



נספח א

התמורה ומועדי התשלום

שנחתם בתאריך __ <<פרטי נכס_תאריך_חתימה_על_ההסכם>>_

בין: **ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511256141**

מרח' כפר עילוט כתובת למשלוחי דואר: נצרת 16000 ת.ד. 3065

טלפון: _____ פקס: _____

(להלן: "המוכר/ת ו/או החברה")

מצד אחד

בין: <<צד רוכש_1_שם_מלא>>, ת.ז. <<צד רוכש_1_מספר_מזהה>>.

<<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;

1. הדירה סעיף 5 להסכם:

בבניין מס' __ <<פרטי נכס_בניין>>, 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' __ <<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 החנייה האמורה שמורה עבור בעל תג חניית נכה.

2. מסירת החזקה

כמפורט בגוף ההסכם ובכפוף לאמור בו, מסירת הדירה לחזקת הקונה תהא עד ולא יאוחר מיום 14 לחודש ינואר שנת 2023

3. התמורה

3.1 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 3.3 להלן (להלן: "התמורה").



3.2 הקונה מתחייב לשלם למוכרת את התמורה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 להלן:

3.2.1 סך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) המהווים 7% ממחיר התמורה (להלן: "התשלום הראשון") כולל מע"מ כדין ישולם במועד חתימת חוזה זה באמצעות המחאה הערוכה לפקודת המוכר וכנגד קבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה.

3.2.2 השלמה ל 20% מהתמורה בסך 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 החוזה קרי, תאריך _____ ובכפוף לקבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה.

מובהר ומוסכם כי ככל שעד למועד תשלום זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 10 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים.

3.2.3 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) (להלן: "התשלום השלישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום _____ (4 חודשים מחתימה) ובכפוף לקבלת היתר בניה. ככל ועד למועד תשלום זה לא יתקבל היתר בניה הקונה לא יבצע את התשלום כאמור עד לקבלת היתר בניה.

3.2.4 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) (להלן: "התשלום הרביעי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה עד ליום _____ (8 חודשים ממועד החתימה)

3.2.5 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) (להלן: "התשלום החמישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה עד ליום _____ (12 חודשים ממועד החתימה).

3.2.6 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) (להלן: "התשלום השישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה עד ליום _____ (17 חודשים ממועד החתימה).

3.2.7 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) (להלן: "התשלום השביעי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה עד ליום _____ (22 חודשים ממועד החתימה).

3.2.8 10% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום האחרון") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום מסירת הדירה.

3.3 כל תשלום ותשלום מתשלומי התמורה כמפורט בסעיף 3.2 על תני הסעיף לעיל יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם 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 3.1 לעיל. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד ביום חתימת הסכם המכר.



- 3.3.1 "מדד תשומות הבניה למגורים" - מדד אשר הינו אינדקס תשומות הבניה למגורים אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה".
- 3.3.2 "המדד החדש" - המדד בגין החודש שקדם לחודש בו בוצע בפועל אותו התשלום, אך לא יפחת מהמדד הידוע ביום התשלום.
- 3.3.3 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.
- 3.3.4 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 (בכפוף 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).
- 3.4 **תשלומים נוספים** - יישא הקונה בתשלום בגין מס רכישה ככל שיהיה וכמחויב בדין, בתשלום בגין אגרות ושליחות וביצוע פעולות הכרוכים ברישום זכויות 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 6.9 להסכם.
- 3.5 כל התשלומים הנ"ל וכל התשלומים המפורטים בנספח זה כוללים מע"מ בשיעור 17% על פי דין. 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.
- 3.6 **מובהר, כי רק תשלום לחשבון הליווי יחשב כתשלום לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הצמדת התשלום למדד.**
- 3.6.1 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.
- 3.6.2 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: חשבון מס' 8021 בבנק פועלים בע"מ סניף 472.

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

3.6.4 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, ייחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי.

3.7 הקדמת תשלום:

מוסכם בזאת כי הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד פירעונם של תשלומים מתשלומי התמורה המפורטים בנספח זה, או חלק מהם, לפני מועד פירעונם הנקוב, בכפוף להסכמת המוכר בכתב ולכך שהתשלום שהוקדם לא יפחת מסך של 50,000 ש"ח (כולל מע"מ) ובלבד שייתן לחברה הודעה מוקדמת בכתב של 5 ימי עסקים. להסיר ספק מובהר, כי לא יהיה בהקדמת התשלומים כדי לחייב את החברה להקדים את המועדים לקיום התחייבויותיה בהסכם זה.

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 לקבלן 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 6.13 להסכם המכר.

3.9 **ריבית הפיגורים:** תהיה בהתאם לאמור בסעיף 19.17 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 לפגר 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 ובנוסף 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) וכן את תוספת סך המשכנתא הנגרת.

3.14 "לשם רישום זכויותיו הקונה יישא בהוצאות המשפטיות של המוכר אשר ישולמו ישירות לעוה"ד של המוכר במעמד חתימת ההסכם והכל בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה 2014. במקרה של ביטול חוזה, שכר טרחה זה או חלקו היחסי יוחזרו לקונה בהתאם לפעולות שבוצעו ע"י עוה"ד ביחס לרישום הזכויות."

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אשר-טל אסוף
ניהול מרוקטים בע"מ
29.09.2020
נברק

קונה 1 , קונה 2

המוכר