

נספח ח' - נספח היתר הבנייה

בין

רייסדור בנייה בע"מ ח.פ. ח.פ. 515319648
 מרח' כנרת 3 בני ברק
 טלפון: 03-5185500; פקס: 03-5185200
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

ל בין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

טל': _____ נייד: _____

(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 5-7 בגוש 38490, חלקות 1-4 בגוש 38491 וחלקה 1 בגוש 38493 המצויים בבאר שבע (להלן: "הדירה", "הבית", ו"המקרקעין" בהתאמה);

והואיל והודע לקונה כי המוכר קיבל מאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה היתר מותנה בתנאים בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, אך טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר הבנייה");

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 משמעות כוונה אחרת מן הדברים.
3. ידוע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם נספח "ב", הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים, בין היתר, מתכנון המוכר את הפרויקט (מובהר שתיכנון זה יעשה בכפוף להוראות המכרז) ומדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
- מוסכם כי בכל מקרה שיתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הבית באופן שונה מהמפורט בתוכניות, יהיה רשאי המוכר לתקן את המפרט ו/או את התוכניות ולהחליפן במפרט ובתוכניות עדכניות בהתאם, כך שתהיינה תואמות להיתר הבניה (להלן: "המסמכים המעודכנים") והשינוי יחייב את הצדדים להסכם זה כאילו היה מלכתחילה חלק מהסכם זה, בכפוף להוראות נספח זה. המוכר ימציא לקונה את המסמכים המעודכנים, והם יחייבו את הצדדים לכל דבר וענין, ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף והקונה מותר על כל דרישה ו/או טענה בקשר לשינויים כאמור ולכל הנובע מהם. מבלי לגרוע מהאמור, הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המעודכנים, ככל שיתבקש לעשות כן על ידי החברה בתוך 14 יום ממועד פניית המוכר.
4. בכפוף להוראות המכרז המוכר רשאי להגיש בקשה להיתר בניה ו/או בקשות לתיקון היתר בניה, לרבות על דרך של הקלות.
5. מוסכם כי במקרה שיחול עיכוב בקבלת היתר הבניה בשל סיבות אשר אינן בשליטת המוכרת כגון, אך לא רק: עררים והתנגדויות, ידחה מועד המסירה הקבוע בהסכם בתקופת העיכוב.
6. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 14 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 8 ו-9 להלן.

הודע לקונה כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו במידה ולא יתקבל היתר הבניה, בתוך המועד הנ"ל, מכל סיבה שהיא.

לא בוטל הסכם המכר, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כל עיכוב בקבלת היתר הבניה.

7. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 14 ימים מהמועד שהודיע המוכר לקונה על השינוי, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 14 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 8 ו-9 להלן.

לעניין זה "שינוי משמעותי" פירושו – הפחתת שטח הדירה בשיעור העולה על 2% לעומת שטחה כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר.

להסרת ספק מובהר כי שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי מהותי 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), ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג כלפי המוכר בקשר לכך.

8. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ללא ריבית, וזאת תוך 45 יום מיום קבלת הודעת הביטול ובניכוי כל סכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה לצורך תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ולאחר שחתם הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה), ובכפוף לכך שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, יושב לקונה שכר טרחת עורך דין ששולם על ידו כאמור בסעיף 18.4 להסכם. השבת הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון התמורה והשבת שכר טרחת עורך דין ששילם הקונה, ככל ששילם, כאמור הינו הסעד היחיד לו יהיה זכאי הקונה בעת ביטול ההסכם כאמור בסעיף זה ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי המוכר בקשר לכך.

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

9.1 ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.

9.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

9.3 המוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו על פי ההסכם.

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

10. 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, ועל המוכר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונה

המוכר