

נספח תמורה מועדי תשלום והצמדה

בין: **יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971** להלן: "החברה"
על ידי מנהלה ומורשה חתימה מטעמה, שלמה קול ת.ז. 046590238 מצד אחד

לבין: _____ ת.ז. _____ להלן: "הרוכש"
_____ ת.ז. _____ מצד שני

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר מיום _____ (להלן: "הסכם המכר") ותנאי יסודי מתנאיו ונחתם בד בבד עם הסכם המכר.

לוח תשלומים זה הינו אחיד לכלל הרוכשים במסגרת מסלול "מחיר למשתכן", בהתאם לכללי המכרז.

א. תמורת הדירה ותנאי תשלום

1. תמורת מכר הדירה לרוכש ומילוי יתר התחייבויות החברה על פי הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסך של _____ ₪ (להלן: "התמורה"), תוך שימוש בפנקס שוברי תשלום בלבד שהונפקו ע"י בנק אגוד בע"מ, שהינו הבנק המלווה את הפרויקט, כהגדרתו בהסכם (להלן: "הבנק המלווה"), וכדלקמן:

- א. במועד חתימת חוזה זה ישלם הרוכש לחברה 7% ממחיר הדירה;
- ב. עד ולא יאוחר מ- 45 ימים לאחר חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 13% (להשלמת 20% ממחיר הדירה) וזאת בכפוף לקבלת פנקס שוברים;
- ג. עד ולא יאוחר מ- 150 יום מחתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ד. עד ולא יאוחר מ- 270 יום מחתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ה. עד ולא יאוחר מ- 360 יום מחתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ו. עד ולא יאוחר מ- 420 יום מחתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 15% נוספים מתמורת הדירה;
- ז. עד ולא יאוחר מ- 480 יום מחתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 15% נוספים מתמורת הדירה;
- ח. עד ולא יאוחר מ- 540 יום מחתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ט. ביום מסירת החזקה בדירה ישלם הרוכש לחברה את 10% שנותרו להשלמת מלוא מחיר הדירה בכפוף לקבלת טופס 4 ו/או אישור איכלוס.

2. לוח תשלומים זה נערך לאחר שהוברר לרוכש כי הוא מהווה יסוד חשוב למימון הבניה על ידי הבנק המלווה את הפרויקט.

3. הובהר לקונה כי כל תשלום ישולם על ידו אך ורק באמצעות פנקס השוברים, שקיבל במעמד חתימת הסכם זה מהחברה, לתשלום תמורת הדירה לחשבון הליווי על פי הקבוע בפירוט התשלומים. מובהר ומוסכם כי עריכת שוברי התשלום כנדרש ומילויים – הינם באחריות הרוכש בלבד.

4. ביצוע תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה גם התחייבות מצד החברה להפקת ערבות להבטחת כספי הרוכש בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

הרוכש מופנה לנספח - הודעת החברה לרוכש לפי סעיף 1.א.2. לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 - לעניין זכותו להבטחת כספים ששילם על חשבון תמורת הדירה

5. מוסכם ומובהר כי לא תחול על החברה ו/או מי מטעמה כל חובת התראה או הודעה על מועדי תשלום ו/או פיגור בתשלומים והקונה יפעל בהתאם ללוח התשלומים האמור בנספח זה.

6. הרוכש יהיה רשאי, בהסכמת החברה בלבד, להקדים תשלומים לחברה, ובלבד שהקדמת תשלומים תעשה אך ורק בין הימים 16 עד ה- 30 לכל חודש. במקרה בו הסכימה החברה להקדמת תשלום כלשהו, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום. להסרת ספק מובהר כי הקדמת תשלום לא תזכה את הרוכש בכל הנחה, ריבית או הטבה אחרת, אלא אם הוסכם אחרת בכתב בין הצדדים. והחברה מצידה לא תגבה הפרשי הצמדה וריבית נוספים בגין תשלום זה.

7. על כל תשלום ותשלום ממחיר תמורת הדירה רשאי הרוכש להוסיף ולשלם לחברה את הפרשי ההצמדה ו/או הפרשי המע"מ כקבוע בהסכם זה, לחלופין בעת מסירת החזקה בדירה יערך חשבון איזונים של הפרשי הצמדה ומע"מ. סעיף זה יחול אף אם חלילה יהיו עיכובים בבנייה ומסירת הדירה ו/או בשל מעשיו ו/או מחדליו של הרוכש.

ב. הפקדת תשלומים רק באמצעות שובר תשלומים לחשבון הליווי:

8. התשלומים ע"ח התמורה יופקדו לחשבון הליווי בלבד שמספרו 051-110-548300/26 בבנק איגוד סניף ראשי 051 ירושלים, באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לרוכש, במעמד חתימת הסכם זה ואשר הונפקו ע"י הבנק המלווה.

תשלום לא הרוכש מופנית להוראות הנספח הנקראי (נספח ז' להסכם זה)
בהקשר זה.

9. על הרוכש להשלים בכל שובר, במקומות המיועדים לכך, את פרטיו האישיים ואת סכום התשלום. כל תמורה שלא הופקדה לחשבון הפרויקט, באמצעות השוברים, לא תיחשב כחלק מהתשלומים ע"ח רכישת הדירה, מבחינת הבנק.

10. חשבון איזונים כולל בקשר לדירה ולהפרשי ההצמדה או לכל חיוב הנובע מהסכם זה, ייערך ערב מסירת החזקה בדירה לרוכש.

11. הרוכש מתחייב להודיע לחברה טלפונית על כל הפקדת תשלום ולשלוח לפקס שמספרו: 02-6259073 העתק משובר התשלום בציון שמו המלא וזיהוי הדירה שרכש, על מנת שחשבונו אצל החברה יזוכה בהתאם, זאת מיד לאחר ביצוע התשלום, ולא יאוחר מ- 48 שעות לאחר ביצוע כל תשלום. הרוכש מאשר כי הובהר לו שאיחור במתן הודעה עלול לגרום שיבושים ותקלות בזיכוי חשבונו.

12. הובא לידיעת הרוכש כי הינו זכאי לאמת את מס' חשבון הפרויקט ושם הפרויקט המופיע על גבי פנקס השוברים אשר קיבל, באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן:

א. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט - סניף ראשי, ברחוב בן יהודה 1, ירושלים;

- ב. באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום;
ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק - www.unionbank.co.il בו יופיעו מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסוימים מתוך פנקס השוברים.

ג. תנאי הצמדה:

13. כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הרוכש לחברה בהתאם לסעיף 6.1 לעיל, יהיה צמוד למדד לפי תנאי ההצמדה הבאים:

א. בהתאם להנחיית משב"ש תמורת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה שהיה ידוע ביום קבלת היתר בניה מלא לבניין, בו נמצאת דירת הרוכש ועד למדד שיהיה ידוע ביום החתימה על הסכם מכר זה.

ב. כמו כן, במקרה בו נחתם הסכם המכר לפני שהתקבל היתר בניה מלא, לא תהיה הצמדה למדד.
ג. הוסכם כי הצדדים כי התשלומים על חשבון הדירה צמודים למדד תשומות הבניה וכי אז במועד פרעונו בפועל של כל תשלום ותשלום (תשלום מקורי לפי מדד הבסיס כפי שנקבע בנספח התשלומים), ישולם בפועל סכום כסף, אשר היחס בינו לבין סכום התשלום המקורי, הוא היחס שבין המדד החדש למדד הבסיסי. ירידה במדד תזכה את הרוכש בהפחתת הסכומים הנקובים בפרק התמורה לעיל, והרלוונטיים למועד הקבוע לאותו תשלום. בכל פעם שיתפרסם מדד חדש יקרא הוא "המדד החדש".

בסעיף זה:

"המדד הבסיסי" – משמעו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.

"המדד החדש" – משמעו המדד הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף התמורה.

$$\text{המדד החדש} \times \text{(כפול) תשלום לפי מדד בסיס} = \text{תשלום בפועל} \\ \text{המדד הבסיסי}$$

ד. בהסכם זה, "מדד" פירושו מדד התשומה בבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שליד משרד ראש הממשלה.

ה. במידה ובסיס המדד יוחלף או במידה ותוחלף שיטת חישובו ועריכתו, או במידה ויפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

ו. הרוכש מתחייב לשלם את הפרשי ההצמדה למדד בתוך 14 יום מיום דרישת החברה לתשלומים. אי תשלום הפרשי המדד כאמור יראה כהפרת הסכם יסודית ומבלי לגרוע מיתר זכויות החברה בקשר להפרת חוזה יסודית, יחוייב הרוכש בתשלום ריבית פיגורים.

ד. המע"מ:

14. התמורה כוללת מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") כשיעורו ביום חתימת הסכם זה. אם תחול העלאה בשיעור המע"מ, יהיה על הרוכש להוסיף לכל תשלום שבסעיף א.1. רבתי את שיעור עליית המע"מ. הפחתה בשיעור המע"מ תזכה את הרוכש בהפחתת המע"מ על יתרת התמורה הבלתי משולמת.

שיעור המע"מ ביום חתימת הסכם זה הינו 17% (שבעה עשר אחוזים).

ה. הבהרות:

15. התמורה כוללת את הוצאות הפיתוח בגין עבודות הפיתוח שבתוך תחומי המגרש בלבד ושהאחריות לגביהן חלה על החברה ובכלל זה, בגין חיבור הבניין לרשתות העירוניות והציבוריות של החשמל, המים, הביוב, הגז, כביש ומדרכה, כל זאת עד למועד מסירת חזקה בדירה. למען הסר ספק, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן, וזאת בלבד: **מים** - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים; **גז** - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה; **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

כל תשלום ו/או הוצאה ו/או מס ו/או היטל בגין עבודות פיתוח היקפיות מסביב למגרש ובשכונה שיידרשו לרבות בגין תיקונים, שיפוצים, אחזקתם ושינויים של אלה שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לעניין בין היתר בכבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה וכו' וכן ברשת החשמל, וברשת המים (להלן: "**עבודות הפיתוח ההיקפיות**") אם יוטלו לאחר מועד מסירת החזקה כקבוע בהסכם זה, יחולו אלה על הרוכש בהתאם לחלקו היחסי והרוכש מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים מכל סוג שהוא גם אם טרם נרשמה זכותו של הרוכש בכל לשכת רישום, לפי העניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום

יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ

הרוכש

הרוכש