

נספח ג' – התמורה, מועדים ותנאי התשלום

1. בתמורה לרכישת הדירה, מתחייב הרוכש לשלם למוכר, סך של ש"ח (ש"ח), כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן (להלן: "התמורה") במועדים ובשיעורים הנקובים להלן בנספח זה.
2. **בנוסף לתשלום התמורה, ישלם הרוכש השתתפות בהוצאות משפטיות בשיעור המקסימלי המותר על פי תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ח-2014, בהמחאה אישית של הרוכש לפקודת ב"כ המוכר שתימסר לב"כ המוכר במעמד חתימת ההסכם.**
3. התמורה אינה כוללת תשלומים נוספים המוטלים על הרוכש, כגון מס רכישה, תשלומים שונים לגורמי הספקת חשמל, מים וגז לדירה, וכן תשלומים שונים החלים על הרוכש בהתאם להוראות המכרז, ההסכם ו/או הדין.
4. התמורה תשולם באמצעות פנקס שוברים אשר הנפיק המוסד המלווה ויימסר לרוכש על ידי המוכר או המוסד המלווה (להלן: "פנקס השוברים").
5. התמורה תשולם על ידי הרוכש, כמפורט להלן:
 - 5.1. 7% (שבעה אחוז) מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ישולמו ביום חתימת ההסכם.
 - 5.2. 13% (שלושה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ישולמו ארבעים וחמישה (45) ימים מחתימת ההסכם בכפוף לקבלת פנקס שוברים.
 - 5.3. 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 5 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 5.4. 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 10 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 5.5. 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 5.6. 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 20 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 5.7. 10% (עשרה אחוז) מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים בטרם מועד המסירה.
6. **מועד המסירה:**
מועד מסירת החזקה בדירות לידי הרוכשים במתחם 5 כהגדרתו בסעיף 2.20 להסכם המכר יהא עד ליום 01 במרץ 2028
7. הרוכש מתחייב שלא לשנות שום פרט מפרטי פנקס השוברים, למעט פרטים אשר לא יכללו בפנקס, ובכלל כך, שם הרוכש וסכום התשלום, אשר אותם ישלים הרוכש בהתאם לקבוע בהסכם.
8. התמורה תשולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים, ישירות לחשבון הפרויקט של המוכר במוסד המלווה, ואשר פרטיו נמסרו לו על ידי המוכר.
9. כל סכום וכל תשלום שישולם על ידי הרוכש שלא באמצעות השוברים האמורים ו/או שלא לחשבון הפרויקט, לא ייחשב כתשלום על חשבון התמורה בהתאם להסכם זה, כך שבין היתר, לא תונפק לרוכש כל בטוחה בגינו.
10. הרוכש יעביר העתק מהשובר המשולם למחלקת הנהלת החשבונות של המוכר באמצעות פקס מס' 08-9933125 או בדואר אלקטרוני לכתובת yonit@dimri.co.il לאחר ביצוע התשלום כאמור, מתחייב הרוכש להעביר למוכר בהקדם האפשרי את אישור המוסד הבנקאי על ביצוע ההפקדה או ההעברה כאמור.
11. מוסכם ומודגש בזה כי הפרשי המדד יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה. יובהר כי הפרשי הצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, כאמור לעיל, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי הצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.
12. הרוכש מתחייב בזאת לשמור את פנקס שוברי התשלום בשלמותו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא, לרבות עקב ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא, תוך 7 ימים מדרישתו.

13. הודע לרוכש, כי הוא יכול לפנות למוסד המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בכל הדרכים הבאות: (1) באמצעות פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט; (2) באמצעות פניה למענה הטלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום; (3) באמצעות אתר האינטרנט של המוסד המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
14. הרוכש לא יהיה רשאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים לעיל, אלא בכפוף לכך שביקש אישור המוכר לפחות שלושה (3) ימים מראש ובכתב וקיבל הסכמת המוכר להקדמת התשלום מראש ובכתב. יודגש כי הקדמת ביצוע תשלום כלשהו נתונה לשיקול דעת החברה ואין היא מחויבת להקדים תשלומים. מובהר כי בכל מקרה לא יהיה בכך כדי לחייב את המוכר להקדים את חיוביו כלפי הרוכש. הקדים הרוכש את התשלום באישור החברה מראש ובכתב, ישלם הרוכש תשלום זה בצירוף מחצית הפרשי ההצמדה בין מדד הבסיס, כהגדרתו להלן, לבין המדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל.
- הקדים הרוכש תשלום כלשהו או חלקו ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב, יישא הרוכש במחצית הפרשי ההצמדה בגין התשלום שהקדים לפי המדד של החודש בו בוצע התשלום בפועל או לפי המדד של החודש בו היה אמור להתבצע התשלום לפי לוח התשלומים שלעיל, לפי הגבוה מביניהם.
15. מוסכם בין הצדדים, כי המע"מ המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול במלואו על הרוכש. התמורה הנקובה לעיל כוללת את המע"מ בשיעורו כפי שהוא נכון למועד חתימת ההסכם. ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ לפני מועד תשלום מלוא התמורה, תשולם יתרת התמורה, שטרם שולמה עד לאותו מועד, כשהיא מוגדלת או מופחתת בהתאם לשיעור המע"מ כחוק, כפי שידוע במועד התשלום.
16. כל תשלומי התמורה המפורטים לעיל, כמו גם כל תשלום וכל הוצאה אחרת אשר לגביה נקבעה הוראת הצמדה למדד בהסכם (להלן בסעיף זה: "תשלום"), יישאו הפרשי הצמדה כאמור בתיקון 9 לחוק המכר באופן הבא:
- א. התשלום יהיה צמוד לעליה במדד תשומות הבניה בין מדד הבסיס, דהיינו המדד **הידוע במועד חתימת החוזה** (להלן: "מדד הבסיס"), לבין המדד הידוע ביום ביצוע התשלום (להלן: "המדד הקובע"), בכפוף להוראת סעיף 9 לעיל.
- ב. עלה המדד הקובע על מדד הבסיס, יישא התשלום מחצית הפרשי ההצמדה הנובעים מהעלייה במדד.
- ג. ירד המדד הקובע מתחת למדד הבסיס, יאה המדד הקובע בשיעור הזהה למדד הבסיס.
- ד. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.
- ה. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה במדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום והכל כאמור בסעיף 14.3 להסכם המכר.
- ו. הודע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י, לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), אשר אימצה את מתווה הפרשה שנקבע בבג"ץ 4939/22 בנוגע להתאמת מחיר הדרה, והצדדים מתחייבים לפעול לפיה.
17. בטרם ביצוע כל תשלום מתשלומי התמורה על הרוכש לפנות למחלקת הנהלת חשבונות אצל המוכר על מנת לברר מהם הפרשי ההצמדה אותם עליו לצרף לתשלום. על אף האמור לעיל, בכל מקרה בו הרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות של הפרשי ההצמדה לפני המועד שנקבע לתשלום מסוים בהסכם זה, ישלם הרוכש את התשלום במועד שנקבע בהסכם זה, ללא הפרשי הצמדה, והפרשי ההצמדה יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה כאמור לעיל. יובהר כי הפרשי ההצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, כאמור לעיל, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.
18. "יום התשלום" של כל אחד מהתשלומים המפורטים בסעיף לנספח זה הוא היום בו ביצע הרוכש את התשלום.
19. בגין כל פיגור בביצוע תשלום כלשהוא אשר על הרוכש לשלם בהתאם להוראות נספח זה ו/או הוראות ההסכם, ישלם הרוכש את התשלום כאשר הוא נושא ריבית בהתאם להוראות סעיף 20.4 להסכם.
20. ההצמדה על פי החוזה תעשה עפ"י מדד אחד בלבד והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה.
21. רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת החוזרים שעל המוכר לבצע, לפי החוזה.

ועל כן באנו על החתום:

, ת.ז. ; חתימה: _____

אשר בקרה בע"מ
21.01.2026
נבדק

_____ : חתימה ; ת.ז. ,