

**פרוייקט מבשרת ציון – מחיר למשתכן**  
**נספח ב' להסכם**

דירה: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_

**התמורה ולוח תשלומים**

**הרוכשים:** 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

**1.** תמורת התחייבויותיה של החברה בחוזה שנספח זה חלק ממנו מתחייב הרוכש לשלם לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪) כולל מע"מ בשיעור 17% (להלן: "מחיר הדירה"). מובהר בזה כי כל שינוי בשיעור המע"מ ישנה את מחיר הדירה או את שיעורו של כל תשלום ותשלום שטרם שולם כמפורט להלן, בהתאמה.

**2.** 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. במקרה בו מחיר הדירה או כל חלק ממנו ישולמו על-ידי הרוכש בתשלומים, ישולם כל תשלום שהוא צמוד למדד תשומות הבניה למגורים אשר פורסם עובר למועד חתימת ההסכם, בגין חודש \_\_\_\_\_, שפורסם ביום \_\_\_\_\_ ועומד על \_\_\_\_\_ נקודות (להלן: "המדד הבסיסי") בהתאם לאמור לעיל ולהוראות הדין. וזאת בתנאי הצמדה כדלקמן:

אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים עפ"י נספח זה יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לאחרונה לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיסי. ירידת המדד מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכומים.

"מדד תשומות הבניה" - מדד זה המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
"מועד מסירת החזקה" - 31/10/2024 כמפורט בסעיף 21.1 להסכם.

**א.** במידה שהמדד יוחלף או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו על פי חוק ו/או במידה ויפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תהא החברה זכאית לעשות את חישוב עליית המדד תוך התחשבות בשינויים ו/או להמשיך בהצמדה על פי שיטת חישוב המדד הנהוגה בעת חתימת הסכם זה, בכפוף להוראות החוק ובלבד שהחברה לא תשנה את שיטת המדד או תנאיה במהלך ביצוע ההסכם מיוזמתה שלה. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, אלא אם חל עיכוב במסירה כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד או כתוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970 ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

**בנוסף למחיר הדירה ישלם הרוכש ישירות לבא-כח החברה סך של 0.5% ממחיר הדירה או 5,114 ₪ (חמשת אלפים מאה וארבעה עשר ₪) (לפי הנמוך מהם) בצירוף מע"מ כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה - שכר טרחת עו"ד, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה – 2014. התשלום ישולם במועד חתימת ההסכם במישרין לב"כ החברה. מובהר לרוכש כי הסך הנ"ל אינו כלול במחיר הדירה והינו בנוסף למחיר הדירה. כן מובהר לרוכש כי כנגד תשלום הסך הנ"ל לא תונפק לרוכש ערבות בנקאית.**

**3.** בכפוף לאמור לעיל, ובכפוף להוראות נספח השינויים והתוספות בנושא, ישולם מחיר הדירה לחברה בתשלומים ובמועדים כמפורט להלן (באמצעות פנקס השוברים כמפורט בסעיף 5 להלן), אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד הקבוע בהסכם:

**3.1** סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪), המהווה 7% ממחיר הדירה, ישולם במועד החתימה על הסכם זה. ככל שעד למועד זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים

ישולם התשלום בהמחאה לפקודת (להלן: "הנאמן"), בנאמנות. עם קבלת פנקס השוברים, ישלם הנאמן את התשלום הראשון, באמצעות שובר תשלום, ישירות לחשבון הפרויקט.

3.2 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 13% ממחיר הדירה (השלמה ל-20%), ישולם ביום \_\_\_\_\_ (תוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם).

3.3 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 14% ממחיר הדירה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (4 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

3.4 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 14% ממחיר הדירה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (8 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

3.5 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 14% ממחיר הדירה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (12 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

3.6 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 14% ממחיר הדירה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (16 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

3.7 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 14% ממחיר הדירה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (20 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

3.6 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 10% ממחיר הדירה, ישולם 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.

.4

4.1 רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים, כתנאי להקדמתם. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

4.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי כל תשלום שיוקדם בתנאים כמפורט בסעיף 4.1 לעיל, יבוצע אך ורק בין התאריכים 16 לחודש עד ל- 3 לחודש שלאחריו. מובהר בזאת כי כל סכום שישולם בין ה- 3 ל- 15 לחודש, יחושב לפי המדד החדש שיפורסם ב- 15 לחודש (לאחר ביצוע התשלום).

5. כל התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה כמפורט לעיל ישולמו באמצעות פנקס השוברים בלבד לזכות חשבון 464999 בבנק מזרחי טפחות סניף 539. מובהר כי התשלום באמצעות פנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה, למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.

הרוכש מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא יחשב כתמורה על פי ההסכם, והרוכש לא יהא זכאי לקבל ערבויות ו/או לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום מלוא התמורה לחשבון הבנק באמצעות פנקס השוברים וכמפורט לעיל. כל תמורה שהתקבלה ושלא הופקדה באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט לא תיחשב כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת הדירה.

למען הסר ספק וטעות הקונה יתקשר למחלקת הכספים של החברה בטל' 02-5378838 לאחר ביצוע כל תשלום ותשלום באמצעות פנקס השוברים ולוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.

הקונה ישלח לפקסימיליה 02-5378839 ו/או לדוא"ל [office@kotler-adika.co.il](mailto:office@kotler-adika.co.il) העתק מביצוע כל תשלום ותשלום וכן יוודא טלפונית קבלת הפקס ו/או הדוא"ל בחברה. מספר הטלפון של סקטור בניה בבנק מזרחי טפחות לצורך אישור מספר חשבון הפרוייקט ושם

הפרוייקט: בטלפון 076-8170231 כפי שמצוין ע"ג השובר, או לחילופין באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכש או באמצעות פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרוייקט.

6. מוסכם בזאת כי כל סכום שלא שולם במלואו ו/או במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעור המפורט בסעיף 11 להסכם, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת אשר תעמוד לחברה על פי דין.
7. חובתו של הרוכש לשלם לחברה את מלוא התשלומים האמורים בסעיף 3 דלעיל ויתר התשלומים עפ"י ההסכם במועדם הינה מוחלטת ואינה תלויה בקבלת הלוואה על ידי הרוכש.
8. למען הסר ספק מובהר בזה מועדי התשלום הקבועים בסעיף 3 להלן אינם קשורים לשלבי הבניה ולמועד מסירת הדירה לרוכש, אלא אם כן נאמר אחרת במפורש.
9. יובהר כי ככל שתוגש/ הוגשה 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 החלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

**ובזאת באו הצדדים על החתום:**

---

הרוכש

---

החברה