

נספח ב'

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן: "ההסכם")

בין: **שמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 512403247**
מרחוב חן 3, כרמיאל
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

מצד שני;

מרח' _____
(שניהם ביחד בערבות הדדית זה לזה, יקראו להלן: "הקונה")

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.
- 1.3. כותרות סעיפי הנספח הינן לצורכי נוחות בלבד, הן אינן חלק ממנו ולא יהא להן ערך פרשני כלשהו ולא תשמשנה לפירוש הנספח.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2. מסירת הדירה

בכפוף לאמור בהסכם לרבות לעניין תקופות הדחיה, האיחורים והעיכובים הקבועות בו, מועד מסירת הדירה הינו עד ליום 19.09.2026 (להלן-"מועד המסירה" או "מועד מסירת החזקה").

3. מחיר הדירה

- 3.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך של _____ ₪
(שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין ובצירוף הפרשי הצמדה (להלן: "מחיר הדירה"), במועדים ובתשלומים כמפורט בסעיף 4 להלן.
- 3.2. כמו כן, ישלם הקונה, במעמד חתימת הסכם זה, את הסכום בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה הוצאות משפטיות), תשע"ה-2014. כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה על פי דין.

4. תשלומים

- 4.1. פריסת התשלומים תהא כדלקמן: [בהתאם ובכפוף לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975]
 - 4.1.1. סך של _____ ₪ (המהווה 7% מסך התמורה) (להלן: "התשלום הראשון") ישלם הקונה במעמד החתימה ויוחזק בנאמנות בידי ב"כ החברה בחשבון הנאמנות המפורט להלן עד להנפקת פנקס שוברים כחלק מהליווי הבנקאי (כהגדרתו להלן). עם הנפקת פנקס השוברים התשלום ישולם באמצעות השובר הראשון בפנקס.
 - 4.1.2. סך של _____ ₪ (המהווה 13% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה) (להלן: "התשלום השני"), ישולם באמצעות פנקס שוברים תוך 45 ימים קלנדריים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת פנקס שוברים.
 - 4.1.3. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 34% מהתמורה) (להלן: "התשלום השלישי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים 7 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 4.1.4. סך של _____ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 48% מהתמורה) (להלן: "התשלום הרביעי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים 14 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

- 4.1.5. סך של _____ ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 62% מהתמורה) (להלן: "התשלום חמישי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **21 חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.
- 4.1.6. סך של _____ ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 76% מהתמורה) (להלן: "התשלום השישי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **28 חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.
- 4.1.7. סך של _____ ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 90% מהתמורה) (להלן: "התשלום השביעי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **ביום 19.06.2026**.
- 4.1.8. סך של _____ ש"ח [המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל- 100% מהתמורה] בצירוף הפרשי הצמדה כדין (להלן: "התשלום האחרון"), ישולם הקונה לחברה עד ל- 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה.
- 4.2. הקונה מתחייב לשלם את כל תשלומי התמורה על פי פנקס השוברים. כל סכום שלא יופקד כאמור, לא יחשב כתשלום מצד הקונה לחברה על פי הסכם זה.
- 4.3. כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי בשיעור המע"מ, כפי שהיה במועד חתימת הסכם, יחול על הקונה שישא בהפרש התשלום שיחושב לגבי כל תשלום אשר טרם שולם על חשבון הדירה עד למועד השינוי.
- 4.4. מחיר הדירה אינו כולל את תשלום מס הרכישה לרשות מיסוי מקרקעין.

5. הפרשי הצמדה

5.1. 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.
- 5.2. "המדד הבסיסי" משמעו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה קרי: מדד תשומות הבניה לחודש _____ שנת _____ שפורסם ביום _____.
- 5.3. "המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה במועד התשלום בפועל. מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה ולרבות ריבית פיגורים, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר, כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה לחברה 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 אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.
- 5.4. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.
- 5.5. יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.
- 5.6. כל תשלום אשר לא ישולם במועד הקבוע לו בהסכם זה, יישא הפרשי הצמדה בהתאם למדד החדש בעת התשלום בפועל, עפ"י דין.
- 5.7. הקונה מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

- 5.8. למען הסר ספק יובהר בזאת, כי באחריותו של הקונה לשלם את התמורה במועדים המדויקים שנקבעו בהסכם זה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כאמור וזאת מבלי שלחברה תהא כל חובה לתזכר ו/או להודיע לקונה בטרם כל מועד תשלום.
- 5.9. בטרם כל תשלום, הקונה יוכל לפנות לחברה ולקבל את עזרתה בחישוב הריבית וההצמדה שיש להוסיף כאמור לכל תשלום.
- 5.10. הודע לקונים, כי תוך 7 ימים ממועד משלוח הודעה מאת החברה, כי עליהם להגיע ולקבל לידם את פנקס השוברים – עליהם יהיה להגיע למשרדי החברה ו/או למשרד ב"כ החברה כפי שנדרשו, וזאת על מנת לקבל לידם את פנקס השוברים ולאשר בחתימתם את קבלתו.

6. ריבית פיגורים

- 6.1. בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, החל מהיום השמיני לפיגור, מתחייב הקונה לשלם לחברה בנוסף לתשלום ולהפרשי ההצמדה, ריבית פיגורים בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה (להלן: "ריבית הפיגורים").
- 6.2. הקונה ישלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 6.3. 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 לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

7. הקדמת תשלומים

- 7.1. מוסכם במפורש, כי הקונה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה בכפוף למסירת הודעה בכתב ולפחות 7 ימים מראש לחברה ובלבד שסך התשלום שיוקדם לא יפחת מ- 300,000 ש"ח, וינתן לכך אישורה של החברה מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי החברה. ככל והקונה הקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצרוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה וריבית בגין תשלום זה.
- 7.2. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה יוקדמו התשלומים על חשבון התמורה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום: