

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;

לבין

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 09.11.2022 בתנאים כפי שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל באותה עת, בדירה בת _ חדרים וחדרי שירות הנבנית / אשר תבנה על המקרקעין הידועים כחלקה 45 (בחלק) בגוש 5763 מגרש 27 לפי תב"ע תמל/1081, המצויים באלעד, והמסומנת בתוכניות נספח ב' להסכם זה במס' זמני ___ בבנין 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 28.02.2027 (להלן: "מועד המסירה"), וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 7 להסכם על כל סעיפי המשנה שבו.

4 מחיר הדירה הכולל

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

4.2 תשלומים

תשלומים בגין מחיר הדירה:

- הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה הנזכר בסעיף 4.2.1 לעיל בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5 להלן, וזאת במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:
- 4.2.1 בתוך 3 ימים ממועד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה למוכר סך של _____ ₪ כולל מע"מ, המהווה 7% ממחיר הדירה.
- 4.2.2 13% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.3 10% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 18.04.2024, בכפוף לקבלת היתר בניה סופי לבניית הבנין בו נמצאת הדירה ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר הבניה כאמור.
- 4.2.4 10% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 18.09.2024.
- 4.2.5 10% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 18.02.2025.
- 4.2.6 10% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 18.07.2025.
- 4.2.7 10% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 18.12.2025.
- 4.2.8 10% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 18.05.2026.
- 4.2.9 10% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 18.10.2026.
- 4.2.10 7 ימים 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.
- 4.2.11 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 תשלומו כאמור, וייחול בתוך 10 ימים ממועד הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס השוברים.
- במקרה בו יעברו למעלה מ- 45 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 קבוע בהסכם, אך במקרה זה המדד החדש לצורך כך יהיה המדד הידוע ביום ה- 46 ממועד פירעונו הנקוב של אותו תשלום (יובהר כי המדד הבסיסי לא ישונה), ככל שאותו תשלום ישולם במועדו. דהיינו במקרה זה, בגין תשלום זה לא תחול הצמדה מהיום ה- 46 כאמור, עד לתום 10 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס השוברים.
- מחיר הדירה 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.
- 4.3 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.
- 4.4 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 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.
- תשלום שישולם אחרי השעה 13:30, יראו אותו כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.
- 4.5 הקונה אינו רשאי לשלם תשלום על חשבון התמורה שסכומו נמוך מ- 50,000 ש"ח. היה והקונה ישלם סכום נמוך מ-50,000 ₪, 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 יכלול את ביצוע 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**" מדד תשומות הבניה הידוע מדד תשומות הבניה הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיסי יהא המדד ביום חתימת הסכם זה. שהינו מדד חודש _____ 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, המדד הידוע ביום ביצוע של אותו תשלום.

5.2 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 למרות האמור, מחצית מכל תשלום שישלם הקונה 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.

5.4 ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיסי הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

5.5 ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 7.18.2 להסכם.

5.6 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.

5.7 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.

ריבית פיגורים

6

6.1 בכל מקרה שהקונה יגור בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם בלמעלה מ- 7 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום ולהפרשי הצמדה, ריבית פיגורים בהתאם לשיעור הריבית המירבי הקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים התשפ"ב- 2022 ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית 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.

- 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

הקונה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה ובתנאי שהסכום לא יפחת מ 50,000 ₪. הקונה יודיע למוכר על ביצוע התשלום כאמור בסעיף 4.5 לעיל. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הני"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 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:

הקונה

המוכר