

## נספח להסכם מתאריך

טרם ליווי והיתר בניה

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

- בין -

אלברטו גבסו ובניו בע"מ, ח.פ. 511484073

שכתובתה: שדרות העצמאות 54, בת ים

(להלן: "החברה") מצד אחד;

- לבין -

מר/ת \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
מר/ת \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

מצד שני;

(להלן: "הרוכש")

**הואיל** ובין הצדדים נחתם הסכם רכישת דירה המסומנת במספר \_\_\_\_\_ בבית המסומן בספרי החברה כבניין **הואיל** בתוכניות המצורפות להסכם (להלן בהתאמה: "הדירה" ו-"הבית") שתבנה המוכרת במסגרת פרויקט המכונה "\_\_\_\_\_ " הנבנה על ידה במקרקעין הידועים כמגרשים 110 ו-10 המצויים בגוש 387 חלקה 20 (בחלק) ובגוש 388 חלקות 64-62, 68-66 (בחלק) וכן מגרש 100 ו-108 המצויים בגוש 427 חלקה 10 (בחלק) ובגוש 387 חלקות 8-6, 19-20, 11-12, ו-14 (בחלק) באשקלון. (להלן: "הסכם הרכישה");

**והואיל** ובמועד חתימת הסכם טרם התקבל היתר בנייה לבניית הבית והדירה וכן טרם הושלמה הסדרתו של הליווי הבנקאי לפרויקט;

### אשר על כן מוסכם בזאת בין הצדדים, כדלקמן:

1. מוסכם ומובהר כי הסכם הרכישה הינו הסכם מותלה בתנאי מתלה, לפיו יתקבל היתר בניה על פיו ניתן יהיה לבנות את הבית והדירה בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם בכפוף לשינויים שאינם מהותיים בהן (להלן: "היתר הבניה"), וזאת תוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם הרכישה ולהלן: "מועד התנאי המתלה" (להלן: "התנאי המתלה").

2. לא יתקבל התנאי המתלה במועדו, יהיה ההסכם ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה בכתב שתומצא לצד השני וזאת תוך 30 (שלושים) ימים מתום מועד התנאי המתלה ובלבד שלא התקיים התנאי המתלה קודם למתן הודעת הביטול כאמור. הודיע מי מהצדדים על ביטול ההסכם בהתאם לאמור בסעיף זה, יהיה ההסכם בטל ומבוטל וכספי הרוכש יושבו בהתאם להוראות נספח זה. לא בוטל ההסכם על ידי מי מהצדדים בהתאם לאמור בסעיף זה ועל פי המועדים הקבועים בו, תפקע זכות הצדדים לבטל את ההסכם בשל אי התקיימות התנאי המתלה כאמור על פי סעיף זה.

3.

- 3.1 מובהר ומוסכם כי עשויים לחול שינויים בתוכניות ובמפרט, ולפיכך התוכניות והמפרט המצורפים להסכם הינם זמניים, וכי תוכניות ומפרט מעודכנים יצורפו להסכם (ככל שיהא צורך בכך) לאחר הוצאת היתר הבניה ובהתאם למפורט בסעיף להלן.
- 3.2 סמוך לאחר קבלת היתר הבניה, החברה תיידע את הרוכש על כך בכתב (להלן: "הודעת החברה"). ככל שלאחר הוצאת היתר הבניה יהיו בתוכניות ו/או במפרט שינויים כלשהם אזי להודעת החברה תצורפנה תוכניות ומפרט מעודכנים (להלן: "התוכניות והמפרט המעודכנים"). התוכניות והמפרט המעודכנים שיצורפו להודעת החברה יהיו לתוכניות ולמפרט המחייבים את הצדדים בהתאם להסכם זה ויחליפו את התוכניות והמפרט המצורפים להסכם במועד זה. הרוכש מתחייב להשיב לחברה עותק מהתוכניות והמפרט המעודכנים כשהם חתומים על ידיו תוך 14 ימים מקבלתם, זאת מבלי לגרוע מתוקפם המחייב אף ללא הוספת חתימתו כאמור.
- 3.3 מובהר ומוסכם כי במקרה שבהיתר הבניה יחול שינוי לא מהותי בתוכניות ובמפרט הדירה לעומת התוכניות והמפרט המצורפים להסכם, ייחשב הדבר כהתקיימות של התנאי המתלה לכל דבר ועניין, והתוכניות והמפרט המחייבים את הצדדים יחשבו התוכניות והמפרט המעודכנים.
- 3.4 מוסכם כי הקטנה או הגדלה בשטח הדירה על פי התוכניות והמפרט המעודכנים, העולה על 4% משטחה כאמור על פי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם, תיחשב כשינוי מהותי לעניין נספח זה.
- 3.5 במקרה שעל פי הודעת החברה הנלווית לתוכניות ולמפרט המעודכנים שתשלחנה לרוכש כאמור בסעיף 3.2 לעיל, יחול שינוי מהותי בתוכניות ובמפרט לעומת התוכניות והמפרט המצורפים להסכם, אזי תהא לרוכש שמורה הזכות בתוך 30 יום ממועד משלוח הודעת החברה בדואר רשום כאמור לעיל, לבטל את התקשרותו בהסכם הרכישה.
- לא הודיע לחברה בכתב על רצונו בביטול הסכם הרכישה כאמור, תפקע זכות הרוכש לביטול הסכם הרכישה והתוכניות ומפרט הדירה המחייבים יהיו התוכניות והמפרט המעודכנים המצורפים להודעת החברה כאמור לעיל. הרוכש מתחייב במקרה זה להשיב לחברה עותק מהתוכניות והמפרט שהומצאו לו, כשהם חתומים על ידו, וזאת מבלי לגרוע מתוקפם המחייב אף ללא הוספת חתימתו. בכל מקרה לא תחול כל הפחתה במחיר הדירה על פי הסכם הרכישה.
- 3.6 במקרה שהרוכש יבחר לעשות שימוש בזכות הביטול על פי סעיף קטן זה, ביטול הסכם הרכישה ייעשה על ידי משלוח הודעת ביטול בדואר רשום לכתובת החברה המופיעה בהסכם הרכישה. הודעת הביטול תכנס לתוקף תוך 30 יום ממועד המסירה של ההודעה, ובלבד, שעד מועד זה יחתום הקונה על תצהיר לעניין ביטול המכירה בהתאם לסעיף 102 לחוק מיסוי מקרקעין ועל כל מסמך נדרש אחר בקשר עם ביטול העסקה. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך אשר יידרש על ידי הבנק המלווה כתנאי להשבת הכספים לידי הרוכש.
4. מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה לא תחול הפחתה במחיר הדירה.
5. עוד מובהר ומוסכם כי הסעד היחיד הקיים לרוכש, וזאת במקרה של אי התקיימות התנאי המתלה לרבות במקרה של שינוי מהותי בתוכניות ובמפרט המעודכנים לעומת התוכניות והמפרט המצורפים, הוא ביטול ההסכם בלבד. פרט לזכות הרוכש לביטול העסקה במקרים הנזכרים (ובהם בלבד ובהתאם לאמור בהם בלבד) לא תקום לרוכש כל זכות ו/או סעדים נוספים כלפי החברה ו/או מי מטעמה והרוכש מוותר על כל טענת, דרישה או תביעה בעניין.
6. הובהר לרוכש כי במועד חתימת הסכם הרכישה טרם הושלמה הסדרתו של הליווי הבנקאי לפרויקט. מובהר ומוסכם, כי לאחר הסדרת הליווי הבנקאי, יושלמו הפרטים הנוגעים לליווי הבנקאי הן במסגרת הסכם הרכישה והן במסגרת נספח הליווי הבנקאי להסכם הרכישה, אשר לאחר הסדרת הליווי הבנקאי יחול האמור בו ביחס לליווי הבנקאי ולבנק המלווה של הפרויקט.
- עוד מוסכם, כי ככל שהבנק המלווה ידרוש הכנסת שינויים/תיקונים בנספח הליווי הבנקאי ו/או בהסכם הרכישה בכל הנוגע לליווי הבנקאי, שהם תיקונים סבירים ועל פי דין שאינם בהם כדי לשנות באופן מהותי את האמור בהסכם הרכישה ונספח הליווי הבנקאי, אזי יסכימו הצדדים לשינויים אלו והם ייחשבו כחלק מהסכם הרכישה.

עוד מוסכם, כי במקרה שעד מועד כתשלום כלשהו החל על הרוכש בהתאם להסכם הרכישה ונספח התשלומים המצורף לו, לא יושלם הסדרת הליווי הבנקאי, אזי תהיה החברה רשאית להורות על דחיית מועד התשלום וזאת עד למועד הסדרת הליווי הבנקאי.

7. מוסכם כי עד למועד הסדרת הליווי הבנקאי, ופתיחת חשבון הליווי לפרויקט, יופקדו התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה בהתאם להסכם זה, ובלבד שתשלום זה לא יעלה על 7% (שבעה אחוזים) ממחיר התמורה כהגדרתה בנספח, בידיהם הנאמנות של עורכי הדין ממשד ש. פרידמן ושות' (להלן: "הנאמן"). הנאמן ישקיע את התשלומים שהופקדו בידיו בפקדון שקלי לתקופות קצובות מתחדשות. הנאמן יעביר את הסכומים שהופקדו בידיו בערכם הנקוב לחשבון הליווי של הפרוייקט באמצעות פנקס שוברים ייעודי, עד 30 ימים לאחר מועד משלוח הודעת החברה לפיה הוסדר הליווי הבנקאי לפרוייקט וקבלת שוברים מתאימים לידי הנאמן.

8. הרוכש מתחייב כי מיד עם פתיחת חשבון הליווי וקבלת פנקס השוברים לידי, הרוכש ישלם את כל התשלומים החלים עליו כמפורט בנספח התשלומים באמצעות פנקס השוברים.

9. הרוכש מתחייב, כהתחייבות עיקרית ויסודית, שלא לרשום כל הערת אזהרה לזכותו, ללא קבלת הסכמה מפורשת ובכתב לכך מאת החברה ובהתאם לאמור בהסכם הרכישה ונספח הליווי הבנקאי. ידוע לרוכש כי במקרה שירשום הערת אזהרה בניגוד לתנאי ההסכם על נספחיו תהא רשאית החברה למחוק את הערת האזהרה, ומיופה הכח יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח שניתן על ידי הרוכש לצורך האמור.

10. האמור במסמך זה עדיף על האמור בכל מקום אחר בהסכם הרכישה או בכל נספח מנספחיו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_ הרוכש

\_\_\_\_\_ החברה