

נספח תמורה ולוח תשלומים

בין: **יצחק עפר חברה לבניין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 510917677**
דרך מנחם בגין 144, תל אביב
טלפון: 03-6091344

(להלן: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרחוב: _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן: "הרוכש")

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מההסכם, מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם הנ"ל ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש אשר נקבע בנספח זה.
- 1.3. הוראות נספח זה משלימות את הוראות ההסכם, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להסכם, יגברו ויכריעו ההוראות המפורטות בנספח זה.

2. מועד המסירה

הדירה כהגדרתה בנספח א' תימסר לרוכש, בכפוף להוראות הסכם המכר, עד ולא יאוחר
מיום 15.2.2029.

3. מחיר הדירה

3.1. בתמורה לרכישת הדירה כהגדרתה **בנספח א'** להסכם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (להלן: "**מחיר הדירה**") : כולל מע"מ (להלן: "**מחיר הדירה**") :

(1) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (המהווה 7% ממחיר הדירה) (להלן: "**התשלום הראשון**") ישולם על ידי הרוכש לחברה במעמד חתימת הסכם זה.

(2) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (המהווה 13% מהתמורה, והשלמה ל-20% ממחיר הדירה) (להלן: "**התשלום השני**") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מ-45 יום ממועד חתימת הסכם זה וזאת בכפוף לקבלת פנקס שוברי תשלום כהגדרתם בהסכם.

(3) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-30% ממחיר הדירה) (להלן: "**התשלום השלישי**") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מיום _____ (6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה) וזאת בכפוף לקבלת היתר בניה מלא להקמת הפרויקט.

(4) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-40% ממחיר הדירה) (להלן: "**התשלום הרביעי**") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מיום _____ (12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה).

(5) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-50% ממחיר הדירה) (להלן: "**התשלום החמישי**") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מיום _____ (18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה).

(6) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-60% ממחיר הדירה) (להלן: "**התשלום השישי**") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מיום _____ (24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה).

(7) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-70% ממחיר הדירה) (להלן: "**התשלום השביעי**") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מיום _____ (30 חודשים ממועד חתימת הסכם זה).

(8) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-80% ממחיר הדירה) (להלן: "**התשלום השמיני**") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מיום _____ (36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה).

(9) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-90% ממחיר הדירה) (להלן: "**התשלום התשיעי**") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מיום _____ (42 חודשים ממועד חתימת הסכם זה).

(10) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (המהווה השלמה ל-100% ממחיר הדירה) (להלן: "**תשלום יתרת התמורה**") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה.

3.2. כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. במקרה בו תחול עלייה או ירידה בשיעור המע"מ, יוגדלו או יופחתו, לפי העניין, התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי בהתאמה לעלייה או לירידה בשיעור המע"מ כפי שהוא במועד ביצוע כל תשלום ותשלום. מובהר כי לא יהיה זיכוי רטרואקטיבי.

3.3. מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים הנוספים החלים על הרוכש מכח ההסכם אותם ישלם הרוכש לפי הקבוע בהסכם.

3.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכיוצ"ב בכפוף להוראות כל דין.

3.5. כל התשלומים הנקובים בסעיף 3.1 לעיל ישולמו באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט בבנק המלווה וידוע לרוכש כי זו הדרך היחידה והבלעדית לביצוע התשלומים כאמור. תשלום אשר יבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כתשלום על חשבון מחיר הדירה. על אף האמור, מוסכם כי הוראות סעיף 3.5 זה לא יחול בקשר עם התשלום הראשון (כהגדרתו בסעיף 3.1.1 לעיל) במקרה בו טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי עם הבנק המלווה.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הרוכש המפורטים בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי ריבית והצמדה.

4. הפרשי הצמדה

4.1. בנספח זה:

"המדד" משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם כל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

"מדד הבסיס" המדד הידוע במועד חתימת ההסכם או מיום קבלת היתר בנייה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

"המדד הקובע" משמעו המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד שנקבע לביצוע התשלום בפועל, ואשר לא יפחת בכל מקרה מהמדד הבסיסי.

"הפרשי הצמדה" יהיו כמפורט להלן-

כל תשלום המגיע מהרוכש לחברה ישולם בתוספת השיעור בו עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, וזאת ככל שהתשלום יבוצע בין ה-16 לחודש לבין ה-31 לחודש.

ככל שתשלום יבוצע בין ה-1 לחודש לבין ה-15 לחודש יהיה המדד הקובע המדד שיפורסם בחודש בו בוצע התשלום או המדד שהיה ידוע ביום בו בוצע התשלום, הגבוה מבין השניים.

מובהר כי ירידה במדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת סכום התשלום שעליו לשלם לחברה.

4.2. למען הסר ספק, מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על-פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה יישא הפרשי הצמדה.

4.3. מבלי לגרוע מכל סעד המגיע לחברה על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, מוסכם, כי כל תשלום אשר לא ישולם במועד הקבוע לו בהסכם זה, יישא הפרשי הצמדה בהתאם למדד הקבוע בעת התשלום בפועל או בהתאם למדד הקובע בגין המועד הקבוע בחוזה, לפי הגבוה מבניהם.

4.4. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהרוכש על-פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על-פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש.

4.5. על אף האמור, מובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הרוכש למוכרת בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה למגורים אך זאת, למעט 20% הראשונים

ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בהסכם לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בנסיבות אשר התהוו בעטיין של הרוכש.

5. ריבית פיגורים

- 5.1 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין, בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה, ריבית פיגורים בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית וזאת החל מהמועד הקבוע לביצוע התשלום ועד למועד התשלום בפועל (להלן: "ריבית הפיגורים").
- 5.2 איחר הרוכש בתשלום הפרשי הצמדה, יהיה על הרוכש לשלם תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום דרישת החברה לביצוע תשלום כאמור. לא שילם הרוכש את הפרשי ההצמדה בתום התקופה כאמור, תהיה רשאית החברה לחייב את הרוכש בריבית פיגורים.
- 5.3 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון התמורה.
- 5.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על-ידי הרוכש, לרבות הוראות המאפשרות לו לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

6. הקדמת תשלומים

- 6.1 הרוכש יהיה רשאי להקדים את ביצועם של אחד או יותר מהתשלומים המפורטים בסעיף 3.1 לעיל. מובהר בזאת כי לא יהיה בהקדמת התשלום כאמור משום הקדמת התחייבויות החברה, לרבות הקדמת מועד המסירה.
- 6.2 למען הסר ספק, מובהר כי ביחס לתשלום שיוקדם כאמור, ההצמדה תהיה בהתאם למועד התשלום בפועל.

7. הוצאות משפטיות

מובהר כי מחיר הדירה כולל שכר טרחת עורך הדין כאמור תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

**יצחק עפר חברה לבניין ופיתוח
בע"מ**

הרוכש

החברה