

נספח יב

נספח היעדר היתר בניה

שנערכה ונחתמה ב..... היום לחודש שנת

ב ין **אדור א.ד. פרויקטים בע"מ, ח.פ. 514226273**

(להלן – החברה)

מצד אחד ;

ל ב ין

ת.ז.

שם

טלפון

אצל עו"ד

כתובת

(להלן – הקונה)

מצד שני ;

הואיל ובין הצדדים נחתם במעמד חתימת תוספת זו הסכם לרכישת הדירה, כהגדרתה בהסכם (להלן – **ההסכם העיקרי**) ;

והואיל וידוע לקונה כי אין בידי החברה היתר בניה לבניית הבניין ובכלל זה, הדירה ;
לכן הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:

1. מוסכם כי התחייבויות החברה כבהסכם העיקרי מותנות בקבלת היתר בניה המאפשר את בניית הדירה מבלי שיחול בה שינוי מהותי (להלן – **היתר הבניה המתאים**).

"**שינוי מהותי**" לצורך סעיף זה משמעו שינוי שטחה של הדירה בשיעור העולה הסטיות המותרות לפי צו המכר דירות, לרבות שינוי בתכנון ו/או במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה. להסרת ספק מובהר, שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי מהותי ולא יהיה בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.

2. התקבל היתר הבניה המתאים, תמסור החברה לקונה הודעה על כך (להלן – **הודעת החברה על ההיתר**), יראו את המפרט הטכני כמתוקן בהתאם להיתר הבניה המתאים. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב הקונה לחתום על מפרט טכני מתוקן שיהיה תואם להיתר הבניה המתאים בתוך 7 ימים מדרישת החברה.

3. ככל שעד תום 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם העיקרי לא ניתנה הודעת החברה על ההיתר, יהיה הקונה רשאי לבטל את ההסכם העיקרי בהודעה בכתב למשך 30 יום (להלן – **הודעת הביטול**). לא מסר הקונה הודעת ביטול בתקופה האמורה, יוארך מאליו המועד הנקוב בתחילת סעיף זה, עד למסירת הודעת הביטול או עד לקבלת היתר בניה, לפי המוקדם מביניהם.

4. מסר הקונה הודעת ביטול, יחולו ההוראות הבאות :

4.1 ההסכם העיקרי יהיה מבוטל מיום שהתקבלה הודעת הביטול ובלבד שעד למועד קבלת הודעת הביטול אצל החברה טרם התקבלה הודעת החברה על ההיתר.

4.2 הקונה יחתום בתוך 7 ימים מיום משלוח הודעת הביטול על כל מסמך ותצהיר הנדרשים לצורך הודעה לכל רשות שהיא על ביטול ההסכם העיקרי וכן ישיב לידי החברה ו/או הגורם המממן את הבטוחות שנמסרו לו, לרבות פנקס השוברים ו/או יחתום על כל מסמך שיידרש ע"י החברה והגורם המממן לשם ביטול.

- 4.3 החברה תחזיר לקונה כל סכום ששולם על ידו לחברה בהתאם להסכם העיקרי עד 45 ימים מיום ביטול ההסכם העיקרי, בערכו הריאלי. הודע לקונה כי החברה לא נתנה לקונה כל התחייבות בקשר להשבת מס הרכישה שישולם על ידו, אם ישולם, ואין לה כל אחריות בקשר לכך.
- 4.4 לא יהיו לקונה זכויות מכל סוג שהוא בדירה, בין מכח ההסכם העיקרי ובין אחרת, והחברה רשאית למכור את החברה על פי שיקול דעתה.
5. לכל המונחים שהוגדרו בהסכם העיקרי תהיה משמעות זהה גם בתוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

החברה

הקונה