

מצד שני

## נספח א'

להסכם שנערך ונחתם בטירת כרמל ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ ש

בין: פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ח.פ. 511847337  
(להלן: "המוכר")

לבין: 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם"), מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. תיאור הדירה  
דירה מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים כולל ממ"ד (הנחשב כחדר), מטבת, שירותים ואמבטיה בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר, בקומה \_\_\_\_\_, בבנין מס' \_\_\_\_\_ בפרויקט המכונה ע"י המוכר "פרץ בוני הנגב בחותרים 2" (להלן "הדירה"), במקרקעין הידועים כגוש רשום 10569 חלקה 10 (בחלק) מגרשים מספר 2014 ו-4010 לפי תכנית מפורטת מס' מכ/582/חכ/20/ד/א, מתחם מס' 46316 בעיר טירת כרמל.
  2. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
    - 2.1 מרפסת שמש בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר;
    - 2.2 חניה לא מקורה מס' \_\_\_\_\_ (מצ"ב תכנית עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
    - 2.3 חניה מקורה מס': \_\_\_\_\_ בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר (מצ"ב עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
    - 2.4 מחסן דירתני<sup>4,2</sup> מס' \_\_\_\_\_ בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר (מצ"ב תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
    - 2.5 מרתף דירתני<sup>4,3</sup> בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר;
    - 2.6 גג מוצמד לדירה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר;
    - 2.7 גינה מוצמדת לדירה<sup>4,4</sup> בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר, כולל שבילים ומשטחים מרוצפים.
    - 2.8 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): \_\_\_\_\_.
3. שטח הדירה המפורט בסעיף 1 לעיל, מחושב לפי כללים אלה:

3.1 השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- 3.1.1 "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- 3.1.2 "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם תיפוי אבן פנני הקיר יכללו את התיפוי.
- 3.2 בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- 3.3 שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- 3.4 בתישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.
- 4 הערות לחישובי השטחים הנוספים כמפורט בסעיף 2 לעיל:
- 4.1 "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
- 4.2 שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 4.3 שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 4.4 שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
- 5 סטיות קבילות:
- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- 5.1 סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 1 ו-2 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 2.7 והערה 4.4 לעיל.
- 5.2 סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.
- 6 מועד המסירה
- מועד מסירת הדירה לקונה הינו: **31.12.2021** ובכפוף לאמור ביתר סעיפי ההסכם ונספחיו.
- 7 התמורה
- א. הסכום שהתחייב הקונה לשלם למוכר לפי סעיף 56 להסכם המכר בגין הדירה הינו סך של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) ₪ כולל מע"מ כדין, שאותו מתחייב הקונה לשלם בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בס"ק ב' להלן בשעורים ובמועדים הנקובים בסעיף 8 להלן.
- בנוסף, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, ישולם על ידי הקונה סך נוסף על סך ₪5,019 בתוספת מע"מ כדין או סך נוסף השווה ל-0.5% של התמורה בתוספת מע"מ כדין (לפי הנמוך). סכום זה ישולם על ידי הקונה במעמד חתימת ההסכם, לפקודת עורכי הדין של המוכר והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר.

- ב. לתמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור, בין היתר, בסעיפים 60 ו-61 להסכם.
- ג. "המדד הבסיסי" לצורך חישוב הפרשי הצמדה למדד הינו המדד אשר יהיה ידוע ביום חתימת החוזה.

#### 8. תשלומים

הקונה ישלם את סכום התמורה כנקוב בסעיף 7.7 לעיל (להלן: "התמורה") בתוספת הפרשי הצמדה למדד, באמצעות שובר תשלום (כמפורט בנספת ד' להסכם), במועדים ובסכומים כדלהלן:

- 8.1 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום החתימה על הסכם זה.
- 8.2 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם בתוך 60 ימים מיום החתימה על הסכם זה.
- 8.3 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.05.2020.
- 8.4 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.07.2020.
- 8.5 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.09.2020.
- 8.6 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 31.12.2020.
- 8.7 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.03.2021.
- 8.8 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.06.2021.
- 8.9 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.09.2021.
- 8.10 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם בתוך 14 ימים מיום קבלת טופס 4 לבניין בו נמצאת הדירה. עד למועד זה ישלם הקונה את כל התשלומים החלים עליו בהתאם להסכם ולנספת זה.

\* הודע לקונה כי הוא יהיה האתראי הבלעדי לביצוע התשלומים והעמדת מימון במועדים הנקובים לעיל ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה שהיא כלפי המוכר ביחס להעמדת המימון ו/או השגתו ו/או מועד תשלומו, לרבות ככל שהתשלום האמור ו/או חלקו בוצעו באמצעות הלוואה.

9. נספת זה כפוף לנספת שינויים ותוספות.

**לכל מונח או ביטוי בנספת זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.**

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**



## נספח א'

להסכם שנערך ונחתם בטירת כרמל ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין: פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ח.פ. 511847337  
(להלן: "המוכר")

לבין: \_\_\_\_\_ 1. ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2. ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם"), מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### 1. תיאור הדירה

דירה מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים כולל ממ"ד (הנחשב כחדר), מטבח, שירותים ואמבטיה בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר, בקומה \_\_\_\_\_, בבנין מס' \_\_\_\_\_ בפרויקט המכונה ע"י המוכר "פרץ בוני הנגב בחותרים 1" (להלן "הדירה"), במקרקעין הידועים כגוש רשום 10569 חלקה 10 (בחלק) מגרש מספר 3001 לפי תכנית מפורטת מס' מכ/582/חכ/ד/א, מתחם מס' 46317 בעיר טירת כרמל.

2. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

2.1 מרפסת שמש בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר;

2.2 חניה לא מקורה מס' \_\_\_\_\_ (מצ"ב תכנית עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

2.3 חניה מקורה מס': \_\_\_\_\_ בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר (מצ"ב עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

2.4 מחסן דירת<sup>2.4</sup> מס' \_\_\_\_\_ בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר (מצ"ב תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

2.5 מרתף דירת<sup>4.3</sup> בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר;

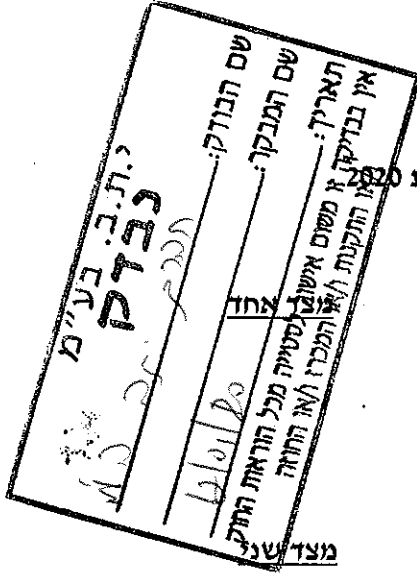
2.6 גג מוצמד לדירה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר;

2.7 גינה מוצמדת לדירה<sup>4.4</sup> בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר, כולל שבילים ומשטחים מרוצפים.

2.8 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): \_\_\_\_\_.

1. 3. שטח הדירה המפורט בסעיף 1 לעיל, מחושב לפי כללים אלה:  
1.1

3.1 השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.



לעניין זה –

- 3.1.1 "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- 3.1.2 "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- 3.2 בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- 3.3 שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- 3.4 בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.

2. 4. הערות לחישובי השטחים הנוספים כמפורט בסעיף 2 לעיל:

- 4.1 "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
- 4.2 שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 4.3 שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 4.4 שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

3. 5. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:

- 5.1 סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 1 ו-2 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 2.7 והערה 4.4 לעיל.
- 5.2 סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

4. 6. מועד המסירה

מועד מסירת הדירה לקונה הינו: 31.12.2021 בכפוף להשלמת הליך פינוי כלל רכיבי האנטנה הסלולארית המצויים בשטח המקרקעין בו נבנה הפרויקט, ע"י משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו עד ולא יאוחר מיום 20.10.2018 ובכפוף לאמור ביתר סעיפי ההסכם ונספחיו. הודע לקונה, כי כל איחור בהשלמת הליך פינוי כלל רכיבי האנטנה הסלולארית משטח המקרקעין בו נבנה הפרויקט לאחר יום 20.10.2018 יקנה למוכר את הזכות לדחות את מועד המסירה האמור לתקופה שאורכה כאורך התקופה שמיום 20.10.2018 ועד להשלמת הליך פינוי כלל

רכיבי האנטנה הסלולארית בפועל, מבלי שהקונה יהיה זכאי לכל פיצוי מאת המוכר בגין כך, במקרה דחיה כאמור יידחו התשלומים הקבועים בס' 8.8 ו-8.9 שלהלן בהתאמה.

7. התמורה

5.

א. הסכום שהתחייב הקונה לשלם למוכר לפי סעיף 56 להסכם המכר בגין הדירה הינו סך של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) ש"ח כולל מע"מ כדין, שאותו מתחייב הקונה לשלם בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בס"ק ב' להלן בשעורים ובמועדים הנקובים בסעיף 8 להלן.

בנוסף, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, ישולם על ידי הקונה סך נוסף על סך 5,019 ש"ח בתוספת מע"מ כדין או סך נוסף השווה ל-0.5% של התמורה בתוספת מע"מ כדין (לפי הנמוך). סכום זה ישולם על ידי הקונה במעמד תתימת ההסכם, לפקודת עורכי הדין של המוכר והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר.

ב. לתמורה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור, בין היתר, בסעיפים 60 ו-61 להסכם.

ג. "המדד הבסיסי" לצורך חישוב הפרשי הצמדה למדד הינו המדד אשר יהיה ידוע ביום תתימת החוזה.

### 8. תשלומים

הקונה ישלם את סכום התמורה כנקוב בסעיף 7.א לעיל (להלן: "התמורה") בתוספת הפרשי הצמדה למדד, באמצעות שובר תשלום (כמפורט בנספח ד' להסכם), במועדים ובסכומים כדלהלן:

8.1 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום החתימה על הסכם זה.

8.2 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם בתוך 60 ימים מיום החתימה על הסכם זה.

8.3 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.05.2020.

8.4 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.07.2020.

8.5 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.09.2020.

8.6 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 31.12.2020.

8.7 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.03.2021.

8.8 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.06.2021.

8.9 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם ביום 01.09.2021.

8.10 סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ישולם בתוך 14 ימים מיום קבלת טופס 4 לבניין בו נמצאת הדירה. עד למועד זה ישולם הקונה את כל התשלומים החלים עליו בהתאם להסכם ולנספח זה.

\* הודע לקונה כי הוא יהיה האחראי הבלעדי לביצוע התשלומים והעמדת מימון במועדים הנקובים לעיל ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה שהיא כלפי המוכר ביתס להעמדת המימון ו/או השגתו ו/או מועד תשלום, לרבות ככל שהתשלום האמור ו/או חלקו בוצעו באמצעות הלואה.  
9. נספח זה כפוף לנספח שינויים ותוספות.

**לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.**

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_ .1 \_\_\_\_\_ .2 \_\_\_\_\_