

נספח א'

נספח תמורה ומועד מסירה

להסכם רכישה שנערך ונחתם ב _____ ביום _____

בין: פסגות זיו השקעות ופיתוח (1993) בע"מ ח.פ. 511852428 (להלן: "המוכרת")
מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד

מרחוב _____, ירושלים (להלן: "הקונה")
מצד שני;

1. מבוא

1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם הרכישה (להלן: "ההסכם") ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם, זולת אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.

2. מועד מסירת החזקה

2.1 בכפוף לאמור בסעיף 8 להסכם, תימסר החזקה בדירה לקונה ביום 30.6.2021 (להלן: "מועד מסירת החזקה")

2.2 יחד עם זאת, מוסכם כי במידה ולא יתקבל היתר בניה מלא עד ליום 30.04.2019 (להלן: "המועד הצפוי לקבלת ההיתר"), אזי יידחה מועד המסירה במספר ימים השווה לימים שבין "המועד הצפוי לקבל ההיתר" (30.04.19) לבין מועד קבלת היתר הבניה בפועל, אך בכל מקרה למועד שלא יאוחר מיום 30.10.2021 (ללא תלות במועד קבלת היתר הבנייה) ובלבד שהדחיה בקבלת היתר הבניה ממועד הצפוי לקבלת ההיתר, לא נגרמה כתוצאה ממעשה או מחדל של המוכרת.

3. מחיר הדירה ותנאי התשלום

3.1 מחיר הדירה בסך של _____ ₪ אינו כולל מע"מ ואינו כולל הפרשי הצמדה.

תמורת המכר כולל הפרשי הצמדה למדד עד מועד חתימת הסכם זה וכולל מע"מ בשיעור של 17% עומדת על סך של _____ ₪ (להלן: "התמורה"), הכל במועדים ובשיעורים המפורטים בסעיפים 3.2 להלן.

למען הסר ספק, כל התשלומים בגין התמורה כמפורט בסעיף 3.2 להלן, למעט התשלום הראשון, ישולמו באמצעות פנקס שוברים מהבנק המלווה בלבד.

<u>תשלומים</u>	3.2
3.2.1	תוך 7 ימים מחתימת הצדדים על הסכם המכר, ישלם הקונה למוכרת, סך המהווה השלמה לסך של 7% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה.
3.2.2	45 יום ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה סך נוסף של 13% מהתמורה (שיהווה בסה"כ 20% מהתמורה) בצרוף הפרשי הצמדה באמצעות פנקס שוברים שיימסר לידי הקונה עד מועד זה.
3.2.3	150 ימים מיום חתימת הסכם זה, ישלם הקונה סך נוסף של 15% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה.
3.2.4	300 ימים ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה סך נוסף של 15% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה.
3.2.5	420 יום ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה סך נוסף של 15% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה.
3.2.6	540 יום ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה סך נוסף של 15% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה.
3.2.7	690 יום ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה סך נוסף של 10% מהתמורה בצרוף הפרשי הצמדה
3.2.8	שבעה ימים לפני מועד מסירת החזקה, כאמור בסעיפים 2 לעיל ו - 7 להסכם על כל סעיפי המשנה שלו, ישלם הקונה למוכרת את יתרת התמורה המהווה 10% בצרוף הפרשי הצמדה (השלמה ל- 100% מהתמורה).
3.3	הקונה מאשר כי לא שילם ולא נתבקש לשלם תשלום כלשהו בגין שכר טרחת עורכי הדין, למעט סך השווה ל-0.5% מהתמורה לפי הסכם זה בתוספת מע"מ או סך של 4,960 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, לפי הנמוך מבין הסכומים, שאינו חלק מהתמורה ושישולם ישירות לידי ב"כ המוכרת במועד חתימת הסכם זה, בגין רישום הבית המשותף והעברת הדירה כאמור בחוזה זה.
3.4	3.4.1 כל התשלומים על פי הסכם זה יבוצעו בש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו (להלן: "המדד").
3.4.2	תשלומים שישולמו בין ה-16 לכל חודש ועד לסוף אותו חודש יוגדלו בשיעור עליית המדד בין מדד הבסיס, הוא מדד הידוע במועד חתימת הסכם זה ע"י הקונה היינו מדד אשר פורסם ביום 15 לחודש לפני מועד

החתימה (להלן: "מדד הבסיס") לעומת המדד שיהיה ידוע ביום ביצוע התשלום בפועל.

