

נספח ג'
לוח תשלומים

בין :- א.א.י אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811

רח' דרך השלום 7 א', תל-אביב 6789208

טלפון : 03-7747071 ; פקס : 03-7366149

(להלן :- "החברה" / "המוכר")

מצד אחד

לבין :-

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.

(להלן :- "הרוכש" ו/או "הקונה")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. תמורת הדירה מתחייב הקונה לשלם לחברה סך כולל של _____ ש"ח, כולל 18 % מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה (להלן : "המחיר" ו/או "התמורה").

2. המחיר הנ"ל ישולם על ידי הרוכש לחברה בתשלומים שמועדיהם ושיעוריהם הינם כמפורט להלן :

תשלום	מועד	אחוז/סכום מסה"כ התשלום	אחוז מצטבר
1	במעמד חתימת החוזה	7% תשלום זה כולל את המקדמה בסך 2,000 ₪ אשר שולמה על ידי הרוכש במעמד בחירת הדירה	7%
2	לאחר 45 יום מחתימת החוזה*	13%	20%
3	לאחר 6 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)*	14%	34%
4	לאחר 12 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	48%
5	לאחר 18 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	62%
6	לאחר 24 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	76%
7	לאחר 30 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	90%
8	עד ולא יאוחר מ- 7 ימי עסקים קודם למועד מסירת החזקה בדירה	10%	100%

* על אף האמור לעיל לא ייגבו מעל 7% בטרם המצאת בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 והמכרז.

* על הקונה לשלם את התשלומים על חשבון התמורה, אך ורק באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הליווי. הודע לקונה כי תשלום ע"ח התמורה, בניגוד לאמור לעיל, מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר שנחתם, וכמו כן, לא יזכה את הקונה בקבלת בטוחה בגין תשלום שישולם כאמור לעיל.

* ככל שבמועד חתימת הסכם זה, לא נמסר לקונים פנקס השוברים, ישולם תשלום זה תוך 45 ימים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר מוסכם כי ככל שבחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בתשלום 2 הנ"ל לביצוע התשלום, לא יומצא פנקס השוברים לקונים, לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחלוף, בחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בתשלום 2 הנ"ל לביצוע התשלום, ועד לחלוף 7 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.

* תשלום מספר 3 הנ"ל, כפוף לקבלת היתר בניה סופי ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בניה מלא.

3. למען הסר ספק מודגש בזאת במפורש כי :

3.1 המחיר הנקוב לעיל כולל מע"מ בשיעור 18%. במקרה שיועלה שיעור מס הערך המוסף - תשלום יתרת המחיר, שטרם שולמה עד לאותו מועד, בצירוף מע"מ בשיעור המוגדל כאמור.

אם ישתנה שיעורו של מס הערך המוסף, אזי ישתנו בהתאם אותם שיעורים ממחיר הדירה שטרם שולמו לידי המוכרת בפועל.

3.2 לכל אחד מהתשלומים יתווספו כחלק בלתי נפרד ממנו הפרשי הצמדה לפי המפורט להלן :

הצמדה למדד התשומות הבניה למגורים

מחיר הדירה על פי תנאי ההסכם יהיו צמודים במלואם לממד התשומות בבניה למגורים כמוגדר להלן.

"המדד" – משמעו מדד התשומות בבניה למגורים המתפרסם לכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או על ידי גורם רשמי אחר שיבוא במקומו. או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו בכפוף ליחס שיקבע ביניהם.

"מדד הבסיס" – משמעו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה או המדד אשר יהיה ידוע ביום קבלת היתר הבנייה המלא, המאוחר מבניהם (להלן – **"המדד הבסיסי"**).

"המדד החדש" – משמעו המדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל.

בכפוף לאמור לעיל, תוצמד למדד מחצית מכל אחד מהתשלומים המפורטים בלוח התשלומים לעיל, למעט תשלום 20% הראשונים מתוך התמורה (תשלומים מס' 1 ו-2 בלוח התשלומים לעיל).

הצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר למעט בסעיף 5א(ג) לחוק המכר דירות (דירות) תשל"ג-1973.

מחיר דירה במחיר מטרם יוצמד לממד תשומות הבנייה

מחיר דירה במחיר מטרם יוצמד לממד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה או למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר, המאוחר מבניהם. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/ים לבין רוכש הדירה, לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, על בסיסו יחושב מחיר הדירה שירשם בחוזה, לא יוצמד לממד בתקופה שקודמת ליום חתימת החוזה.

לגבי תשלומים שישולמו בפועל, בכל מועד שהוא בין יום ה-16 בחודש ובין היום האחרון באותו חודש, יחושבו הפרשי הצמדה בהתאם לעליה שתהיה בין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע בעת הפירעון של כל תשלום בפועל.

לגבי תשלומים שישולמו בפועל בכל מועד שהוא בין ה-1 בחודש ובין ה-15 בו, יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לעליה שתהיה בין המדד הבסיסי ובין המדד שיתפרסם בגין החודש שקדם לחודש בו נעשה התשלום, דהיינו ביום ה-15 לחודש, שלאחר מועד התשלום.

מובהר בזה כי אם תהיה ירידה בין המדד הבסיסי ובין המדד המתייחס למועד הפירעון של כל תשלום בפועל, לפי כל אחת מן החלופות דלעיל, לא ישפיע הדבר על מחיר הדירה, ובשום מקרה לא ישולם סכום שהוא פחות מן המדד הבסיסי.

4. במקרה בו הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשי ההצמדה, לאחר דרישה 14 ימים לתיקון ההפרה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב את הרוכש בנוסף בריבית פיגורים על פי חוק המכר בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית (להלן: **"שיעור ריבית הפיגורים"**).

5. שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (לדוגמא, בשל איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

5. אם מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, יחול קודם למועדי התשלום (או איזה מהם) הנזכרים במסמך זה, אזי יוקדמו התשלומים, בהם חייב הרוכש על פי החוזה לרבות כל התשלומים הנזכרים בנספח זה וישולמו, לכל המאוחר, עד למועד מסירת החזקה בממכר כפי שנקבע על ידי החברה.

6. מחיר הדירה כולל, סכום ההשתתפות בגין ההוצאות המשפטיות של החברה כאמור בסעיף 5.2 להסכם זה.

ככל שיידרש ייפוי כוח מתאים, המאומת ע"י נוטריון לצורך קיום התחייבות המוכר, יישא בזה המוכר בלבד על ידי תשלום ישירות לנוטריון.

7. תשלום ב- "מועד" ו/או "מעמד" ו/או "עם המסירה" – משמעותו תשלום שיבוצע לכל המאוחר 10 (עשרה) ימים לפני המועד הקבוע למסירה.

8. החברה תאפשר לרוכש לשלם תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 2 לעיל לפני זמן פירעונם הנקוב, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה והכל בכפוף להוראות המכר.

9. כראיה לכאורה לתשלום ישמשו הקבלות והחשבוניות הרשמיות של החברה בצירוף אישור הבנק על הפקדת התשלום בפועל ו/או שובר התשלום המתאים כשהוא חתום בחותמת הבנק שהופקד בפועל בחשבון הפרויקט.
10. כל תשלום החל על הרוכש על פי החוזה ו/או על פי כל דין, אשר לא נקבע מועד לביצועו, ישולם על ידי הרוכש לא יאוחר מאשר בתוך 7 ימים ממועד דרישתה הראשונה של החברה.
11. האמור בלוח תשלומים זה אין בו כדי לגרוע מכל האמור בהוראות החוזה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - בהוראה מהוראות החוזה לעניין שינוי התמורה ו/או לעניין תשלומים נוספים החלים על הרוכש על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום: