נספח להסכם הרכישה – מכירה לפני היתר

להסכם רכישה מיום \_\_ לחודש \_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

בין

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין

**\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_**

**מרחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(**להלן: "הרוכש")

מצד שני

על אף האמור בהסכם שנחתם על ידינו היום (להלן: "**הסכם המכר**"), מוסכם כדלקמן:

# הרוכש מצהיר כי הובא לידיעתו כי בכוונת המוכרת להגיש בקשה לאישור תוכנית בניין עיר נקודתית בקשר לקומה בה מצוי הממכר (להלן: **"התב"ע"**), ועל כן ידוע לו כי טרם התקבל היתר בניה לבניית יחידת הדיור. כפועל יוצא מכך, עד לקבלת היתר הבניה ישלם הרוכש אך ורק את התשלומים הנקוב בסעיפים 6.1.1 או 6.2.1 לפי העניין. יתרת התשלומים המפורטים בנספח ג', יועברו לידי המוכרת אך ורק לאחר שאושרה התב"ע והתקבל היתר בנייה לבניית הפרויקט אשר אדריכל המוכרת אישר לגביו בכתב כי אין בהיתר שינוי מהותי ביחס ליחידת הדיור לעומת נספח ב'. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי שינוי מהותי משמעותו שינוי של למעלה מ 5% בשטח הדירה עפ"י התשריט.

# אם מכל סיבה שהיא לא תאושר התב"ע נשוא הסכם המכר בתוך 12 חודשים מיום חתימת הרוכש על מסמך זה, הרי שלרוכש תעמוד הזכות להודיע למוכרת בכתב על ביטול החוזה, תוך 30 ימים מתום 12 החודשים דלעיל וזאת בתנאי שלא אושרה התב"ע עד למסירת ההודעה למוכרת.

# כמו כן, אם מכל סיבה שהיא לא יתקבל היתר בניה נשוא הסכם המכר בתוך 12 חודשים מיום אישור התב"ע, או במקרה שבו ניתן היתר בניה לפרויקט אשר יש בו שינוי מהותי ביחס ליחידת הדיור לעומת **נספח ב'** (וזאת על פי אישור האדריכל כאמור בסעיף 1 לעיל), הרי שלרוכש תעמוד הזכות להודיע למוכרת בכתב על ביטול החוזה, תוך 30 ימים מתום 12 החודשים מעת שאושרה התב"ע, וזאת בתנאי שלא התקבל היתר בניה עד למסירת ההודעה למוכרת.

# במקרים אלו, כאמור לעיל, ייחשב הסכם המכר כבטל ומבוטל והרוכש יהיה זכאי להחזר כמפורט בסעיף 4 ו-5 להלן.

# בנוסף לאמור, ככל ולא אושרה התב"ע בתום 12 חודשים מעת החתימה על חוזה זה או במקרה שלא התקבל היתר בניה בתום 12 חודשים מעת שאושרה התב"ע, והרוכש לא מימש את זכותו לביטול ההסכם כאמור בסעיף 2 לעיל, אזי במקרה כאמור בתום 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם שבהם טרם אושרה התב"ע או בתום 12 חודשים מעת שאושרה התב"ע, תעמוד לכל אחד מהצדדים בכל שלב הזכות להודיע לצד השני בכתב על ביטול החוזה. זכות החברה לבטל את החוזה על פי סעיף זה רק במקרה שבו החליטה לבטל או להקפיא את הפרויקט לתקופה שלא תפחת משישה חודשים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ניתן היתר בניה לפרויקט בשינוי, יחולו הוראות סעיף 2 לעיל בשינויים המחויבים (קרי, לרוכש תהיה זכות לבטל את ההסכם וזאת בהודעה שתינתן תוך 30 ימים מיום קבלת מכתב האדריכל).

# בוטל ההסכם כאמור בשל אי אישור התב"ע, כאמור, הרוכש יהיה זכאי לקבל בחזרה את התמורה את סכום הפיקדון על פירותיו בניכוי עמלות, מיסים ועלויות אחרות כמפורט בכתב ההוראות לנאמן המצורף לנספח זה, וכן שכר טרחת עורכי הדין בתוספת מע"מ ששולם, וזאת בתוך 20 יום ממועד קבלת הודעת ביטול, ובכפוף להחזרת או מחיקת כל הבטוחות שקיבל הרוכש מהמוכרת בצרוף כל תצהיר שיידרש על ידי הבנק ו/או הרשויות, וכן בכפוף לכך שהרוכש יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות ביחידת הדיור.

# בוצע החזר התשלום לרוכש ו/או הועמד התשלום לזכות הרוכש, עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות להלן:

## ההסכם לרכישת יחידת הדיור יחשב לבטל ומבוטל.

## לרוכש לא יהיו כל זכויות ביחידת הדיור והינו מאשר כי לא יהיו לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכרת.

## המוכרת תהא משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבות על פי ההסכם והרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי מכל מין וסוג שהוא.

## המוכרת תהא רשאית למכור את יחידת הדיור לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הרוכש.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**המוכרת הרוכש**