

נספח ג'

נספח תשלומים ומועדים

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

בין: **יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 51922023**
מרחה' סוקולוב 46, הוד השרון
(שתקרא להלן לשם הקיצור - "החברה")

מצד אחד;

לבין: 1. _____, ת.ז. - _____
2. _____, ת.ז. - _____
מרחה': _____
טלי': _____
(ביחד ולחוד שייקראו להלן לשם הקיצור "הקונה")

מצד שני;

מוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
 - 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 1.2. לכל ביטוי או מונח בנספח תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
 - 1.3. בכל מקרה בין סתירה בין הוראות הנספח להוראות ההסכם יגברו ההוראות המופיעות בנספח.

2. **הדירה**
 - 2.1. דירה בת _____ חדרים וחדרי שירות הנבנית על חלקה _____ בגוש _____ בניין _____ והמסומנת בתוכניות נספח ב' להסכם זה במספר זמני _____ הנמצאת בקומה _____ כיוונים _____.
 - 2.2. הדירה בהסכם זה כוללת את החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה וכן את השטחים הבאים:
 - 2.2.1. חניה/יות מס' _____ ו- מס' _____ (מס' זמני) כמסומן בתוכניות נספח ב' להסכם.
 - 2.2.2. מחסן מס' _____ (מס' זמני) כמסומן בתוכניות נספח ב' להסכם.
 - 2.3. השטחים הנ"ל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, הדירה והשטחים שיוצמדו אליה יקראו יחד לצורכי הסכם זה "הדירה".

3. **מסירת הדירה**
בכפוף לאמור בהסכם המכר וקיום מלוא התחייבויות הקונה על פי הסכם המכר ונספחיו, מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו עד לתאריך: **20/01/2028**.

4. **מחיר הדירה**
 - 4.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה את המחיר הכולל של הדירה בסך של _____ שקלים חדשים (_____) כולל מע"מ כדין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית (להלן: "התמורה") במועדים ובתשלומים כמפורט בנספח זה.
 - 4.2. התמורה מורכבת ממחיר בסיסי עבור רכישת הדירה בסך של _____ ש"ח (להלן: "המחיר הבסיסי") בתוספת מע"מ בשיעור של 17% על המחיר הבסיסי בסך של _____ (להלן: "המחיר הכולל של הדירה").
 - 4.3. כמו כן ישלם הקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בהתאם לאמור בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה 2014, וזאת בסך של _____ ש"ח בצירוף מע"מ בסך של _____ ש"ח, סה"כ _____ ש"ח.

אשר ישולמו לידי החברה במועד החתימה על הסכם זה.

5. תשלומים

5.1. את תמורת המחיר הכולל של הדירה ישלם הקונה לחברה בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 להלן:

5.1.1. סך של 7% מסכום התמורה, במועד חתימת הסכם זה.

5.1.2. סך של 13% מסכום התמורה, בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, קרי עד ליום _____ בכפוף לקבלת פנקס שוברים.

5.1.3. סך של 70% נוספים מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם ובנספח זה, ישולמו ב- 7 תשלומים שווים כדלקמן:

5.1.3.1. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 4 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום _____ ובכפוף לקבלת היתר בניה.

5.1.3.2. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 7 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.3. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 10 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.4. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 13 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.5. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 16 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.6. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 19 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.7. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 22 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.8. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 25 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.9. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 28 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.3.10. 7% מהתמורה, ישולמו תוך 31 חודשים ממועד התשלום האמור בס"ק 5.1.2 דלעיל. קרי, עד ליום _____.

5.1.4. יתרת התמורה בשיעור של 10% מסכום התמורה וכן כל חוב נוסף כאמור בהסכם זה, ישולם 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בהסכם זה (להלן: "התשלום האחרון") בכפוף לקבלת תעודת גמר ו/או תעודת אכלוס.

5.2. להסרת ספק, ביצוע התשלומים כפוף להוראות סעיף 7 לחוזה וכל המועדים הנקובים לעיל כפופים להוראות סעיף 6 להלן.

5.3. התשלומים האמורים בסעיף 5.1 לעיל, מותנים במסירת פנקס שוברים לרוכש וישולמו אך ורק לחשבון הפרויקט.

5.4. על אף האמור בסעיף 5.3 שלעיל, ככל ולא יימסר פנקס שוברים במועד החתימה התשלום הראשון האמור בסעיף 5.1.1 שלעיל, יופקד בידיו הנאמנות של עו"ד יניב בן דוד או עו"ד אחר שימונה מטעם החברה (להלן: "הנאמן") לאחר התשלום הראשון תשלום התמורה כנגד פנקס שוברים בלבד.

5.5. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב כי פנקס השוברים ממתין לאיסוף על ידי הקונה (להלן: "הודעת החברה בדבר קיומו של פנקס השוברים").

- 5.6. בתוך 5 ימים מיום מתן הודעת החברה בדבר קיומו של פנקס השוברים יאסוף הקונה את פנקס השוברים ממשרדי החברה ויאשר בכתב את קבלתו, למעט השובר הראשון אשר הנאמן יעשה בו שימוש בהתאם להוראות נספח ה'2 – "הוראות לנאמן להחזקת התשלום הראשון" וההסכם.
- 5.7. פנקס השוברים ייחשב כנמסר לקונה החל מחלוף 5 ימים ממועד הודעת החברה בדבר קיומו של פנקס השוברים (להלן: "מועד מסירת פנקס השוברים").
- 5.8. כל המועדים לביצוע התשלומים, למעט התשלום הראשון אשר מועד תשלומם חל לפני מועד מסירת השוברים, יידחו עד למועד מסירת פנקס השוברים. תשלומים שנדחו כאמור, יישלמו תוך 7 ימים ממועד מסירת פנקס השוברים ולצדדים לא תהיה כל טענה בגין דחיית מועד התשלומים כאמור. תשלומים נדחים כאמור לעיל, לא יישאו הפרשי הצמדה למדד החל מהמועד הקבוע לעיל לתשלומם ועד למועד הנדחה לתשלום הקבוע בסעיף קטן זה.
- 5.9. בוטל.
- 5.10. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מס רכישה, והוצאות משפטיות אשר ישולם במעמד חתימת הסכם זה כאמור בס"ק 4.3 דלעיל, תשלום עבור מונים דירתיים של חשמל, מים וגז והפיקדונות בגינם בכפוף לאמור בהוראות ההסכם. כל התשלומים האלו ישולמו ע"י הקונה במועד תשלומם עפ"י דין ו/או לפי דרישת החברה, לפי העניין ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה וכתנאי למסירתה ויובהר, למען הסר ספק, כי החברה תבצע את הדיווח למיסוי מקרקעין בגין עסקה זו גם עבור הרוכש וזאת בהתאם להצהרות הקונה ומבלי שהחברה או מי מטעמה יחשבו כמייצג הקונה בגין דיווח העסקה.
- 5.11. הקונה מתחייב לשלם כל תשלום מהתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם המכר ו/או הדין במלואו ובמועדו, החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום.
- 5.12. היה והחברה תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר, לשלוח לרוכש הודעה או דרישה כאמור, לא יהא בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנהוג כך בעתיד.
- 5.13. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר. מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ, ישולמו כל התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי, עפ"י שיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ומחיר הדירה ישתנה בהתאם. החברה מתחייבת לשלוח לרוכש חשבונית מס' תוך 7 ימים מיום ביצוע התשלום בפועל.
- 5.14. הקונה מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר, אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכיו"ב.
- 5.15. הקונה יפקיד את כל תשלומי התמורה בגין הדירה ב"חשבון הפרויקט", באמצעות שוברי התשלום ועל פי האמור בהסכם המכר. הקונה מאשר, כי נמסר לו על ידי החברה כי תשלום באמצעות שוברי התשלום, מבוצע בסניף בנק, באמצעות העברה בנקאית או באמצעות המחאה בנקאית.
- 5.16. העברת כספים בכל דרך אחרת (כלומר שלא באמצעות הפקדתם בחשבון הפרויקט באמצעות השוברים) לא תיחשב כסילוקו של תשלום כלשהו ועל הקונה בלבד תוטל האחריות לכל אובדן ו/או נזק למי מהצדדים בשל כך.
- 5.17. כל סכום אשר לא שולם במועד על חשבון מחיר התמורה יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה בס"ק 7.1 דלהלן) ממועד הפירעון הנקוב ועד למועד התשלום בפועל

5.18. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה איזה מן התשלומים הקבועים בנספח זה, לפני המועד הקבוע לתשלומים ו/או במועד כלשהו בין היום הראשון ליום החמישה עשר (כולל) בכל חודש קלנדרי.

5.19. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הנו גמר תשלום עפ"י חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספחיו, לרבות הפרשי ריבית והצמדה.

6. הפרשי ריבית והצמדה :

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

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

6.3. "המדד הבסיסי" מדד תשומות הבנייה הידוע במועד החתימה על הסכם זה שהינו המדד לחודש _____ שהתפרסם ביום _____.

6.4. "המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם עפ"י ההסכם ו/או נספח זה, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו התשלום.

6.5. **מחצית מכל תשלום מהתשלומים דלעיל, למעט התשלום ראשון והשני ע"ח הדירה בשיעור של 20% ממחיר הדירה, ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה למדד** וכן כל תשלום אחר מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה, ולרבות ריבית פיגורים ולרבות הפרשי הצמדה שלא שולמו במועד, 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 היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלומים המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: " הפרשי הצמדה").

6.6. **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת על ידי מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה והצדדים יפעלו לפיה.**

6.7. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור והמדד הקובע יהיה מדד הבסיס.

6.8. כל תשלום אשר לא ישולם במועד הקבוע לו בהסכם זה, יישא הפרשי הצמדה בהתאם למדד החדש בעת התשלום בפועל, על פי הדין.

6.9. הקונה מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה על פי הסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ 14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה – לא יאוחר מהמועד לביצוע התשלום האחרון ובכל מקרה, לפני וכתנאי מסירת החזקה בדירה לקונה.

6.10. למען הסר ספק יובהר בזאת, כי באחריותו של הקונה לשלם את התמורה במועדים המדויקים שנקבעו בהסכם זה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כאמור וזאת מבלי

שלחברה תהא כל חובה לתזכר ו/או להודיע לקונה בטרם כל מועד תשלום.

6.11. בטרם כל תשלום, הקונה יוכל לפנות לחברה ולקבל את עזרתה בחישוב הריבית וההצמדה שיש להוסיף כאמור לכל תשלום.

6.12. בוטל

7. ריבית פיגורים

7.1. נוסף לכל סעד אחר שיש לחברה, על פי הוראות ההסכם ולפי הוראות כל דין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לחברה לפי ההסכם ונספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם לחברה בנוסף לתשלום ולהפרשי ההצמדה, ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה בשיעור המקסימלי שהחברה רשאית לכלול בהסכם וזאת עד למועד בו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות) (להלן: "**ריבית הפיגורים**") ויובהר כי על ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה ולהיפך.

7.2. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם לחברה מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי ההצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

7.3. הקונה מתחייב לשלם לחברה 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.

7.4. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי.

8. הקדמת תשלומים :

הקונה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, בכפוף להסכמת החברה מראש ובכתב. מובהר בזאת כי בכל מקרה הקונה לא יהא רשאי להקדים תשלום כלשהו שהינו פחות מסך של 100,000 ש"ח. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהיא ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי ו/או הפחתת מדד ביחס למועד המדד הצמוד לכל תשלום.

9. כללי :

9.1. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל לרבות בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלום, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא על הקונה לשלם לחברה על פי האמור בהסכם ולהיפך.

9.2. בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם תשולם מלוא התמורה וישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם עפ"י הסכם המכר ונספחיו.

9.3. הודע לקונה, כי התמורה בגין הדירה נגזרת, בין היתר, מתשלומי חובה כפי שהם ידועים בזמן חתימת הסכם המכר. אם לאחר חתימת הסכם יוטלו או יוגדלו בהתאם ובכפוף לחיקוק כדון, מסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה אחרים על רוכשי דירת ו/או בקשר עם רכישת הדירה, יהיה על הקונה לשלם את המיסים החדשים הנ"ל, בתוך המועד הקבוע בדרישת התשלום או תוך 5 ימים מיום שיקבל על כך דרישה מהחברה ובלבד, שכל שהוטלו לפני "מועד מסירת החזקה" ישולמו לא יאוחר מאשר ב"מועד מסירת החזקה". למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל לא יחול על מס המוטל על ההכנסה ו/או מס חברות ו/או מס שבח ו/או מס רכוש ו/או כל התוספות למס כאמור

ו/או כל מס חדש אחר המוטל על החברה עפ"י חוק בהיותה מוכרת של הדירה, אשר יחול על החברה אף לאחר מועד המסירה.

9.4. תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של הסכם המכר. למעט אם נאמר אחרת בנספח זה, הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

9.5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר לבין הוראות נספח זה, יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה