

נספח תמורה

להסכם שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ

ח.פ. 513916791

באמצעות מורשה/י החתימה מטעמה ה"ה זוהר שרבט ת.ז. 022035703 או

צפרייר שרבט ת.ז. 022035695

מרחוב הברזל 32, תל אביב

(להלן: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד;

הרוכש כמפורט במבוא להסכם

לבין:

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. מבוא

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, אלא אם נקבע להם פירוש אחר בנספח זה שאז יגבר הפירוש שנקבע להם בנספח זה על פירושם בהסכם.
- 1.3. פרטי הדירה: דירה שמספרה הזמני: _____ בבניין שמספרו הזמני: _____ בקומה _____ חניה שמספרה הזמני _____ מחסן שמספרו הזמני _____ ו/או כל הצמדה אחרת שתוצמד לדירה.

2. מחיר הדירה ותנאי התשלום

- 2.1. בתמורה לרכישת הדירה, הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך _____ ש"ח כולל מע"מ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה, והכל במועדים ובשיעורים כמפורט להלן (להלן: "מחיר הדירה").
- 2.2. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם, במעמד החתימה על הסכם זה, יישא הרוכש בתשלום שכ"ט עוה"ד, בנוסף למחיר הדירה, בסך של 4,999 ₪ בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5%) ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מביניהם, שישולם בהמחאה לפקודת חשבון ע"ש גרוס ושות' עורכי דין והכל בהתאם ובכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

2.3. תשלומים

- 2.3.1. במעמד חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש סך של _____ ₪ [המהווה 7% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (להלן: "התשלום הראשון").
- 2.3.2. סך של _____ ₪ [13% נוספים] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם בתוך 7 ימים ממועד הודעת המוכר לפיה הונפק פנקס שוברים לדירה, אך בכל מקרה לא לפני חלוף 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה. הרוכש מתחייב לאסוף את פנקס השוברים ולחתום על אישור בדבר קבלתו.
- 2.3.3. סך של _____ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 30/08/2021.
- 2.3.4. סך של _____ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 31/12/2021.
- 2.3.5. סך של _____ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 30/04/2022.
- 2.3.6. סך של _____ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 31/08/2022.

- 2.3.7. סך של _____ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 31/12/2022.
- 2.3.8. סך של _____ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 30/04/2023.
- 2.3.9. סך של _____ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 30/08/2023.
- 2.3.10. יתרת התמורה בסך של _____ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה) תשולם 15 ימים לפני מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.
- 2.4. הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם המכר ו/או הדין במלואו ובמועדו. החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום.
- 2.5. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר.
- 2.6. למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה יכלול בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין המע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין ולא יחול על תשלומים אשר שולמו זה מכבר עד למועד השינוי. למען הסר ספק ועל אף כל האמור לעיל ולהלן בהסכם זה, מובהר כי בגין העלויות הכרוכות בהנפקת הבטוחה לרוכש אשר החברה תישא בתשלומן לבנק המלווה עבור הרוכש, בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות והאמור **בנספח ד'1** להסכם זה, לא יחול מע"מ.
- 2.7. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה לחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר, וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להוראות נספח זה ובמועדים המפורטים בנספח זה. עם ביצוע התשלום, הרוכש יעביר לחברה העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "**צפירי וזוהר בנרקיסים**".
- 2.8. **העברת כספים בכל דרך אחרת לא תיחשב כסילוקו של תשלום כלשהו ועל הרוכש בלבד תוטל האחריות לכל אובדן ו/או נזק למי מהצדדים בשל כך.**
- 2.9. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושובר התשלום לא יכלול את פרטי הרוכש, פרטי הדירה וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו בכתב יד ברור וקריא.
- 2.10. כל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט ו/או שישולם לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר לא יהווה תשלום על חשבון התמורה.
3. **הפרשי הצמדה**
- 3.1. אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים והסכומים המפורטים בהסכם המכר ובנספח זה, יהיה "המדד החדש" גבוה מ"מדד הבסיסי", כהגדרת מונחים אלו להלן, ישלם הרוכש את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה "המדד החדש" לעומת "מדד הבסיסי". יובהר כי ירידה ב"מדד החדש" מתחת ל"מדד הבסיסי", לא תזכה את הרוכש בהקטנת אותו תשלום.
- למרות האמור לעיל, אם יאחר הרוכש בתשלום כלשהו מהתשלומים ו/או בכל תשלום שהוא עפ"י נספח זה ו/או הסכם זה, הרי שהמדד הקובע לגבי אותו תשלום יהיה המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל.
- 3.2. למעט אם נאמר אחרת בהסכם המכר, מחיר הדירה, וכן כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הרוכש לשלם לחברה על פי הסכם המכר, לרבות תשלום אשר אינו נכלל במחיר הדירה, יישאו הפרשי הצמדה כאמור לעיל.
- 3.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברה הפרשי הצמדה ביחד עם פירעון של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי הסכם המכר ונספח זה.
- 3.4. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי, אשר יופק ע"י החברה ויכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם המכר.
- 3.5. בנספח זה:

- 3.5.1 "המדד" - משמעו המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם פורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – ייקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
- 3.5.2 "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בסעיף 2.3 לעיל וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר - ובכפוף להוראות סעיף 5 להלן - מועד פירעונו בפועל.
- 3.5.3 "מדד הבסיס" - המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.
- 3.5.4 "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
- 3.5.5 כל התשלומים ע"ח מחיר הדירה יחושבו לפי ערך הפירעון בבנק ביום הפירעון (כהגדרתו לעיל).
- 3.6 מובהר בזה, כי בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם ייחשב "המדד החדש" כמדד אשר היה ידוע במועד פירעון התשלום שבפיגור וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש חלף החבות בהצמדה תשלום ריבית פיגורים בגין פיגור בתשלום כאמור.
- 3.7 למען הסר ספק מובהר בזה כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש ממדד הבסיס.
- 3.8 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.
- 3.9 הרוכש יהיה רשאי לפנות לחברה בבקשה שזו תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה - לפחות 7 ימי עסקים לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש. מובהר כי תשלום זה מהווה תנאי בלעדיו אין לקבלת חזקה בדירה. ככל שהרוכש לא יעמוד בתשלום הפרשיים כאמור, בתום 14 יום מקבלת דרישת החברה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדים לחברה בגין כך, יחויב הרוכש בריבית פיגורים כמפורט בנספח זה.
- 3.10 למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרוטוקול מסירה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ונספח זה.

4. ריבית פיגורים

- 4.1 בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום הפרשי ההצמדה הקבוע בנספח זה גם ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "**ריבית הפיגורים**"), החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום.
- 4.2 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק 1 לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.
- 4.3 האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.
- 4.4 הוראות סעיף זה בדבר ריבית הפיגורים יחולו גם על איחור בתשלומים בהם מחויבת החברה כלפי הרוכש, ככל שיחולו, בהתאם להסכם זה.

5. הקדמת תשלומים

- 5.1 הקדמת תשלומים תעשה אך ורק בכפוף לאישור החברה בכתב ומראש ככל שהחברה תחליט לאשר הקדמת תשלומים כאמור. במקרה שהקדים הרוכש תשלום/תשלומים מלוח התשלומים הקבוע לעיל בכפוף להסכמת החברה בכתב ומראש כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום.

5.2. מובהר כי בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל כאמור, לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי וכי אין בהקדמת תשלום כאמור כדי לחייב את החברה להקדים את המסירה.

5.3. מובהר, כי בכל מקרה בו הרוכש יפעל בניגוד לאמור ויקדים תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל ללא קבלת אישור החברה לכך מראש ובכתב כאמור, אזי החברה תהיה זכאית לחייב את הרוכש בתשלום הפרשי הצמדה בהתאם ללוח התשלומים המקורי וכן יישא הרוכש בעמלת הבנק בגין הבטוחה.

6. שונות

6.1. תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של הסכם המכר. למעט אם נאמר אחרת בנספח זה, הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

6.2. למען הסר ספק, מוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל לעניין הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות מועדי התשלום ואופן חישובם, יחולו בהתאמה גם על כל תשלום אחר מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה לפי תנאי ההסכם גם אם איננו תשלום על חשבון התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הרוכש:

_____ החברה: