

נספח ה'

לב טוב בניה והשקעות בע"מ - פרויקט

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ חודש _____ שנת 2019 (להלן: "ההסכם")

בין

לב טוב בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 512491762

מרח' מוריה 24, נוף איילון

(תקרא להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין

1.

2.

מרח' _____

טלפון: _____

כולם יחד ובערבות הדדית ביניהם

(אשר יקרא להלן ביחד ולחוד: "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. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2 היחידה

זכויות הבעלות בדירה **בת חדרים** (כולל ממ"ד) אשר תבנה על חלקה _____ בגוש _____ ברח' _____, בעיר מודיעין. **קומה** _____ הפונה לכיוון _____ ומסומנת במספר זמני _____ הדירה כוללת את החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה לרבות חניה (מקורה) לא מקורה מס' זמני _____, מחסן זמני מס' _____.

השטחים הנ"ל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ולהוראות ההסכם. הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "**היחידה**" ו/או "הנכס".

3 מסירת החזקה

בכפוף לאמור בהסכם, מועד מסירת היחידה לידי הקונה הינו ביום **30.4.2021** (להלן: "**מועד מסירת החזקה**")

4 מחיר היחידה

- 4.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר היחידה בסך של _____ ש"ח (**במילים** _____ ש"ח) כולל מע"מ בצירוף הפרשי הצמדה, במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:
- 4.2 תשלומים

- 4.2.1 במעמד החתימה על הסכם זה, ישלם הקונה סך של _____ (אלף _____) ₪. המהווים עד 7% ממחיר התמורה לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 4.2.2 השלמה ל- 20% מהתמורה, בסך של _____ (אלף _____) ₪. ישולם ע"י הקונה לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים עד ולא יאוחר מיום 4/7/19 (45 ימים ממועד חתימת הסכם זה).
- 4.2.3 סך של _____ (אלף _____) ₪, המהווים 14% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הקונה עד ליום 20/11/19 לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 4.2.4 סך של _____ (אלף _____) ₪, המהווים 14% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הקונה עד ליום 20/3/20 לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 4.2.5 סך של _____ (אלף _____) ₪, המהווים 14% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הקונה עד ליום 20/7/20 לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 4.2.6 סך של _____ (אלף _____) ₪, המהווים 14% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הקונה עד ליום 20/11/20 לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 4.2.7 סך של _____ (אלף _____) ₪, המהווים 14% נוספים ממחיר התמורה. ישולם ע"י הקונה עד ליום 20/3/21 לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 4.2.8 עד ליום **מסירת החזקה** ישלם הקונה למוכר סך של _____ (ש"ח) וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים שיימסר לו.
- 4.3 מחיר היחידה אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה לפי סעיפים 17-20 להסכם. מובהר, כי רק תשלומים בגין מחיר היחידה ו/או עבור שינויים ותוספות ביחידה ישולמו למוכר באמצעות השוברים ובגיןם תונפק פוליסה מתאימה. (מובהר כי הפוליסה אינה כוללת תשלומים בגין מיסים הכלול במחיר היחידה, שכר טרחת עורך דין, פיקדונות וכו').
- 4.4 כל תשלום על חשבון מחיר היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה שישא בהפרש התשלום ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון היחידה עליו חל שינוי כזה על פי הדין ובהתאמה על המוכר, שישלב לקונה את ההפרש שנוצר כתוצאה מהפחתת המע"מ כאמור.
- 4.5 הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, אגרות, השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות שנעשו לבקשת הקונה, תוספת למחיר היחידה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.
- 4.6 מובהר בזאת כי נכון למועד חתימת הסכם זה הגורם שנותן ליווי לפרויקט הינו בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ וכי חשבון הליווי הינו כמפורט להלן. התשלום יתבצע ישירות לחשבון הליווי המתנהל בבנק ירושלים בע"מ מס' חשבון 500209283, ע"ש לב טוב בניה והשקעות בע"מ בסניף ירושלים (מס' סניף 050) של בנק ירושלים בע"מ (לעיל ולהלן, בנספח זה ובהסכם "חשבון הפרויקט"). מובהר לקונה כי תשלומים על חשבון היחידה כנקוב בסעיף 4 לעיל יבוצעו אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברים אשר יימסרו לו על ידי המוכר ולא יתקבל תשלום בכל דרך אחרת. התשלום באמצעות שובר לחשבון הפרויקט מהווה התחייבות לקבלת פוליסה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת

השקעת רוכשי דירות) מהגורם המלווה. בגין כל תשלום ששולם באמצעות שובר לחשבון הפרוייקט תונפק פוליסה במועד הקבועים בחוק (ללא הסכום בגין המע"מ בהתאם לחוק) ותועבר למוכר אשר ידאג להמציאה לידי הקונה. ככל שלא תונפק לקונה פוליסה בגין תשלום ששולם באמצעות שובר לחשבון הפרוייקט, כי אז יידחה התשלום שלאחר מכן עד להנפקת הפוליסה בגין התשלום שקדם לו, כאמור. **מובהר בזאת כי לפני ביצוע כל תשלום, יפנה הקונה למוכר ויקבל ממנו, בכתב, את הסכום המדויק אותו יש לרשום בשובר.**

למען הסר ספק. תנאי למסירת החזקה ביחידה לקונה הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים כאמור בסעיף 4 לעיל.

5 תשלומים נוספים:

- בנוסף לתשלום התמורה כמפורט בסעיף 4 לעיל, ישלם הקונה את התשלומים הבאים:
- 5.1 תשלומים החלים עליו על פי סעיפים 18-20 להסכם וכן תשלומים בגין שינויים שיוכנסו ביחידה בהתאם להוראות הסכם המכר, ככל שנתבקשו ע"י הקונה, ישולמו לפי דרישת המוכר וכמפורט בהסכם ובכל מקרה לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום האחרון על חשבון התמורה כנקוב בסעיף 4 לעיל
 - 5.2 השתתפות בהוצאות משפטיות של המוכר בסך 4960 ₪ לא כולל מע"מ - ישולם במעמד חתימת ההסכם ישירות לב"כ המוכר.
 - 5.3 תשלום מס רכישה כדין.
- ישולם בתוך 60 יום ממועד דרישת הרשות לתשלום זה. ידוע לקונה כי חישוב מס הרכישה נעשה בכפוף למפורט בסעיף 17.1 להסכם המכר.

6 הפרשי הצמדה

- 6.1 **בנספח זה:**

"**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).

"**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.

"**המדד הבסיסי**" משמעו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה. מובהר כי בהתאם לתנאי המכרז, מחיר הדירה הוצמד למדד ממועד מתן ההודעה על הזכייה במכרז ועד מועד חתימת הסכם זה.

"**המדד החדש**" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה: תשלום כאמור שבין 1-15 לחודש - המדד שיתפרסם ב- 15 לאותו חודש. תשלום כאמור שבין 16-31 לחודש - המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
 - 6.2 מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום 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 יקרא לעיל ולהלן: "**הפרשי הצמדה**").
- למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד יוקטן התשלום אולם לא אל מתחת המדד הבסיסי. בנוסף, במקרה של איחור בביצוע אילו מתשלומי הקונה על פי הסכם זה, יחושבו הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע במועד בו אמור היה התשלום להתבצע או המדד שיהיה ידוע במועד התשלום בפועל לפי הגבוה.

כמו כן, במידה ולאחר ביצוע גמר חשבון יתברר כי מגיעים לרוכש זיכויים כלשהם, הרי שאלה ינוכו מסכום הדירה כולל הפרשי ההצמדה. למען הסר ספק יובהר כי ככל שינוכו ניכויים סכומים כאמור, אלה ינוכו ממחירה הכולל של הדירה לאחר חישוב תוספת הפרשי ריבית והצמדה.

6.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה בדירה לקונה הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת החוזרים שעל המוכר לבצע, לפי ההסכם.

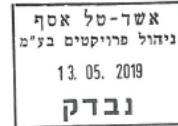
מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי ככל שבאופן אוביקטיבי לא תהא באפשרותו של הקונה לחשב את הפרשי ההצמדה במועד פרעונו של סכום כלשהו כאמור, ככל שבמועד הפרעון ישלם הקונה למוכר את קרן התשלום בהתאם לתנאי הסכם זה, אזי איחור בביצוע תשלום הפרשי הצמדה, שאינו עולה על 14 ימים ממועד דרישת החברה לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל, לא יהווה הפרה של ההסכם והקונה לא יהיה חייב בתשלום ריבית על סכום הפרשי ההצמדה כאמור.

6.4 למען הסר ספק, הפרשי ההצמדה הינם חלק בלתי נפרד ממחיר היחידה והמוכר יזקוף את כל תשלום תחילה עבור הפרשי ההצמדה שנוצרו עד למועד ביצוע כל תשלום ואת יתרת התשלום על חשבון מחיר היחידה הבסיסי הנקוב בסעיף 4 לעיל.

7 ריבית פיגורים

- 7.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, פיגור בן מעל 7 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכר, ריבית פיגורים בשיעור הנוהג אצל בנק לאומי בחשבונות חח"ד (להלן: "ריבית הפיגורים") ובכפוף להוראות קוגנטיות בחוק המכר (דירות).
- 7.2 חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכר מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום.
- 7.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הקרן.
- 7.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.
- 7.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור בביצוע תשלום סכום כלשהו החל על הקונה ע"פ הסכם זה, שאינו עולה על 7 ימים, יזכה את החברה בהפרשי הצמדה אך לא יזכה את החברה בריבית פיגורים כאמור בסעיף זה, במקרה של איחור העולה על 7 ימים כאמור, תחושב ריבית הפיגורים החל מהיום הראשון לאיחור.
- 7.6 מובהר בזאת כי על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה (כגון איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

8 הקדמת תשלומים



מוסכם במפורש כי הקונה לא רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, מבלי לקבל הסכמת המוכר מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

9 פיצויים מוסכמים

בגין כל חודש איחור במסירת הדירה מעבר לתקופות המפורטות בסעיף 7 להסכם, על כל סעיפי המשנה שבו, ישלם המוכר לקונה פיצוי מוסכם בהתאם להוראות תיקון 5 לחוק המכר (דירות).
אין באמור לעיל, מכדי לגרוע מזכותו של הקונה לתבוע ו/או לטעון ו/או להתנגד בגין כל טענה ו/או זכות העומדת לקונה בהתאם לדין.

10 כללי

- 10.1 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 למוכר על פי האמור בהסכם.
- 10.2 בכל מקרה של הקדמת מסירת הדירה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הדייר לשלם על פי הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה	המוכר
--------------	--------------