

נספח ג' – נספח תשלומים

לחווה מיום _____ בחודש _____ שנת 2017 (להלן - "החוזת")

מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.מ. 511276289
מרחוב שחם 22 פתח תקווה, 49250
(להלן ביחד ולחוד: "המוכר")

בין:

מצד אחד;

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל' _____
(ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

לבין:

מצד שני;

1. מחיר הדירה, כולל המע"מ בגינה: _____ (שקלים) חדשים (להלן: "התמורה"). למחיר יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט להלן.

2. על תשלומי התמורה יחולו ההוראות שלהלן:

2.1 הקונה ישלם את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

2.1.1 סך בשיעור של 10% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם במועד החתימה על חוזה זה, באמצעות פנקס השוברים אשר יימסר לקונה.

2.1.2 סך בשיעור של 15% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר מתום 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

2.1.3 סך בשיעור של 15% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם בתוך 7 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר בדבר גמר תקרת קומת קרקע/ רצפת קומה ראשונה (רצפה של הקומה התחתונה ביותר כאשר מדובר בבניין עם מפלסי מינוס), באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.4 סך בשיעור של 20% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם בתוך 7 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר בדבר גמר שלד של הקומה שבה נכנית הדירה, לרבות מחיצות פנים, ולמעט משקופים וצנרת מים וחשמל, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.5 סך בשיעור של 15% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם בתוך 7 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר בדבר גמר טיח פנים או תחליף לטיח, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.6 סך בשיעור של 15% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם בתוך 7 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר בדבר גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.7 סך בשיעור של 10% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולמו עד ולא יאוחר מ- 14 ימים לפני יום מסירת הדירה לקונה, או המועד אשר בו חוזמן הקונה לקבל את המסירה בפועל כשהדירה תואמת את הוראות החוזה ובהתאם להוראות החוזה (בין אם קיבל אותה ובין אם לאו), לפי המוקדם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן ובתוספת כל סכום אחר שחקונה יהיה חייב למוכר לפי חוזה זה ו/או כל דין.

2.2 בנוסף לאמור לעיל, ולמען הסר ספק, כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה על נספחיו, יישא מע"מ וישולם ע"י הקונה. האמור לא יחול על תשלומים שעל-פי דין אינם נושאים מע"מ.

2.3 במועד החתימה על חוזה זה נמסר לקונה פנקס שוברים לצורך תשלום כל תשלומי התמורה בגין הדירה (לעיל ולהלן: "פנקס השוברים"). חתימת הקונה על חוזה זה מהווה את אישורו בדבר קבלת פנקס השוברים.

2.4 חקונה מתחייב לשלם את כל תשלומי התמורה בגין רכישת הדירה ישירות לזכות חשבון הלינוי מס' _____ בסניף _____ של בנק _____ בע"מ, ע"ש _____

(להלן: "חשבון חליווי") אך ורק באמצעות שוברי התשלום המתאימים, הכול כמפורט בחוזה זה ובכתב ההתחייבות לבנק אשר מצורף לחוזה זה בנספח ח'.

2.5 מובהר כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום שבפנקס השוכרים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יתא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.

לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לקונה זכות מעבר לזכות לקבלת הבטוחה ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שיישרמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, כאמור במכתב ההחרגה הבלתי מותנה (כהגדרתו לעיל).

ידוע לקונה כי כל תשלום שלא ישולם על-ידו באמצעות פנקס השוכרים כאמור לעיל, לא ייחשב כתשלום שייזקף לטובתו על חשבון רכישת הדירה, ולפיכך לא תעמוד לקונה הזכות לקבל מהבנק בטוחה על פי חוק המכר, בגין התשלום ששולם על-ידו שלא בתאם להוראות כאמור לעיל.

2.6 בנוסף ובנפרד ממחיר הדירה כאמור בסעיף 1 לעיל ישלם הקונה במועד חתימת חוזה זה, את שכר טרחתו של עורך הדין של המוכר בקשר עם ביצוע רישום הזכויות על שם הקונה בדירה, בסך של מחצית האחוז ממחיר הדירה אך 5,000 ₪, בתוספת מס ערך מוסף כחוק- הנמוך מביניהם, ובתוספת מע"מ כדין (להלן - "שכר טרחת עו"ד") בהמחאה לפקודת תיק, גלעד, קינן, חיים - משרד עורכי דין. יובהר כי תשלום שכ"ט עו"ד ייחשב כתשלום נפרד לחלוטין ממחיר הדירה ולא יהווה חלק מהתמורה על-פי הסכם זה. מוסכם כי ככל שהסכם יבוטל אזי יושב לקונה על ידי המוכר חלק משכר טרחת עו"ד וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שמו של הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול.

2.7 להסרת ספק יובהר ויודגש, כי סכום המע"מ בגין רכישת הדירה וכן תשלומי הרישום כמפורט לעיל, למעט שכ"ט עו"ד, ייחשבו כחלק בלתי נפרד ממחיר הדירה ומהתמורה כהגדרתה בחוזה. יובהר כי תשלום שכ"ט עו"ד ייחשב כתשלום נפרד לחלוטין ממחיר הדירה ולא יהווה חלק מהתמורה על-פי הסכם זה.

על אף האמור מוסכם כי ככל שיחולו פיגורים כלשהם בתשלום שכ"ט עו"ד, ייחשב הסכם זה כחסכם לטובת צד שלישי, כאשר עו"ד חינו הצד השלישי, וכל הסעדים וההתרופות הקבועים בהסכם זה בקשר עם פיגור בתשלום כלשהו מתשלומי התמורה יחול בהתאמה גם במקרה של פיגור בתשלום שכ"ט עו"ד לעו"ד, לרבות חיוב ריבית פיגורים.

3. הפרשי הצמדה:

3.1. הגדרות:

"המדד": מדד מחירי התשומות בבניה המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף שיבוא במקומה או כל מדד שיתפרסם במקומו.

"המדד הבסיסי": מדד מחירי התשומות בבניה הידוע במועד החתימה על חוזה זה, או במועד החתימה על זכרון הדברים (ככל שנחתם טרם חתימת חוזה זה).

"המדד הידוע": מדד מחירי התשומות בבניה שהתפרסם לפני פרעונו בפועל של כל תשלום. בוצע תשלום באיחור לעומת הקבוע בהסכם זה יהא המדד הידוע חגובה מביניהם.

3.2. בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל, התמורה תהא צמודה למדד, כך שכל תשלום שישלם הקונה על חשבון התמורה, יגזל בשיעור היחס שבין המדד הידוע לבין המדד הבסיסי. מבלי לגרוע מהאמור, בכל מקרה לא יפחת המדד הידוע מהמדד הבסיסי.

3.3. החפרש בין התשלום המוגדל כאמור בס"ק 3.2 לעיל, לבין התשלום הנקוב בחוזה זה ובנספחיו, יקרא לעיל ולהלן "חפרשי הצמדה".

3.4. למען הסר ספק מובהר בזה כי במקרה של ירידת המדד הידוע או המדד העתידי אל מתחת המדד הבסיסי, לא יקטן התשלום האמור.

4. איחר הקונה בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי חוזה זה יחולו תוצאות סעיף 19 לחוזה.

5. ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה לעיל, כוללת מע"מ בשיעור 17%. מוסכם בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בנספח התמורה, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל, אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום. תשלום שיש לשלמו לפי הוראות סעיף זה, ייחשב אף הוא כחלק בלתי נפרד מהתמורה, כהגדרתו בנספח התמורה, וכל ההוראות בחוזה המכר ובנספחיו בדבר ביצוע תשלומי התמורה תחולנה גם על תשלומים לפי סעיף זה. למען הסר ספק, אם עלה או ירד שיעור המע"מ בטרם שילם הקונה למוכר את מלוא התמורה בגין דירה ושאר התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, יעודכן כל תשלום שטרם שולם - לפי העניין - כשיעורו החדש של מס הערך המוסף, לפי הוראות הדין.