

נספח ד'

דירה מספר _ בנין מס' _

נספח תשלומים ומועדים (נספח ד')

שנחתם ביום _____

בין:

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ (ח.פ. 9-323356-51)
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לביני:

1. _____ (ת.ז. _____)

2. _____ (ת.ז. _____)

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הרוכש")

מצד שני;

1. מסירת החזקה בדירה

1.1 הדירה תימסר לחזקתו של הרוכש במועד הקבוע בנספח ג' המצורף לחוזה המכר ועל פי התנאים הקבועים בחוזה המכר.

2. התמורה

2.1 התמורה שהתחייב הרוכש לשלם לחברה לפי סעיף 5 לחוזה הנה בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעור של 18% שאותה מתחייב הרוכש לשלם בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 להלן בתשלומים, כמפורט בסעיף 2.2 להלן (להלן: "התמורה").

2.2 את התמורה ישלם הרוכש לחברה בתשלומים כדלקמן:

2.2.1 7% מהתמורה, שהינם סך של _____ ש"ח (ש"ח) ישולם בתוך 3 ימי עבודה ממועד חתימת חוזה זה ומסירת פנקס שוברים לרוכש, ללא תוספת הפרשי הצמדה.

2.2.2 13% מהתמורה, שהינם סך של _____ ש"ח (ש"ח), המהווים השלמה לתשלום של 20% מתמורת הדירה, ישולם בתוך 45 יום ממועד החתימה על החוזה, בכפוף למסירת פנקס שוברים לרוכש, ללא תוספת הפרשי הצמדה. במידה ופנקס השוברים נמסר באיחור, אז ספירתם של 45 הימים תחל ממועד מסירת פנקס השוברים.

2.2.3 14% מהתמורה, שהינם סך של _____ ש"ח (ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם בתוך 7 חודשים ממועד החתימה על החוזה, בכפוף לקבלת היתר בניה מלא לבניית הדירה. מובהר כי ככל ולא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, יידחה מועד התשלום עד לקבלת למועד קבלת היתר בניה מלא.

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

החברה

הרוכש

הרוכש

- 2.2.4 14% מהתמורה, שהינם סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם בתוך 13 חודשים ממועד החתימה על החוזה.
- 2.2.5 14% מהתמורה, שהינם סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם בתוך 19 חודשים ממועד החתימה על החוזה.
- 2.2.6 14% מהתמורה, שהינם סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם בתוך 25 חודשים ממועד החתימה על החוזה.
- 2.2.7 14% מהתמורה, שהינם סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם בתוך 31 חודשים ממועד החתימה על החוזה.
- 2.2.8 יתרת התמורה, בסך השווה ל- 10% מהתמורה, שהינם בסך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה, תשולם עד 14 ימים לפני מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

- א. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הרוכש 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 או ממועד קבלת היתר בניה מלא לפרויקט, המאוחר מבין שני המועדים 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 בנסיבות התלויות ברוכש.

2.3 ביצוע תשלומים בפועל

- 2.3.1 במידה והרוכש יבקש להקדים תשלום כלשהו מתשלומי התמורה הוא יודיע לחברה מראש ובכתב והחברה לא תהיה רשאית לסרב להקדמת התשלומים, כאמור. למען הסר ספק, אין בהקדמת התשלומים על ידי הרוכש כדי לחייב את החברה בהקדמת מסירת החזקה בדירה לרוכש. מובהר, כי במקרה של הקדמת תשלומים, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה אינה רשאית לגבות הפרשי הצמדה וריבית נוספים מעבר לכך.
- 2.3.2 מובהר ומוסכם בזה במפורש כי כל התשלומים על חשבון התמורה המפורטים בסעיף 2.2 לעיל, לרבות רכיב המע"מ, ישולמו לחברה אך ורק בדרך של תשלום על פי פנקס שוברים שיונפק לרוכש על ידי בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק"), ישירות לחשבון המיוחד של הפרויקט, חשבון מס' _____ בבנק הפועלים בע"מ, סניף מרכז שירות חולון (מס' 600) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט"), והחברה לא תקבל תשלום כלשהוא מהרוכש בדרך אחרת.
- 2.3.3 הרוכש יהיה זכאי לפנות אל הבנק באמצעות פניה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט ו/או באמצעות פניה טלפונית למס' הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום ו/או באמצעות אתר

האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת הפרטים מתוך שוברי התשלום שיימסרו לרוכש, לצורך קבלת אישור הבנק כי מס' החשבון המיוחד הנקוב לעיל הינו החשבון המיוחד של הפרויקט.

