

נספח ד' - נספח תשלומים ומועדים

לחווה מיום ____ לחודש _____ שנת 2020 (להלן: "חווה המכר")

בין

1. עץ השקד נדל"ן בע"מ (שם קודם: אבי מנדלר נכסים והשקעות בע"מ), ח.פ. 514307677 (להלן: "עץ השקד")
 2. א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "אמריקה ישראל")
- אשר כתובתן לצורכי חווה זה הנה:
מדינת היהודים 91, הרצליה פיתוח
(ייקראו להלן: "המוכרות")

מצד אחד;

לבין

1. ת.ז.
מרחוב:
טלפון נייד:
ע"י מיופה כח:
דוא"ל:
2. ת.ז.
מרחוב:
טלפון נייד:
ע"י מיופה כח:
דוא"ל:

(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם,
ייקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת החווה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחווה.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החווה תגברנה הוראות הנספח.

הגדרות

2.

בנספח זה:

- **"מחיר הדירה" או "התמורה"**
סך של _____ ₪ (_____) , כולל מע"מ.
- **"הוצאות משפטיות"**
סך של _____ ₪ (_____) , כולל מע"מ, שהנו 5,039 ₪, בתוספת מע"מ או 0.5%, לפי הנמוך, כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה למוכרות בקשר לרישום הבניין כבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. להסרת ספקות, יובהר כי הסכום הנקוב בפסקה דלעיל אינו כולל אגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 14 לחוזה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה. במועד הנוגע בדבר, ימציא הרוכש למוכרות אמצעי תשלום שיהא בתוקף בעת ביצוע רישום בלשכה כאמור, בסכום האגרות הנוגעות בדבר.
- **"המחיר הכולל"**
סך של _____ ₪ (_____) שהינו מחיר הדירה, בתוספת של ההוצאות המשפטיות (אשר ישולמו בהתאם לאמור בסעיף 10.2 להלן), לא כולל הוצאות אחרות הקשורות בדירה המשולמות על ידי הרוכש במישרין לרשויות הנוגעות בדבר, כמפורט בחוזה.
- **"המדד"**
מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- **"מדד הבסיס"**
מדד חודש _____ 2020 שהתפרסם ביום _____ ועומד על _____ נקודות.
- **"מע"מ"**
מע"מ בשיעור של 17%. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול מ- 17%, יהיה הרוכש זכאי, במקרה הראשון, להקטנת הסכום שעליו לשלם על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר; או יהיה הרוכש חייב, במקרה השני, בתאריך בו חל תשלום השיעור, להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.
- **"חשבון הפרויקט" או "חשבון הליווי"**
חשבון מס' 239607 בבנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף מ"ע פתח תקווה (מס' 429), אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה, כהגדרתה לעיל.
- **"ימי ביצוע תשלום"**
ימי העסקים שבין היום ה-16 לחודש ליום האחרון בחודש התשלום.

תשלומים

3.

- 3.1 הקונה מתחייב לשלם למוכרות את מחיר הדירה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור בסעיף 8 להלן:

- 3.1.1 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 7% מהתמורה) (להלן: **"התשלום הראשון"**), ישולם במעמד חתימת חוזה המכר, באמצעות שובר מתוך פנקס השוברים שיימסר לקונה. במקרה שבמועד חתימת חוזה המכר לא ימסר לקונה פנקס שוברים, כי אז ישולם התשלום הנ"ל לא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים ממועד מסירת פנקס השוברים לקונה, כאמור בסעיף 3.3 להלן.
- 3.1.2 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 13% מהתמורה), ישולם **45 ימים לאחר חתימת חוזה המכר** (להלן: **"מועד התשלום השני"**).
- 3.1.3 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם **ביום 30.12.2020**.
- 3.1.4 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם **ביום 30.3.2021**.
- 3.1.5 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם **ביום 30.6.2021**.
- 3.1.6 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם **ביום 30.10.2021**.
- 3.1.7 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם **ביום 28.2.2022**.
- 3.1.8 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם **ביום 30.6.2022**.
- 3.1.9 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם **ביום 30.9.2022**.
- 3.1.10 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של כ- 10% מהתמורה), ישולם עד למועד המסירה.
- 3.2 מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בסעיף 3.1 לעיל, יבוצעו אך ורק באחד מימי ביצוע התשלום, במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: **"יום עסקים"**). במקרה שאיזה ממועדי ביצוע התשלום הנ"ל אינו חל ביום עסקים, יוקדם התשלום ליום העסקים הראשון שחל באחד מימי ביצוע התשלום, לפני מועד ביצוע התשלום הנ"ל.
- 3.3 במקרה שבמועד חתימת חוזה זה לא יימסר לקונה פנקס שוברים, כי אז תקבענה המוכרות את אופן המסירה של פנקס השוברים ומועדה, בהודעה שתימסר לקונה (להלן: **"ההודעה"**). הקונה מתחייב, בהתחייבות יסודית, לקבל את פנקס השוברים, באופן ובמועדים שייקבעו כאמור על ידי המוכרות, בהודעה.
4. התמורה תשולם ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום שימסרו לקונה על ידי המוכרות (לעיל ולהלן: **"שובר/י התשלום"** או **"פנקס השוברים"**).
5. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום ביום ביצוע התשלום על ידי הקונה. הקונה ימציא למוכרות העתק משובר התשלום, מיד עם דרישתן הראשונה.
6. המוכרות לא תהיינה חייבות לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 3.1 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלום.

אם תסכמנה המוכרות להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתן הסביר כי אז, בכל מקרה, יתבצע התשלום המוקדם, במהלך החודש בו הסכימו המוכרות לקבל את התשלום, אך ורק באחד מימי ביצוע תשלום. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור, ישלח למוכרות הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבו המוכרות לפנייה כאמור, יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. ככל שאושרה על ידי המוכרות הקדמת התשלום, באופן הקבוע לעיל, ישלם הקונה את התשלום, בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל.

7. אם מועד המסירה יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה עד ליום ביצוע התשלום בפועל, מע"מ ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין) עד למועד מסירת החזקה. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים המשתלמים על ידי הקונה למוכרות ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל.

8. הפרשי הצמדה

כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים :
אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה המדד שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן : "**המדד החדש**") גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד מתחת למדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.

על אף האמור לעיל, לגבי תשלומים וסכומים כנ"ל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי או לבין יום פרסום המדד בפועל, לפי המאוחר (בכפוף להסכמת המוכרות לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המדד החדש המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום או המדד הידוע באותו מועד, לפי הגבוה מביניהם.

מובהר בזאת כי אי עמידה של הרוכש בתשלום הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכרות, מהווה הפרה יסודית של החוזה ע"י הרוכש, וכי אז המוכרות תוכלנה לחייב את הרוכש בריבית פיגורים.

9. ריבית פיגורים

לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, תיתווסף ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה בחוזה המכר, ללא תוספת של הפרשי הצמדה, כמפורט בסעיף 8 לעיל. ריבית הפיגורים תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן : "**מועד הפירעון**") ועד לסילוקו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים ממועד הפירעון. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

10. בנוסף לתמורה, כמפורט בנספח זה לעיל, יהיה על הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים :

10.1. מס רכישה, בגין רכישת הדירה, אשר ישולם על ידי הקונה עפ"י הוראות הדין.

10.2. הוצאות משפטיות, כהגדרתם לעיל, ישולמו במעמד חתימת חוזה המכר לב"כ המוכרות, עו"ד אוהד זלבסקי, בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על פי חוזה המכר. יובהר כי התשלום הנ"ל לא יושב לקונה במקרה של ביטול חוזה המכר, מכל סיבה שהיא.

10.3. כל התשלומים האמורים בסעיף 11 לחוזה המכר.

11. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של חוזה המכר. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של חוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ

ע"י השקד נדל"ן בע"מ

המוכרות