

נספח ג' - נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום ____ בחודש ____ שנת ____ (להלן: "ההסכם")

בין

אפי קפיטל נדל"ן בע"מ, ח.פ. 513948216

מרחוב הירקון 5, מגדל A לייף קומה 27

בני ברק 5126237

טל': 03-6189001 ; פקס: 03-6189002

(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מרח' _____

טל': _____ , _____

דואר אלקטרוני: _____

(שניהם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה")

מצד שני;

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

הדירה

2

זכות חכירה לדורות מהוונת לתקופה של 98 שנים + 98 שנים מיום 11/04/2022 בתנאים כפי שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל באותה עת, בדירה בת ____ חדרים וחדרי שירות הנבנית / אשר תבנה בפרויקט "נופי בן שמן" על המקרקעין הידועים כגוש 7350 חלקות 33 ו-34 מתחם מס' 61510 – במכרז מס' מר/270/2021, מגרש(ים) 123 ו-124 בתחומי תכנית מפורטת (תב"ע) תמ"ל/1064 לבניית 296 יח"ד בשכונת "נופי בן שמן" בעיר לוד. והמסומנת בתוכניות נספח "ב" להסכם זה במס' זמני ____ בבניין מס' ____ בקומה ____.

הדירה בהסכם זה כוללת את החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה וכן את השטחים הבאים.

- 2.1 חניה מס' ____ כמסומן בתוכניות נספח "ב" להסכם זה.
 - 2.2 חניה מס' ____ כמסומן בתוכניות נספח "ב" להסכם זה.
- השטחים הנ"ל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

מסירת הדירה

3

מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו 30.05.2028 וזאת בכפוף לאמור בסעיף 7 להסכם על כל סעיפי המשנה שבו.

מחיר הדירה הכולל

4

- 4.1 מחיר הדירה הכולל שעל הקונה לשלם בגין הדירה הינו סכום של _____ ₪ (במילים: _____ תשלומים)
- 4.2 _____ (כולל מע"מ (להלן: "המחיר הכולל").

תשלומים בגין מחיר הדירה:

הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה הנזכר בסעיף 4.2.1 לעיל בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5 להלן, וזאת במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:

4.2.1 במועד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה למוכר סך של _____ ₪ כולל מע"מ, המהווה 7% ממחיר הדירה. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבנייה. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבנייה.

4.2.2 13% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם בתוך 45 ימים ממועד החתימה או 45 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס השוברים לפרויקט לפי המאוחר מבניהם (להלן: "הודעת המוכר"). תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבנייה. תשלום זה ואילך בכפוף לקבלת פנקס שוברים.

4.2.3 14% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 31/12/2025 תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה מלא.

4.2.4 14% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 30/06/2026

4.2.5 14% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 31/12/2026

4.2.6 14% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 30/06/2027

4.2.7 14% ממחיר הדירה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, ישולם ביום 31/12/2027

4.2.8 7 ימים לפני מועד המסירה, ישלם הקונה למוכר סך של 10% מהתמורה, השווה לסך של _____ ₪ כולל מע"מ, וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם (להלן ולעיל: "התשלום האחרון").

4.2.9 למרות האמור, ככל שבמועד חתימת הסכם זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים, ובמועד הנקוב לתשלום סכום כלשהו טרם התקבל הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס השוברים, יידחה מועד ביצועו של כל תשלום שהגיע מועד תשלומו כאמור, וייחול בתוך 45 ימים ממועד בו קיבל הקונה את פנקס השוברים.

תשלום ההוצאות:

4.2.10 המחיר הכולל אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה לפי סעיפים 18-20 להסכם על סעיפי המשנה הכלולים בהם, כגון, מס רכישה לאוצר, תשלומים הכרוכים במשכנתא אותה ייטול הקונה וברישומים בגינה, תשלומים הקשורים למים ולגז בגין הדירה כאמור בסעיף 19.2 להסכם.

4.2.11 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. 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. הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו

4.2.12 התשלום עבור מחיר הדירה יתבצע ישירות לחשבון הליווי, אשר יפתח בבנק המלווה על שם ההמוכר לליווי פיננסי של הפרויקט (להלן: "חשבון הליווי"), שפרטיו ימסרו לקונה ע"י המוכר לאחר חתימת הסכם ליווי עם הבנק (להלן: "הבנק המלווה"), באמצעות פנקס השוברים ובהתאם להוראות סעיף 17 להסכם המכר. לאחר ההפקדה הקונה ישלח למוכר באמצעות מכשיר פקסימילי, עותק של שובר התשלום כאשר הוא ממולא ומוחתם ע"י הבנק המעביר בעבור כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, בהתאם להוראות ההסכם ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.

תשלום שישולם אחרי השעה 13:30, יראו אותו כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.

4.2.13 הקונה אינו רשאי לשלם תשלום על חשבון התמורה שסכומו נמוך מ- 100,000 ש"ח. היה והקונה ישלם סכום נמוך מ-100,000 ₪, יישא הקונה בעלות בפועל של הנפקת הערבות הבנקאית, ובלבד שלא קיבל לכך את אישור הקבלן מראש ובכתב ושהסכום ששולם על ידו שונה מהתשלומים הקבועים בלוח התשלומים.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את בצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה.

הפרשי הצמדה

5

5.1 בנספח זה:

"המדד" - משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

"יום פירעון" - (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

"הממד הבסיסי" - מדד תשומות הבניה הבסיסי הידוע ביום חתימה על הסכם המכר, או ביום קבלת היתר בניה, המאוחר מבין שני המועדים.

"הממד החדש" - משמעו, הממד הידוע במועד ביצוע התשלום.

5.2 כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאינו תשלום על חשבון מחיר הדירה יהיה צמוד לממד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי הממד החדש שונה מהממד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוצמד באותו היחס של שינוי הממד החדש לעומת הממד הבסיסי.

על אף האמור, במקרה של ירידת הממד אל מתחת הממד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.

5.3 למרות האמור, מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד לממד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו לממד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

5.4 ההצמדה לממד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה מממד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה או ביום קבלת היתר בניה, המאוחר מבין שני המועדים ועד לממד הידוע ביום ביצוע התשלום.

5.5 ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בנסיבות התלויות ברוכש.

5.6 ההצמדה תחול בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 9) התשפ"ב – 2022 (להלן: "חוק המכר").

5.7 ידוע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפרשה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, עודכן מחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה, והצדדים יפעלו לפיה.

5.8 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, מעת לעת או לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

6 ריבית פיגורים

6.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם בלמעלה מ- 7 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בהתאם לשיעור הריבית המירבי הקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים התשפ"ב-2022, המגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית, וזאת בגין כל יום של איחור החל מהיום הראשון בפיגור (להלן: "**ריבית הפיגורים**"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיש למוכר על פי ההסכם ו/או על פי הדין.

6.2 חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום (כולל מע"מ), שעל הקונה לשלם למוכר מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי ההצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

6.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

6.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

7 הקדמת תשלומים

7.1 הקונה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה ובלבד שהסכום לא יפחת מ – 100,000 ₪. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי והמועדים הקבועים בהסכם זה לא ישתנה. מובהר כי הצמדת תשלומי התמורה תבוצע ליום התשלום בפועל.

7.2 בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו בסכום הנמוך מהסכום הנ"ל, יראו את התשלום כשולם במועד החוזי לתשלום (על אף ההקדמה) וכן הקונה יחויב בהפרשי הצמדה ביחס לתשלום שהוקדם עד למועד החוזי לתשלום.

8 שונות

8.1 למען הסר ספק, הודע לרוכש כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר ריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי האמור בהסכם בהתאם לסעיף 21.1. ככל שעל פי הוראות ההסכם חלה על המוכר חובת תשלום הצמדה וריבית לקונה, שיעור הריבית שיחול על התשלומים לקונה יהיה הריבית בשיעור הקבוע בסעיף 6.1 לעיל.

8.2 הקונה מאשר כי ההמוכר יהא רשאי להנפיק לו חשבוניות מס בפורמט של קובץ דיגיטלי, אשר יועבר באמצעות דוא"ל לקונה בהתאם לכתובתו המופיעה במבוא להסכם ולנספח זה"

8.3 בכל מקרה של הקדמת מסירת הדירה כאמור בהסכם המכר, יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הדייר לשלם על פי הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר