

**נספח "א" להסכם המכר**  
**נספח תמורה**

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_ לחודש \_\_\_ שנת 2026

**בין:** הדס-גילת אלעד בע"מ ח.פ. 516777117  
על ידי מנהלה ומורשה החתימה מטעמה מר גלעד לוי  
מרח' מאיר שחם 2, ירושלים

- מצד אחד -  
(להלן: "המוכר"  
או "החברה")

**לבין:** \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_

- מצד שני -  
(להלן: "הרוכש")

**1. הגדרות**

- 1.1 הבניין -** הבניין המסומן כבניין מספר [ ] בתשריט המצורף להסכם המכר **כנספח ב'**.
- 1.2 הדירה -** דירה המצויה בבניין [ ] קומה [ ] והמסומנת בתכניות המצורפות להסכם המכר כדירה מס' [ ], אליה יוצמדו:  
א. מחסן מספר [ ] כמתואר בתשריט.  
ב. חניה מספר [ ] כמתואר בתשריט.
- 1.3 מחיר הממכר -** סך של [ ] ( [ ]) ש"ח כולל מע"מ. מחיר הממכר ישולם כשהוא צמוד למדד תשומות הבנייה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 1.4 המדד -** מדד תשומות הבניה, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- 1.5 המדד הבסיסי -** ככל ואין היתר בניה במועד החתימה על ההסכם, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום קבלת היתר הבניה. במידה וניתן היתר בניה במועד חתימת ההסכם, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.
- 1.6 המדד החדש -** המדד הידוע בעת ביצוע תשלום כלשהו.
- 1.7 מע"מ -** מע"מ בשיעור של 18%. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.
- 1.8 חשבון הפרויקט -** חשבון מס' [ ] בסניף [ ] של בנק [ ].

**2. מועד המסירה:** עד ליום 30.3.2029.

**3. תשלומים**

הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את מחיר הממכר, בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

מס"ד	סכום	% ממחיר	מועד / שלב הבנייה
3.0		7%	חתימת ההסכם. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
3.1		13%	45 יום מיום החתימה על הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.
3.2		14%	8 חודשים ממועד חתימת ההסכם. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה.
3.3		14%	14 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.4		14%	20 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.5		14%	26 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.6		14%	32 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.7		10%	עם קבלת אישור אכלוס ו- 7 ימים לפני מסירת הדירה.

הסכומים צמודים למדד הבסיסי כהגדרתו לעיל ובכפוף להוראות החוק.

#### 4. ביצוע התשלומים:

התשלומים יתבצעו בהתאם ובכפוף להוראות הבלתי חוזרות שנמסרו לרוכש על ידי החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי: כל תשלום על חשבון מחיר הממכר, ישולם אך ורק לחשבון הפרויקט וזאת אך ורק באמצעות שוברים שיונפקו על ידי הבנק המלווה, על חשבון החברה (להלן: "השוברים"). השוברים ימסרו על ידי החברה לרוכש במועד חתימת ההסכם או סמוך לאחר חתימת ההסכם. תשלומים על חשבון מחיר הממכר יבוצעו בשקלים בלבד, במזומן או בהעברות בנקאיות, באמצעות שוברים כאמור. הרוכש יהיה רשאי להקדים תשלומים לפי הסכם זה.

#### 5. הצמדה

- 5.1. בכפוף להוראות כל דין קוגנטי, כל הסכומים צמודים למדד הבסיסי כהגדרתו לעיל.
- 5.2. בהתאם להוראות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות, שפורסם ביום 30/06/2022, יחולו ההוראות שלהלן לעניין הצמדת התמורה למדד:
  - א. מחצית מכל תשלום, תוצמד למדד תשומות הבנייה, למעט ה-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר, אשר לא יוצמדו למדד.
  - ב. הצמדה למדד תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה המוזכר בסעיף 2 לעיל, אלא אם מועד המסירה יידחה כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד.
- 5.3. בוטל.

#### 6. ריבית

- 6.1. לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, תתווספה ריבית שנתית צמודה כאמור בסעיף 5.5 להסכם. הריבית תחול על כל תשלום שהרוכש חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו ועד לסילוקו המלא בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים מהיום שנועד לתשלום. הריבית תחושב על בסיס חודשי.
- 6.2. האמור בסעיף זה אינו מקנה לרוכש זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרת על פי הסכם המכר ו/או על פי כל דין.