

נספח ט' - נספח היעדר היתר הבנייה

בין

רייסדור יזמות בע"מ ח.פ. 513708248
מר' מצדה 7 בני ברק
טלפון: 03-5185500 ; פקס: 03-5185200
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

ל בין

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מר' _____

טל': _____ נייד: _____

מצד שני;

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

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 כחלקה 45 (בחלק) בגוש 5763 המצויים באלעד מגרש 27 לפי תב"ע תמל/1081 (להלן: "הדירה", "הבית", ו"המקרקעין" בהתאמה);

והואיל והודע לקונה כי 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 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 בניה 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 בניה 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.
- 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 המחסנים ו/או החניות (ככל שיוצמדו לדירה) ו/או שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהוו 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. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה או בהצמדותיה, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי הענין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח התשלומים יתוקן בהתאם. הקונה מתחייב לחתום על הנספח המתוקן בתוך 7 ימים מהמועד בו יתבקש לעשות כן על ידי המוכר ובמועד שיתואם עמו.

הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על כל שינוי של מחיר הדירה על הצמדותיה (בין אם יעלה ובין אם ירד) וזאת בתוך 30 יום ממועד חתימת הצדדים על הנספח המתוקן.

המוכר יערוך וידווח את השומה עבור הקונה, ככל שבמועד חתימת הנספח המתוקן ימסור הקונה למוכר את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח המתוקן לרשויות המס ויחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך. לחילופין, רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

במקרה בו דיווח המוכר עבור הקונה, לא תחול על המוכר ועל עורכי הדין מטעמו אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרה על ידי הקונה ולשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס.

7. 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 למסד 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). מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, יושב לקונה שכר טרחת עורך דין ששולם על ידו כאמור בסעיף 18.5 להסכם.

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

8.1 ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.

8.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

8.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.

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

9. 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.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונה

המוכר