אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
ג ב ד ק

## נספח א' – פרטי הדירה, מחיר הדירה ותנאי התשלום (צמוד מדד תשומות הבנייה)
## משפחת (_____) זכאים

1. **הדירה:** יחידת דיור (דירה) מס' _____, בבניין מס' _____ במגרש מס' _____ בת _____ חדרים (כולל ממ"ד) בקומה מס' _____ לה יוצמדו _____ חניה/ות מסוג _____ מס' _____, בקומה _____ מחסן מס' (ככל ונרכש) _____ בקומה מס' _____ (כמפורט במפרט ובתוכניות – נספחים ב' ו-ג') , הנבנית על גוש 11359 חלק מחלקה 81 וכגוש 10733 חלק מחלקה 72, במגרשים 226-227 לפי תוכנית מפורטת שמספרה 304-0086512, בחיפה. לדירה יוצמדו רק ההצמדות המפורטות (ככל שמפורטות) בתוכניות ובמפרט וחלק יחסי בבניין ו/או במקרקעין, בכפוף להצמדות המיוחדות ליחידות אחרות במקרקעין ולחלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף ו/או יישארו בחכירת ו/או ברשות המוכרת, בכפוף להוראות ההסכם.

2. **מועד המסירה:** 12/12/2029

3. **<u>מחיר הדירה</u>**: _____ ₪ (כולל מע"מ בשיעור 18%); במילים: _____ ₪ (להלן: "**מחיר הדירה**").

למחיר הדירה יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בנספח זה.

מחיר הדירה ישולם במועדים ובסכומים המפורטים להלן כאשר <u>לכל תשלום</u> יתווספו הפרשי הצמדה כדלהלן:

א. סך של _____₪ (7%) ישולם במעמד החתימה על הסכם זה באמצעות פנקס שוברים. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

ב. סך השווה ל- 13% מהתמורה כולל מע"מ (המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה), ישלם הקונה לחברה בכפוף לקבלת פנקס שוברים. התשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים, עד 45 ימים ממועד חתימת ההסכם או עד 45 יום ממועד קבלת פנקס השוברים, לפי המאוחר מבניהם. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

**<u>סך בשיעור 70% מהתמורה ישולם בתשלומים וכפי שיפורט להלן</u>**:

ג. ביום _____ [**6 חודשים מיום חתימת ההסכם**] ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [**המהווה 14% ממחיר הדירה**] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

ד. ביום _____ [**12 חודשים מיום חתימת ההסכם**] ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [**המהווה 14% ממחיר הדירה**] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

ה. ביום _____ [**18 חודשים מיום חתימת ההסכם**] ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [**המהווה 14% ממחיר הדירה**] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

ו. ביום _____ [**24 חודשים מיום חתימת ההסכם**] ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [**המהווה 14% ממחיר הדירה**] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

ז. ביום _____ [**30 חודשים מיום חתימת ההסכם**] ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [**המהווה 14% ממחיר הדירה**] כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

ח. יתרת התמורה השווה לסך של _____ ₪ (10%) בתוספת ההפרשי הצמדה בגין תשלומים הקודמים, ובתוספת כל התשלומים החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה, ישולם עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת הדירה. כאשר מחצית מהתשלום האחרון יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 לנספח זה.

4. מובהר, כי 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.

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

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

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

7. בנוסף למחיר הדירה, ישלם הקונה לעורכי הדין של החברה, במועד חתימת החוזה תשלום בגובה הסכום המקסימלי הניתן לגבות עפ"י תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה–2014 אשר במעמד חתימת הסכם זה הינם 5,915 ₪ בתוספת מע"מ **או** חצי אחוז מסכום הדירה בתוספת מע"מ, **הנמוך מבניהם.** במקרה של ביטול יוחזר שכ"ט באופן יחסי לפעולות הרישום שביצע עוה"ד.

כל התשלומים הנ"ל בגין הדירה כוללים מע"מ בשיעור 18% עפ"י דין. היה וישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת ההסכם התשלומים אשר טרם שולמו בפועל עד למועד השינוי, ישולמו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל של כל תשלום.

הרוכש יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי תשלום מאת הבנק המלווה לחשבון המוכרת במועדים דלעיל או בכל מועד אחר שיוסכם בין הצדדים בכתב ומראש.

"יום התשלום" הנו היום בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

8. **<u>הפרשי הצמדה</u>**

בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל, יתווספו או יופחתו הפרשי הצמדה כהגדרתם להלן:

א. "**<u>מדד תשומות הבניה</u>**" או - "**<u>המדד</u>**" -
דהיינו, מדד תשומות הבניה שיקבע ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי של ממשלת ישראל אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד אחר שיבוא במקומו.

ב. "**<u>המדד היסודי</u>**" -
משמעו, המדד הידוע במועד חתימת ההסכם.

ג. "**<u>המדד החדש</u>**" - משמעו, המדד הידוע במועד בו בוצע התשלום הרלוונטי.

ד. הצמדה למדד תשומות בנייה תהיה בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9) התשפ"ב-2022.

9. **<u>הקדמת תשלומים</u>**

החברה לא תהיה חייבת לקבל תשלום מן התשלומים, לפני מועד פירעונו הנקוב בנספח זה. במקרה בו ירצה הקונה להקדים תשלום מן התשלומים יהיה עליו לפנות לחברה מראש ובכתב ולקבל את אישורה בכתב. ככל ויתקבל אישור החברה בכתב להקדמת תשלומים, ההצמדה למדד תהיה עד למדד הידוע במועד ביצוע התשלום המוקדם בפועל.

10. **<u>פיגור בתשלומים</u>**
בגין איחור בתשלום כלשהו בתשלומים שעל הרוכש לשלם למוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י נספח זה, למשך תקופה העולה על 10 ימים, ישלם הרוכש למוכר ריבית פיגורים בשיעור אשר יקבע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות), אשר מגלמת בתוכה הפרשי הצמדה. יובהר, שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש. (לעיל ולהלן: "**ריבית הפיגורים**").

בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב ע"י המוכרת.

11. **<u>שונות</u>**

אשד בקרה בע"מ
06. 10. 2026
נ ב ד ק

11.1 למען הסר ספק, מובהר בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר ריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכרת עפ"י האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה.

11.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יגברו הוראות הנספח.

11.3 הוראות נספח זה, תנאי התשלום והמועדים, הינם תנאים יסודיים של ההסכם, ולפיכך הפרת הוראה מהוראותיו של נספח זה תהווה הפרה יסודית.

**<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:**

| | |
|---|---|
| **שתית בע"מ** | |
| **החברה** | **הרוכש** |