

נספח התמורה

להסכם מכר מיום _____ (להלן - "הסכם המכר")
שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791
הברזל 32 תל אביב
טל': 03-6440599; פקס: 03-6440355
(להלן - "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין

1. _____ ת.ז.

2. _____ ת.ז.

אשר כתובתם לעניין הסכם זה:

דוא"ל: _____
(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית - "הקונה")

מצד שני;

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 מונחים המופיעים בנספח זה ואינם מוגדרים בו במפורש, תהא להם אותה משמעות המיוחסת להם בהסכם המכר, אלא אם משמעות זו אינה מתיישבת עם הקשר הדברים והדבקים.

2. הדירה

דירת מגורים בת _____ חדרים בבניין מס' (זמני) _____, הידוע כמגרש מס' 101/102 **[**יש לסמן את המגרש הרלוונטי**]** על פי תב"ע מס' תמל/1087, בשטח של כ- _____ מ"ר, שמספרה (הזמני) הינו _____, בקומה מס' _____, הפונה לכיוונים _____ בבניין מס' (זמני) _____, לה תוצמד חניה שמספרה (הזמני) _____ ומחסן במספר (זמני) _____ (הדירה, החניה והמחסן ייקראו להלן - "הדירה"), והכל כמפורט במפרט ובתוכניות (נספחים ב'1 ו-ב'2 להסכם המכר).

3. מועד מסירת הדירה

מועד מסירת הדירה לידי הקונה יהא ביום **31.8.2027** ("מועד המסירה").

4. מחיר הדירה

4.1 בתמורה לרכישת הדירה, הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך _____ ₪ **(שקלים חדשים)**, כולל מע"מ כדין (להלן - "מחיר הדירה"), ובצירוף הפרשי הצמדה, כמפורט בסעיף 5 להלן, והכל במועדים ובתשלומים כמפורט להלן:

4.1.1 7% ממחיר הדירה, המהווים סך של בסך _____ ₪ **(שקלים חדשים)**, כולל מע"מ כדין (הסך האמור יקרא להלן - "התשלום הראשון") ישולמו על ידי הקונה

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

נספח א'

****נוסח מחיר מופחת****
מגרשים 101 ו-102

במעמד חתימת הסכם המכר באמצעות שוברי התשלום, כהגדרתם בהסכם המכר. ככל שבמועד חתימת הסכם המכר טרם הונפקו שוברי התשלום, התשלום הראשון ישולם באמצעות המחאה בנקאית לפקודת הנאמן, אשר תופקד על ידי הנאמן בחשבון הנאמנות, כהגדרת מונח זה בהסכם המכר.

לאחר הנפקת שוברי תשלום לדירה, יועבר התשלום הראשון על ידי הנאמן לחשבון הפרויקט באמצעות שובר התשלום הראשון מתוך פנקס שוברי התשלום שיתקבל מהבנק המלווה;

4.1.2 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין (המהווה 13% ממחיר הדירה), ישולמו על ידי הקונה תוך 45 יום ממועד חתימת ההסכם. ככל שבמועד חתימת הסכם המכר טרם הונפקו שוברי התשלום, יידחה תשלום זה לתום 45 ימים ממועד הודעת החברה לקונה על הנפקת שוברי התשלום. הקונה מתחייב לאסוף את שוברי התשלום ולחתום על אישור בדבר קבלתם; תשלום זה ואילך כפוף לקבלת שוברי התשלום.

4.1.3 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין (המהווה 14% ממחיר הדירה), ישולם על ידי הקונה עד ליום 31.12.2025;

4.1.4 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין (המהווה 14% ממחיר הדירה), ישולם על ידי הקונה עד ליום 30.4.2026;

4.1.5 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין (המהווה 14% ממחיר הדירה), ישולם על ידי הקונה עד ליום 31.8.2026;

4.1.6 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין (המהווה 14% ממחיר הדירה), ישולם על ידי הקונה עד ליום 31.12.2026;

4.1.7 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין (המהווה 14% ממחיר הדירה), ישולם על ידי הקונה עד ליום 29.4.2027;

4.1.8 סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ כדין, (המהווה 10% ממחיר הדירה), ישולם על ידי הקונה 7 ימים לפני מועד המסירה בדירה לידי הקונה, וזאת כתנאי למסירה בפועל.

4.2 מובהר בזאת, כי הקונה יפקיד את כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה המפורטים בסעיף 4.1 לעיל, לרבות הפרשי ההצמדה כמפורט בסעיף 5 להלן, בחשבון הפרויקט, במועדים המפורטים לעיל, באמצעות שוברי התשלום בלבד. החברה אינה מחויבת לשלוח כל הודעה ו/או דרישה בקשר למועדי התשלום.

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

4.3 מע"מ:

מובהר בזאת, כי המחירים והתשלומים הנקובים בנספח זה ובהסכם המכר (לרבות מחיר הדירה) כוללים מע"מ כדין בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על הסכם המכר (18%), ולפיכך, ככל שיחול שינוי על פי דין בשיעור המע"מ, יתוקנו המחירים והתשלומים (לרבות מחיר הדירה) כמתחייב מכך. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול ממועד השינוי ואילך על התשלומים שטרם הגיע מועד תשלומם.

4.4 הקדמת תשלומים על חשבון התמורה תהא כפופה לאישור החברה. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום לפני המועד הקבוע לתשלום על פי נספח זה. הסכימה החברה להקדמת תשלום כאמור (ומבלי שהדבר יהווה חובה ו/או התחייבות מצידה לעשות כן), ישלם הקונה את הפרשי ההצמדה רק עד למועד בפועל אשר בוצע התשלום המוקדם (בכפוף לאישור כאמור). מובהר בזאת כי הקדמת תשלומים לא תעניק לקנה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת ואין בהקדמת התשלום כאמור כדי לחייב את החברה בהקדמת מועד המסירה.

זוהר וצפיר שרבט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

נספח א'

****נוסח מחיר מופחת****

מגרשים 101 ו-102

- 4.5 יובהר כי מחיר הדירה כולל את סך עלויות ועמלות הנפקת ערבויות חוק המכר אשר תונפקנה לטובת הקונה בהתאם לסעיף 3א. (ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות). החברה תשלם בשביל הקונה עמלה זאת ועבורו לבנק המלווה לצורך כיסוי חיובו של הקונה על ידי הבנק המלווה ולעניין זה יחולו הוראות **נספח "ז"** להסכם.
- 4.6 למניעת ספק, מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים הנוספים החלים על הקונה לפי הסכם המכר, וסעיף 15 בפרט, ובכלל זה התשלומים המפורטים להלן:
- 4.6.1 תשלום מס רכישה לרשויות מיסוי מקרקעין;
- 4.6.2 השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום במקסימאלי המפורט בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, בנוסחן כפי שיהא בעת חתימת הסכם המכר;
- תשלומים אלו ישולמו על ידי הקונה במועד הקבוע לתשלום על פי הדין ו/או על פי הסכם המכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה בדירה וכתנאי לה.
- 4.7 להסרת ספק, הקונה מתחייב לשאת במע"מ כדין גם בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר, אם חל לגביו מע"מ.
- 4.8 מובהר בזאת, כי תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי, אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחלים על הקונה בהתאם לנספח זה והסכם המכר.

5. הפרשי הצמדה

- 5.1 בהסכם המכר ובנספח זה:
- "המדד"** משמעו מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כפי שהוא מתפרסם בכל חודש בחודשו. בהעדר מדד כאמור, כל מדד רשמי אחר אשר יבוא במקומו.
- "המדד הבסיסי"** משמעו מדד הידוע במועד חתימת ההסכם.
- "המדד האחרון"** משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי הסכם המכר, המדד הידוע ביום ביצועו בפועל של אותו תשלום.
- 5.2 תשלומים שישולמו על חשבון מחיר הדירה עד לסך המהווה 20% ממחיר הדירה לא יהיו צמודים ל"מדד" ("התשלום הפטורי"). יתרת תשלומי מחיר הדירה למעט התשלום הפטורי, יהיו צמודים במחציתם ל"מדד הבסיסי" כהגדרת מונח זה לעיל (דהיינו – מחצית מכל תשלום יהיה צמוד ל"מדד הבסיסי") והכל בהתאם להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות).
- למרות האמור לעיל, מובהר כי ככל שהוגשה ו/או 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 להסכם זה, והצדדים יפעלו לפיה.
- 5.3 בנוסף לאמור בסעיף 5.2 לעיל, כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על פי הסכם המכר, יהיה צמוד למדד, באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד האחרון גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה לחברה, בנוסף לאותו תשלום, תוספת שתחושב לפי מכפלת התשלום במדד החדש מחולק במדד הבסיסי פחות סכום התשלום. להלן, בהתייחס לתוספת שתשולם בהתייחס למחיר הדירה ולכל תשלום אחר כאמור לעיל – **"הפרשי הצמדה"**.
- למניעת ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטנו התשלומים האמורים.
- פיגר הקונה בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם המכר, יתווספו הפרשי הצמדה (הן בהתייחס למחיר הדירה והן בהתייחס לכל תשלום אחר) על פי חישובם ליום התשלום על פי הסכם המכר, או התשלום בפועל, לפי הגבוה מביניהם.

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

נספח א'

נוסח מחיר מופחת

מגרשים 101 ו-102

5.4 הקונה מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו (הן ביחס, כאמור לעיל, למחיר הדירה ו/או לכל תשלום אחר) ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם על פי הסכם המכר ובמועד הפירעון של כל תשלום כאמור.

5.5 בלי לגרוע מהוראות סעיף 5.4 לעיל, ככל והקונה אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לשלם את הפרשי ההצמדה במועד פירעון כל תשלום רלוונטי על פי הסכם המכר ונספח זה (לרבות כל תשלום על חשבון הדירה), אזי הקונה ישלם לחברה את הפרשי ההצמדה כאמור, תוך לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפחות 7 (שבעה) ימים לפני מסירת החזקה בדירה לקונה. מובהר כי תשלום זה מהווה תנאי למסירת החזקה לקונה. ככל והקונה לא יעמוד בתשלום ההפרשים כאמור, תוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת דרישת החברה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, והקונה יחויב בריבית פיגורים כמפורט בנספח זה, וזאת בלי לגרוע מעל זכות ו/או תרופה העומדת לחברה בגין האיחור ו/או הפרת ההסכם כאמור.

6. ריבית פיגורים

6.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם המכר ובנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם לחברה, בנוסף להפרשי ההצמדה, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות הרלוונטיות מכוח סעיף 55 לחוק המכר (דירות), בצירוף מע"מ כדין על סכום הריבית, וזאת מהמועד שנקבע לתשלומו ועד למועד התשלום בפועל (כולל ריבית הפיגורים בגינו).

6.2 הקונה מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום שבפיגור. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

6.3 למניעת ספק, האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם המכר ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת הסכם המכר על ידי הקונה, לרבות זכותה לבטל את הסכם המכר עקב ההפרה.

6.4 הוראות סעיף זה בדבר ריבית הפיגורים יחולו גם על איחור בתשלומים בהם מחויבת החברה כלפי הרוכש, ככל שיחולו, בהתאם להוראות הסכם זה.

7. כללי

7.1 מובהר כי בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה בהתאם להוראות הסכם המכר, יוקדמו גם כל התשלומים המגיעים למוכר על פי הסכם המכר ונספח זה (לרבות תשלומים על חשבון מחיר הדירה) ושוטרים שולמו. בכל מקרה ידוע לקונה כי לא תימסר לו החזקה בדירה בטרם שילם למוכר את כל התשלומים, ההוצאות והמיסים שעליו לשלם על פי הסכם המכר, ובטרם מילא את מלוא התחייבויותיו למוכר בהתאם להוראות ההסכם המכר.

7.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה מתחייב לשלם את כל תשלומי מחיר הדירה, לרבות הפרשי הצמדה (פרט לתשלום הקבוע בסעיף 4.1.1 לעיל, כאמור לעיל שישולם לחשבון הנאמנות ויועבר על ידי הנאמן לחשבון הפרויקט באמצעות שובר), **אך ורק** באמצעות שוברי תשלום מתאימים שיימסרו לו על ידי החברה.

7.3 למניעת ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל החברה לשלם לקונה ו/או לצד שלישי כלשהו על פי האמור בהסכם המכר.

7.4 כל יתר ההוראות הקבועות בהסכם המכר בקשר למחיר הדירה ובקשר לתשלומים החלים על הקונה, יחולו במלואם ואין בהוראות נספח זה לגרוע מהאמור בהסכם המכר. במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם יגבר האמור בנספח זה, ובכל מקרה אחר יקראו הוראות הסכם המכר והוראות נספח זה יחדיו, והוראותיהם ייחשבו כמשלימות אלה את אלה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

זוהר וצפרייר שרבת בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה

נספח א'

****נוסח מחיר מופחת****
מגרשים 101 ו-102

בסט ייזום בע"מ ח.פ. 514699651

זוהר וצפרייר שר

החברה

הקונה

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ
ח.פ. 513916791

הקונה

החברה