3.5.3 תשלומים שישולמו בין ה-1 לכל חודש ועד ל-15 לאותו חודש (לפני פרסום המדד) יוגדלו בשיעור עליית המדד בין מדד הבסיס לבין המדד שיפורסם בחודש התשלום (לאחר ביצוע התשלום). למען הסר ספק מובהר, כי במקרה של ירידת מדד שיפורסם בחודש התשלום, מתחת למדד שהיה ידוע בעת התשלום בפועל, יחושבו הפרשי ההצמדה ביחס שבין מדד הבסיס לבין המדד שהיה ידוע בעת ביצוע התשלום בפועל.

3.5.4 בדיקת הפרשי ההצמדה למדד תעשה לגבי כל תשלום בנפרד.

3.5.5 הפרשי ההצמדה ישולמו יחד עם כל תשלום ובנוסף לו ויהוו חלק ממחיר הדירה.

3.5.6 ידוע לקונה, כי מדד הבסיס הנו מדד מינימום וכי בכל מקרה של ירידת המדד מתחת למדד הבסיס, לא תופחת התמורה ו/או כל תשלום שעל הקונה לשלם למוכרת עפ"י הסכם הרכישה ו/או גם נספח זה.

3.5.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תשלום, אשר ישולם שלא במועד כקבוע לעיל, יישא הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע במועד התשלום בפועל או המדד שהיה ידוע במועד הקבוע לעיל, לפי הגבוה מביניהם, וכי אין בהצמדה כאמור כדי לגרוע מכל הסעדים והתרופות הקבועים בהסכם ובנספחיו ובכלל זה (אך לא רק) תשלום ריבית פיגורים, כמפורט בסעיף 5 להלן.

3.5.8 הקונה לא יהיה רשאי להקדים תשלומים, אלא אם כן קיבל הסכמת המוכרת מראש ובכתב להקדמת תשלום.

3.5.9 מובהר בזאת כי בקשר לתשלומי הפרשי ההצמדה למדד, במידה והרוכש לא ישלם לאחר 14 ימים מיום דרישתו של המוכר את הפרשי ההצמדה למדד, יחשב אי התשלום כהפרה של הסכם המכר.

3.6 למען הסר ספק, כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והמוכרת תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין מע"מ בכל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

3.7 הקונה מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ. הקונה מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם

את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

3.8 **כל התשלומים על חשבון התמורה ישולמו על ידי הקונה באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיימסר לקונים על ידי המוכרת וזאת בהתאם לסעיף 33' לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.**

.4 בוטל.

5. ריבית פיגורים

5.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בסעיף 19.9 להסכם הרכישה. הריבית תחושב על בסיס ריבית דריבית חודשית מן היום שנועד לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל. ריבית הפיגורים הנה הדדית ותחול גם על המוכרת בגין תשלומים שעל המוכרת לשלם (למשל, איחור של המוכרת בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה).

5.2 הקונה מתחייב לשלם למוכרת את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. מוסכם בזאת כי אם הקונה לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא המוכרת זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או חלקו כתשלום ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ו/או קרן על פי הסדר הבא: ריבית פיגורים, הפרשי הצמדה והיתרה עבור הקרן.

5.3 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכרת בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

6. שונות

6.1 למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר ריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכרת על פי האמור בהסכם שאינו תשלום על חשבון מחיר הדירה.

6.2 ידוע לרוכש כי יום חתימת ההסכם ע"י שני הצדדים הוא היום הקובע למועד כניסת ההסכם לתוקף (לעיל ולהלן: "יום כניסת ההסכם לתוקף" ו/או "המועד הקובע") ואף למניין הימים כפי שמופיעים בנספח התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת