

## נספח ב' - נספח תמורה

להסכם שנערך ונחתם בתל אביב ביום 9 לחודש פברואר שנת 2020

בין:

צפריד וזוהר שרבט חברה לבנין בע"מ

ח.פ. 514943893

מרחוב הברזל 32, תל אביב

(להלן: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד;

1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טלפון \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_

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 ו/או כל הצמדה אחרת שתוצמד לדירה.
2. **מועד מסירת החזקה:** 06.12.2022 ובכפוף להוראות סעיף 4 להסכם המכר.
3. **מחיר הדירה ותנאי התשלום**
  - 3.1. בתמורה לרכישת הדירה, הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך \_\_\_\_\_ ₪, כולל מע"מ כדון (ובמילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה, והכל במועדים ובשיעורים כמפורט להלן (להלן: "מחיר הדירה").
  - 3.2. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם, במעמד החתימה על הסכם זה, יישא הרוכש בתשלום שכ"ט עוה"ד, בנוסף למחיר הדירה, בסך של 5019 ₪ בתוספת מע"מ כדון או חצי אחוז (0.5%) ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדון, לפי הנמוך מבניהם, שישולם בהמתאה לפקודת חשבון ע"ש פישר, בכר, חן, וול אוריון ושות' עורכי דין והכל בהתאם ובכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
  - 3.3. **תשלומים**
    - 3.3.1. במעמד חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש סך של \_\_\_\_\_ ₪ [המהווה 7% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (להלן: "התשלום הראשון").

ככל ועד למועד תשלום זה לא יימסר לקונה פנקס שוברים, התשלום הראשון יופקד אצל פישר, בכר, חן ושות' נאמנים בע"מ, אשר ישמשו כנאמן של החברה (להלן: "הנאמן על התשלום הראשון"). הצדדים נותנים בזאת, הוראה בלתי חוזרת, לנאמן על התשלום הראשון, להפקיד את התשלום הראשון לאחר קבלת פנקס שוברים, ישירות לחשבון הפרויקט, כהגדרתו בהסכם המכר באמצעות "שובר תשלום" לאחר שהחברה תמסור לנאמן על בתשלום הראשון את "השובר לתשלום".

3.3.2. סך של \_\_\_\_\_ ₪ [המהווה 13% ממחיר הדירה, השלמה ל-20% ממחיר הדירה] [במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם. ככל ועד למועד זה לא הונפק פנקס שוברים, ישלם הקונה את התשלום כאמור בתוך 7 ימי עסקים ממועד הודעת המוכר לפיה הונפק פנקס שוברים לדירה, כמפורט בהסכם זה (להלן: "הודעת החברה"), לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל.

מובהר כי עם קבלת הודעת החברה, מתחייב הקונה להגיע על מנת לקבל את פנקס השוברים ולחתום על אישור בדבר קבלתו ועל כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המלווה לצורך כך.

מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא יימסר לקונה פנקס השוברים, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד למדד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימי עסקים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים.

כמו כן, יובהר כי הקפאת המדד כאמור בסעיף זה, תחול ככל שהקונה ישלם את התשלום על פי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד קבלת פנקס השוברים. מובהר כי ככל והקונה לא ישלם את התשלום לפי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד המצאת פנקס השוברים לקונה, הרי שהקפאת המדד כאמור לא תחול על תשלום זה.

3.3.3. סך של \_\_\_\_\_ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום \_\_\_\_\_ (6 חודשים מיום חתימת ההסכם).

3.3.4. סך של \_\_\_\_\_ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום \_\_\_\_\_ (12 חודשים מיום חתימת ההסכם).

3.3.5. סך של \_\_\_\_\_ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום \_\_\_\_\_ (18 חודשים מיום חתימת ההסכם).

3.3.6. סך של \_\_\_\_\_ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום \_\_\_\_\_ (24 חודשים מיום חתימת ההסכם).

3.3.7. סך של \_\_\_\_\_ ₪ [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום \_\_\_\_\_ (30 חודשים מיום חתימת ההסכם).

3.3.8. יתרת התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה) תשולם לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ (14 ימים טרם מועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש ו/או המועד בו הוזמן הרוכש לקבל את החזקה בממכר לפי הוראות הסכם זה, לפי המוקדם), וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

3.4. כל התשלומים האמורים בסעיף 2.3 שלעיל (למעט התשלום הראשון, כהגדרתו לעיל) מותנים במסירת פנקס שוברים לרוכש בהתאם להוראות הסכם המכר.

- 3.5. החברה תמסור לרוכש הודעה בכתב (לרבות באמצעות דוא"ל) כי פנקס השוברים ממתין לאיסוף על ידי הרוכש.
- 3.6. עם מתן הודעת החברה, ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מההודעה הנ"ל יאסוף הרוכש את פנקס השוברים לידי ממשרדי החברה או ממשרד המכירות של הפרויקט, לפי בחירת החברה.
- 3.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, פנקס השוברים ייחשב כנמסר לרוכש החל מ-5 ימי עסקים ממועד הודעת החברה בדבר קיומו של פנקס השוברים.
- 3.8. 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. היה והחברה תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה, לשלוח לרוכש הודעה או דרישה כאמור, לא יהא בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנהוג כך בעתיד.
- 3.9. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר. מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ, ישולמו כל התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי, עפ"י שיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע כל תשלום ותשלום, ומחיר הדירה ישתנה בהתאם.
- 3.10. 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.
- 3.11. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, שינויים ותוספות המותרים לפי תנאי הסכם זה, תוספת למחיר הדירה שתתווסף על פי ההסכם, 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.
- 3.12. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.3.1 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: "שרבט WEST".
- 3.13. 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.**
- 3.14. 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.
- 3.15. כל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט ו/או שישולם לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר לא יהווה תשלום על חשבון התמורה.

**4. הפרשי הצמדה**

4.1. אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים והסכומים המפורטים בהסכם המכר ובנספח זה, יהיה "המדד החדש" גבוה מ"מדד הבסיס", כהגדרת מונחים אלו להלן, ישלם הרוכש את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה "המדד החדש" לעומת "מדד הבסיס". יובהר כי ירידה ב"מדד החדש" מתחת ל"מדד הבסיס", 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 האחרון הידוע במועד התשלום הרלוונטי הנקוב בנספח זה או המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, הגבוה מבין השניים.

4.2. למעט אם נאמר אחרת בהסכם המכר, מחיר הדירה, שעל הרוכש לשלם לחברה על פי הסכם המכר, יישאו הפרשי הצמדה כאמור לעיל.

4.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברה הפרשי הצמדה ביחד עם פירעון של כל תשלום המופיע בלוח התשלומים.

4.4. 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.

4.5. בנספח זה:

4.5.1. "המדד" - משמעו המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם 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.

4.5.2. "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בסעיף 3.3. 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.

4.5.3. "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, משמעו המדד של חודש \_\_\_\_\_ נקודות.

4.5.4. "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.

4.5.5. כל התשלומים ע"ח מחיר הדירה יחושבו לפי ערך הפירעון בבנק ביום הפירעון (כהגדרתו לעיל).

4.6. 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 אשר נקבע לפי הוראות הסכם זה לביצוע תשלום כאמור או למדד החל במועד פירעון התשלום שבפיגור וככל שהתשלום בפיגור יפרע בין 1 ל- 15 בחודש יהיה המדד שיפורסם ב- 15 לאותו חודש, לפי הגבוה מבניהם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש חלק החבות בהצמדה תשלום ריבית פיגורים בגין פיגור בתשלום כאמור.

4.7. למען הסר ספק מובהר בזה כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש ממדד הבסיס.

4.8. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום המנוי בלוח התשלומים על פי ההסכם שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

4.9. 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 הפרשים 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.

4.10. 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 ובנספח זה.

## **5. ריבית פיגורים**

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. הוראות סעיף זה בדבר ריבית הפיגורים יחולו גם על איחור בתשלומים בהם מחויבת החברה כלפי הקונה, ככל שיחולו, בהתאם להסכם זה.

## **6. הקדמת תשלומים**

6.1. הקדמת תשלומים תעשה אך ורק בכפוף לאישור החברה בכתב ומראש עפ"י שיקול דעתה הסביר. 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. יובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי החברה על פי הוראות הסכם זה.

6.2. 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

6.3. מובהר, כי בכל מקרה בו רוכש יפעל בניגוד לאמור ויקדים תשלום כלשהו מהתשלומים הנייל ללא קבלת אישור החברה לכך מראש ובכתב כאמור, אזי החברה תהיה זכאית לחייב את הרוכש בתשלום הפרשי הצמדה בהתאם ללוח התשלומים המקורי הקבוע בסעיף 3.3. לעיל וכן בהשתתפות בתשלום בגין הוצאות שהחברה נשאה בהן כלפי הבנק המלווה.

## **7. שונות**

- 7.1. בוטל.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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: