

נספח יב'

1

נספח היעדר היתר בניה

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש ____ שנת 2026

בין: **רייבי יהונתן דוד בע"מ ח.פ. 516987005**
מרח' בעלי המלאכה 205, נתיבות

(להלן – "המוכרת" ו/או "החברה")

מצד אחד;

ל ב י נ:

(להלן: "הרוכש")

מצד שני;

בהתאם לאמור בחוזה שנחתם על ידנו היום מוסכם כדלקמן:

1.1.1. **הודע לקונה כי בעת חתימת ההסכם טרם התקבל קבלת היתר בניה לבניית הפרויקט**

ו/או הדירה

וכי עבודות הבניה תחלנה לאחר התקיימותו של תנאי זה.

1.1.2. עד לקבלת היתר בניה, לא יהא על הרוכש לבצע תשלומים על חשבון מחיר הדירה למעט

התשלומים הבאים:

א. ביצוע התשלום הראשון בסך ____% האמור בנספח ג', אשר יופקד בנאמנות בידי עורכי הדין.

ביצוע התשלום השני בסך ____% אשר ישולם באמצעות פנקס השוברים כמפורט בנספח התמורה.

1.1.3. הודע לקונה כי המפרטים והתוכניות שנמסרים לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם

סופיים וכי יתכנו בהם שינויים הנובעים בין היתר מדרישות הרשויות, לרבות דרישות שיבואו לידי ביטוי בהיתר הבניה ו/או בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת.

מובהר כי במידה ויחול שינוי מהותי במסמכים האמורים, יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה, ע"י מתן הודעה בכתב למוכרת. זכות הביטול תעמוד לקונה עד 90 יום מהמועד קיבל הודעה רשמית בדוא"ל ו/או בדואר רשום בדבר קבלת היתר בניה והצגת תשריט ומפרט מעודכנים, במידה והקונה לא הודיע למוכרת תוך 90 הימים כי ברצונו לבטל את ההסכם, יראו את ההסכם כמחייב ולא תהיה לקונה כל זכות ביטול.

שינוי מהותי לעניין תוספת זו יהיה שינוי בשיעור של יותר מ- 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט ובנספחים לבין המידות למעשה (עפ"י חישוב כולל של שטח הדירה),

וכן סטיות בשיעור של יותר מ- 5% בין ומידות האביזרים המופיעים במפרט לבין והמידות למעשה וכן שינוי בתכנון הדירה ו/או בקומת הדירה ו/או כיווניה (כיווני אויר) וזאת בכפוף לחוק המכר (דירות) התשל"ג 1973 ותקנותיו ועל פי המותר בצו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008

2. אם בתום 6 חודשים חתימת ההסכם לא התקבל היתר בניה תהיה לקונה הזכות לבטל את ההסכם במתן הודעה בכתב ובלבד שהודעה כאמור נמסרה למוכרת בכתב עד ולא יאוחר מיום 30 יום מתום 6 חודשים מיום חתימת ההסכם. לא נמסרה הודעה כאמור יראו את ההסכם כמחייב ולא תעמוד לקונה זכות ביטול ההסכם.
3. בוטל החוזה כאמור בסעיף 2 לעיל, הקונה יהיה זכאי לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידו למוכרת כאמור בנספח ג' להסכם בערכו הריאלי - החזר הכספים במקרה של ביטול החוזה יעשה אך ורק לאחר חתימת הסכם ביטול וכלל המסמכים הנלווים לרבות ההצהרות כנדרש לשלטונות המס והשבת הבטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) שניתנו לקונה וביטולה של הערת אזהרה במידה ונרשמה לטובתו.
- מובהר כי החזר סכומים משלטונות מס רכישה יעשה על ידי האוצר ובהתאם לכלליו, ככל שיעשה, ולמוכרת אין ולא תהא כל אחריות בקשר לכך.
4. בד בבד עם השבת הסכומים כאמור, וכתנאי להשבתם ימסור הקונה לידי המוכרת כל ערבות או בטוחה שקיבל ממנה עפ"י הסכם זה, ואם נרשמה מכח זכויותיו עפ"י הסכם זה הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או כל משכון או שעבוד אחר, כי אז ימסור הקונה למוכרת כל מסמך שיידרש לשם סילוק ו/או מחיקת הרישום לאחר השבת הכספים על פרוטיהם כאמור.
5. מובהר בזה כי המוכרת תודיע לקונה מיד בסמוך לאחר קבלת היתר בניה.
6. למען הסר ספק, יובהר כי במידה והקונה לא השתמש בזכות הביטול במועד האמור לעיל יעמוד החוזה בתוקפו המלא ולא תהיה לקונה כל זכות לבטלו.
7. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו הוראות להלן:
 - 7.1. החוזה לרכישת הדירה יחשב כמבוטל, לכל דבר וענין.
 - 7.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה. המוכרת תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה על פי החוזה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות הנתונה לרוכש עפ"י דין.
 - 7.3. המוכרת תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה מצד הקונה.

הרוכש

החברה

הקונה

החברה