

## נספח תוכניות לאתר היתר/ היתר שינויים

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2019

בין

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817  
מרח' מוטי קינד 10 רחובות  
(אשר תקרא להלן: "המוכר")

### מצד אחד

לבין:



(שניהם ביחד ולחוד להלן: "הקונה" או "הרוכש")

### מצד שני

- |  |        |
|--|--------|
| וביום _____ נחתם בין המוכר לבין הרוכש הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רכש הרוכש מאת המוכר דירה המסומנת בתשריט במס' _____ בבניין _____ שיבנה על מגרש מס' _____ (להלן: "הממכר") במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 9 (בחלק) ו-18 (בחלק) בגוש 6422 בהרצליה, על פי תוכניות מס' הר/ 1985/ב. | הואיל  |
| והמוכר קיבל היתר בניה לבניית הבנין בו יבנה הממכר ביום 19.12.2018 (להלן: "ההיתר").  | והואיל |
| והמוכר הודיע לרוכש במועד חתימת הסכם המכר כי על אף שנתקבל היתר המוכר הגיש בקשה להיתר שינויים אשר הינה תלויה ועומדת וטרם נתקבל אישור בעניינה (להלן: "היתר השינויים");  | והואיל |
| והרוכש הסכים לרכוש את הממכר כהגדרתו בהסכם (להלן: "הממכר") למרות שטרם התקבלה הבקשה להיתר השינויים, בכפוף לאמור בנספח זה;  | והואיל |

### לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומחייב את הצדדים.
2. המוכר מצהיר כי בכוונתו לנקוט בכל הצעדים הנדרשים לצורך קבלת היתר השינויים, אולם עד למועד חתימת הסכם המכר בינו לבין הרוכש הוא טרם נתקבל.
3. הרוכש מאשר כי המוכר הודיע לו כי היתר השינויים טרם אושר וכי הינו מסכים לרכוש את הממכר ביוזעו עובדה זו, בכפוף לאמור בנספח זה.
4. הודע לקונה כי מאחר והיתר השינויים טרם אושר, הצדדים חותמים על תוכניות ומפרט טכני לפני היתר, והתשריטים והמפרט הטכני עליהם חותמים הצדדים במעמד חתימת הסכם המכר הינם רעיוניים בלבד על כל המשתמע מכך, וכפופים לאישור הרשויות. לפיכך, יתכן כי יחולו שינויים מכל סוג ומין שהוא בין התשריטים והמפרט הטכני שצורפו להסכם

המכר לבין האישור הסופי של התשריטים והמפרט הטכני כפי שיתקבל על ידי העירייה וכי הדירה תיבנה ככל האפשר באופן סביר בדומה לתשריטים והמפרט הטכני הקיימים ושצורפו להסכם המכר ובכפוף לאישורים על ידי כל הרשויות המוסמכות ואישור אדריכל הבניין. אשר על כן שמורה למוכר הזכות, בין היתר, לשנות את התשריטים, המפרט הטכני ותוכניות הבניין והממכר בכל אופן שהוא בדירה עצמה, בקומות הטיפוסיות ובשטחים הציבוריים וכל הקשור לבניית הבניין, המרתפים, החניון וכיוצ"ב.

5. לאור האמור לעיל, מוסכם במפורש בין הצדדים ולמען הסר ספק כי הקונה מתחייב להימנע מעשיית כל פעולה, שתפריע או תעכב את המוכר בהוצאת היתר השינויים ובבניית הבניין. ככל וקבלת היתר השינויים תידחה בעקבות התנגדויות ו/או עררים ו/או עקב פעולה של הקונה כאמור בסעיף זה ו/או עקב נושא אשר איננו בשליטת המוכר, תידחה מסירת החזקה בפרק הזמן אשר נמשך העיכוב ובתוספת זמן סביר להתארגנות של המוכר כתוצאה מעיכוב זה. ככל והיתר השינויים שיתקבל יהיה שונה באופן מהותי מהתשריט עליו חתם הרוכש בצמוד להסכם זה, תעמוד לו הזכות לבטל את ההסכם כאמור בנספח זה. אין באמור לגרוע מזכויות הרוכש על פי כל דין.

6. מוסכם בזה, כי אם תוך ששה (6) חודשים ממועד חתימת ההסכם עדיין לא יתקבל היתר השינויים הנזכר בנספח זה (להלן: "**התקופה לקבלת היתר**") או לחילופין יתקבל היתר לפיו הממכר שונה בסטייה שאינה קבילה כהגדרתה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) לעומת תשריט הממכר כפי שנחתם ע"י הצדדים במעמד הסכם זה, יהיה הקונה רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב בדואר רשום שימסור לצד השני ובמקרה כזה יחולו ההוראות הבאות:

א. המוכר יחזיר לרוכש את כל הכספים ששולמו על ידו ע"ח רכישת הממכר כשהם צמודים למדד תשומות הבניה, תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הביטול אצלו. השבת הכספים כאמור, תהא כפופה להשבת הערבות הבנקאית שקיבל הקונה מאת המוכר, אם קיבל, לידי ב"כ המוכר וכן בחתימת כל מסמך מופנה לרשויות בדבר ביטול ההסכם, בכלל זה לרשויות המיסים ככל שרלוונטי, והכל בהתאם להנחיות המוכר.

ב. מוסכם כי איחור של מעל ל- 30 יום בהשבת הכספים ממועד השבת ערבות למוכר יהווה הפרה יסודית של המוכר.

ג. ההסכם יתבטל והמוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכש צד שלישי מבלי שלרוכש יהיו טענות או תביעות כלשהן.

ד. מוסכם כי הביטול צריך להיעשות תוך 30 ימים מחלוף התקופה לקבלת היתר שינויים כהגדרתה לעיל וככל ובמהלך הימים מחלוף תקופת קבלת היתר שינויים ועד למועד קבלת הודעת הביטול מצד הקונה לא ניתן היתר שינויים לבניין ו/או תוך לא יאוחר מ- 30 ימים מיום שהמציא המוכר לקונה תשריט מעודכן על פי היתר השינויים שנתקבל בפועל ובמידה והיתר השינויים שונה מהתשריט עליו חתמו הצדדים בצמוד להסכם המכר, כאמור בסעיף 6 רישא לעיל. הודעה כאמור תתבצע באמצעות מכתב רשום לכתובת המוכר. במידה ולא בוצע הביטול במועדים האמורים ו/או במידה ולא יוחזרו הערבויות הבנקאיות, אם ניתנו כאלה, בתוך 14 יום מעת הביטול, יכנס ההסכם לתוקפו, הקונה יקבל את הדירה כאמור כפי שהיא תהא בתשריט הסופי על פי ההיתר AS-IS.

ה. במקרה בו יכנס ההסכם לתוקפו כאמור בס"ק (ד) סיפא, תעודכן התמורה לה זכאי המוכר בגין הממכר (הפחתה או העלאה, על פי המקרה) בהתאם לשינוי שחל בממכר בפועל, לעומת הממכר על פי התוכניות לפני היתר השינויים עליהם חתם הקונה במעמד חתימת ההסכם. עדיין מחיר הממכר יהא על פי התעריף למ"ר כמפורט בהצעת המוכר כפי שהוגשה למשרד השיכון במכרז מחיר למשתכן וישולם למוכר במסגרת התשלום הראשון לאחר המועד בו נתקבל היתר השינויים בפועל.

7. הובהר והובא לידיעת הרוכש כי גם לאחר קבלת היתר השינויים יתכנו שינויים במספור ו/או מיקום חניות ו/או המחסנים כפי שסומנו בתוכניות שנחתמו במעמד הסכם זה ו/או יתכנו ביטולי חניות ו/או מחסנים באופן המחייב שינוי והצמדה חדשה של חניה/ מחסן (ככל והרוכש רכש גם מחסן) לדירה.

המספור שניתן לחניות ו/או למחסנים בתוכניות שנחתמו במעמד הסכם זה הינו לשם

הנוחות בלבד והינו זמני, וכי שינוי במספור בלבד איננו מהווה כל שינוי בהוראות ההסכם ואיננו מזכה את הרוכש בדבר ע"פ הוראות נספח זה.

במקרה של שינוי מיקום ו/או ביטול חניה ו/או מחסן (ככל שנרכש) שהוצמדו לדירה, יצמיד המוכר לדירה חניה ו/או מחסן (ככל שנרכש) חדשים ע"פ שיקול דעתו הבלעדי של המוכר.

8. הקונה מתחייב להגיע למשרד המכירות לצורך חתימה על תוכניות ומפרט טכני לאחר היתר בניה וזאת תוך 30 ימים מיום שנתבקש לכך ע"י אנשי המכירות. ככל ולא יחתום הקונה תוך 30 ימים כאמור על תוכניות ומפרט טכני לאחר היתר או לחילופין לא יבטל את ההסכם כמפורט לעיל תוך 30 ימים, התוכניות והמפרט לאחר היתר ישלחו לקונה בדואר ויראו את הקונה כמי שקיבל את התוכניות והמפרט לאחר היתר תוך 72 שעות ממועד שליחתם בדואר, ואי חתימת הקונה על התוכניות והמפרט לאחר היתר לא פוגעת בתוכן ו/או בהתחייבות החברה לבנות את הדירה והבניין בהתאם לתוכניות והמפרט לאחר היתר, ולקונה לא תעמוד לו זכות הביטול כאמור לעיל.

9. חרף האמור בהסכם המכר, בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, הוראות נספח זה תגברנה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר

י.ת.ב. בע"מ		
נבדק		
שם הבודק: רומנוס קובץ		
שם המבקר: _____		
תאריך: 29/05/19		
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה		