

**נספח ג - תנאי תשלום**

1. סעיף 2: דירה [redacted] קומה [redacted], בנין [redacted] מתאם ה בסביבתי גליל ים מגרש [redacted] על פי תביעה הרומקן 1985 ובי.

מחסן מספר [redacted]  
חניה מקורה מספר [redacted]  
סעיף 7.1:

2. תאריך המסירה הינו 27 חודשים מהמועד הקובע (כתגורתו לחלק) ובכל מקרה לא יאוחר מחודש יולי 2021 - 45 חודשים מחתימת הסכם מיתוח תשתיות ציבוריות על ידי חרשות המקומיות בהתאם למכרז. החברה תיתן לרוכשים חודעה עם התקיימות המועד הקובע. "המועד הקובע" עם חתימת חוזה זה, קבלת חזקה במקרקעין עליהם מוקם הבניין על ידי החברה, וקבלת חיתרי בניה המאפשרים את תחילת בניית הפרויקט בפועל וחכל במצטבר. למען הסך ספק יובהר, כי חיתר המירה ודיפון ואו חיתר חקמת מרתמים לא יחשבו קבלת חיתר בניה, וקבלת רשות לבצע עבודות המירה ודיפון ואו חקמת מרתמים במקרקעין, אינה מהווה קבלת חזקה במקרקעין.  
חקדמת מועד המסירה, תותנה בקבלת חסכמת חקונה.

3. סעיף 7.2.4: הפיצוי בגין כל חודש הוא 0.30% מהמחיר הבסיסי כהגדרתו לחלק בתוספת מע"מ כזין, וחלק יחסי מסכום זה לחלקי חודש, כשסכום זה צמוד למודי תיסודי כהגדרתו לחלק או לפי חוק חמכר (דירות) תשל"ג-1973 - לפי הגבוה.  
מוצתור ומוסכם כי במידת ותחברח תאחר במסירת חממכר מעבר לתקופת חדחיה המוצדקת כמוגדר בסעיף 7.2 לא יהיה חקונה זכאי למיצוי בעבור תקופה זו אלא, אם בכלל, בעבור תקופה שתחילתה יום אחו' לאחו' תום תקופת חדחיה המוצדקת כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחחוראות חקונגטיות חקבועות בחוק חמכר (דירות)(חכטחת חשקעות של רוכשי דירות), תשל"ח-1974.

4. סעיף 11.1: 4.1. "המחיר הכוללי" (המוגדר בתיקון מסי 11 לחוק הגנת הצרכן) של חממכר ו ש"ח מלין שמונה מאות תשעים ושנים אלף תשע מאות שישים וארבעה ש"ח בלבד "המחיר הכוללי" חקוב לעיל מורכב מחמחיר הבסיסי עבור חממכר עצמו, בסך של ש"ח

(לחלקו "המחיר הבסיסי"), מע"מ בשעור 17.00% על חמחיר הבסיסי בסך ש"ח ש"ח. מובחר כי חמחיר הכוללי יעודכן בהתאם ל"גספח שינוי מחיר בהתאם לחיתר הבגית" - חמצורף כנספת-חי לחוזה זה. מובחר כי חמע"מ ישולם ע"י חקונה בהתאם לשיעורי חתוקי המועד ביצוע כל ותשלום בפועל ולפיכך ככל שישוגח כאמור, יתוקנו חמחיר הכוללי ותשלומיו כמתחייב מכך. למען חסודר חטוב יודגש כי לחמחיר הכוללי יתווספו הפרשי חצמדה כמפורט בסעיף 11.2. לחלק, חתשלומים ע"י חמחיר הבסיסי (חנקובים לחלק ללא מע"מ, לצרכי נוחות בלבד) ישולמו בסכומים, במועדים באופן ובתנאים כדלקמן:

מס'	מועד	אחוז/סכום מסחייכ התשלום	אחוז מצטבר
1	תשלום ראשון- במועד בחירת חלירה	2,000 ש"ח (כולל מע"מ)	2,000 (כולל מע"מ)
2	עד 30 ימים מיום בחירת חלירה	השלמה ל- 10%*	10%
3	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	0% / 15%**	10% / 25%
4	30 יום לאחר קבלת חיתר בניה (השלמה ל- 35%)	השלמה ל- 35%***	35%
5	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	45%
6	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	55%
7	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	65%
8	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	75%
9	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	85%
10	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	10%	95%
11	עד 7 ימים לפני מועד המסירה****	5%	100%

\* על אף חממור לא ייגבו מעל 7% בטרם חמצאת בטוחה בהתאם לחחוראות חוק חמכר(דירות)(חכטחת חשקעות

של רוכשי זירות), תשלוח - 1974 ומכרז תא/101/2016.  
 זירות שמחירן עד 1.8 מיליון ש"ח לא ייגבו יותר מ-10% לפני קבלת חיתוך בנייה. \*\*  
 זירות שמחירן מעל 1.8 מיליון ש"ח לא ייגבו מעל 25% לפני קבלת חיתוך בנייה. \*\*\*  
 לאורך קבלת חיתוך המגיה יוגשו לקונה 30 ימים כדי להשלים ל-35% תשלומים מתחום ייסאו הפרשי הצמדה בלבד. \*\*\*\*  
 כהגדרתו בסופס ובזירת חזירה ובחוזר מכר הזירה.

נדחה מועד המסירה, יתיה רשאי תקווה לדחות את התשלום האחרון הנקוב בטבלה לעיל בלבד, עד ל-7 ימים קודם למועד המסירה ומלבד זאת לא יתיה רשאי הקונה לדחות כל תשלום נוסף. תאמור לא יחול במקרה שמועד המסירה נדחה בשל מעשה ואו מחול של הקונה. מע"מ בגין כל אחז' מחתשלומים שפורטו לעיל, ישולם ע"י הקונה במועד שנקבע לעיל לביצוע כל תשלום כאמור.

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

4.3. המתיר 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 לתמצא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין, מיד עם קבלתו ומתאי לבצוע רישום הממכר על שמו.

4.3.2. תשלום לגורמים חרלוונטיים עבור תומנת ואו התקנת מוגים לחיבור חזירה: מוגי מים, חשמל, וגז ככל שיבחר בכה. תחברת רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בבצוע התחייבויותיה. במקרה גו שילמה החברה תשלומים אלה ואו 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. מובחר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל על לארון המרכזי בבניין יחול על החברה.

4.3.3. השתתפות בתוצאות משפטיות בסך 5,850 ש"ח (ובמילים: תמשת אלפים שמונת מאות וחמישים ש"ח), שהם 5,000 ש"ח (ובמילים תמשת אלפים ש"ח) בתוספת מע"מ כזין, ששולמו על ידי הקונה בנוסף לתמורת, או תצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הממכר - לפי דומוך, בהתאמה אישית שנמסרה במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ג"ב החברה - "קסלר ברגמן ושות', ערבלו דין", בהתאם לתקנות המכר (זירות) (הגבלת גובה תוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

4.4. תמחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים עפ"י חוראות סעיפים 13 ו-14 לחוזה.

4.5. הקונה יתיה רשאי לתקדים 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 קלנדר, יעלה על סך של 60,000 ₪, וכן שחשונה יעביר לחברה חודעה מתאימה בכתב על חקדמת התשלום כאמור לפחות 3 ימים מראש. לחסרת ספק מובחר כי תשלום שיוקדם כאמור יחול לשאת הפרשי הצמדה ממועד התשלום בפועל.

5. סעיף 11.2:

כל תשלום מחתשלומים המפורטים במסקאות משנה של סעיף 11.1 לחוזה (4.1) לעיל) יחיה צמוד למודד וזאת בהתאם לחוראות הבאות:

אם יתברר מתוך המודד שהתפרטם לאתרונה לפני היום שנקבע עפ"י חוזה זה לתשלום כלשהו מחתשלומים הנ"ל או לפני היום בו שולם בפועל תשלום כאמור ע"י הקונה לחברה, לפי בתירת החברה, (לחלו, "חמודד חודשי") כי המודד חודש עלה לעומת המודד האחרון הידוע במועד חתימת חוזה זה ושפורטם בתארך ~~המודד~~ (לחלו: "מודד הבסיס") אוי יתיה הקונה תייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל כשחוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המודד חודש לעומת מודד הבסיס. פחת המודד החודש ממודד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

בחוזה זה "המודד" - המודד הידוע כיום בשם מודד מתירי תשומה בבנייה למגורים המתפרטם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (לחלו, "הלשכה לסטטיסטיקה") אף אם יתפרטם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר לרבות כל מודד רשמי שיבוא במקומו בין אם הוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המודד תקיים ובין אם לאו. אם יבוא מודד אחר יקבע תיתס בינו לבין המודד המוחלף על ידי הלשכה לסטטיסטיקה.

י.ת.ב בע"מ  
 08-01-2018  
 מאושר

**נספח א - תנאי תשלום**

1. סעיף 2: דירת [redacted] קומה [redacted], בגין [redacted] מתחם ה-בטיוני גליל נח מגרש [redacted] על פי תבנית הרמקו 1985/1985.

מחסן מספר [redacted]  
חניה מקורה מספר [redacted]

2. סעיף 7.1: תאריך המסירה הינו 27 חודשים מתמועז הקובע (כהגדרתו לחלק) ובכל מקרה לא יאוחר מחודש יולי 2021 - 45 חודשים מחתימת הסכם פיתוח תשתיות ציבוריות על ידי הרשות המקומית בהתאם למכרז. החברה תיתן לרוכשים הודעה עם התקיימות תמועז הקובע. "תמועז הקובע" עם חתימת חוזה זה, קבלת חזקה במקרקעין עליהם מוקם תבנין על ידי החברה, וקבלת חיתוי בניה המאפשרים את תחילת בניית הפרויקט בפועל והכלל במצטבר. למען הסר ספק יובהר, כי היתר הפירה ודיפון ואו חיתוי חקמת מרתמים לא יחשבו קבלת חיתוי בניה, וקבלת רשות לבצע עבודות הפירה ודיפון ואו חקמת מרתמים במקרקעין, אינה מחוזה קבלת חזקה במקרקעין. חקדמת מועד המסירה, תותנה בקבלת הסכמת חקונה.

3. סעיף 7.2.4: המיצוי בגין כל חודש הוא 0.30% מחמחיר הבסיסי כהגדרתו לחלק בתוספת מעיימ כדון, וחלק יחסי מסכום זה לחלקי חודש, כשסכום זה צמוד למודי מיסודי כהגדרתו לחלק או לפי חוק המכר (זירות) תשל"ג-1973 - לפי הגבוה. מוצח ומוסכם כי במידה ותחברה תאחר במסירת הממכר מעבר לתקופת תדחיה המוצדקת כמוגדר בסעיף 7.2 לא יחיה חקונה זכאי למיצוי בעבור תקופה זו אלא, אם בכלל, בעבור תקופה שתחילתה יום אחד לאחר תום תקופת תדחיה המוצדקת כאמור. אין באמור כדי לגרוע מהחוראות חקונטיות הקבועות בחוק המכר (זירות)(תבטחת השקעות של רוכשי זירות), תשל"ח-1974.

4. סעיף 11.1: 4.1. "המחיר הכולל" (כמוגדר בתיקון מס' 11 לחוק הגנת הצרכן) של הממכר ו

ש"ח [redacted] מליון שמונה מאות שבעים ושבעה אלף שבע מאות שישים ש"ח בלבד  
"המחיר הכולל" הנקוב לעיל מורכב מחמחיר הבסיסי עבור הממכר עצמו, בסך של ש"ח [redacted]

(לחלק) "המחיר הבסיסי", מעיימ בשיעור 17.00% על המחיר הבסיסי בסך [redacted] ש"ח. מובהר כי המחיר הכולל יעודכן בהתאם ל"נספת שינוי מחיר בהתאם לחיתוי הבניה" - המצורף כנספת ה' לחוזה זה. מובהר כי מעיימ ישולם עיי חקונה בהתאם לשיעורו החוקי במועד ביצוע כל תשלום בפועל ולפיכך בכל שישונה כאמור, יתוקנו מחירי הכולל ותשלומיו במתחייב מכך. למען הסדר הטוב יודגש כי למחיר הכולל יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 11.2. לחלק. התשלומים עיי המחיר הבסיסי (הנקובים לחלק ללא מעיימ, לצרכי נוחות בלבד) ישולמו בסכומים, במועדים האופן ובתנאים כדלקמן:

מס'	מועד	אחוז/סכום מסחייב התשלום	אחוז מצטבר
		2,000 ש"ח (כולל מעיימ)	2,000 (כולל מעיימ)
1	תשלום ראשון-במועד בחירת הדירה	תשלום ל- 7%	7%
2	עד שבעה ימים ממועד חתימת חוזה מכר הדירה	תשלום ל- 20% *	20%
3	לאחר 45 יום מחתימת חוזה מכר הדירה	7%	27%
4	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	34%
5	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	41%
6	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	48%
7	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	55%
8	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	62%
9	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	69%
10	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	76%
11	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	83%
12	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	90%
13	לאחר 90 יום (מתחנת קודמת)	7%	

- \* על אף האמור לא ייגבו מעל 7% בטרים המצאות בטוחות בהתאם לחזרות תוק חמכר (דירות) (הבטחות השקעות של רכשני דירות), תש"יח - 1974 ומכרז תא/2016/101.
- \*\* תשלומים נדרשים וישאו הפרשי הצמדה בלבד.
- \*\*\* החברה תחזיר וזכאית לעדכן את לוח התשלומים בהתאם למועד מסירת חזירה.
- \*\*\*\* מחזורתו בטופס בחירת חזירה ובחזות מכל חזירה.

נדחת מועד המסירה, יהיה רשאי תקונה לדחות את התשלום האחרון הנקוב בטבלח לעיל בלבד, ע"ל-7 ימים קודם למועד המסירה ומלבד זאת לא יהיה רשאי תקונה לדחות כל תשלום נוסף. האמור לא יחול במקרה שמועד המסירה נדחה בשל מעשה ואו מחול של הקונה. מע"ימ בגין כל אחד מהתשלומים שפורטו לעיל, ישולם ע"י תקונה במועד שנקבע לעיל לביצוע כל תשלום כאמור.

4.2. תקונה אינו רשאי לאחר ביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים הנוכחים בפסקת 4.1 לעיל אלא בהטכמת החברה מראש ובכתב.

4.3. המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים נוספים שעל תקונה לבצע לצדדים שלישיים (ובכללם):

4.3.1. תשלום מס רכישה לאוצר, בשיעורו ובמועד ע"פ דין.  
 תקונה מתחייב לתמציא לחברה אישור מס רכישה המומנה לרשם המקרקעין, מיד עם קבלתו והתנאי לביצוע רישום ממכר על שמו.

4.3.2. תשלום לגורמים הרלוונטיים עבור חזמת ואו התקנת מונים לחיבור חזירה; מוני מים, חשמל, וגו ככל שיבחר בכך. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור תקונה במקרה שאי-תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה ואו חלקם קודם למועד המסירה, ישיב תקונה לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא אאוחר מ-7 ימים קודם למועד המסירה במועד, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י החברה. לקונה יעמדו כלפי החברה אותן טענות חגנה שעמדו לו כלפי חנושה המקורי. מובחר כי התשלום עבור החיבורים תנייל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה.

4.3.3. השתתפות בחוצאות משפטיות בסך 8,850 ש"ח (ובמילים: חמשת אלפים שמונה מאות וחמשים ש"ח), שהם 5,000 ש"ח (ובמילים חמשת אלפים ש"ח) בתוספת מע"ימ כדין, ששולמו על ידי תקונה בנוסף לתמורה, או חצי אחרו (0.5%) בתוספת מע"ימ ממחיר הממכר - לפי חנמוך, בתמחאה אישית שגמטרה במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"ח החברה - "קסלר ברגמן ושות', עורכי דין", בהתאם לתקנות חמכר (דירות) (חגבלת גובה החוצאות המשפטיות), התשע"ח-2014.

4.4. המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים עפ"י חזרות טעיפים 13 ו-14 לחוזה.

4.5. תקונה יחיה רשאי לחקדים את ביצוע איזה מן התשלומים המופיעים בס"ק 11.1 לחוזה (4.1) לעיל) וזאת בכפוף לכך שתשלום כאמור ישולם לחברה אך ורק בגין ה-16 ל-28 לחודש קלנדר, יעלה על סך של 60,000 ₪, וכן שתקונה יעביר לחברה חודעה מתאימה בכתב על חקדמת התשלום כאמור לפחות 3 ימים מראש. לחסרת ספק מובחר כי תשלום שיוקדם כאמור יחול לשאת הפרשי הצמדה ממועד התשלום במועד.

5. סעיף 11.2:  
 כל תשלום מהתשלומים המפורטים בפסקאות משנה של סעיף 11.1 לחוזה (4.1) לעיל) יחיה גמוד למדד וזאת בהתאם לחזרות 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 תקונה לחברה, לפי בחירת החברה, (לחלו "חמדד חחדש" כי המדד החחדש עלה לעומת המדד האחרון הידוע במועד חתימת חוזה זה ושפורסם בתאריך ~~2014~~ (לחלו "מדד חבסיס") אזי יהיה תקונה תייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החחדש לעומת מדד חבסיס. פחות המדד החחדש ממדד חבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

בחוזה זה "חמוד" - המדד הידוע כיום בשם מדד מחירי השומה בבניית למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (לחלו: "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 חיתס בינו לבין המדד המחולק על ידי הלשכה לסטטיסטיקה.

י.ת.ב בע"מ  
 08-01-2019  
 מאושר