

## נספח יד' - היעדר היתר הבניה

בין :

אורות גת בע"מ, ח.פ. 513795286

מרח' המתכנן 2, אשקלון

טל : \*6795

דואר אלקטרוני : office@orot-gat.co.il

(להלן : "המוכר")

מצד אחד ;

לבין :

1. ת.ז. \_\_\_\_\_

2. ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

טל' : \_\_\_\_\_

דואר אלקטרוני : \_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן : "הקונה")

מצד שני ;

**הואיל** ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן : "הסכם המכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה על המקרקעין הידועים כחלקות בחלק : 87,88, 99,100 בגוש : 1196 וחלק מחלקה : 125 בגוש 1219 מגרש : 1002A, לפי תכנית/תב"ע : תמ"ל 1048 המצויים באשקלון (להלן : "הדירה", "הבית", ו"המקרקעין" בהתאמה) ;

**והואיל** והודע לקונה כי טרם התקבל היתר הבניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן : "היתר הבניה") ;

### לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. הודע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם כנספח "ב", הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
4. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר הבניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כל עיכוב בקבלת היתר הבניה.
5. כמו כן, במידה ויתקבל היתר הבניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.

\_\_\_\_\_  
"הקונה"

\_\_\_\_\_  
"החברה"

לעניין זה "שינוי משמעותי" פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.

להסרת ספק מובהר כי שינוי בשטחי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.

במידה ולא תימסר הודעת ביטול כאמור לעיל במועד האמור, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים למסמכים המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף (אך מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתום על המסמכים המעודכנים כאמור לעיל).

6. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, וזאת תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם ובניכוי הסכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה בגין תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ובכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה).

7. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום ליזכות הקונה, עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

7.1 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

7.2 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם. אין באמור כדי לשלול טענות הנתונות לכל צד עפ"י דין.

7.3 המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

8. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול.

9. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

**ולראיה באו על החתום:**

\_\_\_\_\_ **הקונה**

\_\_\_\_\_ **המוכר**

\_\_\_\_\_ "הקונה"

\_\_\_\_\_ "החברה"