

נספח ט' – היעדר היתר בניה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

בין: רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248
(תקרא להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

לבין: 1. _____, ת.ז. _____
מרְחוב
נייד: _____; דוא"ל _____
ע"י מיופה כוח
2. _____, ת.ז. _____
מרְחוב
נייד: _____; דוא"ל _____
ע"י מיופה כוח

(יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם, ייקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל וביום _____ נחתם בין הצדדים חוזה מכר- "דירה במחיר מופחת" (להלן: "חוזה המכר") ביחס לדירה בפרויקט, כהגדרת המונחים הנ"ל בחוזה המכר (להלן "הדירה");

הואיל ובמועד חתימת חוזה המכר, טרם ניתנו/ היתר/ בניה לבניית הפרויקט או כל חלק ממנו (להלן: "היתר/י הבניה" או "ההיתר") ותוכניות המכר המהוות חלק מתכנית ההיתר עדיין לא אושרו סופית ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה

הואיל והובהרה לקונה האפשרות שלא יתקבל היתר בניה לבניית הדירה או שהיתר הבניה שיתקבל ישקף דירה שונה מתיאורה בחוזה המכר ולפיכך לא תוכל המוכרת להקים את הדירה או למצער לא תוכל המוכרת להקים את הדירה כתיאורה בחוזה, אלא בשינויים המחויבים מהיתר הבניה שהתקבל;

הואיל וחרף כל האמור לעיל, ובידיעה ובהבנה מלאה של המצב, מוכן הקונה לחתום על החוזה;

לפיכך, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. ידוע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם כנספח ב', הן תוכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.

2. במקרה בו בתום 180 ימים ממועד חתימת חוזה המכר לא יהא בידי המוכרת היתר בניה להקמת הדירה, תקום לקונה - לפרק זמן של 30 ימים שתחילתו בתום 180 הימים הנ"ל - הזכות לבטל את חוזה המכר, ויחולו ההוראות הבאות:

2.1 ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בכתב, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, חתומה על ידי כל אחד מיחיד הקונה, למוכרת, וכינס לתוקפו עם קבלת ההודעה האמורה אצל המוכרת (להלן: "הודעת הביטול").

2.2 תוך 45 יום ממועד קבלת הודעת הביטול, יוחזרו לקונה הסכומים ששילם למוכרת על חשבון מחיר הדירה או בקשר אליו, במידה ושולמו, בערכם הריאלי, בכפוף להתקיימות התנאים הבאים על ידי הקונה, כדלקמן:

2.2.1 השבת הביטחונות שקיבל הקונה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה-1974, אם קיבל);
2.2.2 השבה של פנקס השוברים אשר נמסר לקונה בקשר לדירה, אם נמסר;
2.2.3 חתימה על ידי הקונה של כל המסמכים שיידרשו על ידי המוכרת ו/או הרשויות המוסמכות ו/או הבנק המלווה, לרבות חתימה על תצהירי ביטול מכירה מול רשות המיסים.

3. בוטל חוזה המכר, כאמור בסעיף 1 לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

3.1 חוזה המכר ייחשב כמבוטל.

3.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

3.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי חוזה המכר.

3.4 המוכרת תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

4. במקרה של ביטול חוזה המכר, כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול ועל המוכרת לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

5. לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה לעיל, ימשיך ההסכם לחול ולחייב את הצדדים.
6. הוראות סעיפים 2-5 לעיל תחולנה בשינויים המחויבים גם במקרה בו יתברר כי הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל, שונה שינוי מהותי, כהגדרת מונח זה להלן, מתיאור הדירה בחוזה זה על נספחיו, ובלבד שזכות הביטול כאמור תעמוד בתקופה לתקופה של 30 יום בלבד מהמועד בו הודיעה המוכרת לקונה על קבלת היתר/ הבניה, תוך פירוט אם קיים שינוי מהותי, אם לאו ומתן אפשרות לקונה לעיין בתכניות המכר, בהיתר ובמפרט העדכניים.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי **שינוי מהותי** משמעותו שינוי העולה על הסטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 וכן שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או החלוקה הפנימית שבה (להלן: "**שינוי מהותי**"). מובהר כי שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.
- אי הודעת הקונה תוך פרק הזמן האמור לעיל, על רצונו לבטל את החוזה, תחשב כהסכמת הקונה למפרט הטכני ולתוכניות המכר העדכניים, בהתאם להיתר/ הבניה שיתקבל/ו (להלן: "**המסמכים 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, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה לגבי אי התאמה ו/או כל שוני בין המסמכים המעודכנים לבין אלו שצורפו לחוזה זה בטרם קבלת היתר הבניה.
7. בוטל
8. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל לא קיים שינוי מהותי בדירה, יחייבו תוכניות המכר שצורפו לחוזה זה. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל קיים שינוי מהותי בדירה והקונה לא הודיע על ביטול חוזה המכר באופן האמור לעיל, אזי יראו את הקונה כמסכים לשינוי המהותי כאמור ובהתאם, הקונה יחתום על המסמכים המעודכנים וכן, ככל הנדרש, על כל מסמך נוסף, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, תוספת לחוזה המכר ו/או נספח מנספחיו בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכרת.
- לא חתם הקונה על המסמכים המעודכנים בתוך פרק הזמן הנ"ל, יראו את הקונה כמסכים למסמכים המעודכנים וכן לכל תוספת לחוזה המכר, והן יחליפו את אלו שצורפו כנספח לחוזה המכר ויצורפו כנספח לחוזה המכר, כאילו נחתמו מלכתחילה.
9. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה או בהצמדותיה, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי העניין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח התשלומים יתוקן בהתאם. הקונה מתחייב לחתום על הנספח המתוקן כאמור בתוך 7 ימים מהמועד בו יתבקש לעשות כן על ידי המוכרת ובמועד שיתואם עימו.
- הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על כל שינוי של מחירה הדירה (בין אם יעלה ובין אם ירד) וזאת בתוך 30 יום ממועד חתימת הצדדים על הנספח המתוקן. במקרה בו תדווח המוכרת למיסוי עבור הקונה, לא תחול על המוכרת ועל עוה"ד מטעמה אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרו על ידי הקונה ולשומה הסופית שתיקבע על ידי רשויות המס.
10. הודע לקונה כי ההסכם בינו לבין המוכרת כפוף לאישורו של הגורם המלווה אשר ילווה את הפרויקט.
- 11.
- 12.
13. במקרה של ביטול כאמור המוכרת תפעל להשבת הכספים ששולמו ע"ח מחיר הדירה עד לאותו המועד, בערכם הריאלי וזאת בכפוף לחתימת הקונה על תצהירי ביטול עסקה כנדרש בידי רשויות מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך שיידרש על ידי המוכרת ו/או המוסד המלווה ו/או רשויות המס. בביטול החוזה כאמור לעיל לא יראו בשום אופן כהפרה של החוזה על ידי מי מהצדדים, ואף צד לחוזה לא יהא זכאי לקבל ממשנהו כל סעד ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי אחר כלשהו בגין הביטול האמור ו/או בקשר עמו למעט ההשבה הקבועה לעיל.
14. הקונה מצהיר כי חתם על נספח זה לאחר שהוברר לו כי הוא רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו, וכי הוא הבין ומסכים לכל הנאמר לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת