



נספח א'

התמורה ומועדי התשלום

שנחתם בתאריך _____ <<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>>

נ.ר.ש.א לבנין והשקעות בע"מ ח.פ. 512366451

בין:

כפר ירכא, מיקוד 2496700

טלפון: 04-9562611, פקס: 04-9562610.

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

<<צד רוכש 1 שם מלא>>, ת.ז. <<צד רוכש 1 מספר מזהה>>.

לבין:

<<צד רוכש 2 שם מלא>>, ת.ז. <<צד רוכש 2 מספר מזהה>>.

מרחוב <<צד רוכש 1 כתובת מלאה>>.

טל' <<צד רוכש 1 סולרי>>, <<צד רוכש 2 סולרי>>, דוא"ל

<<צד רוכש 1 דואל>>

(להלן: "הקונה" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

מצד שני

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם אשר נחתם בין הצדדים ביום

_____ <<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>> בעניין הנכס כמצויין בסעיף 1 להלן, על כן מוסכם

בזה בין הצדדים כדלקמן;

1. הדירה סעיף 1.2 להסכם:

מגרש מס' _____ <<פרטי נכס מגרש>>, בבניין מס' _____ <<פרטי נכס בניין>>, דירה מס' _____ <<פרטי נכס מס' דירה>>, בת _____ <<פרטי נכס מס' חדרים>> חדרים הכולל חדר בטחון (ממ"ד), בשטח של _____ <<פרטי נכס גודל דירה>> מ"ר הנמצאת בקומה _____ <<פרטי נכס קומה>> והפונה לכיוון _____ <<פרטי נכס כיוון>> וכן חניה מס' _____ <<פרטי נכס מספר חניה>>, מחסן מס' _____ <<פרטי נכס מס' מחסן>> במגרש _____ <<פרטי נכס מגרש>>, חלקות _____ <<פרטי נכס חלקה חלקות>>, גוש _____ <<פרטי נכס גוש>> (להלן יקראו ביחד: "הדירה"). לקונה ידוע כי חניה מס' _____ <<פרטי נכס חניית נכה>> הינה חניית נכים. ידוע לקונה כי החניה האמורה שמורה עבור בעל תג חניית נכה.

2. מסירת החזקה

כמפורט בגוף ההסכם ובכפוף לאמור בו, מסירת חזירה לחזקת הקונה תהא ביום 31.7.2022.

3. התמורה

3.1 בתמורה להתחייבויות המוכר שבחווה מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום של

<<פרטי נכס מחיר>> ₪ (במילים: _____ ₪) כולל מע"מ כדון,

בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.2 להלן (להלן: "התמורה") בתשלומים כדלקמן:

3.1.1 10% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים): _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הראשון") ישולם תוך 3 ימים ממועד החתימה על הסכם זה באמצעות פנקס השוברים אשר יימסר לקונה במעמד החתימה. יובהר כי התשלום יעשה אך ורק לחשבון הפרויקט. כנגד תשלום זה תוצא בטוחה לפי חוק המכר לזכות הקונה.

3.1.2 השלמה ל 20% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים): _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום השני") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישולם עד ולא יאוחר מ 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה

3.1.3 28% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים): _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום השלישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום _____ 6 חודשים ממועד חתימת החוזה

3.1.4 28% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים): _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הרביעי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום _____ כ 13 חודשים ממועד חתימת החוזה

3.1.6 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים): _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום החמישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום _____ 18 חודשים ממועד חתימת החוזה.

3.1.8 10% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים): _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום האחרון") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה 14 יום טרם מסירת הדירה.

3.1.9 10% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים): _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום האחרון") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה 14 יום טרם מסירת הדירה.

3.2 כל תשלום ותשלום מתשלומי התמורה כמפורט בסעיף 3.1 על תתי הסעיף לעיל יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לשינוי שחל בין המדד החדש לבין מדד חודש <<פרטי נכס חודש מדד>> שפורסם בתאריך 15 לחודש שקדם ליום חתימת הסכם זה (להלן: "מדד הבסיס") ובכל מקרה לא יפחת מסכום התשלום המפורט בסעיף 3.1 לעיל.

3.2.1 "מדד תשומות הבניה למגורים" - מדד אשר הינו אינדקס תשומות הבניה למגורים אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה".

3.2.2 "המדד החדש" - המדד בגין החודש שקדם לחודש בו בוצע בפועל אותו התשלום, אך לא יפחת מהמדד הידוע ביום התשלום.

3.2.3 כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים: אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____ <<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>> (להלן: "מדד הבסיס") ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.

3.2.4 על אף האמור לעיל, לגבי תשלומים וסכומים כנייל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי או לבין יום פרסום המדד בפועל, לפי המאוחר (בכפוף

להסכמת המוכר לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המדד החדש - המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום או המדד הידוע באותו מועד, לפי הגבוה מביניהם. בסעיף זה "מדד תשומות הבניה" משמעו: המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).

3.3 יובהר כי התמורה אינה כוללת סכומים בגין תוספות ושינויים כאמור בהסכם, אשר ישולמו ישירות לגורם המבצע הרלוואנטי וכן אינה כוללת סך של מחצית האחוז ממחיר הדירה או 4,960 ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן, הנמוך מביניהם, בגין השתתפות הקונה בהוצאות המשפטיות של המוכר (בהתאם להוראות סעי' לג' לחוק המכר דירות) אשר ישולם במועד החתימה על הסכם זה לעוה"ד של המוכר, בשיק ערוך לפקודת "לאור משרד עורכי דין".

3.4 תשלומים נוספים – הקונה יישא בתשלום בגין מס רכישה ככל שיהיה וכמחוייב בד"ן, בתשלום בגין אגרות ושליחות הכרוכים ברישום וזכויותיו והן ברישום זכויות לטובת הבנק המממן של הקונה מטעמו (ככל והקונה נטל משכנתא לצרכי מימון התמורה), בגין מוני המיס, החשמל וכן החיבור לרשת הגז אם יבחר להתחבר לשרות זה כאמור בהוראות סעיף 17 להסכם ובגין כל תשלום נוסף כמצוין בסעיף 17 להסכם.

3.5 כל התשלומים הנ"ל וכל התשלומים המפורטים בנספח זה כוללים מע"מ בשיעור 17% על פי ד"ן. היה וישונה שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה יותאם מחיר התמורה עפ"י השינוי בשיעור המע"מ, והתשלומים אשר טרם שולמו בפועל עד למועד השינוי, ישולמו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל של כל תשלום.

3.6 מובהר, **כי רק תשלום לחשבון הפרויקט באמצעות שובר לתשלום יחשב כתשלום על חשבון התמורה לכל דבר ועניין.**

3.6.1 כל תשלום שישולם בפועל למוכר (על ידי הקונה ו/או עבורו) - יהיה המוכר זכאי לפי שיקול דעתו לראותו ולחשבו כתשלום של סכום הקרן בתוספת מע"מ כנ"ל

3.6.2 הקונה יבצע את התשלומים על חשבון התמורה אך ורק במזומן באמצעות שוברי התשלום שהנפיק הגוף המלווה ונמסרו לקונה על ידי המוכר. הקונה מתחייב בזאת כי ישלם את התמורה למוכר עבור הנכס אך ורק באמצעות פנקס השוברים ולחשבון הפרויקט בלבד.

3.6.3 הוראות סעיף זה לעיל הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה.

3.6.4 בחתימתו על נספח זה אישר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

3.6.5 כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי ולאחר שהקונה הודיע למוכר בכתב אודות ההפקדה בצירוף העתק משובר התשלום.

3.7 הקדמת תשלום:

הקונה אינו רשאי להקדים ביצוע כל תשלום לעומת מועד הפירעון המוסכם, אלא אם הסכים לכך המוכר מראש בכתב ו/או בהודעת דוא"ל. מובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה או זכות כלשהי בשל הקדמת התשלומים, לרבות הקדמת המסירה (מבלי לגרוע מזכות המוכר להקדימה כאמור בחוזה זה) אלא אם הסכים הקונה להקדמת מסירת החזקה מראש ובכתב. יוער כי בעת הקדמת תשלום יהא התשלום מוצמד למדד ביום התשלום בפועל.

3.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכר ריבית פיגורים, כהגדרתה בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להסכם המכר, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגור בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיה של המוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם מחמת הפרתו על-ידי הקונה.

3.9 התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תחווה הפרה יסודית של החוזה.

נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הינו בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, והגוף המלווה ייחשב לצורך האמור בסעיף 3 לעיל כ"האדם השלישי".

מובהר בזה כי המוכר לא יתחייב לרשום שיעבוד כלשהו, לרבות משכנתא (כולל כתב התחייבות לרישום משכנתא), לטובת הבנק המממן המעמיד לקונה את ההלוואה, אלא אם שילם הקונה למוכר קודם למתן התחייבות כאמור, את ההון העצמי ולכל הפחות 10% ממחיר הדירה או 100,000 ₪ לפי הגבוה מביין השניים, ואותו מוסד אישר בכתב, כי יעביר את מלוא סכום ההלוואה, המשלים את מחיר הדירה, שלהבטחתו נרשם השעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרישום השעבוד, במישרין לחשבון הפרויקט על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה, ובכפוף להסכמת הגוף המלווה (שיהיה רשאי לדחות או לחתנות את הסכמתו בתנאים) ו/או חליפיו לרישום שיעבוד ו/או הערה כאמור לטובת הבנק המממן של הקונה האמור. לעניין נושא תשלום המשכנתא ראה סעיף 14 להסכם המכר בנק ממן קונה על כל תתי הסעיף.

פנקס שוברים: מוסכם כי עד להנפקת פנקס השוברים, ישלם הקונה תשלום בסך של _____ ₪ (סך אשר שלא יעלה על 7% מהתמורה), מתוך תשלום התמורה הראשון על פי לוח התשלומים, נספח א' לחוזה המכר, לידיו הנאמנות של ע"ד אביעד סולימן בנאמנות ממושרד עוה"ד לאור מרחי' לוחמי הגטאות 18 נהריה (להלן: "הנאמן"). דין התשלום לנאמן כדין תשלומו למוכר. התשלום יבוצע בצ'ק בנקאי במעמד חתימת החוזה.

אחר קבלת פנקס השוברים מהגוף המלווה, ישלם הנאמן באמצעות פנקס השוברים האמור את התשלום שהופקד בידיו על חשבון התמורה, לחשבון הליווי של הפרויקט וכנגד תשלום זה תוצא בטוחה לפי חוק המכר לזכות הקונה. כל יתר השוברים בפנקס השוברים יימסרו לידי הקונה.

יצוין כי במקרה בו חל עיכוב בתשלום כתוצאה מעיכוב במסירת פנקסי השוברים – ככל והמדד יעלה, התשלום יוצמד למדד במועד החוזי ולא למדד הידוע ביום התשלום בפועל.

ביום: <<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>> _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

המוכר

הקונה