

נספח ג' (נספח תשלומים ומועד מסירה)

נספח תשלומים ומועדים (מחיר מטרה)

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת 2023 (להלן: "ההסכם")

כרם עו"ז יזמות בע"מ ח.פ. 516658614
באמצעות מנהליה יהונתן עבאדי ואייל ויזנפלד

בין

(להלן: "המוכרת" ו/או "החברה") מצד אחד;

לבין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

טל. נייד: _____ דואר אלקטרוני: _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד, בערבות ובאחריות הדדית ביניהם

(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש") מצד שני;

1. כללי

1.1 הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת זכויות חכירה בדירה מס' (זמני) _____ מהחברה בפרויקט הידוע כמגרש 380 לפי תב"ע 117/8/3 בקרני שומרון (להלן: "הסכם המכר") ולהלן: "הדירה").

1.2 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר.

1.4 כותרות סעיפי הנספח הינן לצורכי נוחות בלבד, הן אינן חלק ממנו ולא יהא להן ערך פרשני כלשהו ולא תשמשנה לפירוש הנספח.

1.5 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות הסכם המכר, תגברנה הוראות הנספח.

2. הגדרות

2.1 "הדירה" – כהגדרתה בהסכם המכר.

2.2 "מחיר הדירה" ו/או "התמורה" – המחיר שמתחייב הקונה לשלם למוכרת בגין הדירה

בסך של _____ ש"ח (_____) בצירוף הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם להלן. מחיר הדירה כולל מע"מ.

מובהר כי הקונה לא ישלם למוכרת הוצאות משפטיות מעבר למחיר הדירה.

עם זאת ולמען הסר ספק מובהר כי מחיר הדירה איננו כולל מס רכישה או אגרות רישום משכנתא (ככל שהקונה נוטל משכנתא).

3. הפרשי הצמדה

3.1 הגדרת "המדד" לענין נספח זה, משמעו- מדד תשומות הבניה (המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים) המתפרסם כל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיקה ו/או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו ו/או שיפורסם ע"י רשות/ מוסד ממשלתי אחרים.

3.2 הגדרת "המדד הבסיסי" לענין נספח זה, משמעו- מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד חתימת הסכם המכר.

3.3 הגדרת "מועד התשלום" לענין נספח זה, משמעו- המועד שבו נקבע מועד התשלום מתשלומי התמורה כפי שיפורט להלן בנספח זה.

3.4 הגדרת "המועד החדש" לענין נספח זה ולגבי כל תשלום שעל הקונה לשלם למוכר על חשבון התמורה- המדד שיהיה ידוע למועד התשלום. במקרה שהקונה יאחר בתשלום, יחושב המדד החדש לפי המדד שהיה ידוע במועד התשלום או במועד הפרעון בפועל- הגבוה מביניהם.

3.5 הגדרת "הפרשי הצמדה" לענין נספח זה, משמעו- מחיר הדירה וכן ריבית פיגורים (ככל שתחול), כשהם צמודים למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, על פי המקסימום המותר וזאת על פי הדין או הוראות סעיף 35ג. (ב) לחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022 (כלומר, 20% ראשונים מסך התמורה שישולמו ע"י הקונה לא יהיו צמודים כלל למדד, היתרה, המהווה 80% ממחיר הדירה, תהיה צמודה למדד עד מחצית מכל תשלום).

3.6 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו למוכרת ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

3.7 המוכרת תערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה המגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או לאחר ביצוע של תשלום (לפי בחירת החברה), והקונה ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה ולעריכת פרטיכל מסירה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ובנספח זה.

3.8 מובהר כי הקונה לא יחוייב בהפרשי הצמדה לאחר המועד הקבוע במועד המסירה (להלן בסעיף 4) מכל סיבה שהיא, למעט כתוצאה מנסיבות באשמת הקונה.

4. מסירת הדירה

4.1 בכפוף לאמור בהסכם המועד למסירת הדירה לידי הקונה הינו **22/02/2027** (להלן: "מועד המסירה").

4.2 בהתקיים אחת או יותר מהסיבות המוצדקות לא יחולו הוראות סעיף 5א (א) ו- (ב) להוראות חוק המכר (דירות).

4.3 איחור של עד 30 יום במסירה, לא ייחשב איחור ולא יזכה הקונה בשום סעד.

4.4 המוכרת תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש בהודעה מוקדמת של 60 ימים כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

5. מועדי תנאי התשלום

5.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:

5.1.1 סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) המהווים 7% מהתמורה, ישולם בתוך 48 שעות ממועד חתימת הסכם זה באמצעות פנקס שוברים הנמסר (להלן: "פנקס השוברים"). ככל ועד למועד תשלום זה לא הונפק פנקס שוברים, יועבר התשלום לחשבון נאמנות.

5.1.2 סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), המהווה השלמה ל-20% מהתמורה בתוך 45 יום ממועד חתימת ההסכם ובתנאי שהתקבל אישור ליווי הפרויקט. ישולם ע"י הקונה _____.

5.1.3 סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום, (4 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי הצמדה.

5.1.4 סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום _____, (9 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי הצמדה.

- 5.1.5 . סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום _____, (14 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי ההצמדה.
- 5.1.6 סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום _____, (19 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי ההצמדה.
- 5.1.7 סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום _____, (24 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי ההצמדה.
- 5.1.8 סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום _____, (29 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי ההצמדה.
- 5.1.9 סך של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה ישולם ע"י הקונה ביום _____, (34 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בתוספת מחצית מהפרשי ההצמדה.

5.1.10 סך של _____ ש"ח המהווה 10% מהתמורה ישולם ע"י הקונה 7 ימים טרם ביצוע הליך המסירה בהתאם להודעת המוכרת שתשלח לקונה, בתוספת מחצית מהפרשי ההצמדה (להלן: "התשלום האחרון").

5.2 הקונה מתחייב לשלם את כל תשלומי התמורה באמצעות פנקס השוברים לחשבון המוכרת בבנק הפועלים בע"מ סניף מס' _____, בח-ן מס' _____ (להלן: "חשבון הפרויקט"). לאחר ביצוע התשלום, יעביר הקונה למשרדי החברה (אפשר גם באמצעות מכשיר הפקסימיליה) העתק משובר ההפקדה. כל סכום שלא יופקד לחשבון הנ"ל, לא יחשב כתשלום מצד הקונה לחברה על פי הסכם זה.

5.3 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי בשיעור המע"מ, כפי שהיה במועד חתימת ההסכם, יחול ויחושב לגבי כל תשלום אשר טרם שולם על חשבון הדירה עד למועד השינוי.

5.4 תשלומי התמורה יעשו בתשלום לחשבון הפרויקט בבנק אך ורק באמצעות פנקס השוברים לתשלום שנמסרו לקונה על-ידי החברה. יום הפירעון יחשב יום הערך בו זוכה חשבון המוכר בבנק.

ידוע לקונה, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום תשלומי התמורה המגיעים ממנו למוכר על פי ההסכם, היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, למעט תשלומים שאינם כלולים במחיר הדירה.

5.5 הקונה יהיה רשאי להקדים את מועדי התשלומים של תשלומי התמורה בהודעה מראש של 7 ימים. במקרה שהקונה יממש זכותו להקדים תשלומים כאמור, הוא ישלם

הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום המוקדם ולפי המדד שיהיה ידוע במועד זה. המוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה או ריבית בגין התשלום שהוקדם.

6. ריבית פיגורים

6.1 בכל מקרה שהקונה יפגר באיחור של יותר מ- 7 ימים בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת בנוסף הפרשי הצמדה מלאים, ובנוסף לכך ישלם ריבית פיגורים שנקבעה ע"י השר בהתאם לחוק המכר (דירות), בהוראות סעיף 5 ב (א) ובהעדר קביעה של השר, לפי ריבית שנתית של 8% (כששיעור זה כולל גם את הפרשי ההצמדה) (להלן: "ריבית הפיגורים").

6.2 חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכר מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי ההצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

6.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה יזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן, והכל לפי שיקול דעתו של המוכר.

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.

7. כללי

7.1 למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת, 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.

7.2 בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה, יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה, לא תימסר הדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

כרם עו"ז יזמות בע"מ

הקונה

המוכרת