

נספח ג' – לוח תשלומים

נספח ג' – נספח התשלומים

פרטי הקונה: _____ ת.ז. _____ ; _____ ת.ז. _____

1. לוח תשלומים זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.
2. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירת החזקה בדירה על פי הסכם זה, במלואן ובמועד, המוכר ימסור את החזקה בדירה לקונה עד לא יאוחר מיום 1.6.2026 (להלן: "מועד המסירה"), כשהיא בנויה בהתאם להוראות הסכם זה ומוכנה למסירה.

מוסכם כי הדירה תיחשב כ"מוכנה למסירה" לאחר מתן טופס 4 בגינה וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ומחוברת (בין בחיבור זמני ובין בקבוע) למערכות החשמל, המים והביוב וכאשר קיימת גישה סבירה אליה.

3. מחיר הדירה

3.1. מחיר הדירה נכון למועד חתימת החוזה הינו סך של _____ (במילים: _____) שקלים חדשים (כולל מע"מ בשיעור המע"מ נכון למועד חתימת חוזה זה 17%), בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5 שלהלן (להלן: "התמורה").

3.2. מובהר, כי ככל שיועלה או ירד שיעור המע"מ במועד כל תשלום ותשלום על חשבון התמורה, אזי יחויב הקונה לשלם כל תשלום בצירוף המע"מ החל בגינו במועד התשלום בגין השינוי בשיעור המע"מ כאמור. למען הסר ספק מובהר, כי הקונה יישא בתשלום המע"מ בשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל, בגין כל תשלום אחר שהקונה חייב בו על פי הוראות החוזה, ככל שחל מע"מ לגביו, לרבות תשלומים בגין שינויים ותוספות, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים וכיו"ב.

4. מחיר הדירה ישולם בתשלומים ובמועדים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כהגדרתם להלן:

4.1. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח – להלן: "התשלום הראשון") המהווים 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ כדן ישולם במועד חתימת חוזה זה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

4.2. השלמה ל-20% ממחיר הדירה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪ - להלן: "התשלום השני") המהווה 13% ממחיר הדירה כולל מע"מ ישולם עד לא יאוחר מ-45 ימים לאחר חתימת החוזה, קרי תאריך _____ ובכפוף לקבלת פנקס שוברים מהגורם המלווה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

4.3. 10% ממחיר הדירה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) ישולם בחלוף 4 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.

4.4. 10% ממחיר הדירה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) ישולם בחלוף 8 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.

4.5. 10% ממחיר הדירה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) ישולם בחלוף 12 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.

- 4.6 10% ממחיר הדירה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ : _____ ₪) ישולם בחלוף 16 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.
- 4.7 10% ממחיר הדירה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ : _____ ₪) ישולם בחלוף 20 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.
- 4.8 10% ממחיר הדירה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ : _____ ₪) ישולם בחלוף 24 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.
- 4.9 10% ממחיר הדירה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ : _____ ₪) ישולם בחלוף 28 חודשים ממועד חתימת החוזה, קרי עד ליום _____.
- 4.10 יתרת התמורה, קרי 10% ממחיר הדירה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ : _____ ₪) - להלן: "התשלום האחרון" ישולם עד לא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד מסירת החזקה בפועל בדירה לקונה.
- (לעיל ולהלן: "התשלומים").
5. יובהר כי 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 כאמור בסעיף 11.7ג' להסכם המכר.
- יובהר כי ככל שתוגש 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.**
6. כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף 4 שלעיל על כל תתי סעיפיו, יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד ממועד חתימת הסכם זה.
7. בנוסף לסכום התמורה הנ"ל הקונה ישלם במעמד חתימת הסכם זה חלק יחסי מההוצאות המשפטיות בשיעור המקסימלי הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 בתוספת מע"מ כדין ישירות לעוה"ד.
8. כמו כן, מתחייב הקונה לשלם את מס הרכישה שיידרש הקונה לשלם בגין חוזה זה וכל תשלום אחר המוטל על הקונה על פי כל דין ו/או הוראות חוזה זה.
9. בנוסף, בכפוף לאמור בסעיף 10.17 להסכם המכר, הקונה מתחייב לשלם את מלוא התשלומים לגורמים הרלבנטיים בגין חיבור הדירה למוני המים והגז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי תשלומם יהיה עלול לעכב מילוי התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה. במקרה זה ישיב הקונה למוכר את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ-7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י המוכר.
10. רק פירעון בפועל של כל תשלום ותשלום במועדו בשלמותו, ייחשב כעמידת הקונה בהתחייבותו על פי ההסכם ונספח זה.

11. הקונה יהיה רשאי להקדים את ביצוע איזה מן התשלומים הנקובים בסעיף 3 שלעיל, בכפוף לקבלת הסכמת המוכר לכך מראש ובכתב. הקונה יעביר למוכר בקשה בכתב להקדמת התשלום כאמור, ורק לאחר קבלת הסכמת המוכר לכך בכתב יהיה הקונה רשאי להקדים את ביצוע התשלום. במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף, הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

12. כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף 4 שלעיל יהיה צמוד למדד וזאת בהתאם להוראות הבאות:

"מדד הבסיס" - מדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם המכר.

אם יתברר מתוך המדד שהתפרסם במועד ביצוע התשלום בפועל, כי המדד החדש עלה לעומת המדד האחרון שהיה ידוע במועד חתימת חוזה זה, אזי יהיה על הקונה לשלם למוכר את התשלום הנ"ל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. במידה ופחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום. יובהר המדד החדש משמעו המדד ביום ביצוע התשלום בפועל. בחוזה זה **"המדד"** - הוא המדד הידוע כיום בשם מדד מחירי תשומות הבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי.

13. מבלי לגרוע מהוראות החוזה, מובהר כי תנאי התשלום והמועדים כמפורט בנספח זה, הינם תנאים יסודיים היורדים לשורשו של החוזה ומוסכם כי הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה התקנה לחברה זכות לכל סעד בהתאם להוראות ההסכם ו/או הדין.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה 2	הקונה 1	המוכר
---------	---------	-------