<u>א' – נספח תשלומים</u>

לחוזה מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן - "**החוזה**")

ב י ן :

אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217
ואלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת מס' 540341641

מרחוב מנחם בגין 35, טירת הכרמל

(להלן ביחד ולחוד: "**המוכר**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין: 1. 1111 ת.ז. 2222
2. 3333 ת.ז. 4444
מרח' 1515
טל' 1616
(ביחד ולחוד להלן: "**הקונה**")

<u>מצד שני;</u>

מחיר הדירה:

מחיר הדירה כולל מע"מ	**מועד המסירה (בכפוף לכל הוראה כאמור בגוף ההסכם)**
_____ ₪ (_____ ₪)	**15/02/2030**

הקונים ישלמו לחברה את "מחיר הדירה" עבור הדירה הנרכשת בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ במועדים כמפורט להלן:

	מועד התשלום:	**התשלום בש"ח (<u>כולל</u> מע"מ):**	**הערות:**
2.1	**<u>תשלום ראשון-</u>** עד ולא יאוחר מיום חתימת הסכם זה.		7% ממחיר הדירה (כולל מע"מ). ככל וטרם התקבל פנקס שוברים במעמד החתימה התשלום יופקד בחשבון נאמנות עד לקבלת פנקס שוברים. לאחר קבלת פנקס השוברים כל תשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים בלבד כחלק מהלווי הבנקאי (כהגדרתו להלן).
2.2	**<u>תשלום שני-</u>** עד ולא יאוחר מ- 45 ימים		13% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל-20%), בכפוף לקבלת פנקס שוברים, תוך 45

	מיום חתימה על הסכם זה		ימים מחתימת חוזה זה תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבנייה.
2.3	**<u>תשלום שלישי-</u>** ישולם 6 חודשים מחתימת הסכם זה.		14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל-34%) ישולם 6 חודשים מחתימת הסכם זה. כאשר מחצית מתשלום זה תוצמד למדד. תשלום זה והלאה בכפוף לקבלת היתר בניה .
2.4	**<u>תשלום רביעי-</u>** ישולם 12 חודשים מחתימת הסכם זה		14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל-48%), ישולם 12 חודשים מחתימת הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה תוצמד למדד.
2.5	**<u>תשלום חמישי-</u>** ישולם 18 חודשים מחתימת הסכם זה		14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל-62%) ישולם 18 חודשים מחתימת הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד.
2.6	**<u>תשלום שישי-</u>** ישולם 23 חודשים מחתימת הסכם זה		14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל-76%) ישולם 23 חודשים מחתימת הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד.
2.7	**<u>תשלום שביעי-</u>** ישולם 29 חודשים מחתימת הסכם זה		14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל-90%) ישולם 29 חודשים מחתימת הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד
2.8	**<u>תשלום שמיני- 14</u>** ימים טרם מועד המסירה החוזי		10% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל-100%) תשולם עד 14 ימים טרם יום מסירת הדירה, כאשר מחצית מתשלום זה תוצמד למדד.
		סה"כ: _____	

למען הסר ספק, כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה על נספחיו, יישא מע"מ בשיעור 18% וישולם על-ידי הקונה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, אזי ישתנה בהתאמה התשלום/ים שטרם שולמו על ידי הקונה. האמור לא יחול על תשלומים שעל-פי דין אינם נושאים מע"מ.

1. הואיל ובמעמד החתימה על החוזה המוכר טרם קיבל פנקסי שוברים מאת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל, יפקיד הקונה כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות החוזה לחשבון נאמנות המנוהל ע"י עו"ד המוכר בבנק _____ סניף ____על שם _____(לעיל ולהלן: "**חשבון הנאמנות**"), וזאת עד לקבלת הודעת המוכר בדבר הנפקת פנקסי שוברים. עם הנפקת פנקסי שוברים יעביר הנאמן מחשבון הנאמנות את כספי התמורה לבנק המלווה, כנגד שובר תשלום מתאים.

2. הקונה מתחייב להגיע לשלם את כלל התשלומים שהגיע מועד תשלומם בהתאם למועדים שלעיל באמצעות פנקס השוברים בלבד. הקונה מתחייב לחתום על מסמך בדבר אישור קבלת פנקס השוברים בנוסח כפי שיימסר לו על ידי המוכר.

3. מובהר כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שובר התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושובר התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.

לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לקונה זכות מעבר לזכות לקבלת הבטוחה ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שיירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, כאמור במכתב ההחרגה הבלתי מותנה (כהגדרתו לעיל).

ידוע לקונה כי כל תשלום שלא ישולם על-ידו באמצעות פנקס השוברים כאמור לעיל, לא ייחשב כתשלום שייזקף לטובתו על חשבון רכישת הדירה, ולפיכך לא

תעמוד לקונה הזכות לקבל מהבנק בטוחה על פי חוק המכר, בגין התשלום ששולם על-ידו שלא בהתאם להוראות כאמור לעיל.

4. להסרת ספק יובהר ויודגש, כי סכום המע"מ בגין רכישת הדירה ייחשבו כחלק בלתי נפרד ממחיר הדירה ומהתמורה כהגדרתה בחוזה.

2. **<u>תנאי ההצמדה</u>**:

כל תשלום ותשלום ממחיר הדירה כמפורט בטבלה לעיל, יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לשינוי שחל בין המדד הידוע במועד בו בוצע התשלום בפועל (להלן: "**המדד החדש**") לבין המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה או ביום קבלת היתר הבניה, המאוחר מבין השניים , שפורסם ביום: _____ (להלן: "**מדד הבסיס**"). מוסכם כי בשום מקרה לא יחושב מדד חדש נמוך ממדד הבסיס. וכן לא יפחת הסכום לתשלום מהסכום לתשלום המפורט בסעיף 2 בעבור כל תשלום ותשלום.

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.

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה או ביום קבלת היתר הבניה – לפי המאוחר ביניהם, ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.

בסעיף זה "מדד תשומות בבניה למגורים" משמעו מדד התשומות בבניה הידוע בשם מדד התשומות לבניה במגורים כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל יעשה המוכר את חישוב עליית מדד תשומות הבניה לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

לכל סכום (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) שלא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים בשיעור של עד 8% ריבית שנתית כהגדרתה בחוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הקונה על פי חוזה זה או על פי הדין.

החברה תהא זכאית, על פי שיקול דעתה,הסביר לזקוף מתוך כל תשלום שנפרע בפועל את החלק-היחסי בגין הקרן, בתוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית פיגורים על החלק היחסי הנ"ל, כאשר יובהר כי כל תשלום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים (ככל שתהיה), לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה (ככל שיהיו) ולבסוף ועל חשבון הקרן.

יובהר כי כל תשלום שיפרע ,יכסה תחילה את יתרת החוב של הרוכש ,אם וככל שנצטברה בספרי החברה בגין תשלומים ו/או חיובים קודמים ,לרבות הפרשי הצמדה וריבית .רק לאחר כיסוי חובות העבר של הרוכש כאמור בסעיף זה ,תכסה יתרת התשלום ,אם וככל שתיוותר ,את התשלום ששילם הרוכש.

3. ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה לעיל, **כוללת מע"מ בשיעור 18%** מוסכם בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בנספח התמורה, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל, אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום. תשלום שיש לשלמו לפי הוראות סעיף זה, ייחשב אף הוא כחלק בלתי נפרד מהתמורה, כהגדרתו בנספח התמורה, וכל ההוראות בחוזה המכר ובנספחיו בדבר ביצוע תשלומי התמורה תחולנה גם על תשלומים לפי סעיף זה. למען הסר ספק, אם עלה או ירד שיעור המע"מ בטרם שילם הקונה למוכר את מלוא התמורה בגין דירה ושאר

התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, יעודכן כל תשלום שטרם שולם - לפי העניין - כשיעורו החדש של מס הערך המוסף, לפי הוראות הדין.

4. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה יוקדמו התשלומים על חשבון התמורה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.

5. האמור בנספח זה, גובר על כל רישום ו/או הוראה סותרים (ככל שסותרים) בחוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום :