

**נספח ז'1 – נספח היעדר היתר בניה**  
שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2025

בין:

אדר בראשית נדל"ן בע"מ, ח"פ 516293065  
מרחוב הראשונים 35 הדר העם 4293500  
טל': 052-3284100 פקס: 077-3217751  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד;**

ל בין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_

(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה, "הקונה" ו/או "הרוכש")

**מצד שני;**

**הואיל** ובין הצדדים נחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ הסכם מכר ביחס ליחידה;

**הואיל:** והודע לקונה כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר אינם סופיים ואינם מבוססים על היתר בניה סופי ו/או קיים;

**והואיל:** ובמועד חתימת הסכם המכר טרם ניתן היתר בניה להקמת הפרויקט בו מצויה היחידה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה;

**והואיל:** והודע לקונה שעל מנת לקבל את היתר הבניה, ייתכן ויהא על המוכר לבצע שינוי בכוונתו המקורית לבנות את היחידה ו/או הפרויקט כמפורט בהסכם המכר, באופן שהיתר הבניה, אם יינתן, יתייחס לתוכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם המכר וזאת בכפוף לאמור להלן;

**והואיל:** ובמועד חתימת החוזה טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי בין המוכר לבין הבנק המלווה להקמת הפרויקט וטרם הונפק פנקס שוברים לתשלום;

**לפיכך מותנה ומוסכם כדלקמן:**

1. על אף האמור בהסכם המכר, הובהר לקונה כי הינו רוכש את היחידה בשלב מוקדם, טרם קבלת היתר הבניה, ובהתאם לכך, הודע לו כי תוכניות היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט והמפרט הטכני שצורפו להסכם המכר כנספחים לו אינם סופיים ונתונים לשינויים בכפוף לדרישת הרשויות המוסמכות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל וכי יתכנו שינויים בתוכניות ובפרטים במפרט הטכני.

2. על כן הובהר בזאת, כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן "התקופה להיתר"), לא יתקבל בידי המוכר היתר בניה לבניית היחידה, וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז יהא הקונה רשאי להודיע למוכר, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את ההסכם המכר (להלן: "הודעת הביטול"), וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מתום התקופה להיתר, וכל עוד לא יתקבל היתר הבניה כאמור (להלן: "תקופת ההודעה"), וכן בתנאי שהודעת הביטול תימסר במהלך תקופת ההודעה ותחולנה ההוראות הבאות (להלן: "מנגנון הביטול"):

2.1.

## "מחיר מטרה" בחבצלת השרון

2.2 הקונה יחתום, מיד לפי דרישת המוכר, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול וכן, על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם המכר כדין.

2.3 להסרת ספק, יובהר במפורש, כי זכות הביטול כאמור, תעמוד בתוקפה למשך תקופת ההודעה בלבד.

2.4 . בוטל.

2.5 ככל ויתברר למוכר, בחלוף 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם, כי לא ניתן לקבל את היתר הבניה בהתאם לבקשת המוכר כאמור בסעיף 6 לחוזה זה, יהיה הקונה רשאי להודיע למוכר בכתב על ביטול ההסכם ולקונה

3. ככל ובטרם מועד ביטול ההסכם התקיים האמור בסעיף 4.1 לכתב ההוראות לנאמן, היינו, התקבלו שוברי התשלום כהגדרתם בהסכם המכר ובוצע תשלום באמצעותם, אזי ישיב המוכר לקונה את הסכום בערכו הריאלי ששולם בפועל באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי, בצירוף להפרשי הצמדה, נספח התמורה, בחוזה זה, לכל חשבון אשר יורה עליו הקונה למוכר בכתב והמתנהל על שמו של הקונה וזאת בתוך 45 ימים מיום הודעה על הביטול והשבת הבטוחות יחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך ביטול ההסכם המכר, לרבות המסמכים הנדרשים לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין ההסכם המכר.

4. במקרה בו יסתבר למוכר כי מידות היחידה ו/או מיקומה ו/או כיוונה ו/או תכנונה הפנימי של היחידה שעל פי היתר הבניה, מהוות סטייה מהותית העולה על הסטייה המותרת הקבילה על פי חוק(להלן: "הסטייה"). יודיע המוכר לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם המכר במשך 30 ימים בלבד ממועד קבלת הודעת המוכר ולאחר שניתנה לו ההזדמנות לעיין בתכניות העדכניות. לא מימש הקונה את זכות הביטול כאמור לעיל, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה.

5. מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה באופן השונה מהמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם המכר (לרבות במקרה שהקונה לא ניצל זכותו לבטל את ההסכם המכר, ככל שעמדה להם כזו עפ"י האמור בנספח זה), יצורפו להסכם המכר התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, האמור בהם יגבר והם יחליפו ויבואו במקום התוכניות והמפרט שצורפו להסכם המכר, ואין ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר לשינויים בתוכנית ו/או במפרט שצורפו להסכם המכר, ולכל הנובע מהם. בכפוף לאמור לעיל לרבות כך שהקונה לא ניצל את זכותו לביטול ו/או בחר שלא לבטל את ההסכם על אף הסטייה כהגדרתה לעיל אזי, מתחייב הקונה לחתום, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י המוכר.

6. במקרה של ביטול ההסכם המכר, כאמור, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול לרשות המיסים וכן לחתום על כל מסמך ו/או להמציא לעוה"ד של המוכר כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל לפי דרישת עוה"ד של המוכר.

7. ככל שקיימת סתירה בין ההסכם המכר ונספחיו (לרבות המפרט והתוכניות) לבין הוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר