נספח \_\_\_ להסכם הרכישה

נספח תשלומים

להסכם שנערך ונחתם ב- **\_\_\_\_\_** ביום \_\_ לחודש \_\_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_

בין:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(**להלן**: "המוכרת")**

מצד אחד

לבין:

**\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**מרחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(להלן: "הרוכש")

**מצד שני**

**מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם הרכישה בין הצדדים הנ"ל ומהווה חלק בלתי

נפרד הימנו.

1. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם הרכישה, שנספח זה

מצורף אליו כ**נספח ג'**.

1. מועד המסירה הצפוי

מועד המסירה הצפוי (כאמור בסעיף 5.1 להסכם הרכישה) הינו **24** חודשים מיום קבלת היתר בניה בפועל לבניית יחידת הדיור נשוא ההסכם בשלמותה.

1. פיצויים מוסכמים לתקופת העיכוב במסירה

סכום הפיצויים הקבועים ומוסכמים מראש (כאמור בסעיף 5.15 להסכם הרכישה) יהיה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

1. מחיר יחידת הדיור

המחיר כהגדרתו בסעיף 7.1 להסכם הרכישה הינו סך של  **\_\_\_\_\_\_\_\_**₪ (\_\_\_\_\_\_\_\_ שקלים) כולל מע"מ בשיעור של 17%. אולם אם תחול העלאה ו/או ירידה בשיעור המע"מ, ישולם המע"מ בשיעור שיקבע על פי דין לגבי יתרת התשלומים שטרם נפרעו על ידי הרוכש (להלן: "**התמורה**").

1. תשלומים על חשבון המחיר
   1. **ככל והבטוחה** תהא ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח, הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
      1. התשלום הראשון בסך של **\_\_\_\_\_\_**₪ (השווה ל- 7% מהמחיר) ישולם במעמד חתימת ההסכם על ידי הרוכש. התשלום כאמור ישולם לחשבון נאמנות שייפתח ע"י \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ושות' נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן**"), ויועבר לחשבון הליווי של הפרויקט באמצעות פנקס שוברים לאחר סגירת הליווי הבנקאי, כמפורט בכתב ההוראות לנאמן המצורף בזאת. כנגד העברת התשלום לחשבון הליווי כאמור, תומצא לרוכש בהתאם להוראות 3ב חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר דירות**") ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח. במקרה של אי התקיימות התנאי וביטול ההסכם ע"י הרוכש בהתאם לאמור בנספח ו', יושבו כספים אלו לרוכש בהתאם לאמור בנספח ו'.
      2. סך של **\_\_\_\_\_\_\_** ₪ (השווה ל- 33% מהמחיר) ישולם במועד מתן היתר הבניה כאמור בנספח ו', באמצעות פנקס שוברים, וכנגדו תומצא לרוכש בהתאם להוראות ס' 3ב לחוק המכר דירות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.
      3. סך של **\_\_\_\_\_\_** ₪ (השווה ל- 20% מהמחיר) ישולם עד 6 חודשים ממועד מתן היתר הבניה כאמור בנספח ו', וכנגדו תומצא לרוכש בהתאם להוראות ס' 3ב לחוק המכר דירות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.
      4. סך של **\_\_\_\_\_\_** ₪ (השווה ל 20% מהמחיר) ישולם עד 12 חודשים ממועד מתן היתר הבניה כאמור בנספח ו', וכנגדו תומצא לרוכש בהתאם להוראות ס' 3ב לחוק המכר דירות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.
      5. סך של **\_\_\_\_\_** ₪ (השווה ל 15% מהמחיר) ישולם עד 18 חודשים ממועד מתן היתר הבניה כאמור בנספח ו', וכנגדו תומצא לרוכש בהתאם להוראות ס' 3ב לחוק המכר דירות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.
      6. יתרת המחיר בסך של **\_\_\_\_\_** ₪ (השווה ל 5% מהמחיר) תשולם עד 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה ביחידת הדיור לרוכש, כהגדרת המונח בהסכם, ובתנאים הקבועים בהסכם, וכנגדו תומצא לרוכש בהתאם להוראות ס' 3ב לחוק המכר דירות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או בטוחה חלופית בהתאם להוראות ס' 2א לחוק המכר דירות.

מובהר, כי במקרה של הפסקת הבנייה לתקופה העולה על 90 ימים וזאת שלא עקב אחת מהנסיבות המוצדקות כהגדרתן בסעיף 5.13 להסכם המכר, תעמוד לרוכש הזכות לעכב תשלומים עד לחידוש הבנייה.

* 1. **ככל והבטוחה לרוכש תהא הערת אזהרה**, אזי הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
     1. התשלום הראשון בסך של **\_\_\_\_\_\_** ₪ (השווה ל- 7% מהמחיר) ישולם במעמד חתימת ההסכם על ידי הרוכש. התשלום כאמור ישולם לחשבון נאמנות שייפתח ע"י \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ושות' נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן**"), ויועבר לחשבון הפרויקט כנגד רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בהתאם להוראת סעיף 2(4) בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר דירות**") ולאחר קבלת היתר בניה לבניית יחידת הדיור, כמפורט בכתב ההוראות לנאמן המצורף בזאת. במקרה של אי התקיימות התנאי וביטול ההסכם ע"י הרוכש בהתאם לאמור בנספח ו', יושבו כספים אלו לרוכש בהתאם לאמור בנספח ו'.
     2. בעת קבלת היתר בניה, ובכפוף לרישום הערת אזהרה – סך השווה ל-23% מן התמורה, קרי סך של **\_\_\_\_\_\_** **₪**, ו- 10% מהתמורה, קרי סך של **\_\_\_\_\_\_ ₪,** בתוך 14 ימים מעת שנשלח לרוכש הודעה על קבלת היתר הבניה.
     3. עם גמר שלד הקונה שבה נבנית הדירה סך השווה ל-20% מן התמורה, קרי סך של  **\_\_\_\_\_** ₪.

בסעיף זה – "שלד" – לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת לאינסטלציית מים וחשמל.

* + 1. עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח כמתואר במפרט לפי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) – סך השווה ל-15% מן התמורה, קרי סך של **\_\_\_\_\_** ₪.
    2. עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הדירה כמתואר במפרט לפי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) – סך השווה ל-15% מן התמורה, קרי סך של **\_\_\_\_\_** ₪.
    3. עם מסירת הדירה – סך השווה ל-10% מן התמורה, קרי סך של  **\_\_\_\_\_** ₪.
    4. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי הודעת החברה בכתב לקונה, בצירוף אישור מפקח הבנייה של הפרויקט מטעמה, בדבר התקיימות אי אלו מן השלבים הנקובים לעיל, יהווה ראיה לחלוטה להתקיימותם, והקונה מתחייב, באופן בלתי חוזר, לבצע את התשלום נשוא דרישת החברה, לכל המאוחר תוך **7 ימים** ממועד הודעת החברה, כאמור, וללא כל סייג מכך. אי ביצוע התשלום על ידי הקונה, במועד, כאמור, מכל סיבה שהיא, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7. הצמדת **המחיר**

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי המחיר, וכל התשלומים שהרוכש חייב לבצע על חשבון המחיר כמפורט לעיל בסעיף 5, ישולמו בשקלים חדשים ויהיו צמודים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים, על פי ההוראות המפורטות להלן:

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

"המדד הבסיסי" - משמעו, המדד בגין חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_, אשר פורסם ביום \_\_\_\_\_\_

"יום הפירעון" - (לגבי כל תשלום), משמעו, מועד הפירעון בפועל של כל תשלום ותשלום על חשבון המחיר הנקוב לעיל.

"המדד החדש" - משמעו, לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם למוכרת על חשבון המחיר, המדד האחרון הידוע במועד בו חל יום הפירעון של אותו תשלום.

7.2 מוסכם בין הצדדים כי אם יתברר שהמדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי - לגבי כל תשלום ותשלום על חשבון המחיר, אזי יהיה הרוכש חייב לשלם למוכרת תוספת/ות למחיר שתחושב/נה לגבי כל תשלום, בשיעור יחסי השווה לשיעור העלייה של המדד החדש (המתייחס אליו) לעומת המדד הבסיסי (סכומי ההפרש/ים ו/או התוספות למחיר יקראו להלן - "הפרשי הצמדה").

אולם אם יתברר כי המדד החדש נמוך מן המדד הבסיסי - ישלם הרוכש למוכרת את אותו התשלום בסכום הנקוב בסעיף 5.

7.3 הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, בגין כל תשלום על חשבון המחיר ביחד עם כל תשלום כאמור וביום הפירעון בפועל של אותו תשלום.

8. הרוכש יהיה חייב לשלם את התשלומים על חשבון המחיר במועדים הקבועים בסעיף ‎6 לעיל. היה והרוכש יחפוץ להקדים ולשלם תשלום כלשהו לפני המועד הנקוב לעיל יוכל לעשות זאת אך ורק לאחר שנתן על כך למוכרת הודעה בכתב שתתקבל אצל המוכרת לפחות 30 יום לפני התשלום האמור ולאחר שהמוכרת הסכימה להקדמה ואך ורק בימים שבין היום ה- 16 והיום ה- 25 של כל חודש קלנדרי. בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או הטבה כלשהי. בכל מקרה החל ממועד התשלום המוקדם ייפסק תשלום הפרשי הצמדה החל ממועד זה לגבי התשלום שהוקדם.

9. מס ערך מוסף בשיעור 17% בגין העסקה נשוא הסכם זה כלול במחיר יחידת הדיור, אולם אם תחול העלאה ו/או הורדה בשיעור המע"מ ישולם מע"מ בשיעור שיקבע על פי דין לגבי יתרת התשלומים שטרם נפרעו.

10. המוכרת תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים לה מהרוכש לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים והרוכש ישלם למוכרת את יתרת חובו על פי החישוב כאמור לא יאוחר מ- 14 יום מיום קבלת דרישה מאת המוכרת ובכל מקרה לפני מסירת החזקה ביחידת הדיור לרוכש.

11. המוכרת נותנת בזאת לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכרת על פי ההסכם, לחשבון כפי שיימסר על ידי החברה. על אף האמור, במקרה שבו הפרויקט יבוצע באמצעות ליווי בנקאי המוכרת נותנת בזאת לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכרת על פי ההסכם, לחשבון כפי שיימסר הבנק המלווה או לכל חשבון אחר או נוסף עליו יוסכם בין הבנק המלווה לחברה (להלן : **"החשבון"**) וזאת באמצעות שוברי התשלום שימסרו לרוכש על ידי המוכרת. הרוכש יפקיד את התשלום המגיע ממנו לחשבון כאמור לעיל וימציא למוכרת אישור הפקדה מהבנק מיד עם ביצוע התשלום. כל תשלום שלא יעשה לחשבון באמצעות שוברים כאמור, לא יחשב כתשלום לצורך הסכם זה על נספחיו. חתימת הרוכש על הסכם זה מהווה הסכמה מצידו לפעול כאמור. הרוכש ימציא לחברה אישור מהבנק בדבר הפקדת התשלום כאמור בתוך 48 שעות מעת ההפקדה.

12. מוסכם בזאת במפורש כי כל התשלומים שהרוכש חייב לשלם על חשבון המחיר יבוצעו על ידו אך ורק במועדים ובשעות בהן הבנקים המסחריים פתוחים למסחר לכל דבר ועניין.

13. הצדדים מסכימים בזאת כי הפרשי ההצמדה יהיו לכל דבר ועניין חלק מהמחיר ויתווספו לכל דבר ולעניין לסכומים הנקובים בסעיף 5 לעיל וכי כל ההוראות החלות על תשלום המחיר ו/או אי תשלומו במועד, כקבוע בהסכם הרכישה על נספחיו, יחולו גם על הפרשי ההצמדה הנ"ל.

14. מוסכם בזאת כי באם הרוכש יוותר על פריט כלשהוא מהמפרט במסגרת שינויי דיירים יקבל הרוכש זיכוי בגין כך בהתאם למחירון החברה/הקבלן המבצע (למען הסר ספק, מחיר יחידת הדיור המפורט בסעיף ‎5 לעיל לא יופחת).

ולראיה באו הצדדים על החתום:

**המוכרת הרוכש**