

נספח ג'

תמורת הממכר, תשלומים, מועדים והצמדה למדד

בין:

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 513177345
ת.ד. 369 חוצות שפיים, קיבוץ שפיים, 60990
טל': 09-9500813 פקס: 09-7720288
דוא"ל: my.new.netivot@gmail.com
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת.ז. _____.
 2. _____, ת.ז. _____.
- שמענם לצורך הסכם זה: _____
טל': _____
(שיקראו להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

א. הממכר

1. דירת מגורים המסומנת בתכנית הדירות והחניה/ות ו/או המחסן הצמודים ליחידת הדיור, כמפורט להלן:
דירת מגורים במגרש _____ בת _____ חדרים, המצויה על המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ ומספרה _____ בקומה _____ של הבניין, אשר מספרו הזמני הוא _____ הפונה לכיוונים _____ וכן ההצמדות המפורטות להלן: חניה מס' _____.

ב. תמורת הממכר בהתאם לסעיף 11 להסכם

2. הגדרות:

- 2.1 "המחיר הבסיסי" – מחירו הבסיסי של הממכר, הינו סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו _____ החוקי במועד חתימת הסכם זה, הכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן.

נוסף לתשלום המחיר הבסיסי של הממכר, מתחייב הקונה כדלקמן:

לשלם לאוצר המדינה מס רכישה במועדו, לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג – 1963, בסכום שייקבע ע"י הרשות המוסמכת ולמסור לחברה אישור על תשלומו, לפני מסירת החזקה בממכר, הקבוע בהסכם.

2.2 "המחיר הכולל" - המחיר הבסיסי של הממכר, בתוספת שכ"ט עו"ד החברה אשר ישולם ישירות אל עוה"ד של החברה, בסך של 0.5% (מחצית האחוז) ממחיר הדירה או 4,960 ש"ח (ארבעת אלפים תשע מאות ושישים ש"ח) (לפי הנמוך מהם) בצירוף מע"מ כהשתתפות בהוצאות החברה ושכר טרחת עו"ד **בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה – 2014** ובתוספת כל התשלומים המפורטים בסעיף 12 להסכם המכר.

למען הסר ספק, הפרשי הריבית וההצמדה, הינם חלק בלתי נפרד ממחיר הממכר.

2.3 "המדד" – מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כללי (להלן: "הלשכה לסטטיסטיקה"), אף אם יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר ולרבות מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם הוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יבוא מדד אחר, יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף ע"י הלשכה לסטטיסטיקה. כל תשלום שישולם, שלא בין 16-30 לחודש, המדד החדש לגביו, יהיה המדד שיתפרסם בסמוך לאחר ביצוע התשלום.

2.4 "המדד הבסיסי" – המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, המדד שהתפרסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

2.5 אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לפני המועד שנקבע לתשלום כלשהו מהתשלומים, כמפורט להלן, או היום בו שולם בפועל תשלום כאמור ע"י הקונה לחברה, לפי בחירת החברה (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, אזי יהיה הקונה חייב לשלם לחברה את התשלום הני"ל שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. פחת המדד החדש מהמדד היסודי, לא יחול שינוי בתשלום.

2.6 היה והקונה לא יבצע את תשלום הפרשי ההצמדה יחד עם כל תשלום, יהיה רשאי הקונה לשלם את הפרשי ההצמדה בתוך 14 ימים מיום שדרשה החברה את תשלום. היה והקונה לא ישלם את הפרשי ההצמדה בחלוף 14 ימים נוספים ממועד הודעת החברה בכתב, יחשב הדבר כפיגור בתשלום ובלבד כהגדרתו בהסכם לרבות זכותה של החברה לריבית פיגורים ומימוש הוראות בגין הפרת ההסכם.

3. מועד מסירת החזקה: **31.10.2021**

4. התמורה תשולם באמצעות שובר תשלום בלבד ישירות לחשבון הליווי של החברה, אשר פרטיו כדלקמן:
בנק _____, חשבון: _____, סניף _____ (להלן: "חשבון החברה").

ג. תשלומים

4. א. במועד חתימת ההסכם, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) המהווים 7% מתמורת הדירה.

ב. בתוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם ישלם הקונה לחברה סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו המהווים 13% מתמורת הדירה. ככל ועד למועד זה לא הונפק פנקס שוברים, ישלם הקונה את התשלום כאמור בתוך 7 ימי עסקים ממועד הודעת המוכר לפיה הונפק פנקס שוברים לדירה, כמפורט בהסכם זה (להלן: "הודעת החברה").

מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא יימסר לקונה פנקס השוברים, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד למדד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימי עסקים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים.

- ג. ביום _____, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪
(שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווים 14% מתמורת הדירה, תוך 5 חודשים ממועד חתימת ההסכם אך לא יאוחר מיום _____.
- ד. ביום _____, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪
(שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווים 14% מתמורת הדירה תוך 10 חודשים ממועד חתימת ההסכם אך לא יאוחר מיום _____.
- ה. ביום _____, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪
(שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווים 14% מתמורת הדירה תוך 15 חודשים ממועד חתימת ההסכם אך לא יאוחר מיום _____.
- ו. ביום _____, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪
(שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווים 14% מתמורת הדירה, תוך 20 חודשים ממועד חתימת ההסכם אך לא יאוחר מיום _____.
- ז. ביום _____, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪
(שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווים 14% מתמורת הדירה, תוך 25 חודשים ממועד חתימת ההסכם אך לא יאוחר מיום _____.
- ח. היתרה בסך _____ ש"ח (שקלים _____) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווה 10% מתמורת הדירה, ישלם הקונה לחברה במועד מסירת הדירה, וכתנאי לה.
5. הפרשי הצמדה ישולמו יחד עם כל תשלום ובנוסף לו, ויהיו חלק מתמורת הממכר. מועד תשלום הפרשי הצמדה יהיה לכל היותר, בתוך 14 ימים מהודעת החברה כאמור לעיל.
6. למען הסר ספק, כל תשלום על חשבון מחירו הכולל של הממכר, כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום חתימת הסכם זה. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.
7. הקונה מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם, אם חל לגביו מע"מ וזאת בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת ביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.
8. התשלומים שישולמו ע"י הקונה, על פי נספח זה, ייעשו באמצעות שוברי תשלום לחשבון החברה, כאמור בסעיף 3 לעיל, במועדים לעיל או בכל מועד אחר שיוסכם בין הצדדים בכתב.
9. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל, יהיה המועד בו ביצע הקונה את אותו תשלום.
- ד. הפרשי הצמדה**
10. כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף 4 לעיל, יהיה צמוד למדד, באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו, יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה לחברה את אותו תשלום, כשהוא מוגדל באותו יחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
- ההפרש בין התשלום המוגדל, כאמור לעיל, לבין התשלום הנקוב בהסכם /או בנספח זה, יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה".

ה. הקדמת תשלומים

11. קונה המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים. 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.

ו. מימון חלק מהרכישה באמצעות הלוואה / משכנתא

12. במידה והקונה ישיג הלוואה כנגד משכנתא, לצורך מימון חלק ממחירו הכולל של הממכר, הרי שכל ההוצאות הכרוכות בהשגתה ובקבלתה, לרבות עמלות הבנק, אגרות דמי שריון או אשראי ורישום משכנתא, שכ"ט עו"ד וכל התשלומים האחרים שידרשו כדי שסכום הלוואה בשלמותה יימסר למוכר, יחולו על הקונה בלבד. רישום המשכנתא יעשה רק לאחר שהזכויות בממכר תירשמה על שם הקונה.

13. מוסכם בזה, כי במידה והקונה לא יקבל הלוואת משכנתא, מסיבות שאינן תלויות בחברה, לא יחול כל שינוי בתנאי תשלום המחיר הכולל של הממכר.

14. מוסכם בזה, כי החברה לא תהיה חייבת לחתום על התחייבות לטובת הבנק מטעם הקונה לרישום משכנתא, אלא אם יפורט, באופן מפורש, כי כספי הלוואה המובטחת במשכנתא של הקונה, ישולמו ישירות לחשבון החברה.

15. הודע לקונה, כי חתימת מסמכי המשכנתא ע"י החברה, תיעשה לפחות 7 ימים לפני מועד שלגביו נקבע תשלום, כאמור בסעיף 4 לעיל.

16. הוראות נספח זה מהוות תניות יסודיות להסכם והפרתן תיחשב להפרה יסודית.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חתימת הקונה

חתימת החברה