

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
 שם הבודק: _____
 שם המבקר: _____
 נספח ג' - נספח התמורה: _____
 09/07/2022
 אין בדיקה ע"ש אישור לטעינה מכל הוראות החוק
 בשנת 2018
 ולא התקנות ולא המכרז ולא הוראה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____

ארזים (ג.י.א.) בע"מ ח.פ. 51-4076637
 מרח' עומרים 9 א.ת. עומר
 טל': 08-9464616 - פקס: 08-9464622
 (להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

בין:

מצד אחד;

1. ת"ז _____ (החלק - 50%)
 2. ת"ז _____ (החלק - 50%)
 מרח' _____
 טל: _____
 ד. אלקטרוני: _____
 (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

לבין:

מצד שני;

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם - תגברנה הוראות הנספח.

2. התמורה

2.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את תמורת היחידה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), כולל מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה, כמפורט להלן (להלן: "התמורה").

את התמורה ישלם הקונה למוכר בתשלומים כדלקמן:

2.1.1 במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה סך של 15% ממחיר הזירה שהינו בסך _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ (לעיל ולהלן: "התשלום הראשון").

*******יודגש כי ככל והרוכש יבקש לפצל תשלום זה בשל צורך בנטילת הלוואות משכנתא אזי הרוכש ישלם 10% ממחיר התמורה זאת בכפוף להפעלת הסדר השוברים ומתן היתר, כש 5% הנותרים ישולמו בתוך 45 ימים מיום תשלום 10% הנ"ל.*******

2.1.2 תוך 3 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלם הקונה 75% ממחיר התמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) עד ולא יאוחר _____ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1.3

2.1.4 הקונה ישלם סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים). המהווה 10% מסכום התמורה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן עד ולא יאוחר מ-30 ימים לפני מסירת החזקה.

למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה שמועד מסירת החזקה בנכס ידחה אזי ידחו בהתאמה יתר התשלומים שטרם שולמו על חשבון התמורה.

בכל מקרה מודגש כי לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.

מוסכם כי תשלום דמי הרצינות על סך 2,000 ₪ (להלן: "דמי הרצינות") יוחזרו לרוכש במעמד חתימה על חוזה זה ו/או יקוזזו מסך התמורה כאמור בסעיף 2.1 וזאת בהתאם לשיקול דעתו של המוכר.

2.2 כמו כן, במעמד החתימה על הסכם זה מתחייב הקונה לשלם את הוצאות המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי בהסכם זה בסך של 4,960 ₪, או סכום השווה ל- 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך מבין השניים, ובתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו לפקודת חגי אזורם עורך דין של הפרויקט (להלן: "ההוצאות המשפטיות"). ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן לעיל, כוללות טיפול משפטי ברישום הבית המשותף, רישום היחידה כיתידה נפרדת בבית המשותף ודיווח על העסקה נשוא הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין, והקונה לא יתבקש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר רכיב שאינו מפורט בחוזה זה. מובהר למען הסר כל ספק כי תוכן הדיווח לעניין מס רכישה באחריות הרוכש בלבד.

2.3 להסרת כל ספק מובהר כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל אינה כוללת תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים על פי ההסכם ובכלל זה: מס רכישה, תשלומים לרשויות עבור התקנת מוני חשמל וגז ומים ליחידת הקונה, תשלומים לפי סעיפים 19 ו-20 להסכם.

2.4 יובהר, כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל כוללת - חיבור הבניין לרשת מים והן תשלום אגרות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

2.5 כל תשלום על חשבון תמורת היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה שישא בהפרש התשלום ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון היחידה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

2.6 הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, אגרות, השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות, תוספת למחיר היחידה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.

2.7 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלום, אשר יונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הפרויקט. עם ביצוע התשלום הרוכש ידאג להעביר לחברה, באמצעות פקסימיליה למס' 08-9464622, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש. מועד קבלת ההודעה ייחשב כמועד ביצוע התשלום.

3. הפרשי הצמדה

3.1 בהסכם זה:

"**מדד הבסיס**" משמעו, המדד הידוע ביום חתימת ההסכם הוא מדד חודש- _____ אשר פורסם ב- _____ שהינו _____ נקודות.

3.1 "**המדד החדש**" משמעו, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

"**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 התמורה 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.

3.2 תמורת היחידה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון תמורת היחידה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום בפועל (להלן: "**מדד התשלום**"), גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או

בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה".
בנוסף מוסכם, כי בכל מקרה מדד התשלום לא יפחת ממדד הבסיס.

3.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר 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. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה.

4 ריבית פיגורים

4.1 בכל מקרה שאינו עולה על 7 ימים שבו הקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם לא יזכה את המוכר בריבית פיגורים אלא שפיגור מעבר לתקופה האמורה לעיל, קרי 7 ימים יחייב את הקונה לשלם למוכר, בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור ובדרך החישוב כפי הנהוג אצל בנק הפועלים בע"מ בגין משיכת יתר חריגה בחשבונות חח"ד וזאת כאמור בהתאם לסעיף 5(ב) לחוק המכר (דירות).

4.2 מוסכם כי במקרה בו המוכר יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים במפורש בהסכם ו/או בנספח זה החל על המוכר וזאת מעל 7 ימים, יהא חייב המוכר בביצוע תשלום הנ"ל בצירוף הריבית בהגדרתה בסעיף 4.1 לעיל.

4.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן (הסכום השיקלי ששולם בפועל).

4.4 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 למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

5 הקדמת תשלומים

מובהר כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו אל חשבון התמורה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה (להלן: "המועד החוזי לתשלום"), אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב, יראו את התשלום כשולם במועד החוזי לתשלום (על אף ההקדמה) וכן הקונה יחוייב בהפרשי הצמדה ביחס לתשלום שהוקדם עד למועד החוזי לתשלום. בנוסף, יישא הקונה בעלויות הכרוכות בערבות הבנקאית בגין אותו תשלום שהוקדם לתקופה שממועד התשלום בפועל ועד למועד החוזי לתשלום. להסרת כל ספק, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לכל הנתח ו/או זיכוי ו/או הטבה אחרת כלשהי בגין הקדמת התשלום.

6 במקרה של הקדמת התשלומים בהסכמה כאמור בסעיף 5 לעיל, יוצמד התשלום המוקדם למדד הידוע ביום התשלום בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

הקונה

הקונה