

**נספח ב' – נספח תנאי תשלום מגרשים 103, 104, 107**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

להלן: "הרוכש"

1. מקום הבנייה: אור יהודה, בית מס' \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_
- ההצמדות לדירה: מחסן מס' \_\_\_\_\_ חניה מקורה/לא מקורה מס' \_\_\_\_\_
2. מחיר הנכס:
- 2.1. מחיר הנכס הינו \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ (להלן: "מחיר הנכס"/"התמורה").  
לתשלומים ע"ח התמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 2.3 להלן.
- 2.2. מחיר הנכס אינו כולל תשלומים נוספים החלים על הרוכש עפ"י הוראות הסכם המכר.
- 2.2.1. מחיר הנכס כאמור בסעיף 2.1 לעיל כולל מע"מ כשיעורו החוקי במועד חתימת ההסכם (18%). מובהר ומוסכם כי במידה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יחול שינוי בתשלומי התמורה בהתאם לשינוי בשיעור המע"מ.
- 2.2.2. בנוסף למחיר הנכס על הרוכש לשלם במעמד חתימת הסכם זה לעורכי הדין של החברה עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, סך השווה ל- 0.5% ממחיר הדירה או סך של 5,770 ש"ח (חמשת אלפים שבע מאות ושבעים שקלים חדשים) הנמוך מבניהם) בתוספת מע"מ כדין, וזאת על פי תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה-2014 וכאמור בסעיף 29 להסכם. וכן על הרוכש לשלם מס רכישה, תשלום לנוטריון עבור ייפוי הכח הנוטריוני, ותשלום לחברת הגז, חשמל, עירייה או לתאגיד המים העירוני עבור חיבור הדירה למערכות המים והגז.
- 2.3. המחיר הבסיסי וכל התשלומים המגיעים לחברה עפ"י הסכם המכר, יהיו צמודים למדד (להלן: "המדד הבסיסי") שהינו המדד הידוע במועד חתימת הרוכש על ההסכם.
- 2.4. על אף האמור בסעיף 2.3 לעיל, מוסכם כי שני התשלומים הראשונים בשיעור כולל של 20% ממחיר הנכס לא יוצמדו למדד, ומחצית מכל יתר התשלומים יהיו צמודים לפי תנאי הצמדה להלן:
- 2.4.1. "מדד תשומות בניה למגורים" בסעיף זה פירושו: מדד המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישובו ועריכתו, או אם יפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תהיה החברה זכאית לעשות את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים ו/או להמשיך בהצמדה עפ"י שיטת חישוב המדד הנהוגה בעת חתימת הסכם זה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר.
- 2.4.2. "המדד החדש" בסעיף זה הינו מדד תשומות בניה הידוע במועד שבו בוצע התשלום. אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים הנ"ל יהיה המדד החדש גבוה

מהמדד הבסיסי, אזי הרוכש יהיה חייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2.4.3. הרוכש מתחייב לשלם את התשלומים במועדם והכל על פי סעיף 2.5 להלן. להסרת ספק הפרשי ההצמדה הינם חלק בלתי נפרד ממחיר הדירה והחברה תזקוף את התשלום תחילה עבור הפרשי הצמדה שנוצרו עד למועד כל תשלום ואת יתרת התשלום ע"ח המחיר הבסיסי;

2.5. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הנכס באופן הבא:

2.5.1. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ישולם ביום כריתת ההסכם. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

2.5.2. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 13% ממחיר הדירה ישולם 45 יום מיום כריתת ההסכם או 45 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מבניהם. יתווסף אליו מע"מ כחוק. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

2.5.3. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 17.5% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם ביום 31.03.2026.

2.5.4. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 17.5% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם ביום 15.08.2026.

2.5.5. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 17.5% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם ביום 31.12.2026.

2.5.6. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 17.5% ממחיר הדירה ישולם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם ביום 16.05.2027.

2.5.7. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_ ש"ח)

שהוא שיעור של 10% ממחיר הדירה כולל מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, ישולם 7 ימים לפני מועד המסירה. ובכפוף לסעיף 17(ב) בחוזה.

במקרה שמועד המסירה ידחה בהתאם להוראות ההסכם, התשלום האחרון לא יחויב בהפרשי הצמדה למדד בגין התקופה שלאחר מועד המסירה.

2.6. תשלומים יופקדו אך ורק לחשבון הפרויקט שמספרו \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ בנק

\_\_\_\_\_, באמצעות פנקס השוברים שיופק ע"י הבנק המלווה ויימסר לרוכש ע"י החברה. מובהר לרוכשים כי התשלומים יבוצעו אך ורק באמצעות שוברים ולא יתקבל תשלום בכל דרך אחרת.

- 2.7. על הרוכש להשלים עד תאריך עריכת החשבון הסופי את כל התשלומים הנוספים וההיטלים שלא נקבע להם תאריך תשלום בהסכם המכר ובכלל זה תשלומים ו/או היטלים שאינם ידועים בעת קביעת המחיר ואשר חלים על הרוכש לפי תנאי הסכם המכר.
- 2.8. הרוכש אינו רשאי להקדים ביצוע תשלום אלא בהסכמת החברה. רוכש המבקש להקדים תשלום כלשהו יפנה לחברה בכתב וזאת 10 ימי עבודה לפחות לפני המועד המבוקש לביצוע התשלום. לא תשיב החברה בכתב לפניית הרוכש בתוך 7 ימי עבודה, יראו בכך סירוב להיענות לבקשה.
- 2.9. תשלומים שיוקדמו על פי האמור לעיל, ישולמו לחברה אך ורק בין ה-16 ל-28 לחודש קלנדרי ולא יפחתו מסך של 100,000 ₪ עבור כל תשלום. להסרת ספק, מובהר כי תשלום שיוקדם כאמור לאחר קבלת אישור מהחברה בהתאם להוראות סעיף 2.8 לעיל יחדל לשאת הפרשי הצמדה ממועד התשלום בפועל. מובהר כי, ככל והקונה יקדים תשלום כלשהו ללא קבלת אישור החברה, זכאית החברה להצמיד את התשלום שהוקדם למדד הידוע ביום בו היה אמור להתבצע התשלום בהתאם לסעיף 2.5 לעיל.
- 2.10. מוסכם כי תשלום שיבוצע בתוך 7 ימים מהמועד שנקבע לתשלום כאמור לעיל לא יחויב בריבית פיגורים. תשלום שיבוצע לאחר יותר מ-7 ימים יחויב בריבית הפיגורים כמפורט בהסכם.

---

הרוכש

---

החברה