



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 בין:

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 ביום 15.6.2025.

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: ("התמורה").

2.2 את התמורה ישלם הרוכש לחברה בתשלומים כדלקמן:

2.2.1 7% מהתמורה, שהינם סך של _____ ₪ (ש) יישולם בתוך 3 ימי עבודה ממועד חתימת חוזה זה ומסירת פנקס שוברים לרוכש.

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

2.2.3 14% מהתמורה שהינם סך של _____ ₪ (ש) יישולם בתוך 240 יום ממועד החתימה על ההסכם.

2.2.4 14% מהתמורה שהינם סך של _____ ₪ (ש) יישולם בתוך 480 יום ממועד החתימה על ההסכם.

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ
החברה

הרוכש

הרוכש

- 2.2.5 14% מהתמורה שהינם סך של _____ ₪ (_____ ₪) ישולם בתוך 720 יום ממועד החתימה על ההסכם.
- 2.2.6 14% מהתמורה שהינם סך של _____ ₪ (_____ ₪) ישולם בתוך 960 יום ממועד החתימה על ההסכם.
- 2.2.7 14% מהתמורה שהינם סך של _____ ₪ (_____ ₪) ישולם בתוך 1200 יום ממועד החתימה על ההסכם.
- 2.2.8 יתרת התמורה השווה ל- 10% מהתמורה שהינה סך של _____ ₪ (_____ ₪) תשולם עד 14 יום לפני המועד הקבוע למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

למען הסדר הטוב מובהר, כי בנוסף לתמורה אחראי הרוכש גם לתשלום בגין השתתפות בהוצאות משפטיות (סך של 4,999 ₪) (ארבעת אלפים תשע מאות תשעים ותשעה שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין או 0.5% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדין, 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 למוכר הוא יחוייב בקבלת אישור המוכר לכך מראש ובכתב. למען הסר ספק, אין בהקדמת התשלומים על ידי הרוכש כדי לחייב את המוכר בהקדמת מסירת החזקה בדירה לרוכש. מובהר, כי במקרה של הקדמת תשלומים, הרוכש יהיה מחויב בהפרשי הצמדה עד למועד התשלום בפועל והמוכר אינו רשאי לגבות הפרשי הצמדה וריבית נוספים בגין כך.

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 שיונפק לרוכש על ידי בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**הבנק**"), ישירות לחשבון המיוחד של הפרויקט, חשבון מס' _____ בבנק הפועלים בע"מ, סניף _____ (מס' _____) 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.ARAZI@GMAIL.COM, או לחילופין באמצעות פקס למספר: 08-9933780.

הפרשי הצמדה

2.4

ידוע לנו ואנו מסכימים, כי כל התשלומים והסכומים המצוינים בהסכם זה יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים, לפי תנאי ההצמדה הבאים :

(1) בסעיף זה "מדד תשומות הבניה למגורים" (להלן: "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 הנ"ל תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

(2) אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני פרעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד הידוע ביום חתימת הסכם זה (להלן: "מדד החוזה") ישלם הרוכש את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומד מדד החוזה. ירידה במדד לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכום המשולם.

(3) הפרשי ההצמדה המחושבים כאמור לעיל ישולמו על ידי הרוכש למוכר ביחד עם פירעון התשלומים הנ"ל ובמועדים הנקובים לעיל כמועדי פירעון התשלומים הנ"ל. כל תשלום בגין הפרשי הצמדה שלא ישולם במועדו יהווה הפרה יסודית ויישא ריבית פיגורים, כמפורט בסעיף 134 לחוזה, ובלבד שניתנה לרוכש אורכה של 14 ימים לביצוע התשלום.

ערבות חוק מכר

2.5

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

2.5.1 על פי הסכם הרכישה, מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו על ידי החברה בשביל הקונה.

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

2.5.3 לאחר גביה בפועל של סכומי העמלות הבנק מנפיק באופן שוטף הודעות המתייחסות לכלל הערבויות שהונפקו באותו מועד ואינו מנפיק אישור פרטני המתייחס לעמלות בגין ערבויות 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 הערבויות על פי תנאיהן החברה תהיה רשאית לפעול מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות 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 בהסכם.
- 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 ופיצוי מוסכם 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