

נספח ג' - נספח התמורה

להסכם מיום _____ לחודש _____ שנת _____ (להלן: "ההסכם")

אפי קפיטל מגורים בע"מ, ח.פ. 515836369

מרחוב כנרת 5, בני ברק

טל': 03-6189001

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

בין:

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____
 מרח' _____
 טל': _____
 ד. אלקטרוני: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

1. כללי

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

2. התמורה

2.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את תמורת היחידה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪), **כולל מע"מ**, בצירוף הפרשי הצמדה, כמפורט להלן (להלן: "התמורה").

את התמורה ישלם הקונה למוכר בתשלומים כדלקמן:

2.1.1 הקונה ישלם למוכר סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) כולל מע"מ, המהווה 7% מסכום התמורה, תוך 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "התשלום הראשון").

ככל ובמועד חתימת ההסכם טרם יהיה בידי המוכר פנקס השוברים בגין היחידה, כי אז סכום התשלום הראשון ישולם בהמחאה לפקודת פ.ו.מ.כ. נאמנות בע"מ בנאמנות עבור פרויקט אפי קפיטל מגורים (להלן: "הנאמון") ויחול לגביו האמור בכתב ההוראות לנאמן המצורף **כנספח ג' 1** להסכם.

2.1.2 הקונה ישלם למוכר סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 13% מסכום התמורה (השלמה ל-20% מסכום התמורה), עד ולא יאוחר מ-45 ימים ממועד חתימת הסכם זה ובלבד שעד לאותו מועד החברה הודיעה לקונה כי ניתן לקבל את פנקס השוברים תוך 7 ימים ולשלם תשלום זה תוך 7 ימים מיום ההודעה (להלן: "ההודעה על פנקסי שוברים").

מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא תועבר לקונה הודעה כי יש בידי החברה פנקס שוברים וכי הוא רשאי לקבלם, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד למדד מהיום ה-45 ועד ל-7 ימי עסקים לאחר מועד מתן ההודעה על קבלת פנקסי שוברים.

2.1.3 הקונה ישלם למוכר סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% סכום התמורה, עד ולא יאוחר מ-5 חודשים מיום הודעת החברה על קבלת הפנקס או חתימת הסכם זה, לפי המאוחר מבניהם, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן ובכפוף לקבלת היתר בניה.

2.1.4 הקונה ישלם למוכר סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% מסכום התמורה, עד ולא יאוחר מ-10 חודשים מיום הודעת החברה על קבלת הפנקס או חתימת הסכם זה, לפי המאוחר מבניהם, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.5 הקונה ישלם למוכר סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% מסכום התמורה, עד ולא יאוחר מ-15 חודשים מיום הודעת החברה על קבלת הפנקס או חתימת הסכם זה, לפי המאוחר מבניהם, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

- 2.1.6 הקונה ישלם למוכר סך של _____ ש"ח (במילים): _____ שקלים (חדשים) המהווה 10% מסכום התמורה, עד ולא יאוחר מ- 20 חודשים מיום הודעת החברה על קבלת הפנקס או חתימת הסכם זה, לפי המאוחר מבניהם, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.7 הקונה ישלם למוכר סך של _____ ש"ח (במילים): _____ שקלים (חדשים) המהווה 10% מסכום התמורה, עד ולא יאוחר מ- 24 חודשים מיום הודעת החברה על קבלת הפנקס או חתימת הסכם זה, לפי המאוחר מבניהם, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.8 הקונה ישלם למוכר סך של _____ ש"ח (במילים): _____ שקלים (חדשים) המהווה 10% מסכום התמורה, עד ולא יאוחר מ- 28 חודשים מיום הודעת החברה על קבלת הפנקס או חתימת הסכם זה, לפי המאוחר מבניהם, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.9 הקונה ישלם למוכר סך של _____ ש"ח (במילים): _____ שקלים (חדשים) המהווה 10% מסכום התמורה, עד ולא יאוחר מ- 32 חודשים מיום הודעת החברה על קבלת הפנקס או חתימת הסכם זה, לפי המאוחר מבניהם, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.10 הקונה ישלם למוכר סך של _____ ש"ח (במילים): _____ שקלים (חדשים) המהווה 10% מסכום התמורה (השלמה ל-100% מסכום התמורה) (להלן: **"יתרת התמורה"**), עד ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מסירת החזקה, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם.

2.2 כמו כן, במעמד החתימה על הסכם זה הקונה ישלם שכ"ט עו"ד לב"כ המוכר עבור רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום זכויות הקונה בדירה, בסך של 5,039 ש"ח, או סכום השווה ל- 0.5% ממחיר היחידה, לפי הנמוך מבין השניים, ובתוספת מע"מ כדיון, אשר ישולמו לפקודת פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני, עורכי דין (להלן: **"שכ"ט עו"ד"**).

2.3 בוטל.

2.4 בוטל.

2.5 כל תשלום על חשבון תמורת היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה שיישא בהפרש התשלום ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון היחידה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

2.6 הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ.

2.7 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלום, אשר יונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הפרויקט. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה, באמצעות פקסימיליה למס' **03-6189002** העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש. "יום התשלום" הינו היום בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

3. הפרשי הצמדה

3.1 בהסכם זה: **"מדד הבסיס"** משמעו המדד הידוע ביום החתימה על הסכם זה, מדד חודש _____ שנת _____, כפי שפורסם ב- _____ השווה ל- _____ נק'.

"המדד החדש" משמעו, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

"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 התמורה 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.

3.2 תמורת היחידה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון תמורת היחידה, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום בפועל (להלן: **"המדד החדש"**), גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או נספח זה יקרא לעיל ולהלן: **"הפרשי הצמדה"**). בנוסף מוסכם, כי בכל מקרה מדד התשלום לא יפחת ממדד הבסיס.

3.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו 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, 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 ביחידה לקונה.

4. ריבית פיגורים

- 4.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכר, ריבית פיגורים כפי שקבוע בסעיף 25.7 להסכם המכר (להלן: "ריבית פיגורים")
- 4.2 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 (הסכום השיקלי ששולם בפועל).
- 4.3 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם 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 הפרה יסודית.

5. הקדמת תשלומים

הקונה יהא רשאי להקדים תשלומים על חשבון התמורה ובלבד כי סך התשלום לא יפחת מ- 100,000 ₪ והתקבלה הסכמתה של החברה לכך. למען הסר ספק, יובהר כי במידה ויבחר הרוכש להקדים איזה מן התשלומים המפורטים, יוצמד תשלום זה למדד החדש בעת ביצוע התשלום בפועל. להסרת כל ספק, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לכל הנחה ו/או זיכוי ו/או הטבה אחרת כלשהי בגין הקדמת התשלום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ **הקונה**

_____ **המוכר**

_____ **הקונה**