

י.ת.ב. בע"מ

נבדק

שם הנודק: חפית יאק סט

שם המבקר:

13/06/19

תאריך:

אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
ולאו התקנות ולאו המכרז ולאו החוזה

נספח א' – מתחם ז'

תשלומים ומועדים

שנערך ונחתם ביבנה ביום «יום_בחתימה_במספר» לחודש
«חודש_חתימה_במילים» שנת 2019

דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ, ח.פ. 510610165
מרח' החושלים 8 הרצליה
טלפון: 09-7755555, פקסימיליה: 09-7755556

בין

(להלן: «המוכר»)

מצד אחד

1. «שם פרטי_1» «שם משפחה_1» ת.ז. «תז_1»
2. «שם פרטי_2» «שם משפחה_2» ת.ז. «תז_2»
מרח': «כתובת».
טל': «טלפון_1», «טלפון_2»
דוא"ל: «דואל»

לבין

(להלן, ביחד ולחוד: «הקונה»)

מצד שני

1. מסירת החזקה

כמפורט בסעיף 4 לחוזה (על תני טעיפיו), ובכפוף לאמור בו, מסירת הדירה לחזקת הקונה תהא במהלך חודש דצמבר שנה 2020 המוכר יודיע את יום המסירה המדויק לכל המאוחר 30 ימים עובר למועד המצוין לעיל.

2. תשלומים ומועדים

- 2.1 בתמורה להתחייבויות המוכר שבחוזה מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום של «מחיר_צמוד_למזד» שו («מחיר_מלא_במילים» שו), כולל מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 להלן (להלן: «התמורה»).
- 2.2 בנוסף לתמורה ישלם הקונה לבי"כ המוכר ביום חתימת ההסכם סך של 4,960 שו או 0.5% ממחיר הדירה (לפי הנמוך מבניהם) בתוספת מע"מ כחוק, בגין הוצאות הטיפול ברישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: «הוצאות רישום»). כמו כן, מתחייב הקונה לשאת בתשלומים הקשורים לחיבור הדירה לרשת המים, החשמל או הגז – בתוך 7 ימים מהמועד בו יקבל דרישת תשלום מהמוכר. מוטכם, כי בכל מקרה של ביטול ההסכם יושב לקונה שיעור יחסי מהוצאות הרישום.
- 2.3 התמורה הנקובה לעיל תשולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים להלן שאליהן יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 להלן ובכפוף לאמור בסי' 8.6 להסכם:

- א. שיעור של 7% המהווה סך של «M_7» שמהתמורה («M_7_במילי» ש) ישולם תוך שני ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה בכפוף לכך שבמועד החתימה קיבל הקונה את פנקס השוברים, התקבל היתר בנייה לפרויקט והמוכר קיבל את החזקה במגרש (להלן: "מועד התשלום הראשון").
- ב. שיעור של 13% מהתמורה המהווה סך של «M_13» ש («M_13_במילי» ש) ישולם 45 ימים ממועד התשלום הראשון.
- ג. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של «M_14» ש («M_14_במילי» ש) ישולם בחלוף 4 חודשים ממועד התשלום הראשון.
- ד. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של «M_14» ש («M_14_במילי» ש) ישולם בחלוף 8 חודשים ממועד התשלום הראשון.
- ה. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של «M_14» ש («M_14_במילי» ש) ישולם בחלוף 12 חודשים ממועד התשלום הראשון.
- ו. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של «M_14» ש («M_14_במילי» ש) ישולם בחלוף 14 חודשים ממועד התשלום הראשון.
- ז. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של «M_14» ש («M_14_במילי» ש) ישולם בחלוף 16 חודשים ממועד התשלום הראשון.
- ח. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של «M_10» ש («עשר אחוז במילי» ש) עד למועד מסירת החזקה בדירה כאמור לעיל (וכתנאי למסירה).

כספי התמורה, ישולמו לחן הליווי המנוהל בבנק הפועלים בע"מ ח-ן מס' 409566 סניף 600 באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק המלווה שיימסרו לקונה ע"י המוכר.

הקונה מתחייב כי כל סכום אשר יקבל כהלוואה מבנק (להלן: "הבנק המלווה"). ואשר יובטח במשכנתא ו/או במשכון ו/או בשעבוד ו/או בהתחייבות לרשום משכנתא ו/או בהערת אזהרה לטובת הבנק על הנכס נשוא החוזה ו/או כל חלק הימנו, ישולם על ידי הבנק המלווה למוכר או בהתאם להוראותיו ובכפוף להוראות החוזה, וחתימת הקונה על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה לפעול בהתאם לסעיף זה.

3. הקדמת תשלומים

- 3.1 במידה והמוכר ישלח הודעה לקונה ולפיה מועד המסירה יהיה לפני מועד כלשהוא ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 2 (להלן: "סעיף התשלומים") ובכפוף להסכמת הקונה מראש ובכתב, הקונה ישלם את מלוא התמורה, על אף קביעת מועדי התשלומים בסעיף התשלומים, וזאת לא יאוחר מיום מסירת החזקה בדירה לקונה. למען הסר ספק, אין כאמור בסעיף קטן זה כדי להוות היתר ו/או הרשאה לקונה לאחר ו/או לדחות מועד כלשהו ממועדי התשלומים הנקובים בסעיף התשלומים. עוד מוסכם, כי בהתאם להוראות המכרז המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת, כאמור, לא יאוחר מתודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.
- 3.2 במידה והקונה יבקש להקדים תשלומיו למוכר יהיה עליו לקבל את אישור המוכר לכך מראש ובכתב. למען הסר ספק, אין בהקדמת התשלומים על ידי הקונה כדי לחייב את המוכר להקדים את מועד מסירת החזקה לקונה. מובהר, כי גם במקרה של הקדמת תשלומים אזי ההצמדה תהיה עד ליום התשלום בפועל.

4. הפרשי הצמדה

על התשלומים והסכומים הקבועים בסעיף 2 לנספח זה יחולו הפרשי הצמדה בהתאם לאמור להלן ובתנאים הבאים:

4.1 אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה, יתברר כי המדד הידוע במועד התשלום בפועל שונה מן המדד הבסיסי הנקוב בנספח התשלומים והמועדים (להלן: "המדד הבסיסי"), ישלם הקונה למוכר אותו סכום בהתאמה לשיעור השתנות המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ירידה במדד מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה להפחתת הסכום שישלם.

"מדד תשומות הבניה למגורים" - מדד אשר הינו אינדקס תשומות הבניה למגורים אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל אחר שיבוא במקומו.

"המדד הבסיסי" – המדד הידוע במועד החתימה על ההסכם ואשר הינו «מדד» אשר פורסם ביום «תאריך_פרסום_המדד».

4.2 במידה והמדד החדש יפחת ממדד הבסיס - לא יקטן הסכום אותו חייב לשלם הקונה והוא ישלם את הסכום אשר נקבע בסעיף 2 לעיל, ללא שיהוי.

5. ריבית פיגורים

בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה כתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה העולה על שבעה ימים ישלם הקונה למוכר ריבית שנתית בשיעור שיהיה קבוע אותה עת לריבית פיגורים בחוק פסיקת ריבית והצמדה באופן יחסי בגין כל יום של איחור. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

6. מס ערך מוסף

התמורה כוללת מע"מ. מובהר בזאת כי במידה ויחול שינוי בשיעור המע"מ יחול שינוי בתמורה שטרם שולמה בהתאם לשינוי בשיעור המע"מ.

7. תנאי יסוד

תנאי התשלומים והמועדים המופיעים והמפורטים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה והפרת תנאי כלשהו תהווה הפרה יסודית של החוזה.