

## נספח ט' - היעדר היתר בניה

שמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 512403247

בין:

מרחוב יוחנן הסנדלר 2, חיפה.

טלפון: 04-9988802

דוא"ל: [nadlan@sbaruch.name](mailto:nadlan@sbaruch.name)

(להלן: "המוכרת/ואו החברה")

### מצד אחד

<<צד\_רוכש\_1\_שם\_מלא>>, ת.ז. <<צד\_רוכש\_1\_מספר\_מזהה>>.

לבין:

<<צד\_רוכש\_2\_שם\_מלא>>, ת.ז. <<צד\_רוכש\_2\_מספר\_מזהה>>.

מרחוב <<צד\_רוכש\_1\_כתובת\_מלאה>>.

טל' <<צד\_רוכש\_1\_סלולרי>>, <<צד\_רוכש\_2\_סלולרי>>, דוא"ל <<צד\_רוכש\_1\_דואל>>.

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

### מצד שני

**הואיל:** ובמועד חתימת נספח זה, נחתם בין המוכרת לבין הקונה הסכם מכר, לפיו רוכש הקונה מאת המוכרת דירה בבניין אשר יבנה בפרויקט "רחביה" באלעד על המקרקעין הידועים כגוש 5762,5761 חלקה 17,19,22,51,61,52 מגרשים מס' 1,11,12 הידוע גם כמתחם מס' 71983 תכניות מס' תמל/1081 באלעד, שבבעלות מדינת ישראל ובניהול רשות מקרקעי ישראל.

(להלן: "הדירה" ו"המגרש" ו"המקרקעין"), בהתאם להוראות מכרו במסלול "מחיר מטרה" מר/420/2021 (להלן: "המכר") לבניית פרויקט של 162 יח"ד לבנייה רוויה למגורים ומסחר (להלן: "הפרויקט");

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

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והינו 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 התוכניות הנמסרות לו במעמד חתימת הסכם, המצורפות **כנספח ו'** להסכם, 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 שימציא למוכרת, ויחולו ההוראות האמורות בסעיפים 13 ו-14 להלן.
5. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שיחול שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד בו הודיעה בכתב המוכרת לקונה על השינוי, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכרת בתוך 30 הימים האמורים, ויחולו ההוראות האמורות בסעיפים 13 ו-14 להלן.
6. 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 קבוע 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.
7. בוטל.

8. ניתן היתר הבניה תוך שינוי בתכנון המכר ולא בוטל ההסכם על ידי הקונה, כאמור בנספח זה, יוותר הסכם הרכישה על כנו, והרכש יחתום במועד שיתואם עמו, בתוך 14 ימים מדרישת המוכרת, על תכנון מכר ומפרט מעודכנים, בהתאם לשינויים שיבוצעו בתכנון ובהיתר הבניה, אשר יחליפו את תכנון המכר והמפרט המצורפים להסכם. לא יחול שינוי ביחס ליתר הוראות ההסכם ונספחיו.
9. 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 מחובת הקונה לחתום על המסמכים המעודכנים בתוך 14 ימים מדרישת המוכרת.
10. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה או בהצמדותיה, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן, לפי העניין, בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכר. ככל שידרש תיקונו של נספח התשלומים, מתחייב הקונה לחתום על נספח מתוקן כאמור, בתוך 7 ימים מהמועד בו יתבקש לעשות כן על ידי המוכרת.
11. כמו כן, הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על כל שינוי כאמור במחיר הדירה על הצמדותיה, וזאת בתוך 30 ימים ממועד חתימת הצדדים על נספח תשלומים מעודכן.
12. המוכרת תערוך ותדווח את השומה המתוקנת עבור הקונה, ובלבד שהוקנה ימסור למוכרת את מלוא הנתונים הנדרשים לשם ביצוע דיווח מתוקן ויחתום על כל מסמך שידרש לשם כך. לחילופין, רשאי הקונה להכין את השומה המתוקנת בעצמו ולדווח עליה, בעצמו או באמצעות עו"ד מטעמו. במקרה בו דיווחה המוכרת עבור הקונה, לא תחול על המוכרת ועל עורכי הדין מטעמה אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית, שנמסרו על ידי הקונה ולשומה הסופית שתקבע על ידי רשות המסים.
13. בוטל ההסכם כאמור, תשיב המוכרת 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 ימים מיום ביטול ההסכם ובניכוי כל סכום שתידרש המוכרת לשלם למוסד הכספי לשם סילוק הלוואות שנטל הקונה בגין תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים (ככל שנמסר) לידי המוכרת ובכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שידרש לשם מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה (ככל שנרשמה).
14. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות להלן:
- 14.1. הסכם המכר יחשב כמבוטל.
- 14.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
- 14.3. הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם המכר.
- 14.4. מוכרת תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת ללא צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.
15. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה יהיה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לשם קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, ככל ששולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב ביטול ההסכם המכר, ועל המוכרת לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
16. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם, תגברנה הוראות נספח זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

<<צד\_רוכש\_1\_שם\_מלא>>

<<צד\_רוכש\_2\_שם\_מלא>>

המוכר