2.3.4 הרוכש יעביר לחברה העתק מהקבלה בגין כל תשלום שישולם לחשבון המיוחד של הפרויקט באמצעות פנקס השוברים, מיד לאחר התשלום, לכתובת הדואר הבאה: OLGA@ARZEY.CO.IL, או לחילופין באמצעות פקס למספר: 08-9933780.

2.4 הפרשי הצמדה

ידוע לנו, כי התשלומים והסכומים המצוינים בחוזה זה יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים, לפי תנאי ההצמדה הבאים בכפוף לקבוע בסעיף 2.2 לעיל:

(1) בסעיף זה "המדד" משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישובו ועריכתו או אם יפורסם על ידי גוף אחר במקום על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה תערוך החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל. "מדד הבסיסי"- הינו המדד הידוע במועד קבלת היתר בניה, מובהר בזאת, כי ככל והרוכש יחתום על חוזה זה לאחר קבלת היתר בניה לבניין בו תיבנה הדירה, מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה.

(2) אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים שישולמו על ידי הרוכש על חשבון התמורה (למעט שני התשלומים הראשונים בשיעור כולל של 20% מתמורת הדירה), יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני פרעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה ממדד הבסיס ישלם הרוכש את אותו סכום כאשר מחצית מהסכום המשולם מוגדלת באותו שיעור בו המדד החדש לעומד מדד הבסיס. ירידה במדד מתחת לרמתו של מדד הבסיס, לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכום המשולם.

(3) הפרשי הצמדה ישולמו על ידי הרוכש לחברה במועד העברת כל תשלום ותשלום במועדים הנקובים לעיל. כל תשלום בגין הפרשי הצמדה שלא ישולם במועדו יהווה הפרה יסודית של החוזה ויישא ריבית פיגורים מהמועד בו היה אמור להשתלם ועד מועד התשלום בפועל, כמפורט בסעיף 137 לחוזה, ובלבד שניתנה לרוכש אורכה של 14 ימים לביצוע התשלום.

2.5 ערבות חוק מכר

על פי החוזה ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (למעט בגין מרכיב המע"מ) (להלן: "הערבות"). מוסכם בזאת, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

2.5.1 על פי חוזה המכר, מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש ישולמו על ידי החברה בשביל הרוכש.

2.5.2 תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הרוכש, ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק את הערבות לטובת הרוכש.

- 2.5.3 לאחר גביה בפועל של סכומי העמלות הבנק מנפיק באופן שוטף הודעות המתייחסות לכלל הערביות שהונפקו באותו מועד ואינו מנפיק אישור פרטני המתייחס לעמלות בגין ערביות חוק המכר שהוצאו לרוכש מסוים באופן נפרד.
- 2.5.4 בעת קבלתם, החברה תתייחס לתשלומים המשולמים באמצעות שוברים כתשלומים החייבים במע"מ, וחשבוניות המס שתמציא לרוכשים יכללו מע"מ על מלוא התשלום. לאחר ביטול הערביות על פי תנאיהן החברה תהיה רשאית לפעול מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערביות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת. החברה תפעל בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות המיסים בכל הנוגע לדרישת החזרי תשלומי מע"מ.
- 2.5.5 לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ.
- 2.6 מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא חוזה זה והכלול בתמורה, חל על הרוכש וישולם על ידו.
- 2.6.1 אם יחול שינוי בשיעור המע"מ, ישתנה אותו חלק של התמורה שטרם שולם עד למועד השינוי בשיעור המע"מ, בהתאם.
- 2.6.2 הרוכש יישא גם במע"מ, בשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל, בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי החוזה, אם חל לגביו מע"מ, וכיו"ב- כמפורט בחוזה.
- 2.7 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש לחברה על פי החוזה או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הרוכש בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה ישלם הרוכש לחברה ריבית פיגורים כאמור בחוזה, ובלבד שהחברה נתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא שילם חובו תוך 10 ימים ממועד מתן הארכה.
- 2.8 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.