

נספח ג'**נספח תמורה, מועדים ותנאי תשלום - דירה במחיר מטרה**

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

תאריך עברי: _____

בין

רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 516542792

מרחוב סוקולוב 46 הוד השרון

(להלן: "החברה")

מצד אחד**ל בין**

שם: _____ ת.ז. / דרכון/ ח.פ. _____

שם: _____ ת.ז. / דרכון/ ח.פ. _____

באמצעות מורשה החתימה _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

טל' _____ נייד _____

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש" או "הקונה")

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 משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2. הדירה

- 2.1. דירה שמספרה הזמני _____, מדגם _____, בת _____ חדרים (כולל ממ"ד), הפונה לכיוונים _____ והמצויה בקומה _____ של בניין מס' _____ במגרש מס' _____, הנבנית כחלק מהפרויקט כהגדרתו בהסכם על מגרשים 101, 102, 103 בהתאם לתכנית מפורטת מס' 420-0977363 (מד/מק/27/1) המהווה חלקות 43, 44, 45 בגוש 5735 בעיר מודיעין-מכבים-רעות.
- 2.2. הדירה מתוחמת בצבע כחול בתשריט נספח ב' להסכם. לדירה תוצמד חניה יח' _____ (ככל וישנה לפי הסכם זה) שמספרה הזמני _____ וכן מחסן יח' אחת (ככל וישנו לפי הסכם זה) _____ שמספרו הזמני _____, בהתאם לתשריט המצ"ב וכן חלק יחסי שלה ברכוש המשותף.
- 2.3. הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצרכי ההסכם ולהלן: "הדירה".

3. מסירת הדירה

בכפוף לאמור בהסכם, מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו עד **31.8.2028** והכל בכפוף להוראות המכרז ובכפוף לקבלת טופס 4 ו/או אישור אכלוס; מובהר כי הקדמת מסירת הדירה מעל ל-60 יום תעשה **בתיאום עם הרוכש והסכמתו**.

4. התמורה/מחיר הדירה ותנאי התשלום

- 4.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין ובצירוף הפרשי הצמדה, במועדים ובתשלומים כמפורט להלן (להלן: "מחיר הדירה"):
- 4.2. התשלומים בגין התמורה יבוצעו באופן שלהלן בתשלום שיעור המע"מ שיחול במועד כל תשלום ותשלום (ידוע לרוכש כי הסכומים שלהלן כוללים את שיעור המע"מ נכון למועד זה ויכול שישתנו בהתאם לשיעור המע"מ):
- 4.2.1. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, ישלם הקונה במעמד חתימת הסכם זה באמצעות שובר מפנקס התשלומים של הבנק המלווה ואם טרם הנפיק הבנק המלווה את פנקס השוברים אזי ישלם הרוכש באמצעות שיק בנקאי או העברה בנקאית שיימסר לעוה"ד דורון טלוי ויופקד בחשבון נאמנות ע"ש עוה"ד דורון טלוי בנאמנות עבור המוכרת, שפרטיו ימסרו לרוכש (להלן: "חשבון הנאמנות") ולאחר קבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה של הפרויקט, השיק הבנקאי שהופקד בחשבון הנאמנות יועבר ע"י עוה"ד דורון טלוי לחשבון הליוי באמצעות שובר תשלום של הבנק המלווה. יובהר כי תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
- 4.2.2. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 13% מהתמורה, ישלם הקונה לחברה באמצעות שובר מפנקס התשלומים של הבנק המלווה, תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה או מיום ההודעה על קבלת פנקס שוברים במידה וזה לא נמסר במועד החתימה, המאוחר מביניהם.
- 4.2.3. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, ישלם הקונה לחברה באמצעות שובר מפנקס התשלומים של הבנק המלווה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 3 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה.
- 4.2.4. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.5. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.6. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 7% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.7. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.8. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.9. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 21 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.10. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.11. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 27 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.12. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 30 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.13. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 6% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד 32 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 4.2.14. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) המהווה 10% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לחוק המכר, ישלם הקונה לחברה עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת החזקה, בהתאם להודעת החברה.
- 4.2.15. מובהר כי במחיר הדירה כולל אף התשלום עבור ההוצאות המשפטיות בסך 5,575 ₪ או חצי אחוז בהתאם לדין בתוספת מע"מ, הנמוך מביניהם, וכן תשלום בגין הכנת תשריטים ותוכניות כאמור בהסכם זה.

5. מחיר הדירה אינו מתייחס לתשלומים על פי הוראות ההסכם החלים על הרוכש ואשר החברה רשאית שלא לכלול אותם במחיר הדירה לפי הוראות ההסכם ו/או המכרז, תשלומים נוספים שעל הרוכש לבצע לצדדים שלישיים ובכלל זאת ומבלי לפגוע בכלליות הסעיף:
- 5.1. תשלום מס הרכישה במועד החוקי וזאת לאחר שדיווח על רכישת הממכר לרשויות המס בתוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין מיד עם קבלתו כתנאי לביצוע הרישום על שמו.
- 5.2. תשלומים המהווים פיקדונות למונים לרשויות הרלוונטיות ובכלל זה חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז ועיריית מודיעין מכבים רעות והכל כמפורט בהסכם המכר.
6. מחיר הדירה כאמור לעיל כולל מע"מ בשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין ובהתאם לכך ישונה התשלום מהמפורט לעיל. הרוכש מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ.

7. הפרשי הצמדה וריבית

- 7.1. "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).
- 7.2. "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.
- 7.3. "המדד הבסיסי" מדד תשומות הבניה הידוע במועד חתימת הסכם זה או במועד קבלת היתר בניה, המאוחר מביניהם.
- 7.4. "המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם - המדד הידוע ביום התשלום בפועל, בכפוף להוראות חוק המכר.
- 7.5. התמורה בגין הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה לפי הסכם זה עד מועד המסירה של הדירה ואם מדובר בנסיבות באשמת הרוכש אזי גם לאחר מועד מסירת הדירה, לרבות על מרכיב המע"מ, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה; יהיה צמוד למדד בהתאם להוראות סעיף 5(ג) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר").
- 7.6. מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבניה ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר, לא יוצמדו. אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה לחברה את אותו החלק עליו חלה הצמדה כאמור לעיל מתוך התשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה בחלק עליו חלה הצמדה כאמור לעיל, יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה"). למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.
- 7.7. הקונה מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה והריבית 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. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה והריבית שמגיעים מהקונה על פי ההסכם 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 - לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

8. ריבית פיגורים

- 8.1. בכפוף לחוק המכר, בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, הקונה יישלם לחברה בנוסף לתשלום ולהפרשי הצמדה, ריבית פיגורים בשיעור הנהוג אצל הבנק המממן בחת"ד ובכל מקרה בכפוף ל קבוע בתקנות לפי סעיף 5'ב' לחוק המכר (דירות) (להלן: "ריבית הפיגורים") וזאת בתנאי שלא תעלה על 8% ריבית שנתית, אשר מגלמת בתוכה הפרשי הצמדה ומבלי שיוספו עליה (על הריבית) עמלות. למען הזהירות יובהר כי פיגור בתשלום האחרון יגרור איחור במסירת החזקה, בכפוף לחוק המכר.
- 8.2. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם לחברה מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחושב ביחד עם אותו תשלום והפרשי הצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

8.3. על הקונה לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייוקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

8.4. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה. על הקונה האחריות לביצוע תשלום ריבית פיגורים כאמור לעיל. במידה והחברה לא דרשה ריבית פיגורים אזי אין באמור לעיל בכדי להוות ויתור על דרישתה לריבית פיגורים וחישוב ריבית הפיגורים והתשלום בגינה יבוצע בביצוע תשלום יתרת התמורה וכתנאי למסירת החזקה בדירה.

9. בהתאם להסכם ליווי עם הבנק המלווה ומסירת שוברי תשלום לידי הרוכש, ישולמו כל התשלומים לזכות חשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם. חשבון הליווי יהיה **חשבון מס' 146882 סניף 10 (ראשי ת"א) בבנק דיסקונט לישראל בע"מ** להלן: "**חשבון הפרויקט**"; זאת באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק המלווה בלבד. הרוכש יפקיד את התשלום המגיע ממנו לחשבון כאמור וימציא למוכרת אישור הפקדה מהבנק מייד עם ביצוע התשלום. כל תשלום שלא יעשה לחשבון באמצעות השוברים כאמור, לא ייחשב כתשלום לצורך הסכם זה ונספחיו. חתימת הרוכש על הסכמה זו מהווה הסכמה מצדו לפעול כאמור לעיל. הרוכש מצהיר ומאשר כי טרם חתימת הצדדים על הסכם זה מסרה לו החברה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום כלשהוא על חשבון מחיר הדירה לאחר קבלת פנקס שוברים של הבנק המלווה תהיה באמצעות הפקדת התמורה בחשבון הפרויקט, על ידי שוברי התשלום. הקונה מתחייב כי הוא לא ישלם לחברה תמורה כלשהיא בעבור רכישת הדירה אלא בהתאם לאמור לעיל וידוע לו כי בעבור תשלום על מחיר הדירה שלא שולם כך לא תונפק לקונה בטוחה בהתאם לדין. יובהר כי במסירת מכתב החרגה סופי מהבנק המלווה כהגדרתו לעיל תוכל החברה להעביר את כספי התמורה לחשבון אחר שברשותה ובהתאם לרצונה.

10. כמפורט לעיל, תשלום שיבוצע טרם הנפקת שוברי התשלום הנ"ל מהבנק המלווה ישולם לחשבון הנאמנות כהגדרתו לעיל ולאחר הנפקת שוברי התשלום מהבנק המלווה של הפרויקט כאמור לעיל, השיק שהופקד בחשבון הנאמנות יועבר לחשבון הפרויקט באמצעות שובר תשלום של הבנק המלווה.

11. הקדמת תשלומים

11.1. הקונה יהא רשאי להקדים תשלומים ו/או חלק מהם ולשלם כל תשלום מן התשלומים המפורטים בלוח התשלומים לפני המועד הקבוע לתשלומם בכפוף לכך שהסכום הינו מעל 50,000 ₪ והודיע על כך לחברה, ובכל מקרה בתנאי שהחברה לא תידרש להקדים את התחייבויותיה כתוצאה מהקדמת התשלום כאמור. מובהר כי הרוכש ישלם את התשלום/תשלומים שהוקדם/הוקדמו בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם לפי הסכם זה ובכפוף לחוק המכר, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. מעבר לכך החברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין הקדמת תשלום זה / תשלומים אלו. הקונה יעדכן את המוכר על הקדמת התשלומים בין אם לפני ובין אם אחרי ביצוע התשלום במועדים לשם רישום מסודר במשרדי החברה.

12. כללי

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

12.2. בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה בהתאם להוראות ההסכם זה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה.

12.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה, יחולו ויחייבו הוראות נספח זה, למעט במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה ו/או הוראות ההסכם, לבין הוראות נספחי הבנק המלווה שאז יחולו ויחייבו הוראות נספחי הבנק המלווה.

12.4. **תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי הצמדה וריבית.**

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רן-אור הנדסה בניה והשקעות בע"מ

הרוכש