

נספח ג - מועדים ותנאי תשלום

לחווה מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן: "החווה")

בין

טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372
מרח' שטראוס 3, ירושלים
[להלן: "החברה" או "המוכרת"]

מצד אחד

לבין:

1. _____ ת.ז. _____
מרחוב _____ נייד: _____
דוא"ל: _____
2. _____ ת.ז. _____
מרחוב _____ נייד: _____
דוא"ל: _____

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם להלן: "הקונה" או "הרוכש")
מצד שני

תיאור הדירה: _____ חדרים
מס' הבניין בפרויקט: _____
מס' הדירה: _____
מס' החדרים (כולל ממ"ד): _____
קומה: _____
הצמדות: חניה _____ מחסן _____
מועד המסירה: 15.04.2024.

1. **כללי**
 - 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת החווה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחווה.
 - 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החווה תגברנה הוראות הנספח.
2. **הגדרות בנספח זה:**

"מחיר
הדירה" או "התמורה"
- סך של _____ (_____) שקלים
חדשים, כולל מע"מ.

- "הוצאות משפטיות"**
- סכום כמפורט ובכפוף לתקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה לחברה בקשר לרישום הבניין כבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה. להסרת ספקות, יובהר כי הסכום הנקוב לעיל אינו כולל אגרות. לעניין האגרות תחולנה הוראות סעי' 8.03 לחוזה המכר, ובכלל זה אגרות הקשורות ברישום משכנתא או אגרות לטובת רישום הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 12 לחוזה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה, תשולמנה על ידי הקונה.

 - **"המחיר הכולל"**
מחיר הדירה, בתוספת של ההוצאות המשפטיות (אשר ישולמו בהתאם לאמור לעיל ובסעיף 8.07 לחוזה), לא כולל הוצאות אחרות הקשורות בממכר המשולמות על ידי הרוכש במישרין לרשויות הנוגעות בדבר, כמפורט בחוזה (בהתאם לסעיף 8 ו-4.18 לחוזה מדד תשומות הבנייה למגורים, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו (מבלי לגרוע בהפרשי ההצמדה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד החלפת המדד בפועל).
 - **"המדד הבסיסי"**
המדד כפי שהיה בעת החתימה בפועל על הסכם זה.
 - **"המדד החדש"**
המדד כאמור בהסכם המכר.
 - **"מע"מ"**
מע"מ בשיעור של 17%. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול מ-17%, יהיה הרוכש זכאי, במקרה הראשון, להקטנת הסכום שעליו לשלמו על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר; או יהיה הרוכש חייב, במקרה השני, בתאריך בו חל תשלום השיעור, להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.
 - **"חשבון הפרויקט" או "חשבון הליווי"**
חשבון בנק מס' 0022087 בבנק המלווה, בנק הפועלים (12), סניף ירושלים עסקים רח' המרפא 1 ירושלים (מס' סניף 436), אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה.

תשלומים

3.

הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 11 להלן:

- 3.1 סך של _____ (ש"ח (השווה ל- 7% משווי התמורה) (כולל מע"מ) (בקיזוז 2,000 ₪ ששולמו במעמד החתימה על טופס בחירת הדירה ככל ששולמו) ישלם הקונה בתוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה באמצעות פנקס השוברים, ובלבד שהחברה מסרה לידי הקונה את פנקס השוברים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 3.2 סך של _____ (ש"ח (13% משווי התמורה) (כולל מע"מ), ישלם הקונה 45 יום לאחר חתימת החוזה.
- מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא יימסר לקונה פנקס השוברים, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% משווי התמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 10 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע ביום ה- 45 ממועד חתימת הסכם זה.

- 3.3 בכפוף מסירת פנקס שוברים לקונה, סך של _____ (_____) (70% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישלם הקונה בתשלומים בפריסה שווה במועדים שלהלן:
- א. _____ שם (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/12/2021 או מיד בתום 60 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ב. _____ שם (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/4/2022 או מיד בתום 90 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ג. _____ שם (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/8/2022 או מיד בתום 120 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ד. _____ שם (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/12/2022 או מיד בתום 150 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ה. _____ שם (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/4/2023 או מיד בתום 170 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ו. _____ שם (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/8/2023 או מיד בתום 180 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ז. _____ שם (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/12/2023 או מיד בתום 60 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.

3.4 סך של 10% מהתמורה דהיינו השלמת יתרת מחיר הדירה, ישולם 14 יום טרם המועד שנקבע למסירת הממכר לחזקת הקונה או 7 ימים טרם יום מסירת הדירה בפועל, וכתנאי למסירתה, על פי המוקדם מביניהם.

התמורה תשולם ישירות לחשבון הלווי, אך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסרו לקונה על ידי החברה (להלן: "פנקס השוברים").

כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות פנקס השוברים לחשבון הלווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום בעת ביצוע התשלום ע"י הרוכש.

החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 3 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלום. אם תסכים החברה להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתה הבלעדי, יהיה המועד לביצוע אותו תשלום בין הימים שבין ה- 16 ל- 31 בחודש בו יבוצע התשלום. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור, ישלח לחברה הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבה החברה לפנייה כאמור, יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. במקרה שבו הסכימה החברה להקדמת תשלום כלשהו, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למדד למועד בו בוצע התשלום בפועל.

אם יוקדם מועד המסירה למועד כלשהו הקודם למועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל (להלן: "מועד המסירה העדכני"), ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה, מע"מ ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין לסעיף 8 ו- 4.18 לחוזה) כתנאי למסירת החזקה, עד למועד המסירה העדכני. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים המשתלמים על ידי הקונה למוכר ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל. יובהר כי האמור בסעיף זה הינו בכפוף לסעיף 4.02 להסכם.

מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בסעיף 3 לעיל, יבוצעו אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים"). אם מועד כלשהוא ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, ייחשב התשלום כאילו בוצע ביום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.

4. **הפרשי הצמדה**

כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים :
אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיסי. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד החדש בעת התשלום בפועל אל מתחת למדד הבסיסי לא יוקטן התשלום הנוגע בדבר.
על אף האמור לעיל, לגבי תשלומים וסכומים כנ"ל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי או לבין יום פרסום המדד בפועל, לפי המאוחר (בכפוף להסכמת החברה לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המדד החדש – המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום או המדד הידוע באותו מועד, לפי הגבוה מביניהם.

5. **ריבית פיגורים**

לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, תתווסף ריבית פיגורים בלבד כמשמעה בחוזה המכר. הריבית תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן: "מועד הפירעון") ועד לסילוקו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים ממועד הפירעון, קרי איחור של עד 14 ימים בביצוע תשלום כלשהו לא ייחשב כהפרה ולא יזכה את החברה בכל פיצוי ו/או ריבית. הריבית תחושב על בסיס יומי. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגור בתשלומים או לא לשלמם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין אין באמור בכדי לגרוע מהוראות סעיף 12 בהסכם המכר.

6. יודגש כי סכום התמורה אינו כולל תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים, אשר על הקונה לשלםם בנוסף לתמורה, ובכללם:

- א. מס רכישה, בגין רכישת הדירה, בשיעור ובמועד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963. הקונה ימציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין מיד עם קבלתו, אי מסירת אישור מס הרכישה יגרור אי רישום הדירה וההצמדות על שמו.
- ב. תשלומים לגורמים הרלוונטיים עבור הזמנת / התקנת מוני מים, חשמל וגז דירתיים בלבד (קרי, חיבור הדירה להבדיל מחיבור הבניין לרשת המים, גז וחשמל אשר עלויותיו יחולו על החברה). במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר ממועד המסירה, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם על ידי החברה. האמור יחול אך ורק אם מדובר בחוב/תשלום שאי תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבותיה ובלבד שניתנה התראה לרוכש בת 14 ימים מראש ובכתב ואשר במהלך תקופה זו לא שילם הרוכש את התשלומים הנ"ל. יובהר כי לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- ג. הוצאות משפטיות, כהגדרתם לעיל, ישולמו במעמד חתימת החוזה לבי"כ המוכר, משרד עו"ד מלחם- גיטליץ בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה.
- ד. אגרות בגין רישום הערות אזהרה לטובת בנק הקונה ומשכנתא שיטול קונה, ככל שיטול, הכל כמפורט בחוזה..

התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת