

נספח תמורה

להסכם שנערך ונחתם ביום

ב י ן : אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח (1995) בע"מ
ח"פ 512232810

מרח' רמב"ס 2, באר שבע
(להלן: "החברה")

מצד אחד

ל ב י ן :

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. מבוא

- נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם הנ"ל ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- כל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

2. מסירת החזקה

כמפורט בסעיף 10 לחוזה (על תתי סעיפיו), ובכפוף לאמור בו, מסירת הדירה לחזקת הקונה תהא עד ולא יאוחר מיום 1.8.2027.

3. מחיר הדירה ותנאי התשלום

א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך _____ ₪ (שקלים חדשים) הכולל מע"מ כדין (בשיעור של 17% נכון ליום חתימת הסכם זה אך כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 13 להלן), הכל במועדים ובתשלומים כמפורט בס"ק ג. להלן (להלן - "מחיר הדירה").

ב. תשלומים:

1. סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת במועד חתימת הסכם זה.
2. סכום של _____ ₪, (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 13% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.
3. סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך ארבעה (4) חודשים ממועד חתימת הסכם זה. תשלום זה ואילך יהיה בכפוף לקבלת היתר בניה מלא.
4. סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שמונה (8) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
5. סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שניים עשר (12) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

- 6.ב סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שישה עשר (16) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 7.ב סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים (20) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 8.ב סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 9.ב סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים ושמונה (28) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 10.ב סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שלושים ושניים (32) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 11.ב יתרת התמורה, סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה, ישולם בסמוך למסירת הדירה, אשר נקבע ליום 1.8.2027.

* על אף האמור לא ייגבו מעל 7% בטרם המצאת בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

ג. הרוכש מתחייב לבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה **לחשבון מס' 619913, סניף 426, בבנק מזרחי טפחות** (להלן - "**חשבון הליווי**"). התשלומים בנספח זה יבוצעו לחשבון הליווי אך ורק באמצעות שוברי תשלום המיועדים לכך ובמועדים המפורטים בנספח זה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו יתקבל אישור הפקדת התשלומים בחשבון הליווי כאמור, בידי החברה.

ד. הובהר לרוכש שהבנק המלווה את הפרויקט לא ישחרר את הדירה משעבוד אלא בכפוף לתשלום מלוא מחיר הדירה באמצעות שוברי התשלום כאמור לעיל לחשבון הליווי ובכל מקרה שבו לא ישולם מלוא מחיר הדירה לחשבון הליווי לא ישחרר הבנק את הדירה משעבוד ויהיה רשאי לדרוש את מלוא הכספים בדירה וכן לא ניתן יהיה לרשום את הדירה על-שמו של הרוכש.

ה. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישולם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו ובכפוף לאמור בסעיף ו' להלן ולכל החלטה שתתקבל לפיו.

ו. **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.**

3. למען הסר ספק כל תשלום על חשבון מחיר הדירה יכלול בתוכו מע"מ, ככל שיחול, בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין מע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ, לרבות העלאת המע"מ מעבר לשיעור של 17%, יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם, אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, שינויים ותוספות, תוספת למחיר הדירה שתתווסף על פי ההסכם. הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

4. הפרשי הצמדה

4.1. בנספח זה:

- 4.1.1. **המדד** - משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם לכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו.
- 4.1.2. **יום פירעון** - (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפרעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בסעיף 2 ג' לעיל, וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות סעיף 6 להלן - מועד פירעונו בפועל.
- 4.1.3. **המדד הבסיסי** - הידוע מדד תשומות הבניה הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיסי יהא המדד ביום חתימת הסכם זה.
- 4.1.4. **המדד החדש** - המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל.
- 4.2. מחיר הדירה וכן כל תשלום מכול סוג שהוא שעל הרוכש 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 הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן - "**הפרשי הצמדה**").
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש מהמדד הבסיסי.
- 4.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שגייעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפרעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפרעון בפועל של כל תשלום כאמור.
- החברה תערוך את החישוב של הפרשי הצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל תשלום ותשלום והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה מובהר כי, הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל היזם לבצע לפי החוזה.
- למען הסר ספק הרוכש מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה כלפי החברה לרבות תשלום מלוא התמורה בגין הדירה. תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרוטוקול מסירה הינו תשלום מלוא התמורה עבור הדירה בהתאם לנספח זה.

5. ריבית פיגורים

- 5.1. בכל מקרה שהרוכש יפגר מעבר ל-7 יום בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים בשיעור שיהיה קבוע באותה עת בתקנות לפי סעיף 55'ב לחוק המכר (דירות) בכל מקרה, ריבית הפיגורים לא תעלה על 8% שנתית. הריבית תחושב מהיום שנועד לתשלום עד למועד פרעונו המלא בפועל.
- 5.2. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פרעון בפועל של התשלום. מובהר בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק 5.1 לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.
- 5.3. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת

ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

6. הקדמת תשלומים

במידה והרוכש יבקש להקדים מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, המוכר מתחייב לאפשר זאת לרוכש. בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, לא תוענק לרוכש 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. במקרה כזה תגבה ההצמדה בהתאם למועד תשלום בפועל ללא הפרשי הצמדה נוספת ו/או ריבית נוספים.

7. שונות

- 7.1. למען הסר ספק, מובהר בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה.
- 7.2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

הרוכש

החברה