

נספח ט' – התמורה ותנאי התשלום

1. בתמורה לרכישת הדירה, מתחייב הרוכש לשלם למוכר, סך של ש"ח (ש"ח), כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן (להלן: "התמורה") במועדים ובשיעורים הנקובים להלן בנספח זה.
2. בנוסף לתשלום התמורה, ישלם הרוכש השתתפות בהוצאות משפטיות בשיעור המקסימלי המותר על פי תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ח-2014, בהמחאה אישית של הרוכש לפקודת ב"כ המוכר שתימסר לב"כ המוכר במעמד חתימת ההסכם.
3. התמורה אינה כוללת תשלומים נוספים המוטלים על הרוכש, כגון מס רכישה, תשלומים שונים לגורמי הספקת חשמל, מים וגז לדירה, וכן תשלומים שונים החלים על הרוכש בהתאם להוראות המכרז, ההסכם ו/או הדין.
4. התמורה תשולם באמצעות פנקס שוברים אשר ינפיק המוסד המלווה ויימסר לרוכש על ידי המוכר או המוסד המלווה (להלן: "פנקס השוברים").
5. התמורה תשולם על ידי הרוכש, כמפורט להלן:
 - 5.1. 7% (שבעה אחוז) מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו ביום חתימת ההסכם.
 - 5.2. 13% (שלושה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד ארבעים וחמישה (45) ימים מחתימת ההסכם בכפוף לקבלת פנקס שוברים.
 - 5.3. 14% (ארבעה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד חמישה (5) חודשים מחתימת ההסכם.
 - 5.4. 14% (ארבעה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד עשרה (10) חודשים מחתימת ההסכם.
 - 5.5. 14% (ארבעה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד חמישה עשר (15) חודשים מחתימת ההסכם.
 - 5.6. 14% (ארבעה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד עשרים (20) חודשים מחתימת ההסכם.
 - 5.7. 14% (ארבעה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד עשרים (25) חודשים מחתימת ההסכם.
 - 5.8. 10% (עשרה אחוז) מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים בטרם מועד המסירה.
6. מועד המסירה:
 - 6.1. מגרש 702: מועד מסירת הדירות יהיה עד יום 30.12.2021;
 - 6.2. מגרשים 701 ו-703: מועד מסירת הדירות יהיה עד יום 30.5.2022.
 - 6.3. יובהר בנוגע לכל המגרשים הנ"ל, כי ככל ומועד קבלתו בפועל של היתר הבניה (להבדיל מהיתר חפירה ודיפון ו/או היתר מרתפים), המאפשר את הקמת הפרויקט, יידחה מעבר ליום 4.12.2019, יידחה מועד המסירה בהתאם החל מיום 4.12.2019 ועד ליום הוצאת היתר הבניה בפועל.כל האמור הינו בכפוף ובהתאם ליתר הוראות ההסכם.
7. הרוכש מתחייב שלא לשנות שום פרט מפרטי פנקס השוברים, למעט פרטים אשר לא יכללו בפנקס, ובכלל כך, שם הרוכש וסכום התשלום, אשר אותם ישלים הרוכש בהתאם לקבוע בהסכם.

8. התמורה תשולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים, ישירות לחשבון הפרויקט של המוכר במוסד המלווה, ואשר פרטיו נמסרו לו על ידי המוכר.
9. כל סכום וכל תשלום שישולם על ידי הרוכש שלא באמצעות השוברים האמורים ו/או שלא לחשבון הפרויקט, לא ייחשב כתשלום על חשבון התמורה בהתאם להסכם זה, כך שבין היתר, לא תונפק לרוכש כל בטוחה בגינו.
- ככל שיחול עיכוב בביצוע תשלום מתשלומי התמורה, וזאת כתוצאה מעיכוב במסירת פנקס השוברים לידי הרוכש בלבד, התשלום שיבוצע בפועל ישא הפרשי הצמדה למדד הידוע במועד חתימת הסכם זה (ולא למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל).
10. הרוכש מתחייב להעביר העתק מהשובר המשולם למחלקת הנהלת החשבונות של המוכר באמצעות פקס מספר 08-9933125 ובדואר אלקטרוני לכתובת vouchers@dimri.co.il. לאחר ביצוע התשלום כאמור, מתחייב הרוכש להעביר למוכר בהקדם האפשרי את אישור המוסד המלווה על ביצוע ההפקדה או ההעברה כאמור.
11. מוסכם ומודגש בזה, כי כל תשלום ותשלום המפורט לעיל יבוצע אך ורק בין הימים ה-16 וה-31 לחודש קלנדארי. תשלום שיבוצע בין היום ה-1 ליום ה-15, לחודש קלנדארי יחויב בהפרשי הצמדה, למדד שיפורסם ב-15 לחודש בו בוצע התשלום. להסרת ספק, הפרשי המדד בגין תשלום שיבוצע בין ה-1 ל-15 לחודש יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה. יובהר כי הפרשי ההצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, כאמור לעיל, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.
12. הרוכש מתחייב בזאת לשמור את פנקס שוברי התשלום בשלמותו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא, לרבות עקב ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא, תוך 7 ימים מדרישתו.
13. הודע לרוכש, כי הוא יכול לפנות למוסד המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בכל הדרכים הבאות: (1) באמצעות פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט; (2) באמצעות פניה למענה הטלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום; (3) באמצעות אתר האינטרנט של המוסד המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
14. הרוכש לא יהיה רשאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים לעיל, אלא בכפוף לכך שהודיע למוכר לפחות שלושה (3) ימים מראש ובכתב, כאשר מובהר כי בכל מקרה לא יהיה בכך כדי לחייב את המוכר להקדים את חיוביו כלפי הרוכש. הקדים הרוכש את התשלום, ישלם הרוכש תשלום זה במועדים הנקובים בסעיף 11 לעיל ובצירוף הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס, כהגדרתו להלן, לבין המדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל.
15. מוסכם בין הצדדים, כי המע"מ המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול במלואו על הרוכש. התמורה הנקובה לעיל כוללת את המע"מ בשיעורו כפי שהוא נכון למועד חתימת ההסכם. ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ לפני מועד תשלום מלוא התמורה, תשולם יתרת התמורה, שטרם שולמה עד לאותו מועד, כשהיא מוגדלת או מופחתת בהתאם לשיעור המע"מ כחוק, כפי שידוע במועד התשלום.
16. כל תשלומי התמורה המפורטים לעיל, כמו גם כל תשלום וכל הוצאה אחרת אשר לגביה נקבעה הוראת הצמדה למדד בהסכם (להלן בסעיף זה: "תשלום"), יישאו הפרשי הצמדה באופן הבא:
- א. התשלום יהיה צמוד לעליה במדד תשומות הבניה, בין המדד הידוע ביום החתימה על הסכם זה (מדד חודש שפורסם ביום) (להלן: "מדד הבסיס"), לבין המדד הידוע ביום ביצוע התשלום (להלן: "המדד הקובע"), בכפוף להוראת סעיף 9 לעיל.
- ב. עלה המדד הקובע על מדד הבסיס, יישא התשלום הפרשי הצמדה הנובעים מהעלייה במדד.
- ג. ירד המדד הקובע מתחת למדד הבסיס, יהא המדד הקובע בשיעור הזהה למדד הבסיס.
17. בטרם יבוצע כל תשלום מתשלומי התמורה על הרוכש לפנות למחלקת הנהלת חשבונות אצל המוכר על מנת לברר מהם הפרשי ההצמדה אותם עליו לצרף לתשלום. על אף האמור לעיל, בכל מקרה בו הרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות של הפרשי ההצמדה לפני המועד שנקבע לתשלום מסוים בהסכם זה, ישלם הרוכש את התשלום במועד שנקבע בהסכם זה, ללא הפרשי הצמדה, והפרשי ההצמדה יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה כאמור לעיל. יובהר כי הפרשי ההצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, כאמור לעיל, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.
18. "יום התשלום" של כל אחד מהתשלומים המפורטים בסעיף 5 לנספח זה הוא היום בו ביצע הרוכש את התשלום.

19. בגין כל פיגור בביצוע תשלום כלשהוא אשר על הרוכש לשלם בהתאם להוראות נספח זה ו/או הוראות ההסכם, ישלם הרוכש את התשלום כאשר הוא נושא ריבית בהתאם להוראות סעיף 20.4 להסכם.

ועל כן באנו על החתום:

_____, ת.ז. ; חתימה: _____

_____, ת.ז. ; חתימה: _____

י.ת.ב. בע"מ	
נבדק	
שם הבודק:	דפני יצחק
שם המבקר:	_____
תאריך:	09/09/19
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ולאו התקנות ולאו המכרז ולאו החוזה	