

**נספח י"א להסכם מכר - בדבר העדר היתר בניה  
מיום**

**בין:** אגם תבור יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 51-4823970  
עומרים 9 פארק תעשייה עומר

(להלן: "המוכר")

**מצד אחד;**

**לבין:** 1. מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. גב' \_\_\_\_\_ נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
(שניהם ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

**מצד שני;**

על אף האמור בהסכם המכר מוסכם בין הצדדים כלהלן:

והואיל וטרם ניתן היתר בניה לדירה, לבנין ו/או לדירה ו/או למגרש בו בנויה הדירה; והואיל, ולפיכך, יתכן שיחולו שינויים בתכניות הפרויקט, הדירה והבניינים כהגדרתם בחוזה; לפיכך, מובהר בין הצדדים, כי במקרה שלא יתקבל היתר בניה סופי לדירה בתום 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת חוזה זה (להלן בנספח זה: "המועד הקובע"), היתה לתשריט הדירה, נספח "א" לחוזה, יהא הקונה רשאי לבטל את החוזה, וזאת בהודעה בכתב ובחתימתו, אשר תימסר במשרדי החברה לא יאוחר מחלוף 14 (ארבעה עשר) יום ממועד קבלת הודעת החברה בכתב בדבר הוצאת היתרי הבניה בפועל, ובלבד שלקונה נתנה האפשרות לעיין בתוכניות ובתשריטים העדכניים. ככל שהקונה לא יבטל את החוזה בהתאם לאמור לעיל, וככל שיתקבל – לאחר המועד הקובע – היתר בניה סופי לדירה אשר זהה לתשריט הדירה, נספח "א" לחוזה, לקונה לא תעמוד עוד הזכות לבטל את החוזה. במקרה שיתקבל – לאחר המועד הקובע – היתר בניה סופי לדירה אשר אינו זהה לתשריט הדירה או במקרה שיש סטיות העולות על הסטייה המקובלת כהגדרתה בצו המכר (דירות), נספח "א" לחוזה, יהא הקונה רשאי לבטל את החוזה, וזאת בהודעה בכתב ובחתימתו, אשר תימסר במשרדי החברה לא יאוחר מחלוף 30 (שלושים) יום ממועד קבלת הודעת החברה בכתב בדבר הוצאת היתרי הבניה בפועל, ובלבד שלקונה נתנה האפשרות לעיין בתוכניות ובתשריטים העדכניים. ככל שהקונה לא יבטל את החוזה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, יראו את היתר הבניה כתשריט החוזי המחייב של הדירה (על הצמדותיה), של הבניין והפרויקט אשר יחליף את נספח "א" לחוזה לכל דבר וענין, תוך שלקונה לא תהיה טענה בקשר עם אי-התאמות כלשהן בין התשריט החוזי המקורי, נספח "א" לחוזה, לבין היתר הבניה שהוצא בפועל ובלבד שלקונה נתנה האפשרות לעיין בתוכניות ובתשריטים העדכניים. במקרה של ביטול החוזה כמפורט בסעיפים 1 ו-2 לעיל, לא ייחשב הדבר להפרת החוזה מצד החברה ולא תהיה לקונה כל טענה, דרישה, תביעה או סעד כלשהם כנגד החברה, זולת הזכות להשבתם לו, בתוך 45 (ארבעים וחמישה) יום ממועד הביטול כאמור, של כל הכספים ששולמו על ידו לחברה, בערכו הריאלי וזאת בכפוף להשבתם לחברה ו/או לבנק של מלוא הבטוחות שקיבל הקונה על פי חוזה זה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בנספח זה כדי לפגוע בזכות הקונה לקבלת פיצוי בגין איחור במסירת הדירה, ככל שזכאי לכך ובכפוף ליתר הוראות החוזה. הוראות נספח זה גוברות על האמור בחוזה אך ורק במקרה של סתירה ביניהם.

ככל שרוכש הדירה אינו מקבל משכנתא בשל היעדר היתר בניה, הרי שאיחור בתשלום (עד לקבלת המשכנתא) לא יהווה הפרה של ההסכם וגם לא יחייב בריבית פיגורים.

מאחר ועפ"י החוק והמכרז, השתתפות בשכ"ט עו"ד נגבית עבור רישום זכויות הרוכש, הרי שבמקרה של ביטול ההסכם, סכום זה או לכל הפחות חלקו היחסי יוחזר לרוכש.

קונה

קונה