

נספח ד' - נספח תשלומים ומועדים

לחווה מיום «יום» לחודש «חודש» שנת 2022 (להלן: «חווה המכר»)

בין:

1. מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ ח.פ. 514286020
 2. א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971
- אשר כתובתן לצורכי חווה זה הנה:
מדינת היהודים 91, הרצליה פיתוח
(להלן: «המוכרות»)

מצד אחד;

לבין:

- | | | | |
|----|----------------------------|--------|----------|
| 1. | «רוכש 1» | ת.ז. | «תז 1» |
| | מרחוב: «כתובת 1» | | |
| | טלפון נייד: «טלפון נייד 1» | דוא"ל: | «דואל 1» |
| | ע"י מיופה כח: «מיופה כח 1» | | |
| 2. | «רוכש 2» | ת.ז. | «תז 2» |
| | מרחוב: «כתובת 2» | | |
| | טלפון נייד: «טלפון נייד 2» | דוא"ל: | «דואל 2» |
| | ע"י מיופה כח: «מיופה כח 2» | | |

(יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם, ייקראו להלן: «הקונה» או «הרוכש»)

מצד שני;

1. כללי
 - 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת החווה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחווה.
 - 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החווה תגברנה הוראות הנספח.
2. הגדרות

בנספח זה:

«מחיר הדירה» או - סך של «M_100» שה, כולל מע"מ.
«התמורה»

- "הוצאות משפטיות"**
- סך של «שכר טרחה» ש"ח, כולל מע"מ שהנו 5,114 ₪ בתוספת מע"מ או 0.5% מהתמורה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך, כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה למוכרות בקשר לרישום הבניין כבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
 - להסרת ספקות, יובהר כי הסכום הנקוב בפסקה דלעיל אינו כולל הוצאות ואגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 14 לחוזה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה.
 - במועד הנוגע בדבר, ימציא הרוכש למוכרות אמצעי תשלום שיהא בתוקף בעת ביצוע רישום בלשכה כאמור, בסכום האגרות הנוגעות בדבר.
- "המדד"**
- מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- "מדד הבסיס"**
- מדד חודש «מדד חודש» שנת «מדד שנה» שהתפרסם ביום «מועד פרסום מדד» ועומד על «ניקוד מדד» נקודות. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד במועד חתימת הסכם המכר.
- "מע"מ"**
- מע"מ בשיעור של 17%. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון מחיר הדירה יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול מ- 17%, יהיה הרוכש זכאי, במקרה הראשון, להקטנת הסכום שעליו לשלמו על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר; או יהיה הרוכש חייב, במקרה השני, בתאריך בו חל תשלום השיעור, להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.
- "חשבון הפרויקט" או "חשבון הליווי"**
- חשבון מס' 9314 על שם המוכרות אשר מתנהל בבנק הפועלים בע"מ בסניף 600, אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה, כהגדרתה לעיל.
- "ימי ביצוע תשלום"**
- ימי העסקים שבין היום ה-16 לחודש ליום האחרון בחודש התשלום.

3. תשלומים

3.1 הקונה מתחייב לשלם למוכרות את מחיר הדירה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור בסעיף 8 להלן:

- 3.1.1 סכום של «M_7» ₪ (המהווה סך של 7% מהתמורה) (להלן: "התשלום הראשון"), ישולם ביום חתימת חוזה המכר, באמצעות שובר תשלום מפנקס השוברים, ישירות לחשבון הפרויקט.
- 3.1.2 סכום של «M_13» ₪ (המהווה סך של 13% מהתמורה), ישולם בתוך 45 יום מחתימת הסכם זה.
- 3.1.3 סכום של «M_14» ₪ (המהווה 14% מהתמורה) ישולם ביום 31.10.2022.
- 3.1.4 סכום של «M_14» ₪ (המהווה 14% מהתמורה), ישולם ביום 31.3.2023.
- 3.1.5 סכום של «M_14» ₪ (המהווה 14% מהתמורה), ישולם ביום 31.8.2023.
- 3.1.6 סכום של «M_14» ₪ (המהווה 14% מהתמורה), ישולם ביום 31.1.2024.
- 3.1.7 סכום של «M_14» ₪ (המהווה 14% מהתמורה), ישולם ביום 30.6.2024.

- 3.1.8 סכום של «M_10» ש (המהווה כ- 10% מהתמורה), ישולם 7 ימים טרם מועד המסירה.
- 3.2 מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בסעיף 3.1 לעיל, יבוצעו אך ורק באחד מימי ביצוע התשלום, במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים"). במקרה שאיזה ממועדי ביצוע התשלום הנ"ל אינו חל ביום עסקים, יוקדם התשלום ליום העסקים הראשון שחל באחד מימי ביצוע התשלום, לפני מועד ביצוע התשלום הנ"ל.
- 3.3 מבוטל.
4. התמורה תשולם ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום שימסרו לקונה על ידי המוכרות (לעיל ולהלן: "שוברי התשלום" או "פנקס השוברים").
5. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הלווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום ביום ביצוע התשלום הקונה. הקונה מתחייב להמציא למוכרות העתק משובר התשלום, מיד עם דרישתן הראשונה.
6. המוכרות לא תהיינה חייבות לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 3 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלוםם.
- אם תסכמנה המוכרות להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתן הסביר כי אז, בכל מקרה, יתבצע התשלום המוקדם, במהלך החודש בו הסכימו המוכרות לקבל את התשלום, אך ורק באחד מימי ביצוע תשלום. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור, ישלח למוכרות הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבו המוכרות לפנייה כאמור, יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. ככל שאושרה על ידי המוכרות הקדמת התשלום, באופן הקבוע לעיל, ישלם הקונה את התשלום, בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל.
7. בכפוף לאמור בסעיף 7.5 בהסכם המכר אם מועד המסירה יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה עד ליום ביצוע התשלום בפועל, מע"מ ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין) עד למועד מסירת החזקה, ולא יאוחר מ- 7 ימי עסקים לפני מועד המסירה. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים המשתלמים על ידי הקונה למוכרות ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל.
8. **הפרשי הצמדה**
- כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים:
- אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה המדד שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד מתחת למדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.
- על אף האמור לעיל, לגבי תשלומים וסכומים כנ"ל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי או לבין יום פרסום המדד בפועל, לפי המאוחר (בכפוף להסכמת המוכרות לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המדד החדש – המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום או המדד הידוע באותו מועד, לפי הגבוה מביניהם.
- מובהר בזאת כי אי עמידה של הרוכש בתשלום הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכרות, מהווה הפרה יסודית של החוזה ע"י הרוכש, וכי אז המוכרות תוכלנה לחייב את הרוכש בריבית פיגורים.
9. **ריבית פיגורים**
- לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, תיתווסף ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה בחוזה המכר, ללא תוספת של הפרשי הצמדה, כמפורט בסעיף 8 לעיל. ריבית הפיגורים תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן: "מועד הפירעון") ועד לסילוקו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים ממועד הפירעון. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
10. בנוסף לתמורה, כמפורט בנספח זה לעיל, יהיה על הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים:

- 10.1. מס רכישה, בגין רכישת הדירה, אשר ישולם על ידי הקונה עפ"י הוראות הדין.
- 10.2. הוצאות משפטיות, כהגדרתם לעיל, ישולמו במעמד חתימת חוזה המכר לב"כ המוכרות, בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על פי חוזה המכר. יובהר כי התשלום הנ"ל לא יושב לקונה במקרה של ביטול חוזה המכר, מכל סיבה שהיא.
- 10.3. כל התשלומים האמורים בסעיף 11 לחוזה המכר.
11. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של חוזה המכר. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של חוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ

מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ

המוכרות

«רוכש_2»

«רוכש_1»