

## נספח ג'

### נספח תשלומים ומועדים להסכם מיום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2019 (להלן: "ההסכם")

#### בין:

ע.ז. יסודות איתנים הנדסה ובינוי בע"מ ח.פ. 515472249  
רח' אופנהיימר 10 רחובות  
באמצעות מר עופר זרף ת.ז. 058865924 או מר עומר יחימוביץ' ת.ז. 024121535 ו-  
מר מוחמד זידאן ת.ז. 025845736 או מר אימן זיד ת.ז. 032772709, המוסמכים  
לחתום בשמה ולחייבה בהסכם זה לכל דבר וענין

(להלן: "החברה" או "המוכר")

#### מצד אחד;

#### לבין:

«שם פרטי» «שם משפחה» ת.ז. «תז»  
«שם פרטי 2» «שם משפחה 2» «זיהוי» «תז 2»  
מרחוב «רחוב»  
טלפון: «טלפון»  
דוא"ל: «דואל» «דואל»

(כולם ביחד וכל אחד לחוד, להלן: "הרוכש" או "הקונה")

#### מצד שני;

#### 1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. כותרות סעיפי הנספח הינן לצורכי נוחות בלבד, הן אינן חלק ממנו ולא יהא להן ערך פרשני כלשהו ולא תשמשנה לפירוש הנספח.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

#### 2. הדירה

דירה בבניין סימון זמני «מספר בניין», בת «מס\_חדרים» חדרים המסומנת כדירה מס' זמני «מספר\_דירה» הנמצאת בקומה «קומה» כיוונים «כיוונים», אשר תבנה על מגרש שמספרו הזמני על פי התב"ע הוא «מגרש», בראש העין.

הדירה בהסכם זה כוללת את החלקים ברכוש המשותף וכן תוצמד חניה המסומנת בתכניות החברה במס' זמני «חניה» «חניה\_נוספת» «חניה\_2», ו- מחסן מספר זמני «מחסן», הכל כמסומן בתוכניות נספח ב' להסכם זה.

השטחים הנ"ל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין.

הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "הדירה".

בכפוף לאמור בהסכם, מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו ביום 30.06.2021.

מחיר הדירה

3.1. הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה בסך של «מחיר\_הדירה\_סופי» שה (ובמילים: «מחיר\_במילים») כולל מע"מ כדין ובצירוף הפרשי הצמדה (להלן: "מחיר הדירה"), במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:

3.2. תשלומים

- א. במועד חתימת בקשת ההרשמה – לפי תקנון ההגרלה.
  - ב. סך של (7% ממחיר הדירה) «תשלום\_1\_סופי» שה (ובמילים: «במילים»), בצירוף הפרשי הצמדה, ישלם הקונה למוכר במועד החתימה על הסכם זה (להלן: "תשלום ראשון").
  - ג. סך של (13% ממחיר הדירה) «תשלום\_2\_סופי» שה (ובמילים: «במילים1»), בצירוף הפרשי הצמדה, ישלם הקונה למוכר עד 45 ימים ממועד חתימת ההסכם, עד לתאריך \_\_\_\_\_ (להלן: "תשלום שני").
  - ד. סך של (17.5% ממחיר הדירה) «תשלום\_3\_סופי» שה (ובמילים: «במילים2»), בצירוף הפרשי הצמדה, ישלם הקונה 8 חודשים מחתימת חוזה, עד לתאריך \_\_\_\_\_ (להלן: "תשלום שלישי").
  - ה. סך של (17.5% ממחיר הדירה) «תשלום\_4\_סופי» שה (ובמילים: «במילים3»), בצירוף הפרשי הצמדה, ישלם הקונה 12 חודשים מחתימת חוזה, עד לתאריך \_\_\_\_\_ (להלן: "תשלום רביעי").
  - ו. סך של (17.5% ממחיר הדירה) «תשלום\_5\_סופי» שה (ובמילים: «במילים4»), בצירוף הפרשי הצמדה, ישלם הקונה 16 חודשים מחתימת חוזה, עד לתאריך \_\_\_\_\_ (להלן: "תשלום חמישי").
  - ז. סך של (17.5% ממחיר הדירה) «תשלום\_6\_סופי» שה (ובמילים: «במילים5» «במילים5»), בצירוף הפרשי הצמדה, ישלם הקונה למוכר תוך 17 חודשים מחתימת חוזה, עד לתאריך \_\_\_\_\_ (להלן: "תשלום שישי").
  - ח. סך של (10% ממחיר הדירה) «תשלום\_8\_בפועל» שה (ובמילים: «במילים7» «במילים7»), בצירוף הפרשי הצמדה, ישלם הקונה למוכר עד 7 ימים לפני מעמד מסירת החזקה (להלן: "יתרת התמורה").
- 3.3. מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה מכוח ההסכם אותם ישלם הקונה לפי הקבוע בהסכם.
- 3.4. מובהר כי, במקרה בו יחול עיכוב בתשלום כתוצאה מעיכוב בקבלת פנקסי השוברים שככל והמדד יעלה, התשלום יוצמד למדד במועד החוזי ולא למדד הידוע ביום התשלום בפועל.

3.5. כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. במידה וישתנה שיעור המע"מ, תשתנה יתרת התמורה שנותרת לתשלום באותה עת, בהתאם לאחוז השינוי. דהיינו – במידה והמע"מ ירד – תפחת יתרת התמורה בהתאם לאחוז השינוי ובמידה ושיעור המע"מ יעלה – תגדל יתרת התמורה בהתאם לאחוז השינוי.

3.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הקונה לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ.

3.7. למעט התשלום הראשון שאינו עולה על 7% ממחיר הדירה, כל התשלומים יעשו בתשלום לחשבון הפרויקט בבנק ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לקונה על ידי החברה. יום הפירעון יחשב יום הערך בו זוכה חשבון המוכר בבנק.

הודע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי ריבית ו/או הצמדה ככל שיהיו.

#### 4. הפרשי הצמדה

4.1. בנספח זה :

"**המדד**" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

"**יום פירעון**" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

"**המדד הבסיסי**" משמעו המדד הידוע ביום חתימת החוזה. מדד תשומת הבנייה לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2019 אשר פורסם בתאריך \_\_\_\_\_.

"**המדד החדש**" - משמעו המדד שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל על ידי הקונה למוכר, על חשבון התמורה, ובלבד שהתשלום בוצע עד ל- 14 לחודש. תשלום שיבוצע החל מה- 15 לחודש (לרבות בכל שעה שהיא במהלך ה- 15 לחודש), הרי המדד החדש לגביו יהיה זה שיפורסם בצהרי היום ה- 15 לחודש גם אם התשלום בוצע בבוקר אותו יום. לרוכש יעמדו 14 ימים לשלם את תשלום הפרשי הצמדה ממועד פרסום המדד החדש. מובהר כי תשלום מלוא התמורה לרבות הפרשי הצמדה הם תנאי למסירת הדירה לרוכש.

4.2. מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר

כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה").

למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.

מבלי לגרוע מכל סעד המגיע למוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, מוסכם, כי כל תשלום אשר לא ישולם במועד הקבוע לו בהסכם זה, יישא הפרשי הצמדה בהתאם למדד החדש בעת התשלום בפועל או בהתאם למדד החדש בגין המועד הקבוע בחוזה, לפי הגבוה מביניהם.

4.3. הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

4.4. בהתאם לאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להסכם, ככל שהקונה לא יוכל באופן אובייקטיבי לשלם את הפרשי ההצמדה בין מדד האחרון הידוע במועד התשלום בפועל לבין מדד הבסיסי, הקבלן יאפשר לקונה לשלם את הפרשי ההצמדה בתוך 14 ימים ממועד התשלום ולאחר מכן ניתן יהיה לראות באי תשלום הפרשי ההצמדה כאמור כהפרה בהתאם להוראות ההסכם.

4.5. מבוטל.

4.6. למען הסר ספק יובהר בזאת כי באחריותו של הקונה לשלם את התמורה במועדים המדויקים שנקבעו בהסכם זה בתוספת הפרשי ריבית ו/או הצמדה כאמור וזאת מבלי שלחברה תהא כל חובה לתזכר ו/או להודיע לקונה בטרם כל מועד תשלום.

על הקונה מוטלת החובה והאחריות לערוך ולחשב את הפרשי ההצמדה ו/או ריבית הפיגורים, אלא אם ריבית הפיגורים מגלמת את הפרשי ההצמדה למדד, שמגיעים למוכר עפ"י ההסכם ונספח זה ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם.

בטרם כל תשלום, הקונה יוכל לפנות לחברה ולקבל את עזרתה בחישוב ריבית הפיגורים ו/או ההצמדה שיש להוסיף כאמור לכל תשלום.

## 5. ריבית פיגורים

5.1. מבלי לפגוע באלו מזכויותיו של המוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, מוסכם בזאת כי כל תשלום על-חשבון התמורה ו/או כל תשלום אחר המגיע למוכר מהקונה או לקונה מאת המוכר, אשר לא ישולם במלואו ובמועדו יישא ריבית פיגורים בשיעור החוקי המקסימלי שקבע שר הבינוי והשיכון (להלן – "השר") לפי הוראות סעיף 5ב לחוק המכר דירות, לגבי כל תקופת הפיגור.

החובה לשלם ריבית פיגורים כאמור תחול מיום שבו חלף המועד לתשלום כפי שנקבע בחוזה זה, ובלבד שחלפו שבעה (7) ימים ממועד התשלום.

- 5.2. לא קבע השר כאמור את שיעור הריבית בהתאם לחוק המכר דירות והקונה פיגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום התמורה ו/או להפרשי ההצמדה, ריבית פיגורים חודשית צמודה בשיעור חודשי של 1% עד למועד התשלום בפועל ולכל היותר ריבית אשר קבועה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 (להלן: "ריבית הפיגורים").
- 5.3. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכר מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי הצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.
- 5.4. הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקק תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה, אלא אם ריבית הפיגורים מגלמת את הפרשי ההצמדה למדד, ולבסוף על חשבון הקרן, והכל לפי שיקול דעתו של המוכר.
- 5.5. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

## 6. הקדמת תשלומים

מוסכם במפורש כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, אלא אם הודיע על כך למוכר 7 ימים מראש ובכתב ובכפוף לכך שכל סכום שיוקדם לא יפחת מ-100,000 ₪. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי המוכר. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

פיצויים מוסכמים / דמי נזק מוסכמים

בגין כל חודש איחור במסירת הדירה מעבר לתקופות המפורטות בסעיפים **שגיאה! מקור** **ההפניה לא נמצא.**, **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ו- **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** בהסכם, ישלם המוכר לקונה פיצוי הקבוע בחוק המכר (דירות), וזאת החל מתום תקופת האיחור המוסכם. פיצוי זה הוא סופי ופרט לו לא יהיה הקונה זכאי לכל סעד או תרופה נוספת מהמוכר, על פי ההסכם ו/או על פי הדין והוראות סעיף 15 (ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לא יחולו, ובכלל זה לא יהיה הקונה זכאי לפיצוי בגין דיור חלופי ו/או כל פיצוי אחר. בכפוף לסעיף 7 לחוק המכר.

מובהר בזאת בשנית, כי בכל מקרה של עיכוב במסירה העולה על התקופות המפורטות בסעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.**, **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.**, **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ו- **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להסכם, יחושב העיכוב במסירה, לכל דבר ועניין, ובכלל זה לעניין תשלום פיצויים, החל מתום התקופה הנקובה בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להסכם ולא מתחילתה.

- 7.1. למען הסר ספק, כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל מי מהצדדים לשלם למשנהו על פי האמור בהסכם. וכן יחולו גם על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש באופן הדדי.
- 7.2. בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה.
- 7.3. הקונה זכאי לפנות לבנק, על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות פנייה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט – שכתובתו \_\_\_\_\_ ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על-ידי הקלדת הפרטים מתוך שוברי התשלום ו/או באמצעות המוקד הטלפוני של הבנק שמספרו \_\_\_\_\_.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

הקונה

---

המוכר