

נספח ג'
התמורה ולוח תשלומים

בין:

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391
שמשרדה ברחוב הנמל 2, ת.ד. 5005 אשקלון
טלפון: 08-6701800, פקס: 08-6735853
(להלן: "החברה"/"המוכר")

מצד

אחד

לבין:

1. _____ ת.ז. _____
שם ומשפחה:
2. _____ ת.ז. _____
שם ומשפחה:

מצד

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם. (להלן: "הרוכש")

שני

כחלק בלתי נפרד מהחוזה מוסכם בזה בין הצדדים, כדלהלן:

1. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על-פירושו בחוזה ובכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר לבין הוראות נספח זה, יחולו וחייבו בעניין שבסתירה הוראות נספח זה.
2. נספח זה ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.
3. תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.
4. המחיר הכולל של הממכר הינו _____ ₪ ובמילים: _____
(_____ ש"ח), כולל 18% מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה (להלן: "המחיר").
5. מועד מסירת הדירה הינו: **30.3.2029**
6. המחיר הנ"ל ישולם על ידי הרוכש לחברה בתשלומים שמועדיהם ושיעוריהם הינם כמפורט להלן:

תשלום	מועד	מסה"כ התשלום	אחוז/סכום
1	במעמד חתימת החוזה	7%	אחוז מצטבר 7%
2	לאחר 45 יום מחתימת החוזה*	13%	20%
3	לאחר 7 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	34%
4	לאחר 14 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	48%
5	לאחר 21 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	62%
6	לאחר 28 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	76%
7	לאחר 35 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	90%
8	10 ימים לפני מועד המסירה	10%	100%

* על אף האמור לעיל לא ייגבו מעל 7% בטרם המצאת בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 והמכרז.

* ככל שבמועד תשלום מספר 2 לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 45 ימים מיום קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, כאשר מוסכם כי ככל שבחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בתשלום 2 לביצוע התשלום לא יומצא פנקס השוברים לקונים לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחלוף בחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בתשלום 2 לביצוע התשלום ועד לחלוף 45 ימים מיום קבלת פנקס השוברים. יובהר כי תשלום מספר 2 ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.

החברה תמסור לרוכש הודעה בכתב כי הרוכש נדרש לאסוף את פנקס השוברים ביחס ליחידה ממשרדי המוכרת או ממשרד המכירות של הפרויקט, לפי בחירת החברה.

* תשלום מספר 3 כפוף לקבלת היתר בניה סופי ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בניה מלא.

ככל ויוקדם מועד המסירה החברה תהא זכאית לעדכן את לוח התשלומים בהתאם למועד המסירה שהוקדם בהתאם להוראות הסכם זה.

7. למען הסר ספק מודגש בזאת במפורש, כי המחיר הנקוב לעיל כולל מע"מ בשיעור 18% במקרה שיועלה שיעור מס הערך המוסף - תשולם יתרת המחיר, שטרם שולמה עד לאותו מועד, בצירוף מע"מ בשיעורו המוגדל כאמור. אם ישתנה שיעורו של מס הערך המוסף אזי ישתנו בהתאם אותם שיעורים ממחיר הדירה שטרם שולמו לידי המוכר בפועל.

8. הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים:

מחיר הדירה וכל התשלומים האחרים המגיעים למוכר מאת הרוכש על פי תנאי ההסכם יהיו צמודים למדד התשומות בבניה למגורים כמוגדר להלן, בכפוף לתנאים המפורטים בחוק המכר חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

9. "המדד" – משמעו מדד התשומות בבניה למגורים המתפרסם לכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או על ידי גורם רשמי אחר שיבוא במקומו או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו בכפוף ליחס שיקבע ביניהם.

10. "מדד הבסיס" - ככל ואין היתר בנייה במעמד חתימת הסכם זה, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום קבלת ההיתר. ככל ויש היתר בניה ביום חתימת ההסכם, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.

11. בכפוף לאמור לעיל, תוצמד למדד מחצית מכל אחד מהתשלומים המפורטים בלוח התשלומים לעיל, למעט תשלום 20% הראשונים מתוך התמורה (תשלומים מס' 1 ו-2 בלוח התשלומים לעיל).
12. הצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר למעט במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות באשמת הרוכש.
13. לגבי תשלומים שישולמו בפועל, בכל מועד שהוא, יחושבו הפרשי הצמדה בהתאם לעליה שתהיה בין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע בעת הפירעון של כל תשלום בפועל.
14. מובהר בזה, כי אם תהיה ירידה בין המדד הבסיסי ובין המדד המתייחס למועד הפירעון של כל תשלום בפועל, לא ישפיע הדבר על מחיר הדירה, ובשום מקרה לא ישולם סכום שהוא פחות מן מדד הבסיס.
15. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי החוזה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים ו/או חלקם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מועד המסירה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.
16. במקרה בו הרוכש אינו עומד בתשלומים על פי החוזה ולפי המועדים הנקובים בו ו/או אם אינו עומד בתשלום הפרשי ההצמדה, לאחר שקיבל דרישה לתקן את ההפרה בתוך 14 ימים, כי אז ניתן לראות באי התשלום כאמור כהפרה של החוזה והוא יחוייב בנוסף, בריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 24.3.1 להוראות ההסכם.
17. אם מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש יחול קודם למועדי התשלום (או איזה מהם) הנזכרים במסמך זה, אזי יוקדמו התשלומים, בהם חייב הרוכש על פי החוזה לרבות כל התשלומים הנזכרים בנספח זה וישולמו, לכל המאוחר, עד למועד מסירת החזקה בממכר כפי שנקבע על ידי החברה.
18. ככל שיידרש ייפוי כוח מתאים, המאומת ע"י נוטריון לצורך קיום התחייבות המוכר, יישא בזה המוכר בלבד על ידי תשלום ישירות לנוטריון.
19. תשלום ב- "מועד" ו/או "מעמד" המסירה ו/או "עם המסירה" בנספח זה - משמעותו תשלום שיבוצע לכל המאוחר 10 (עשרה) ימים לפני המועד הקבוע למסירה.

20. הקדמת תשלומים :

- 20.1. מוסכם בזאת כי הרוכש יהיה רשאי להקדים את מועד פירעונו של כל תשלום מהתשלומים האמורים לעיל ובלבד שישולם מלוא סכום התשלום שהוקדם וכן שהודיע לחברה 3 ימי עסקים מראש ובכתב על כך.
- 20.2. כל תשלום אשר תשלומו הוקדם כאמור לעיל, יוצמד למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה.
21. כראיה לכאורה לתשלום ישמשו אך ורק הקבלות והחשבוניות הרשמיות של החברה בצירוף אישור הבנק על הפקדת התשלום בפועל ו/או שובר התשלום המתאים כשהוא חתום בחותמת הבנק שהופקד בפועל בחשבון הפרויקט.
22. כל תשלום החל על הרוכש על פי החוזה ו/או על פי כל דין, אשר לא נקבע מועד לביצועו, ישולם על ידי הרוכש לא יאוחר מאשר בתוך 7 ימים מדרישתה הראשונה של החברה.

23. האמור בלוח תשלומים זה אין בו כדי לגרוע מכל האמור בהוראות החוזה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - בהוראה מהוראות החוזה לעניין שינוי התמורה ו/או לעניין תשלומים נוספים החלים על הרוכש על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר: _____ הרוכש: _____

