

## נספח א' - התמורה ומועדי התשלום

שנחתם בתאריך \_\_ <<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>>

שמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 512403247

בין:

יוחנן הסנדלר 2, חיפה

טלפון: 04-9988802

דוא"ל: [nadlan@sbaruch.name](mailto:nadlan@sbaruch.name)

(להלן: "המוכרת/או החברה")

### 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 סלולרי>>, <<צד רוכש 2 סלולרי>>, דוא"ל <<צד רוכש 1 דואל>>.

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" 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 כמצוין בסעיף 1 להלן, על כן מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן;

### הדירה סעיף 5 להסכם:

בבניין מס' <<פרטי נכס בניון>>, דירה מס' <<פרטי נכס מס' דירה>>, קומה מס' <<פרטי נכס קומה>>, בת <<פרטי נכס מס' חדרים>>, חדרים הכולל חדר בטחון (ממ"ד), והפונה לכיוון <<פרטי נכס כיוון>> וכן חניה מס' זמני <<פרטי נכס מספר חניה>> ומחסן 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' \_\_ הינה חניית נכים. ידוע לקונה כי החניה האמורה שמורה עבור בעל תג חניית נכה.

### התמורה

2.1 בתמורה להתחייבויות המוכרת שבחווה מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של <<פרטי נכס מחיר>> ₪ (במילים: ש"ח) כולל מע"מ כדין, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.2 להלן (להלן: "התמורה").

2.2 הקונה ישלם עבור התשלום הראשון 7% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הראשון") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה תוך 3 ימים מיום חתימת החווה באמצעות פנקס שוברים.

2.3 השלמה ל 20% עבור התשלום השני ישלם הקונה 13% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: ש"ח) המהווה 13% מהתמורה (להלן: "התשלום השני") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישולם עד ולא יאוחר מ 45 ימים לאחר חתימת החווה קרי, תאריך \_\_\_\_\_ ובכפוף לקבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה.

2.4 עבור התשלום השלישי ישלם הקונה 14% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: ש"ח) (להלן: "התשלום השלישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום \_\_\_\_\_ (10 חודשים ממועד חתימת החווה) באמצעות פנקס שוברים.

2.5 עבור התשלום הרביעי ישלם הקונה 14% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: ש"ח) (להלן: "התשלום הרביעי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום \_\_\_\_\_ (18 חודשים ממועד חתימת החווה) באמצעות פנקס שוברים.

2.6 עבור התשלום החמישי ישלם הקונה 14% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: ש"ח) (להלן: "התשלום החמישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום \_\_\_\_\_ (26 חודשים ממועד חתימת החווה) באמצעות פנקס שוברים.

2.7 עבור התשלום השישי ישלם הקונה 14% מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: ש"ח) (להלן: "התשלום השישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום \_\_\_\_\_ (34 חודשים ממועד חתימת החווה) באמצעות פנקס שוברים.

2.8 **עבור התשלום השביעי ישלם הקונה 14%** מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "התשלום השביעי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום \_\_\_\_\_ (42 חודשים ממועד חתימת החוזה) באמצעות פנקס שוברים.

2.9 **עבור התשלום האחרון ישלם הקונה 10%** מהתמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "התשלום האחרון") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישולמו 7 ימים בטרם מסירת הדירה.

3.1 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.

3.2 **תשלומי התמורה כמפורט בסעיף 2.2 על תתי הסעיף לעיל יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר (דירות) ובהתאם 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 2.1 לעיל. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.**

3.2.1 **יובהר כי ככל שהוגשה/ תוגש 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.**

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

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

3.2.4 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 החתימה על הסכם זה (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.

3.2.5 על אף האמור לעיל, לגבי תשלומים וסכומים כנ"ל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי או לבין יום פרסום המדד בפועל, לפי המאוחר (ככפוף להסכמת המוכרת 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 **תשלומים נוספים** - יישא הקונה בתשלום בגין מס רכישה ככל שיהיה וכמחויב בד"ן, בתשלום בגין אגרות ושליחות וביצוע פעולות הכרוכים ברישום וזכויות לטובת הבנק המממן מטעמו (ככל והקונה נטל משכנתא לצרכי מימון התמורה) ובגין חיבור הדירה למוני המים, וכן החיבור לרשת הגז הדירתי אם יבחר להתחבר לשרות זה כאמור בהוראות סעיף 7.2 להסכם.

3.4 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 הממכר 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.

3.5 **מובהר, כי רק תשלום לחשבון הליווי יחשב כתשלום לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הצמדת התשלום למדד.**

3.5.1 כל תשלום שישולם בפועל לחברה (על ידי הרוכש ו/או עבורו) - תהיה החברה זכאית לפי שיקול דעתה הסביר לראותו ולחשבו כתשלום של סכום הקרן בתוספת מע"מ כנ"ל.

3.5.2 הרוכש יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום מאת הגוף המלווה. הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבון מחיר הממכר אלא באמצעות שוברי התשלום. מובהר כי כל עוד לא הומצאו לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הממכר, למעט התשלום הראשון, וממילא אי ביצוע תשלום על חשבון מחיר הממכר עקב אי קבלת שוברי התשלום לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יזכו את החברה בכל פיצוי ו/או סעד ו/או ריבית פיגורים. הודע לרוכש כי פרטי חשבון הפרויקט הם כמצוין בפנקס השוברים שנמסר לרוכש.

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

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

כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, יחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי.

3.6 **הקדמת תשלום:**

מוסכם בזאת כי הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד פירעונם של תשלומים מתשלומי התמורה המפורטים בנספח זה, לפני מועד פירעונם הנקוב.

להסיר ספק מובהר, כי לא יהיה בהקדמת התשלומים כדי לחייב את החברה להקדים את המועדים לקיום התחייבויותיה בהסכם זה.

3.7 **למען הסר ספק, כל תשלום מתשלומי התמורה המפורטים בסעיף 2.2 על תתי סעיפיו לעיל, ישולם באמצעות שובר תשלומים אחד בלבד. פיצול תשלום באמצעות יותר משובר אחד יהא באישור החברה בכתב ומראש, אלא אם מדובר בתשלום המורכב מהון עצמי ומשכנתא שנטל הקונה (מובהר כי ניתן לפצל תשלום פעם אחת בלבד). ככל והקונה יפצל את התשלום כאמור לעיל, הקונה יישא בעלויות הכרוכות בהפקת ערבות בהתאם להוראות החוק.**

3.8 אם מועד המסירה שאותו תציין המוכרת בהודעה שתשלח לקונה כאמור בהסכם, יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה, מע"מ, תשלומים לקבלת המבצע עבור שינויים ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין) עד למועד מסירת החזקה, ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד המסירה והכל בכפוף לאמור בסעיף 7.19 להסכם המכר.

3.9 **ריבית הפיגורים:** תהיה בהתאם לאמור בסעיף 21.11 להסכם המכר.

3.10 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 למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה להלן, 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 המוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם מחמת הפרתו על-ידי הקונה.

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

- 3.12 המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לבנק שילווח לקונה כספים למימון רכישת הדירה בתנאים האמורים בהסכם ובנוסח המקובל אצל המוכר, ובלבד שקודם לכן קיבל המוכר מהקונה סכום המהווה לפחות 10% מהתמורה מעבר לסכום המובטח במשכנתא, ממקורותיו העצמאיים של הקונה (היינו, שלא באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא).
- 3.13 במקרה בו יבקש הקונה לגרור משכנתא, יחתום המוכר על מסמכי הלוואה המקובלים שחתימתו עליהם דרושה, וזאת בהתאם לתנאים האמורים בהסכם, ובלבד שעד לחתימת ההסכם על המסמכים כאמור וכתנאי לחתימתם, שילם כבר הקונה למוכר על חשבון התמורה סכום העולה על 10% מהתמורה ממקורותיו העצמאיים (שלא באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא) וכך את תוספת סך המשכנתא הנגרת.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
<<צד\_רוכש\_1\_שם\_מלא>>

\_\_\_\_\_  
<<צד\_רוכש\_2\_שם\_מלא>>

\_\_\_\_\_  
המוכר