

נספח ג' – נספח תמורה

בין: **ורדים ניהול ואחזקת מבנים 2007 בע"מ ח.פ. 51-402429-8**
בית ימין רחוב כצלסון 13 אשקלון
מצד אחד (להלן: "המוכר" או "החברה").

לבין: 1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____
שניהם מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
טלפון: _____
כולם כאחד ובמיוחד, ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש").

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
2. **מחיר היחידה ותנאי התשלום**
א. הקונה מתחייב לשלם למוכר את התמורה שנקבעה בסעיף 6 להסכם בשיעורים ובמועדים כדלקמן. למען הסר ספק כל תשלום ותשלום המנוי בסעיף א' זה חייב להיות משולם אך ורק על פי הסדר השוברים:
מחיר היחידה כולל מע"מ _____ (שה) (להלן: "התמורה/מחיר הדירה").
ב. **לוח תשלומים:**
 1. במעמד חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ שה (המהווה 7% מסכום התמורה ללא הצמדה למדד. ככל ועד למועד תשלום זה לא יימסר לקונה פנקס שוברים, ישולם התשלום לחשבון נאמנות.
 2. 45 ימים לאחר חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ שה (13% מהתמורה (המהווה השלמה ל-20% ממחיר הדירה). בכפוף לקבלת פנקס שוברים. התשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים של הבנק המלווה.
 3. ביום 30.4.2024 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ שה (לא לפני 30.4.2024) המהווה 14% מהתמורה.
 4. ביום 30.10.2024 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ שה (לא לפני 30.10.2024) המהווה 14% מהתמורה.
 5. ביום 30.4.2025 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ שה (לא לפני 30.4.2025) המהווה 14% מהתמורה.
 6. ביום 30.10.2025 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ שה (לא לפני 30.10.2025) המהווה 14% מהתמורה.
 7. ביום 30.4.2026 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ שה (לא לפני 30.4.2026) המהווה 14% מהתמורה.

8. 10 ימים מיום הודעת החברה בכתב לרוכש על מועד מסירת הדירה ולא יאוחר מיום מועד מסירת הדירה בפועל, ישלם הרוכש לחברה את יתר התמורה בסך של _____ ₪ המהווה 10% ממחיר הדירה.

ג.

1. 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 כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה.

2. **יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש 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.**

3. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה, לחשבון החברה המתנהל בבנק לאומי לישראל בע"מ סניף 767 רחוב _____ בעיר _____ שמספרו 242800/30 (להלן: "**חשבון הפרויקט**") וזאת **אך ורק** באמצעות שוברי התשלום שיופקו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה, העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "אגמים מזרח".

4. על אף האמור בסעיף ג.1 לעיל, ככל שבמועד התשלום הראשון, בסך של 7% מהתמורה בלבד, כאמור בסעיף ג.2.1 לעיל, לא נמסר לרוכש פנקס שוברים, ישולם תשלום זה לעו"ד החברה שיפקיד את התשלום הני"ל בחשבון נאמנות שיפתח על ידו עד להנפקת פנקס שוברים, בהתאם להוראות הדין ולהעבירו באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הפרויקט, בצירוף פירוטיו ובניכוי עמלות הבנק.

5. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי בתשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הממכר וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.

6. בנוסף, הרוכש מתחייב לשלם סך של 5,374 ₪ **בתוספת** מע"מ או 0.5% ממחיר הדירה לפי הנמוך מביניהם. סכום זה ישולם בשיק נפרד לפקודת יפתח בן יעקב עו"ד במועד חתימת ההסכם עבור דמי רישום והוצאות משפטיות כקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014.

ידוע לקונה כי משרד עוה"ד יפתח בן יעקב הינו האחראי היחיד לביצוע כל הדיווחים הנדרשים מטעם החברה והקונה בקשר עם רכישת הדירה לרשויות השונות, החזקת התשלום הראשון עד 7% מהתמורה בנאמנות, רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל, וביצוע כל הרישומים בלשכת רישום המקרקעין. לקונה לא תהא כל טענה כלפי משרד מ. פירון ושות' עו"ד, בקשר עם האמור בסעיף זה.

ד. **הפרשי הצמדה:**

1. בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר דירות ובכפוף לסעיף ג לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד התשומות בבניה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה: מדד חודש _____ שפורסם ב _____ ועומד על _____ נקודות, ומדד התשלום הוא המדד הידוע במועד התשלום בפועל, ובלבד שאינו נמוך מהמדד הבסיסי. איחור בתשלום העולה על 14 יום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, והכל בכפוף להוראות המכרז.

2. כל שיעור של התמורה שלא ייפרע במועד, יהיה צמוד למדד התשומות בבניה כאמור, ויישא ריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה (ככל שטרם נקבעה תקנה לפי סעיף 5 לחוק המכר דירות, שאז

תחול אותה תקנה) ובלבד שחלפו 7 ימים מיום שהיה מיועד לתשלום. למען הסר ספק, ככל ומוכר קובע ריבית פיגורים שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה, הוא אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה. כמו כן אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.

מבלי לגרוע משום תרופה אחרת שהמוכר זכאי לה, הרי ככל שהקונה לא קיים את אחד או יותר מחיוביו הכרוכים במסירה (כגון התקשרות עם חברת החשמל וכיו"ב) אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל ו/או הקונה הפר את ההסכם בהפרה שגרמה לעיכוב במסירה בפועל, יוכל המוכר לעכב את מסירת החזקה בדירה לקונה בפרק הזמן בו גרמה ההפרה לעיכוב במסירה בפועל ובלבד שהוכח העיכוב ע"י המוכר.

3. לגבי איחור בתשלום הפרשי הצמדה, בכפוף לסעיף 6.3 בהסכם: כל איחור כאמור יישא ריבית פיגורים כאמור לעיל, בלבד שחלפו 14 ימים ממועד הודעת המוכר על האיחור בתשלום.

כל זאת מבלי לפגוע בזכויותיו של המוכר לנקוט בצעדים אחרים כאמור בהסכם.

4. שיעור ריבית הפיגורים הדדי וחל על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (לשם הדוגמה, פיצוי בגין איחור במסירה).

ה. קונה המבקש להקדים ו/או לשנות את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בסעיף ב לעיל (סעיף לוח התשלומים), יקבל את אישור המוכר מראש בכתב להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

בנוסף לאמור לעיל, יש לשלם כל תשלום במועדו על ידי שימוש בשובר אחד מפנקס השוברים ואין לפצל תשלום למספר שוברים מבלי לקבל את הסכמת החברה מראש ובכתב, למעט במקרה בו מחצית מהתשלום שמשלם הקונה משולם מהון עצמי ומחצית ממשכנתא. מובהר כי במקרה בו מחצית מהתשלום שמשלם הקונה מורכב ממשכנתא ומחצית מהון עצמי הקונה יהיה ראי לפצל את התשלומים לשני שוברים ללא צורך בהסכמה מראש מצד החברה. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ו. למען הסר ספק מובהר, כי הקונה לא יהא רשאי להקדים תשלום מתשלומי התמורה לפני המועד הקבוע לתשלום כמפורט בסעיף א' לעיל, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב ומראש של המוכר לביצוע הקדמת התשלומים מבלי שחלה על המוכר חובה לעשות כן.

ז. כל שינוי במע"מ יגרור שינוי בחישוב הסכומים שטרם שולמו על חשבון התמורה, בין אם עלה שיעור המע"מ ובין אם ירד.

ולראיה באו הצדדים על החתום, היום: _____

_____ המוכר _____ קונה _____ קונה

_____ קונה _____ קונה