

נספח ב'

**נספח תשלומים ומועדים**

להסכם מיום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם")

בין:

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334

מצד אחד;

(להלן: "החברה")

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

מצד שני;

(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 **5.12.2028** (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. מחיר הדירה כולל את ההשתתפות 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. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
  - 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 או ממועד הודעת החברה לאיסוף פנקס השוברים, המאוחר מביניהם. תשלום זה ואילך, יבוצע באמצעות פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
  - 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 **5 חודשים ממועד חתימת הסכם זה**. תשלום זה ואילך בכפוף לקבלת היתר בניה מלא.
  - 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 **10 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 **15 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 **20 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 **24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה**.
- 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 בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות לחברה ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.
- 5.2 "המדד הבסיסי" משמעו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה או המדד הידוע במועד קבלת היתר בניה מלא לפרויקט, המאוחר מבין שני המועדים.
- 5.3 "המדד החדש" משמעו, המדד הידוע במועד התשלום בפועל. באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו ממחיר הדירה 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").
- 5.4 למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.
- 5.5 כל תשלום אשר לא ישולם במועד הקבוע לו בהסכם זה, יישא הפרשי הצמדה בהתאם למדד החדש בעת התשלום בפועל, עפ"י דין.
- 5.6 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.
- 5.7 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.
- 5.8 בטרם כל תשלום, הקונה יוכל לפנות לחברה ולקבל את עזרתה בחישוב הריבית וההצמדה שיש להוסיף כאמור לכל תשלום.
- 5.9 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.