

בין: **ש.י.נ. נקסטקום ייזום ובנייה בע"מ**  
**ח"פ 516464351**  
**מכפר יהושע**

להלן: המוכרת

לבין: **ת.ז. מס'**  
**ת.ז. מס'** -  
שניהם ביחד  
וכל אחד לחוד  
להלן: הקונה  
מצד שני

### אשר כתובתם רח'

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם") מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:  
**2. הפרויקט והבניין:**

פרויקט מעלה אביב המוקם על ידי המוכרת במגדל העמק כולל 8 מבנים למגורים. מובהר, כי הפרויקט ממוקם על הקרקע כהגדרתה בהסכם, ללא מקרקעין סמוכים.

**3. תאריך מסירת הדירה: 30/12/2026**

**4. מחיר הדירה על הצמדותיה הינו ₪ בתוספת מע"מ כדין, (שהם ₪ כולל מע"מ בשיעור 17%). במידה ושיעור המע"מ ישתנה עפ"י חוק, יותאמו התשלומים הנותרים החלים על הקונה בהתאם לשינויי כאמור.**

**5. תנאי תשלום מחיר הדירה:**

- א. עם חתימת החוזה ישלם הקונה באמצעות פנקס שוברים 7% ממחיר הדירה, בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה. ככל שבמועד תשלום זה טרם הונפק לרוכש פנקס שוברים על ידי הבנק המלווה, ישולם תשלום זה לחשבון נאמנות.
- ב. תוך 45 ימים מיום חתימת הסכם זה ישלם הקונה באמצעות פנקס שוברים סך נוסף השיעור 13% נוספים ממחיר הדירה (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 20% ממחיר הדירה) בכפוף לקבלת פנקס שוברים.
- ג. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ – 6 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 34% ממחיר הדירה).
- ד. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ – 12 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 48% ממחיר הדירה).
- ה. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ – 18 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 62% ממחיר הדירה).
- ו. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ – 24 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 76% ממחיר הדירה).
- ז. הקונה ישלם באמצעות פנקס שוברים 14% נוספים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה עד ולא יאוחר מ – 30 חודשים מחתימת הסכם המכר (המהווים השלמה לתשלום מצטבר של 90% ממחיר הדירה).
- ח. חמישה ימי עסקים טרם המסירה ישלם הקונה באמצעות פנקס שוברים את 10% הנותרים ממחיר הדירה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה.

ט. בוטל.

י. בוטל.

6. בנוסף לתשלומים הנ"ל ישלם הקונה את התשלומים המפורטים להלן:

א. בוטל.

ב. יובהר כי התמורה נשוא החוזה כוללת את מחיר הדירה הנזכר בסעיף 5 לנספח זה ואולם, יודגש, כי מחיר התמורה לא כולל תשלומים לצדדים שלישיים, כגון, בין היתר, תשלום בגין מס רכישה, תשלומים לחברת החשמל ולרשות המקומית בגין חיבור מוני הדירה וכיוצא באלו.

ג. **מס ערך מוסף**: לכל הסכומים הנקובים בנספח זה יתווסף מס ערך מוסף וישולם ע"י הקונה כפי שיעורו בעת תשלומו של כל תשלום, כפי שיעור התשלום (כולל הפרשי הצמדה), וכפי שיעור מס ערך מוסף בעת כל תשלום ותשלום.

7. מחיר הדירה הנקוב בסעיף 4 לעיל, יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד חתימת הסכם זה. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם התקבל היתר בניה המדד הקובע יהיה המדד שיהיה ידוע במועד קבלת היתר הבניה (להלן: "**המדד הבסיסי**"). לכל תשלום כאמור בסעיף 4 לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה הכלל כמפורט להלן:

א. אם המדד שהתפרסם בחודש בו משולם תשלום כלשהו (להלן: "**המדד החדש**") עלה בהשוואה למדד הבסיסי ישלם הרוכש למוכרת את אותו תשלום כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי או לא השתנה, ישלם הרוכש את התשלום/ים בסעיף 6 לעיל.

ב. המונח "**מדד תשומות הבניה**" או "**מדד**" משמעו: מדד תשומות הבניה המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי ובמידה והמדד האמור יפסיק להתפרסם יבוא במקומו כל מדד אחר אשר יחליף אותו ואשר יתפרסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי אחר או בהעדרו כל מדד מחירים המייצג את עליית יוקר תשומות הבניה במדינת ישראל. במקרה שיבוא מדד אחר והלשכה או הגוף או המוסד כאמור לא יקבעו את היחס שבינו לבין המדד המוחלף יועבר העניין לשם קביעת היחס ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי.

ג. מובהר, כי "יום התשלום" הינו היום בו הקונה שילם בפועל את שובר התשלום.

ד. מובהר בזאת, כי המוכרת לא תגבה והקונה לא יחויב בתשלום הפרשי הצמדה למדד בגין תשלומים שישולמו לאחר מועד המסירה החוזי ועד ביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט במקרה שהאיחור בתשלום הוא באחריות הקונה.

ה. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

8. למען הסר ספק מובהר כי מחיר הדירה נקבע בהתאם לשיעור המע"מ אשר היה בתוקף במועד חתימת חוזה זה וכי במקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ במועד ביצוע תשלום מהתשלומים על חשבון מחיר הדירה אזי ישונו התשלום האמור וכל התשלומים הנוותרים לפי היחס שבין המע"מ כפי שיעורו החדש לבין המע"מ שהיה בתוקף במועד חתימת הסכם זה.

9. יודגש, כי כל תשלום שישולם ע"י הקונה למוכרת ע"י התמורה ישולם אִךְ ורק ע"י שובר תשלום אשר יופק ויימסר לקונה מטעם הבנק המלווה לחשבון הפרויקט (**חשבון מס' XXXXXXXXXX**) על שם המוכרת בסניף מרכזי תל אביב (800) של בנק לאומי לישראל בע"מ אשר כתובתו: רח' הרצל 19, תל אביב מיקוד (66884) והוא ייחשב כתשלום על תנאי עד לפירעונו המלא והמוחלט במועדו. עד לפירעון התשלום בפועל כאמור, התשלום לא יחשב כתשלום שבוצע.

**10.** אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מכל האמור בהוראות ההסכם ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, בכל הוראה מהוראות ההסכם לעניין תשלומים נוספים החלים על הקונה על פי ההסכם.

**11.** הובהר לקונה כי עליו לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו. כמו כן הובהר לקונה כי עליו להשיב למוכרת את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שסיים לשלם את מלוא התמורה, או במקרה בו בוטל הסכם המכר, הובהר לקונה כי עליו להשיב למוכרת את כל שוברי התשלום מיד עם ביטול הסכם המכר.

**12. פנייה לבנק המלווה:** הקונה יוכל לפנות לבנק המלווה בבקשה לקבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים המפורטות להלן: (1) פניה פיסית לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט כאמור לעיל **ברח' הרצל 19, תל אביב מיקוד 66884** (2) פניה למענה טלפוני בטל' מס' 03-5148111 או למספר המצוין על גבי שוברי התשלום (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק שכתובתו <https://www.bankleumi.co.il/>.

**13.** הקונה מצהיר כי כתובתו לקבלת כל מכתב, מסמך ושובר וכל דבר אחר הנוגע להסכם זה הינה כמפורט ברישא של נספח זה, והוא מתחייב להודיע לבנק באמצעות הודעה שתשלח בדואר רשום על כל שינוי בכתובת הנ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חתימה:

חתימה:

שם:

שם:

**ש.ג. נקסטקום ייזום ובנייה בע"מ**

**המוכרת**