

נספח א' - תנאי תשלום

בין

תאופיק דראושה בע"מ – ח.פ 510711179

רח' 3042/20 – ת.ד. 50607, נצרת 16164

להלן: "החברה" או "המוכר"

מצד אחד

לבין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

רח' _____

דואר אלקטרוני _____

טל' _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד
ובערבות הדדית יקראו להלן:
"הקונה" או "הרוכש"

מצד שני

עבור דירה _____ בנין _____ קומה _____ מחסן מס' _____ חניה לא
מקורה מתחם 50085 מגרשים מס' 393, A487, B487, C487, G487 לפי תכנית מפורטת מס' ג/
21243 (להלן: "הדירה") והבנויה/אשר תיבנה על הקרקע הידועה כגוש 17010 חלקות 11, 17, 18,
26, 42 (בשלמות) בשכונה המערבית, מגדל העמק.

1. סעיף 7.1: תאריך המסירה הינו 15/3/2024

2. סעיף 11.1: מחיר הדירה סך של _____ ₪ לפני מע"מ.

סך של _____ ₪ כולל מע"מ בשיעור 17.00%

3. התשלומים ע"ח המחיר הדירה (הנקובים להלן כולל מע"מ) ישולמו בסכומים, במועדים
באופן ובתנאים כדלקמן:

3.1. שיעור של 7% המהווה סך של _____ ₪ מהתמורה ישולם במעמד חתימת
הסכם המכר. יובהר כי לא תחול הצמדת מדד בתשלום זה.

תאופיק דראושה בע"מ

הרוכש

הרוכש

- 3.2. שיעור של 13% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם בחלוף 45 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכפוף לקבלת פנקס שוברים. יובהר כי לא תחול הצמדת מדד בתשלום זה.
- 3.3. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם בתוך 3 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.4. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם בחלוף 4 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.5. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם בחלוף 5 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.6. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם בחלוף 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.7. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם בחלוף 7 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.8. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם בחלוף 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.9. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם בחלוף 9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים
- 3.10. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולמו 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה כאמור לעיל. ובכפוף לקבלת פנקס שוברים

1. הצמדת המדד:

- א. מובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- ב. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- ג. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 1(ג) לעיל.
- 3.11. יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.
- 3.12. במידה ושיעור המע"מ ישתנה ישונו הסכומים לעיל בהתאם לשיעור המע"מ במועד התשלום בפועל.

תאופיק דראושה בע"מ

הרוכש

הרוכש

תשלומי מע"מ בגין כל אחד מהתשלומים שפורטו לעיל, ישולם ע"י הקונה במועד שנקבע לעיל לביצוע כל תשלום כאמור.

המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם:

א. תשלום מס רכישה לאוצר, בשיעורו ובמועד ע"פ דין.

הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין, מיד עם קבלתו וכתנאי לביצוע רישום הממכר על שמו.

ב. תשלום לגורמים הרלוונטיים עבור חיבור הדירה: למוני מים, חשמל וגז. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה של אי-תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע את התחייבויותיה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה ו/או חלקם קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ-7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י החברה. לקונה יעמדו כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה. והכל בכפוף לאמור בסעיף 13.1.1 להסכם המכר.

ג. השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 5,984 ₪ (ובמילים: חמשת אלפים תשע מאות שמונים וארבעה שקלים חדשים), שהם 5,114 ₪ (ובמילים: חמשת אלפים מאה וארבעה עשר שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין, ששולמו על ידי הקונה בנוסף לתמורה, או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הממכר- לפי הנמוך, בהמחאה אישית שנמסרה במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה – **שאדי קנאזע, עו"ד** בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

4. המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים עפ"י הוראות סעיפים 13 ו-14 לחוזה.

5. הקונה יהיה רשאי להקדים את ביצוע איזה מן התשלומים המופיעים בס"ק 11.1 לחוזה (סעיף 3 לעיל) הקונה יעביר לחברה הודעה מתאימה בכתב על הקדמת התשלום כאמור. במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף 3 לעיל יהיה צמוד למדד וזאת בהתאם להוראות הבאות:

"מדד הבסיס"- מדד תשומות הבניה של חודש _____ שנת _____ משמעו, מדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם המכר.

"המדד החדש"- פירושו המדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל.

לכל תשלום ותשלום המפורט בנספח זה ו/או בחוזה גופו יתווספו הפרשי הצמדה למדד בשיעור השינוי של המדד החדש ביחס למדד הבסיס.

במידה ופחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

בחוזה זה "המדד" - הוא המדד הידוע כיום בשם מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (להלן: "הלשכה לסטטיסטיקה").