום ממועד בו קיבל הקונה את פנקס השוברים.

במקרה בו יעברו למעלה מ- 60 ימים ממועד פירעונו הנקוב של אחד או יותר מהתשלומים הקבועים בסעיף 4.3.2 ואילך וטרם התקבלה הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס שוברים, ישלם הקונה את אותו התשלום בתוספת הפרשי הצמדה, בהתאם לתנאי ההצמדה כקבוע בהסכם, אך במקרה זה המדד החדש לצורך כך יהיה המדד הידוע ביום ה- 61 ממועד פירעונו הנקוב של אותו תשלום (יובהר כי המדד הבסיסי לא ישונה), ככל שאותו תשלום ישולם במועדו.

תשלום ההוצאות המשפטיות:

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

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 הקשורים למים ולגז בגין הדירה כאמור בסעיף 19.2 להסכם.

4.4 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 ישולם 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.

4.5 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. לאחר ההפקדה הקונה ישלם 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.

תשלום שישולם אחרי השעה 13:30, יראו אותו כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.

4.6 הקונה אינו רשאי לשלם תשלום על חשבון התמורה שסכומו נמוך מ- 50,000 ש"ח. היה והקונה ישלם סכום נמוך מ-50,000 ש"ח, יישא הקונה בעלות בפועל של הנפקת הערבות הבנקאית, ובלבד שלא קיבל לכך את אישור הקבלן מראש ובכתב ושהסכום ששולם על ידו שונה מהתשלומים הקבועים בלוח התשלומים.

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.

5 הפרשי הצמדה

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" מדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם המכר. ככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם התקבל היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה יהיה מדד הבסיס המדד הידוע ביום קבלת היתר הבניה. דהיינו, במקרה שטרם התקבל היתר בניה במועד חתימת הסכם זה, תחל ההצמדה ביום קבלת היתר הבניה כאמור.

"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 בנספח 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, מעת לעת או 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.

6 ריבית פיגורים

6.1 בכל מקרה שהקונה יגרר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם בלמעלה מ- 7 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, וזאת בגין כל יום של איחור החל מהיום הראשון בפיגור (להלן: **"ריבית הפיגורים"**), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיש למוכר על פי ההסכם ו/או על פי הדין. למרות האמור, ככל שיותקנו תקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות), אזי ריבית הפיגורים לא תעלה על הקבוע בתקנות שיותקנו.

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 לפגור 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

הקונה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, בכפוף לקבלת אישורו של המוכר מראש ובכתב 7 ימים לפחות 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 הפרשי הצמדה וריבית 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 הצמדה וריבית לקונה, שיעור הריבית שיחול על התשלומים לקונה יהיה הריבית בשיעור הקבוע בסעיף 6.1 לעיל.

8.2 בכל מקרה של הקדמת מסירת הדירה בכפוף לקבלת אישורו של הרוכש להקדמה האמורה כאמור בהסכם המכר, 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 יזמות בע"מ
ח.פ. 513708248

הקונה

המוכר