

“ ” אשדוד
נספח ב'

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום 0000 בחודש 9393 שנת 9494 (להלן: "ההסכם")

בין: **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582**
מרחוב המסגר 22, אזה"ת בחדרה
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: **1111 ת.ז. 2222**
3333 ת.ז. 4444
(שניהם ביחד בערבות הדדית זה לזה, יקראו להלן: "הקונה")

מצד שני;

תאור הדירה והבניין עפ"י האמור בהוראות ההסכם:

1. המקרקעין והבניין:

הבניין שייבנה בפרויקט כהגדרתו בהסכם, על כמגרשים 27,29,32 לפי תכנית מפורטת תמל/1062 במתחם 58096 הידוע חלק מחלקות 87 בגוש 2062 המצויים באשדוד (להלן: "המקרקעין");

2. היחידה:

כהגדרתה במבוא להסכם, המסומנת מס' זמני 5555, בבניין 6666 במגרש 7777.
היחידה מתוארת בתוכנית, במפרט הטכני ובתרשים המצורפים כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
שטח היחידה הינו כפי המתואר במפרט הטכני ובתוכניות ובכפוף לסטייה המותרת בדין של עד 2% במידות ו- 5% בכמויות, ללא כל פיצוי.
הוראות נספח זה הינן חלק בלתי נפרד מחוזה המכר ובמקרה של סתירה בין לבין התוכניות תגברנה הוראות החוזה המפורשות ו/או מכללא שעל פי נספח זה.

3. המחיר, תנאי התשלום וההצמדה ומועד המסירה:

3.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הנכס בתשלומים ובמועדים המפורטים להלן כשלכל תשלום, או חלקו, יוספו הפרשי הצמדה.

3.2. מחיר הדירה _____ שקלים (חזשים) שקלים חדשים (להלן: "התמורה"). למחיר יתווספו הפרשי הצמדה עפ"י דין וכמפורט להלן.

3.3. על תשלומי התמורה יחולו ההוראות שלהלן:

3.4. הקונה ישלם את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

3.4.1. סך של _____ ₪ (המהווה 7% מסך התמורה) (להלן: "התשלום הראשון") ישלם הקונה במעמד החתימה ויוחזק בנאמנות בידי ב"כ החברה בחשבון הנאמנות המפורט להלן עד להנפקת פנקס שוברים כחלק מהליווי הבנקאי (כהגדרתו להלן). עם הנפקת פנקס השוברים התשלום ישולם באמצעות השובר הראשון בפנקס. יובהר כי תשלום זה אינו צמוד למדד.

3.4.2. סך של _____ ₪ (המהווה 13% מסך התמורה) (להלן: "התשלום השני") ישולם באמצעות פנקס שוברים תוך 45 ימים קלנדריים ממועד חתימת ההסכם או 45 ימים ממועד קבלת פנקס שוברים בכפוף לקבלת פנקס שוברים. יובהר כי תשלום זה אינו צמוד למדד.

3.4.3. בכפוף לקבלת היתר בנייה מלא ישלם הקונה סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 17.5% מסך התמורה) (להלן: "התשלום השלישי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים 14 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה. התשלום השלישי ואילך מותנה בקבלת היתר בנייה מלא לפרויקט.

3.4.4. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 17.5% מסך התמורה) (להלן: "התשלום הרביעי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים 22 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה.

3.4.5 סך של _____ ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 17.5% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 72.5% מהתמורה) (להלן: "התשלום חמישי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים 29 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3.4.6 סך של _____ ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 17.5% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 90% מהתמורה) (להלן: "התשלום השישי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים 36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3.4.7 סך של _____ ש"ח [המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל- 100% מהתמורה] בצירוף הפרשי הצמדה כדין (להלן: "התשלום האחרון"), ישולם הקונה לחברה באמצעות פנקס שוברים עד ל- 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה.

3.4.8. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה הפיזית ביחידה לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית (ככל שתהיה).

3.4.9. כל תשלום על חשבון מחיר היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי בשיעור המע"מ, כפי שהיה במועד חתימת הסכם, יחול על הקונה שישא בהפרש התשלום שיחושב לגבי כל תשלום אשר טרם שולם על חשבון היחידה עד למועד השינוי.

3.4.10. מובהר, כי ככל ובמועד התשלום השני לא יהיה בידי החברה פנקס שוברים יש לאפשר לרוכש 45 ימים זמן התארגנות ללקיחת משכנתא. לפיכך, על החברה לתת לרוכש התראה בת 45 ימים ככל והתשלום מותנה בקבלת פנקס שוברים.

4. הודע לקונים, כי תוך 7 ימים ממועד משלוח הודעה מאת החברה, כי עליהם להגיע ולקבל לידם את פנקס השוברים – עליהם יהיה להגיע למשרדי החברה ו/או למשרד ב"כ החברה כפי שנדרשו, וזאת על מנת לקבל לידם את פנקס השוברים ולאשר בחתימתם את קבלתו. מובהר, כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.

5. הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא.

6. לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לקונה זכות מעבר לזכות לקבלת הבטוחה ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שיירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, כאמור במכתב ההחרגה הבלתי מותנה (כהגדרתו לעיל).

7. ידוע לקונה, כי כל תשלום שלא ישולם על-ידו באמצעות פנקס השוברים כאמור לעיל, לא ייחשב כתשלום שייזקף לטובתו על חשבון רכישת היחידה, ולפיכך לא תעמוד לקונה הזכות לקבל מהבנק בטוחה על פי חוק המכר, בגין התשלום ששולם על-ידו שלא בהתאם להוראות כאמור לעיל.

8. הדרכים הבאות שבאמצעותן יוכל רוכש יחידה בפרויקט לפנות לבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט:

8.1. פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

8.2. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.

8.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

9. שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014. יובהר כי תשלום כאמור כלול במחיר הדירה והמוכר לא יהא רשאי לגבות מהרוכש תשלום נוסף.

10. הקונה לא יהא רשאי בכל נסיבות שהן ומכל סיבה ו/או טענה שהיא לקזז מן התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, לרבות מן התמורה ו/או מתשלומי התמורה ו/או מן התשלומים בגין שינויים ו/או תוספות ו/או חיובים כספיים כלשהם, אלא אם כן הדבר נעשה בהסכמה מפורשת של החברה לכך בכתב ומראש.

11. מבלי לגרוע מהוראות הסכם המכר, סכום התמורה צמוד למדד מחירי התשומות לבנייה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד"). יובהר כי הצמדת התמורה הינה לחלק המותר להצמדה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 9) התשפ"ב – 2022. אם יוחלף בסיס המדד או שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או אם הוא יפורסם על-ידי גוף אחר, במקום הלשכה הנ"ל, יעשה המוכר את חישוב עליית המדד לצורכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל ובכפוף להנחיות משרד הבינוי והשיכון.

12. "מדד הבסיס" - המדד הידוע ביום חתימת ההסכם, שפורסם ביום 15 עבור חודש [REDACTED] לשנת [REDACTED] או מיום קבלת היתר בנייה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

13. תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:

13.1. כל סכום המגיע מהקונה למוכר, ישולם, כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, לעומת מדד הבסיס (להלן: "המדד החדש").

13.2. בכל מקרה המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס. הפרשי ההצמדה יחושבו כתוספת לתשלום לפי שיעור העלייה של המדד מן מדד הבסיס עד למדד החדש.

13.3. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

13.4. ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה. יום התשלום הינו היום בו ביצע הקונה את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

14. לכל סכום (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) שלא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים, כהגדרתה בהסכם המכר, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה למוכר כנגד הקונה על-פי הסכם זה או על-פי הדין. שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

15. למען הסר ספק יובהר בזאת, כי באחריותו של הקונה לשלם את התמורה במועדים המדויקים שנקבעו בהסכם זה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כאמור וזאת מבלי שלחברה תהא כל חובה לתזכר ו/או להודיע לקונה בטרם כל מועד תשלום.

16. על הקונה מוטלת החובה והאחריות לערוך ולחשב את הפרשי ההצמדה והריבית שמגיעים לחברה עפ"י ההסכם ונספח זה ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם, אולם בטרם כל תשלום, הקונה יוכל לפנות לחברה ולקבל את עזרתה בחישוב הריבית וההצמדה שיש להוסיף כאמור לכל תשלום.

17. מועד מסירת הדירה החוזי: 01.06.2029

18. ריבית פיגורים

18.1. הקונה ישלם לחברה את ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף ההגדרות שלעיל, ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן. המוכר לא יוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.

18.2. 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 לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

19. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי מועד המסירה הנ"ל כפוף להוראות הסכם המכר ו/או הדין הנוגעות לדחיית מועד המסירה.

20. המוכר יאפשר לקונה המעוניין להקדים את מועדי התשלומים למוכר. במקרה שביקש הקונה להקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

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

22. יובהר כי המוכר לא יורשה לגבות הצמדה למדד לאחר מועד המסירה החוזי ועד ביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט נסיבות באשמת הרוכש. כלומר, ככל שמועד ההצמדה יידחה מכל סיבה שהיא, לא תחול הצמדה החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד התשלום בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום: