

נספח ד'

דירה מספר _ בנין מס' _

נספח תשלומים ומועדים (נספח ד')

שנחתם ביום _____

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

בין:

מצד אחד;

ל ב י ן:

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 _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעור של 17% 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 _____ ₪ (שקלים חדשים) ישולם בתוך 3 ימי עבודה ממועד חתימת חוזה זה ומסירת פנקס שוברים לרוכש.

2.2.2 13% מהתמורה, שהינם סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), המהווים השלמה לתשלום של 20% מתמורת הדירה, ישולם בתוך 45 יום ממועד החתימה על החוזה ובכפוף למסירת פנקס שוברים לרוכש.

2.2.3 14% מהתמורה שהינם סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם בתוך 180 יום ממועד החתימה על החוזה.

2.2.4 14% מהתמורה שהינם סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם בתוך 360 יום ממועד החתימה על החוזה.

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

החברה

הרוכש

הרוכש

- 2.2.5 14% מהתמורה שהינם סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם בתוך 540 יום ממועד החתימה על החוזה.
- 2.2.6 14% מהתמורה שהינם סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם בתוך 720 יום ממועד החתימה על החוזה.
- 2.2.7 14% מהתמורה שהינם סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם בתוך 900 יום ממועד החתימה על החוזה.
- 2.2.8 יתרת התמורה השווה ל- 10% מהתמורה שהינה בסך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה, תשולם עד 14 יום לפני המועד הקבוע למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

- א. יובהר כי 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. 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 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 כאמור בסעיף 1(ג) לעיל.
- ד. 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.

למען הסדר הטוב מובהר, כי בנוסף לתמורה אחראי הרוכש גם לתשלום בגין השתתפות בהוצאות משפטיות (סך של 5,114 ש"ח) (חמשת אלפים מאה וארבעה עשר שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדון או 0.5% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדון, לפי הנמוך, או כל סכום אחר שייקבע בצו או תקנה של רשות מוסמכת ויחייב את החברה, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, אשר ישולם על ידי הרוכש לעורכי הדין של החברה במעמד חתימת חוזה זה).

2.3 ביצוע תשלומים בפועל

- 2.3.1 במידה והרוכש יבקש להקדים תשלום כלשהו מתשלומי התמורה לחברה הוא יחוייב בקבלת אישור החברה לכך מראש ובכתב. למען הסר בספק, 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 בגין כך. יובהר כי במקרה בו יקדים הרוכש תשלום כלשהו על חשבון התמורה ללא אישור החברה מראש ובכתב, כאמור, אזי הרוכש יחוייב בתשלום הפרשי הצמדה בהתאם למועד הקבוע לכל תשלום ותשלום במסגרת לוח התשלומים המקורי (הקבוע בנספח זה).
- 2.3.2 מובהר ומוסכם בזה במפורש כי כל התשלומים על חשבון התמורה המפורטים בסעיף 2.2 לעיל, לרבות מע"מ ישולמו לחברה אך ורק בדרך של תשלום על פי פנקס שוברים שיופק לרוכש על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק"), ישירות לחשבון המיוחד של הפרויקט, חשבון מס' 125699 בבנק דיסקונט לישראל בע"מ, סניף ראשי תל אביב (מס' 10

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

הרוכש

הרוכש

החברה

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.

(2) אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים שישולמו על ידי הרוכש על חשבון התמורה (למעט התשלום הראשון בשיעור של 20% מתמורת הדירה), יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני פרעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד הידוע במועד חתימת חוזה זה (להלן: "מדד הבסיס") ישלם הרוכש את אותו סכום כשהוא מוגדל 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 למוכר 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 134 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, וחשבונות 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, לרבות תשלומי חובה, הוצאות משפטיות כמפורט בסעיף 2.2 לעיל, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים 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.

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

ה ח ב ר ה

הרוכש

הרוכש

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

החברה

הרוכש

הרוכש