

נספח ג' – היעדר היתר בניה

אישור והצהרה לענין הוצאת היתר בניה פרויקט "אביסור בכרמי גת 2- דירה במחיר מטר" קרית גת

על אף האמור בחוזה שנחתם על-ידנו היום מוסכם כדלקמן:

1. הודע לקונה כי טרם התקבל היתר לבניית הבנין ו/או הפרוייקט וכי עבודות הקמת הבנין והדירה לא תחלנה בטרם יתקבל היתר, אם בכלל, ובכפוף לתנאי אישור הרשויות המוסמכות (להלן: "ההיתר") וכי הצפי לקבלתו הינו בתוך כ- 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "המועד האחרון לקבלת ההיתר").
2. ככל שלא יתקבל היתר מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא עד למועד האחרון לקבלת ההיתר, יהא רשאי הרוכש לבטל את ההסכם על-ידי מסירת הודעה בכתב על-כך למוכר(להלן: "הודעת הביטול"), לא יאוחר מ-30 יום מחלוף המועד האחרון לקבלת ההיתר, ובלבד שההודעה כאמור לא נמסרה למוכר לאחר הנפקת ההיתר (להלן: "תקופת ההודעה"). מובהר כי המוכר יהא רשאי להאריך תקופה זו ב-6 חודשים נוספים ע"י מתן הודעה לקונה עד 30 יום טרם המועד 1 האחרון לקבלת ההיתר.
3. הודע לקונה כי עיקרי מפרט חוק המכר והתכניות עליהם חתם במעמד חתימת ההסכם אינם סופיים וכי יתכנו בהם שינויים הנובעים בין היתר מדרישות הרשויות, לרבות דרישות שיבואו בהיתר והמהווים שינוי בתכנון הקיים. מוסכם כי שינוי מהותי בתכנון של הדירה, כיווניה ו/או קומתה ו/או אשר יקטין/יגדיל את שטחה בשיעור העולה על הסטיות הקבועות בצו מכר דירות ו/או חוק המכר, (להלן: "שינוי המהווה עילה לביטול") יקנה אף הוא את הזכות לקונה לבטל את ההסכם על-ידי מתן הודעה למוכר באופן המפורט בסעיף 2 לעיל. זכות הביטול תעמוד לקונה עד 30 יום מיום קבלת היתר הבניה והתכניות והמפרט המעודכנים.
4. הודע לקונה כי ביטול ההסכם בנסיבות האמורות בנספח זה אינן מהוות הפרה יסודית של ההסכם ולא תזכינה מי מהצדדים בפיצוי המוסכם.
5. א. בוטל החוזה כאמור בסעיפים 2 ו-3 לעיל, ישיב המוכר לקונה כל סכום ששילם הקונה למוכר על חשבון רכישת הדירה בערכו הריאלי בתוך 45 יום מועד ביטול ההסכם, ובכפוף להתקיימותם של התנאים להלן:
 1. אישור ביטול העסקה על ידי מיסוי מקרקעין לאחר חתימת הקונה על הסכם ביטול ותצהירי ביטול עסקה עבור רשויות המס, לרבות כל מסמך הנדרש לכך. מובהר כי כל החזר כספים משלטונות המס אינו באחריות המוכר וייעשה על-ידי האוצר ובהתאם לכלליו.
 2. ככל שהקונה נטל משכנתא, העביר המוכר לבנק המממן את הסכום לסילוקה (שלא יעלה על הסכום שהועבר למוכר בגין המשכנתא).
 3. הקונה השיב למוכר את כל הבטוחות ומכתבי ההחרגה שנמסרו לו מהבנק המלווה וכן שוברי התשלום שנתרו בידיו (ככל שנמסרו לו) וכן חתימה על כל מסמך הנדרש על ידי הבנק המלווה.
- ב. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו ההוראות להלן:
 1. הסכם זה יחשב כמבוטל לכל דבר וענין.
 2. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
 3. המוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו על-פי הסכם זה.
 4. המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה, בכפוף להוראות המכר.
6. במקרה בו לאחר קבלת ההיתר יחולו שינויים בתכנון הנוכחי המהווים עילה לביטול ההסכם, והקונה לא מסר למוכר הודעת ביטול בתוך תקופת ההודעה, ו/או במקרה בו יחולו שינויים בתכנון הנוכחי שאינם מהווים עילה לביטול ההסכם, יחתום הקונה בתוך 7 ימים מדרישת המוכר על מפרט טכני ותכניות מכר חדשים ואלו יחליפו את המפרט והתכניות שצורפו להסכם. לא חתם הקונה על מסמכים אלו, יראו אותו כאילו חתם עליהם ולחילופין יהיו רשאים מיופי הכח לחתום בשמו ועבורו.
7. מובהר כי שינויים בתכנון הנוכחי שיחולו ביחס לדירות אחרות בפרויקט ו/או ביחס לרכוש המשותף בפרויקט ו/או ביחס לחלקים אחרים בפרויקט, לא יזכו את הקונה בזכות לביטול ו/או לכל סעד אחר.

ולראיה באנו על החתום:

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר