

נספח ב – תנאי תשלום

1. סעיף 2:

קומה: _____, בנין _____ "UP VIEW", מגרש 101 על פי תכנית תמל/1064 ותמל/1064 א.

אשד בקרה בע"מ
תאריך: 04.08.24
מחשבונית מספר _____
מספר _____
בדיקה זו נעשתה כלפי מעורר משרד הביטחון והחשמל בע"מ
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מתקנות כל דיו ואו וסכר
ובכל מקרה התנאים הקבועים בתקנות

חניה מקורה עוקבת מספר _____

2. סעיף 7.1:

תאריך המסירה הינו **20.09.2028**

3. בוטל.

4. סעיף 11.1:

4.1. "המחיר הכולל" (כמוגדר בתיקון מס' 11 לחוק הגנת הצרכן) של הממכר: _____ ש"ח

ש"ח בלבד _____

"המחיר הכולל" הנקוב לעיל מורכב מהמחיר הבסיסי עבור הממכר עצמו, בסך של _____ ₪ (להלן: "המחיר הבסיסי"), מע"מ בשיעור 17.00% על המחיר הבסיסי בסך _____ ש"ח.

מובהר כי המע"מ ישולם ע"י הקונה בהתאם לשיעורו החוקי במועד ביצוע כל תשלום בפועל ולפיכך ככל שישונה כאמור, יתוקנו המחיר הכולל ותשלומיו כמתחייב מכך.
למען הסדר הטוב יודגש כי למחיר הכולל יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 11.2 להלן.
התשלומים ע"ח המחיר הכולל (הנקובים להלן כוללים מע"מ, לצרכי נוחות בלבד) ישולמו בסכומים, במועדים באופן ובתנאים כדלקמן:

תשלום	מועד	מסה"כ התשלום	אחוז מצטבר
1	מועד בחירת דירה	2,000 ₪ (כולל מע"מ)	2,000 ₪ (כולל מע"מ)
2	במעמד חתימת החוזה	7%	7%
3	לאחר 45 יום מחתימת החוזה	13%	20%
4	02/03/2025	10%	30%
5	01/09/2025	10%	40%
6	01/03/2026	10%	50%
7	01/09/2026	10%	60%
8	01/03/2027	10%	70%
9	01/09/2027	10%	80%
10	01/03/2028	10%	90%
11	7 ימים לפני מועד המסירה**	10%	100%

החברה תהייה רשאית לעדכן את לוח התשלומים בהתאם למועד החתימה על ההסכם, בכפוף לאישור משב"ש
**ובכפוף לקבלת טופס 4.
נדחה מועד המסירה, יהיה רשאי הקונה לדחות את התשלום האחרון הנקוב שבטבלה לעיל בלבד, עד ל-7 ימים קודם למועד המסירה ומלבד זאת לא יהיה רשאי הקונה לדחות כל תשלום נוסף. האמור לא יחול במקרה שמועד המסירה נדחה בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה.

4.2. הקונה אינו רשאי לאחר בבצוע תשלום כלשהו מהתשלומים הנזכרים בפסקה 4.1 לעיל אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

4.3. המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם: 4.3.1. 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.

4.3.2. תשלום לגורמים הרלוונטיים עבור הזמנת ו/או התקנת מונים לחיבור הדירה: מוני חשמל, מים, וגז ככל שיבחר בכך. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי-תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. 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 תשלום ע"י החברה. לקונה יעמדו טענות הגנה כלפי הנושה המקורי. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה.

4.3.3. **השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 6,522 ₪ (ובמילים: ששת אלפים חמש מאות עשרים ושניים שקלים חדשים)**, שהם 5,575 ש"ח (ובמילים חמשת אלפים חמש מאות שבעים וחמישה 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 – **"וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין"**, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

4.4. המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים עפ"י הוראות סעיפים 13 ו-14 לחוזה.
4.5. הקונה יהיה רשאי להקדים את ביצוע איזה מן התשלומים המופיעים בס"ק 11.1 לחוזה (4.1. לעיל) וזאת בכפוף לכך שתשלום כאמור ישולם לחברה אך ורק בין ה-16 ל-28 לחודש קלנדרי יעלה על סך של 100,000 ₪ וכן שהקונה יעביר לחברה הודעה מתאימה בכתב על הקדמת התשלום כאמור לפחות 3 ימים מראש. להסרת ספק מובהר כי תשלום שיוקדם כאמור יחדל לשאת הפרשי הצמדה ממועד התשלום בפועל, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

4.6. תשלום בגין אגרות ללשכת רישום המקרקעין, בין היתר לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הקונה. מובהר בזאת כי תשלום אגרות אלו הינן חלק מהמחיר הכולל. מובהר, כי המוכרת אחראית לביצוע רישום הערה על התחייבות לרישום משכנתא.

5. סעיף 11.2:

התשלומים הראשונים על חשבון התמורה בסך של עד 20% מהמחיר הכולל לא יהיו צמודים למדד.

מחצית מכל תשלום מיתר התשלומים המפורטים בפסקאות משנה של סעיף 4.1 לעיל תהא צמודה למדד וזאת בהתאם להוראות הבאות:

אם יתברר מתוך המדד שהתפרסם לאחרונה לפני היום שנקבע עפ"י חוזה זה לתשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל או לפני היום בו שולם בפועל תשלום כאמור ע"י הקונה לחברה, (להלן: **"המדד החדש"**) כי המדד החדש עלה לעומת המדד האחרון הידוע במועד חתימת הסכם המכר (להלן: **"מדד הבסיס"**) אזי יהיה הקונה חייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. פחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

בחוזה זה **"המדד"** - המדד הידוע כיום בשם מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (להלן: **"הלשכה לסטטיסטיקה"**) אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם הוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה לסטטיסטיקה.

מובהר כי בנושא הוראות ההצמדה לעיל תוקנו במסגרת תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, וזאת בהתאם לנוסח המפורט לעיל (להלן: **"תיקון 9"**). ידוע לקונה כי בקשר עם תיקון 9 הנ"ל הוגשו מספר עתירות משפטיות, בין היתר בהליך בג"ץ 4939-22 **התאחדות הקבלנים בוני הארץ נ' כנסת ישראל** (להלן: **"העתירה"**) וכי ככל ותתקבל העתירה באופן בו ייקבע כי ההסדר האמור לעיל אינו חל, יבוטלו הוראות ההצמדה לעיל ובמקומן יחולו הוראות ההצמדה כפי שייקבעו במסגרת העתירה.