

נספח להסכם מתאריך  
טרום ליווי והיתר בניה

שנערך ונחתם ביום בחדש שנת

- בין -

אלברטו גבשו ובניו בע"מ, ח.פ. **511484073**

שכונותה: שדרות העצמאות 54, בית ים

(להלן: "החברה") מצד אחד;

- לבין -

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

(להלן: "הרכוש") מצד שני;

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם רכישת דירה המסומנת במספר בבית המסומן בספריה החברה כבניין בתוכניות המצורפות להסכם (להלן "הדירה" ו- "הבית") שתבנה המוכרת במסגרת פרויקט המכוונה "הבנייה" הנבנה על ידה במרקען היודעים מגזרים 110 ו- 10 המצוים בגוש 387 חלקה 20 (ב חלק) ובגוש 388 חלקות 66-68, 62-64, 66-68 (ב חלק) וכן מגרש 100 ו- 108 המצוים בגוש 427 חלקה 10 (ב חלק) ובגוש 387 חלקות 8-6-8, 19-20, 11-12, 1-14 (ב חלק) באשקלון. (להלן: "הסכם הרכישה");

הואיל ובמועד חתימת הסכם טרם התקבל היתר בנייה לבניית הבית והדירה וכן טרם הושלמה הסדרתו של הליובי הבנקאי לפרויקט;

אשר על בן מוסכם בזאת בין הצדדים, כדלקמן:

1. מוסכם ומובהר כי הסכם הרכישה הינו הסכם מוגדר בתנאי מתלה, לפיו יתקבל היתר בנייה על פיו ניתן ייחיה לבנות את הבית והדירה בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם בכפוף לשינויים שאינם מהותיים בזמן (להלן: "התיר 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 הצדדים בהודעה בכתב שהותמצא לצד השני ומטען הודעה הביטול כאמור. הודעה מי מהצדדים על ביטול ההסכם בהתאם התנאי המתלה קודם למטען הודעה הביטול כאמור. הודעה מי מהתנאי המתלה ובלבד שלא התקיים לאמור בסעיף זה, יהיה ההסכם בטל וمبוטל וכיספי הרוכש יושבו בהתאם להוראות נספח זה. לא בוטל ההסכם על ידי מי מהצדדים בהתאם לאמור בסעיף זה ועל פי המועדים הקבועים בו, תפרק זכות הצדדים לבטל את ההסכם בשל אי התקינות התנאי המתלה כאמור על פי סעיף זה.

.3

3.1 מובהר ומוסכם כי עשויים לחול שינויים בתוכניות ובפרט, ולפיכך התוכניות והמפרט המצורפים להסכם הינם זמינים, וכי תוכניות ומפרט מעודכנים יצורפו להסכם (כל שיהא צריך בכך) לאחר הוצאת היתר הבניה ובהתאם למפורט בסעיףלהלן.

3.2 סמוך לאחר קבלת היתר הבניה, החברה תודיע את הרוכש על כך בכתב (להלן: "הודעת החברה"). ככל שלאחר הוצאה הבניה יהיה בתוכניות ו/או במפרט שינויים איזי להודעת החברה תוכרנה תוכניות ומפרט מעודכנים (להלן: "התוכניות והמפרט המעודכנים"). התוכניות והמפרט המעודכנים ישורפו להודעת החברה יהיו לתוכניות ולפרט המחייבים את הצדדים בהתאם להסכם זה ויתלפו את התוכניות והמפרט המצורפים להסכם במועד זה. הרוכש מתחייב להשיב לחברה עותק התוכניות והמפרט המצורפים להסכם חתום על ידו תוך 14 ימים מתקבלם, זאת מבלי לגרוע מתוקף המחייב אף ללא הוספת חתימתו כאמור.

3.3 מובהר ומוסכם כי במקרה שהחומר הבניה יחול שינוי לא מהותי בתוכניות ובפרט הדירה לעומת התוכניות והמפרט המצורפים להסכם, ייחסב הדבר כהתיקיות 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, ייחסב כשינוי מהותי לעניין נספה זה.

3.5 במקרה של פגיעה בחברה הנלויה בתוכניות ולפרט המעודכנים שתשלוח לרוכש כאמור בסעיף 3.2 לעיל, יחול שינוי מהותי בתוכניות ובפרט לעומת התוכניות והמפרט המצורפים להסכם, אז תהא לרוכש שמורה הזכות בתוך 30 יום ממועד משולוח הודעה החברה בדואר רשמי כאמור לעיל, לבטל את התקשרותו בהסכם הרכישה.

לא הודיע החברה בכתב על רצונו בביטול הסכם הרכישה כאמור, תפרק זכות הרוכש לביטול הסכם הרכישה והתוכניות ומפרט הדירה המחייבים והוא התוכניות והמפרט המצורפים להודעת החברה כאמור לעיל. הרוכש מתחייב במקרה זה להשיב לחברה עותק מהתוכניות והמפרט שהומצאו לו, כשהם חתומים על ידו, וזאת מבלי לגרוע מתוקף 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 משולוח הודעה בדואר רשות לכתובות החברה המופיעה בהסכם הרכישה. הודעת הביטול תכנס לתוקף תוך 30 יום ממועד המשירה של הודעה, בלבד, שעד מועד זה יחתום הקונה על תצהיר לעניין ביטול המכירה בהתאם לסעיף 102 לחוק מס' 102 מקרקעין ועל כל מסמך נדרש אחר בקשר עם ביטול העסקה. הרוכש מתחייבחתום על כל מסמך אשר יידרש על ידי הבנק המלאוה כתנאי להשבת הכספיים לידי הרוכש.

4. מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה לא תחול הפחתה במחיר הדירה.

5. עוד מובהר ומוסכם כי הסעיף היחיד הקיים לרוכש, זאת במקרה של אי התיקיות התנאי המתלה לרבות במקרה של שינוי מהותי בתוכניות ובפרט המעודכנים לעומת התוכניות והמפרט המצורפים, הוא ביטול ההסכם בלבד. פרט לזכות הרוכש לביטול העסקה במקרים הנזכרים (ובבנם בלבד ובהתאם כאמור בהם בלבד) לא תוקם לרוכש כל זכות ו/או סעדים נוספים כלפי החברה ו/או מי מטעמה והרוכש מותר על כל טענה, דרישة או תביעה בעניין.

6. הובהר לרוכש כי במועד חתימת הסכם הרכישה טרם הושלמה הסדרתו של הליווי הבנקאי לפ羅יקט. 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 לlioוי הבנקאי ובנק המלאוה של הפרויקט.

עוד מוסכם, כי ככל שהבנק המלאוה ידרוש הכנסת שינויים/תיקונים בנספח הליווי הבנקאי ו/או בהסכם הרכישה בכל הנוגע לlioוי 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 ייחסבו חלק מהסכום הרכישה.

עוד מוסכם, כי במקרה שעד מועד בתשלום כלשהו החל על הרוכש בהתאם להסכם הרכישה ונספה התשלומים המצורף לו, לא יושלם הסדרת הליווי הבנקאי, או כי תהיה החברה רשאית להוראות על דחיתת מועד התשלום וזאת עד למועד הסדרת הליווי הבנקאי.

- מוסכם כי עד למועד הסדרת הליווי הבנקאי, ופתיחה חשבון הליווי לפרויקט, יופקדו התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה בהתאם להסכם זה, ובלבذ בתשלום זה לא עלה על 7% (שבעה אחוזים) ממחיר התמורה כהגדרתה בנספה, בידיהם הנאמנות של עורכי הדין ממשרד ש. פרידמן ושות' (להלן: "הנאמן"). הנאן יشكיע את התשלומים שהופקדו בידיו בפיקדונן שקללי לתקופות קבועות מתחדשות. הנאן יעביר את הסכומים שהופקדו בידיו בערכם הנוכחי לחשבון הליווי של הפרויקט באמצעות פנקס שוברים ייודי, עד 30 ימים לאחר מועד משולוח הודעה החברה לפיה הוסדר הליווי הבנקאי לפרויקט וקבלת שוברים מתאימים לידי הנאן.
- .7. הרוכש מתחייב כי מיד עם פתיחת חשבון הליווי וקבלת פנקס השוברים לידי, הרוכש ישלם את כל התשלומים החלים עליו כמפורט בספח התשלומים באמצעות פנקס השוברים.
- .8. הרוכש מתחייב, כחתיבות עיקריות ויסודית, שלא לרשום כל הערת אזהרה לזכותו, ללא קבלת הסכמה מפורשת ובכתב לכך מאט החברה ובהתאם לאמור בהסכם הרכישה ונספה הליווי הבנקאי. ידוע לרוכש כי במקרה שרישום הערת אזהרה בניגוד לתנאי ההסכם על נספחו תהא רשאית החברה למחוק את הערת האזהרה, ומיפויה הכה יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכה שניתן על ידי הרוכש לצורך האמור.
- .9. האמור במסמך זה עדיף על האמור בכל מקום אחר בהסכם הרכישה או בכל נספח מנספחים.
- .10. **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

חברה

---

הרוכש