

נספח ב' - נספח התמורה - מועדי תשלום והצמדה

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

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

כללי:

- נספח זה נערך בהתאם למכרז וכפוף להסכם הליווי הבנקאי עליו חתמה החברה עם הבנק המלווה.
- נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי יסודי מתנאיו.
- לכל מונח או ביטוי בנספח זה, תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר וכותרות הנספח הינן לשם הנוחות בלבד ולא יהיה להן כל משקל בפרשנותו ולא בפרשנות הסכם המכר.
- לוח התשלומים בנספח זה הינו אחיד לכלל הרוכשים במסגרת מסלול "מחיר מופחת", בהתאם לכללי המכרז.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות הסכם המכר - תגברנה הוראות הנספח.

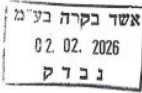
תמורת הדירה ותנאי תשלום

1. תמורת מכר הדירה לרוכש ומילוי יתר התחייבויות החברה על פי הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסך של _____ ₪ (במילים: _____) (להלן: "התמורה"), **באמצעות פנקס שוברי התשלום בלבד שהונפק ע"י בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק המלווה") ואשר נמסרו לרוכש במעמד חתימת הסכם המכר. התשלומים על חשבון התמורה יופקדו לחשבון ייעודי לליווי הפרויקט המתנהל בבנק המלווה, אשר פרטיו מופיעים בסעיף 8 של נספח זה (להלן: "חשבון הליווי").**

תשלומי תמורת הדירה ישולמו בפריסה, כלהלן:

- א. במועד חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש לחברה 7% ממחיר הדירה; יובהר כי תשלום זה לא יישא הפרשי הצמדה.
- ב. עד ולא יאוחר מ- 45 ימים לאחר חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש לחברה 13% (להשלמת 20% ממחיר הדירה); יובהר כי תשלום זה לא יישא הפרשי הצמדה.
- ג. 5 חודשים מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ד. 9 חודשים מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ה. 13 חודשים מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ו. 17 חודשים מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ז. 21 חודשים מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ח. 25 חודשים מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- ט. 29 חודשים מיום חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה 10% נוספים מתמורת הדירה;
- י. 14 יום לפני מסירת החזקה בדירה ישלם הרוכש לחברה את 10% שנותרו להשלמת מלוא מחיר הדירה.

2. **מובהר למען הסר כל ספק, כי פיגור בתשלומי תמורת הדירה במועדם ועל פי שיעורם הקבוע בהסכם ובנספח התמורה ייחשב כמחדל של הרוכש וכהפרת הסכם המכר על ידי הרוכש והחברה תהיה רשאית לגבות ריבית פיגורים בשל הפיגור, בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א -1961. כל תשלום שישלם הרוכש לחברה בפיגור ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים ואח"כ על חשבון התשלום שבפיגור, עד לסילוקם המלא. מובהר כי התשלום שבפיגור יישא את הפרשי ההצמדה וריבית הפיגורים, החל מהיום הראשון לפיגור (ולא מהיום האחד עשר), בשיעורו הידוע במועד תשלומו בפועל, ובלבד שחלפו 7 ימים.**
- כמו כן- כל תשלום מתשלומי תמורת הדירה שהרוכש לא ישלם במלואו ובמועדו כקבוע בלוח התשלומים, ייחשב, לאחר תקופת חסד של 10 (עשרה) ימים, שבהם לא תיקן הרוכש את ההפרה, כהפרה יסודית של ההסכם והיא תקנה לחברה את כל הסעדים והתרופות על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם ולחלט לטובתה את סכום הפיצוי בגובה 2% ממחיר הדירה, מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש ועל ידי הבנק שנתן משכנתא לרוכש וכן, תוכל החברה להשיב, מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש ועל ידי הבנק שנתן משכנתא לרוכש, את סכום ההלוואה, שנטל הרוכש לצורך מימון חלק מתמורת הדירה כולל הריביות וההצמדות שהמשכנתא צברה, זאת ישירות לבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא, וכדרישת הבנק הממשכן. אם לאחר החילוט והשבת המשכנתא, כאמור לעיל, לבנק הממשכן של הרוכש יוותרו כספים, הם יושבו לרוכש, בהתאם לתנאי ההצמדה שנקבעו בהסכם, וזאת בהתאם ובכפוף לנהלי הבנק המלווה ומועדיו, והחברה תעשה כל שביכולתה שהכספים יושבו לרוכש לא יאוחר מארבעים וחמישה ימים (45 ימים) ימים מביטול ההסכם.
- אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה העומדים לחברה ו/או לרוכש על פי כל דין.
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. **מובהר מפורשות ומוסכם כי לא יתאפשרו שינוי והקדמת תשלומים, ללא הסכמת החברה, לא מבחינת מועד ולא מבחינת גובה התשלום. למען הסר ספק, הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום במלואו ולא יותר לו לפצל תשלומים או לשלם פחות מהתשלום כפי פירוטו בנספח התמורה.**
5. **על אף הקבוע בסעיף 4 לעיל, הרוכש יהיה רשאי, בהסכמת החברה מראש ובכתב בלבד, להקדים תשלומים לחברה, ובלבד שהקדמת תשלומים תעשה אך ורק בין הימים 16 עד ה-30 לכל חודש ובלבד שהסכום שברצון הרוכש להקדים לא יפחת מ-100,000 ₪. במקרה בו הסכימה החברה להקדמת תשלום כלשהו, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה עד 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.**
6. **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 ד' בהסכם המכר - הודעת החברה לרוכש לפי סעיף 2.א.1. לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 - לעניין זכותו להבטחת כספים ששילם על חשבון תמורת הדירה.**
7. **מוסכם ומובהר כי לא תחול על החברה ו/או מי מטעמה כל חובת הודעה על תשלום ומועד תשלומו, והקונה יפעל בהתאם ללוח התשלומים האמור בנספח זה.**



8. התשלומים ע"ח התמורה יופקדו לחשבון הליווי בלבד שמספרו 0656568 בסניף 436, בבנק המלווה - בנק הפועלים בע"מ (12), באמצעות פנקס התשלום שנמסר לרוכש, במעמד חתימת הסכם מכר זה ואשר הונפקו ע"י הבנק המלווה.

תנאי הרוכש אופניתי להוראות הנספח הפנקאי (נספח ד' להסכם זה) ההקשר לה.

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. הרוכש מתחייב להודיע לחברה טלפונית על כל הפקדת תשלום ולשלוח 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 באחת מהדרכים:
למייל החברה: issmkol@gmail.com או לפקס החברה: 02-6259073.

11. הובהר לרוכש שאיחור במתן הודעה עלול לגרום שיבושים ותקלות בזיכוי חשבונו.

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

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

- א. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט - סניף מרכז שירות חולון (מס' סניף 436), שכתובתו רחוב אגודת ספורט הפועל 2, גן טכנולוגי מלחה, ירושלים;
- ב. באמצעות מענה טלפוני במספר: 03-6532628;
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה: www.bankhapoalim.co.il

תנאי הצמדה:

14. התשלומים המגיעים מן הרוכש לחברה בהתאם לסעיף 1 (על כל תת סעיפיו) לעיל יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה ובהתאם לחוק המכר דירות, תשל"ג-1973, כלהלן:

"מדד תשומות הבנייה" הינו מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים או מדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים, לפי העניין, שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שפורסם לאחרונה לפני מועד ההצמדה.

מדד הבסיס הינו המדד ביום חתימת ההסכם.

א. 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.

ב. 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 6.13 בהסכם המכר. תשלומי תמורת הדירה לא יוצמדו לשום מדד נוסף, מעבר לזה המפורט בסעיף זה ולא תתווסף להם כל ריבית, למעט ריבית פיגורים בשל איחור בתשלומי תמורת הדירה.

אופן הצמדת תשלומי תמורת הדירה:

15. 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. בכל פעם שיתפרסם מדד חדש יקרא הוא "המדד החדש". 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. בסעיף זה:

"המדד הבסיסי" – משמעו מדד חודש _____, שפורסם ביום _____.

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

16. במידה ותוחלף שיטת חישובו ועריכתו של המדד, 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.

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

מס ערך מוסף (המע"מ):

18. 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 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 18% (שמונה עשר אחוזים).

19. בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 ישלם הרוכש עבור חלק מהוצאותיה המשפטיות של החברה סך של 5,770.77 ₪ בתוספת מע"מ כחוק או- סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שנקבעה בחוזה המכר בתוספת מע"מ כחוק, הנמוך מביניהם.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום

_____ יושב ראש
יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ

_____ הרוכש

_____ הרוכש