

בניין: _____ דירה מס': _____ פרויקט: פארק סלקט קרית ים

נספח א' - הגדרת הדירה, תשלומים ומועדים

(נספח לחוזה שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____)

בין: **שגראוי ייזום ובניה (אס. בי. סי) בע"מ ח.פ. 513950071**
מרח' פאולוס השישי 3030, ת"ד 50306 נצרת 16000
טל: 073-2868000 פקס: 04-6554615 דוא"ל: office@sbc-group.co.il
(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד

לבין: 1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מרחוב: _____ טל: _____ דוא"ל: _____

(להלן ביחד ולחוד ייקראו: "הקונה ו/או "הרוכש")

מצד שני

כללי

1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

הדירה

3. בניין: _____ דירה מס': _____ בת: _____ חדרים הכוללים חדר בטחון (ממ"ד), הנמצאת בקומה: _____ והפונה לכיוון _____ וכן חניית מס' _____ והחלק היחסי ברכוש המשותף (להלן יקראו ביחד: "הדירה")

מסירת הדירה

4. בכפוף להוראות הסכם המכר, מועד מסירת הדירה לידי הקונה יהיה לא יאוחר מ- 30.09.2022 (להלן: "מועד המסירה" או "מסירת החזקה").

תשלומים ומועדים

5. הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה בסך _____ כולל מע"מ (שקלים חדשים) המורכב ממחיר בסיס של _____ ש"ח כולל מע"מ כדין ובצרוף סך של _____ ש"ח בגין הפרשי הצמדה (להלן: "מחיר הדירה"), במועדים בתשלומים כמפורט להלן:

א. **סך השווה ל-7% ממחיר הדירה** ישולם במועד חתימת חוזה זה, באמצעות המחאה הערוכה לפקודת עו"ד ש. פרידמן ושות' בנאמנות (להלן: "הנאמן") או באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידי הקונה.

ב. **13% מהתמורה (השלמה ל-20% מהתמורה)** בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מ-45 ימים מיום חתימת החוזה.

ג. **10% מ"התמורה"** בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום 01.04.2020.

ד. **10% מ"התמורה"** בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום 01.08.2020.

- ה. 10% מ"התמורה" בסך של _____ נה (שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום 01.01.2021.
- ו. 10% מ"התמורה" בסך של _____ נה (שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום 01.05.2021.
- ז. 10% מ"התמורה" בסך של _____ נה (שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום 01.09.2021.
- ח. 10% מ"התמורה" בסך של _____ נה (שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום 01.02.2022.
- ט. 10% מ"התמורה" בסך של _____ נה (שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום 01.06.2022.
- י. 10% מ"התמורה" בסך של _____ נה (שקלים חדשים) ישולם 7 ימים לפני מסירת הדירה לידי הקונה.

למען הסר ספקות, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה, הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את בצוע התשלומים שחובתם על הקונה, המפורטים בהסכם המכר, לרבות בנספחיו.

הפרשי הצמדה

6. כל תשלום ותשלום מתשלומי התמורה כמפורט לעיל, יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לשינוי שחל בין המדד החדש, לבין מדד הבסיס ביום הפירעון, ובכל מקרה לא יפחת מסכום התשלום המפורט בסעיף 5 לעיל.

"המדד"
מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף רשמי שיחליף את גורם זה.

"יום הפירעון"
לגבי כל תשלום - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה, כקבוע לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או הנספחים.

"המדד הבסיסי"
המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר משמעו המדד של חודש _____ שהתפרסם ביום _____.

"המדד החדש"
משמעו, המדד שקדם לחודש בו בוצע בפועל אותו תשלום. אך לא יפחת מהמדד הבסיס.

הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, לרבות במקרה של פיגור בתשלום, 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 הצמדה שמגיעים מהקונה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 יום מדרישת המוכר, ובכל מקרה לא יאוחר מ-7 ימים לפני מסירת הדירה ו/או מסירת החזקה.

תשלומים נוספים

7. יובהר כי התמורה אינה כוללת, סך של 5,019 ₪ בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5) ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מבניהם וזאת לפי תקנות המכר (דירות) הגבלת ההוצאות המשפטיות התשע"ה-2014. תשלום זה ישולם במועד החתימה על הסכם זה לעוה"ד של המוכר, בשיק ערוך לפקודתו.

8. תשלום מחיר הדירה יתבצע בתשלום שקלי בלבד, אך ורק, לחשבון הליווי הסגור של הפרויקט בבנק הפועלים בע"מ, מס' _____ סניף 472, באמצעות פנקס השוברים שיימסר לקונה ע"י המוכר.

9. הקונה מתחייב כי כל סכום אשר יקבל כהלוואה מבנק ממשכן ואשר יובטח במשכנתא ו/או במישכון ו/או בשעבוד ו/או בהתחייבות לרישום משכנתא ו/או בהערת אזהרה לטובת הבנק על הדירה נושא החוזה, ישולם על ידי הבנק המלווה למוכר בכפוף להוראות החוזה, וחתימת הקונה על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה לפעול בהתאם לסעיף זה.

מס ערך מוסף

10. המחיר לעיל כולל מע"מ בשיעור 17%. מובהר כי שיעור המע"מ יכול וישתנה, ובהתאם יגדל או יקטן תשלום המע"מ על ידי הקונה לגבי התשלומים שטרם שולמו על ידו.

ריבית פיגורים

11. בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם לרבות אלה ששולמו ע"י המוכר במקום הקונה, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "**ריבית הפיגורים**") החל מהיום הראשון לפיגור. הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה יזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

12. האמור בסעיפים לעיל לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם המכר ו/או נספחיו לרבות נספח זה כשם שלא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראה לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

הקדמת תשלומים

13. מוסכם במפורש כי הקונה רשאי להקדים תשלומים, בכפוף לכך שהתשלום שהוקדם לא יפחת מ-75,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) (לפני מע"מ) ולאחר משלוח הודעה מוקדמת בכתב של 5 (חמישה) ימי עסקים. הקדמת ביצוע בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים שחלים על הקונה, לא תעניק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, לרבות לא קיזוז ריביות ו/או הפרשי הצמדה, אלא אם כן ציון הדבר במפורש בהסכם המכר ואושר מראש ובכתב על ידי המוכר. מובהר כי הרוכש ישלם את הפרשי ההצמדה בהתאם לביצוע התשלום בפועל.

תנאי יסודי

14. תנאי התשלום ומועדיהם כמפורט בנספח זה, הינם תנאים יסודיים של החוזה אשר הפרת איזה מהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

כללי

15. למען הסר ספקות, הוראות נספח זה בדבר הפרשי הצמדה וריבית, יחולו על כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הקונה לשלם למוכר, לרבות תשלומים ששילם המוכר במקום הקונה וכן שעל המוכר לשלם לקונה (לדוגמה פיצוי בגין איחור במסירה) על פי הסכם המכר ונספחיו.

16. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה, יוקדם התשלום בגין מחיר הדירה, שטרם שולם, בהתאם ובכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם ישולמו כל התשלומים מכל סוג שחלים על הקונה לפי הסכם המכר ונספחיו.

ולראיה באנו על החתום

הקונה

המוכר