

**נספח ג' - נספח התמורה**

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2023

בין:

אדר בראשית נדל"ן בע"מ, ח"פ 516293065  
מרחוב הראשונים 35 הדר העם 4293500  
טל': 052-3284100 פקס: 077-3217751  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ 1. (החלק – 50%)  
\_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ 2. (החלק – 50%)  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם - תגברנה הוראות הנספח.

2. התמורה

- 2.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את תמורת היחידה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), כולל מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה, כמפורט להלן (להלן: "התמורה").  
**את התמורה ישלם הקונה למוכר בתשלומים כדלקמן:**
  - 2.1.1 במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה סך של 7% ממחיר הדירה שהינו בסך \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ (לעיל ולהלן: "התשלום הראשון"). יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה.
  - 2.1.2 הקונה ישלם למוכר בתום 45 ימים מיום חתימה על חוזה או מיום קבלת פנקסי השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם, סך בש"ח השווה ל- 13% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן וזאת בכפוף לקבלת פנקס שוברים עד למועד זה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה.
  - 2.1.3 בתום 6 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט.
  - 2.1.4 בתום 12 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
  - 2.1.5 בתום 18 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.

## "מחיר מטרה" בחבצלת השרון

- 2.1.6 בתום 24 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.7 בתום 30 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.8 בתום 36 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.9 בתום 43 חודשים מיום חתימה על חוזה ישלים הקונה 10% ממחיר התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 2.1.10 הקונה ישלם סך של \_\_\_\_\_ ₪. המהווה 10% מסכום התמורה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן עד ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מסירת החזקה.

**למען הסר ספק מובהר כי** בכל מקרה שמועד מסירת החזקה בנכס ידחה אזי ידחו בהתאמה יתר התשלומים שטרם שולמו על חשבון התמורה.

בכל מקרה מודגש כי לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.

עוד הובהר כי תשלום דמי הרצינות על סך 2,000 ₪ (להלן: דמי הרצינות) יוחזרו לרוכש במעמד חתימה על חוזה זה ו/או יקוזזו מסך התמורה כאמור בסעיף 2.1. וזאת בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר.

2.2 בוטל

2.3 להסרת כל ספק מובהר כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל אינה כוללת תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים על פי ההסכם ובכלל זה: מס רכישה, תשלומים לרשויות עבור התקנת מוני גז ומים ליחידת ופיקדון חשמל הקונה בכפוף לסעיפים 19 ו-20 להסכם.

2.4 כל תשלום על חשבון תמורת היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה שיישא בהפרש התשלום ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון היחידה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

2.5 הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, אגרות וכו'.

2.6 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלום, אשר יונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון הפרויקט. עם ביצוע התשלום הרוכש ידאג להעביר לחברה, באמצעות פקסימיליה למס' 08-9464622, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש. מועד קבלת ההודעה ייחשב כמועד ביצוע התשלום.

### 3. הפרשי הצמדה

3.1 בהסכם זה: "מדד הבסיס" משמעו, המדד הידוע ביום חתימת חוזה זה או ממועד קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

3.2 המדד החדש" משמעו, המדד הידוע במועד שבו בוצע התשלום בפועל.

3.3 המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס כמפורט לעיל "המדד" משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

א. כמו כן לא יפחת הסכום לתשלום מהסכום המפורט בסעיף 2 לעיל בעבור כל תשלום ותשלום" מובהר כי כל הפרש בין מדד הבסיס לבין המדד החדש (להלן "הפרשי הצמדה"), ישולם יחד עם אותו תשלום כאמור ("להלן "הפרשי הצמדה ידועים"). עוד מובהר כי הפרשי הצמדה שלא היו ידועים במועד תשלום מבין התשלומים, יצטרפו וישולמו יחד עם התשלום הבא אחריו (להלן "הפרשי הצמדה לא ידועים") תמורת היחידה

## "מחיר מטרה" בחבצלת השרון

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.

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות בקונה.

**ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפרשה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן הסכום במחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.**

3.4 למען הסר ספק יובהר כי בכל מקרה המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס.

3.5 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה.

### 4. ריבית פיגורים

4.1 בכל מקרה שאינו עולה על 7 ימים שבו הקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם לא יזכה את המוכר בריבית פיגורים אלא שפיגור מעבר לתקופה האמורה לעיל, קרי 7 ימים יחייב את הקונה לשלם למוכר, בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים התשפ"ב-2022 אשר תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית, וזאת בגין כל יום של איחור החל מהיום הראשון בפיגור (להלן: "ריבית הפיגורים"), ויובהר כי על שיעור ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר.

4.2 ביטול

4.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן (הסכום השיקלי ששולם בפועל).

4.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב הפרה.

### 5. הקדמת תשלומים

מובהר כי הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו אל חשבון התמורה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה (להלן: "המועד החוזי לתשלום"), אלא אם הודיע את למוכר מראש ובכתב 3 ימים ובלבד וגובה הסכום לא יפחת מ 100,000 ₪.

להסרת כל ספק במקרה של הקדמת התשלומים כאמור בסעיף לעיל, יוצמד התשלום המוקדם למדד הידוע ביום התשלום בפועל והמוכר לא יהא רשאי לגבות הפרשי הצמדה וריבית נוספים מעבר לכך בגין תשלום זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר

\_\_\_\_\_  
הקונה