

**נספח טו'**  
**שינוי גודל ומחיר בהתאם להיתר בניה**

**נספח זה ייחתם רק אם הפרויקט לא קיבל היתר בניה סופי**

**בין:- אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391**

שמשרדה במרכז מסחרי אפרידר אשקלון.

טל': 08-6701800 , פקס: 08-6735853

(להלן: "החברה" / "המוכר")

**מצד אחד**

**לבין:-**

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.

(להלן: "הרוכש")

**מצד שני**

**הואיל** ובין הצדדים נחתם חוזה לפיו רכש הקונה מהמוכר דירת מגורים בבנין הנבנה על מגרש 4 לפי תוכנית מפורטת 604-0414979 בפרויקט "הבוסתן-המתנחלים" באשקלון, המוקם על ידי החברה על גבי המקרקעין הידועים כגוש 1241 חלקה 58 (בחלק) גוש 1932 חלקה 92 (בחלק), באשקלון והכל המהווה חלק ממתחם מס' א (להלן: "המקרקעין") לפי הענין;

**והואיל** והמוכר קיבל מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה, היתר מותנה בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, אולם טרם התקבל היתר בניה סופי לפרויקט;

**והואיל** כי ידוע לקונה שקיימת אפשרות לפיה כתוצאה מהחלטת הרשויות המוסמכות, יוכנסו שינויים בתוכניות הסופיות של הדירה ו/או של הצמדותיה;

**לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. הודע לקונה כי המועד הצפוי לקבלת היתר בניה סופי הוא 6 חודשים מיום החתימה על הסכם זה וככל שלא יתקבל היתר הבניה רשאי הקונה לבטל את ההסכם כאמור להלן.

2. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתן היתר בניה, ייתכנו שינויים בשטח הדירה ו/או בשטח מרפסת הדירה ו/או בשטח הגינה הצמודה לדירה (ככל ויש גינה) ו/או השטח המחסן שהוצמד לדירה (ככל ויש) (להלן: "שינוי מהותי") לעומת תיאורם בתוכנית ובמפרט המצורפים להסכם המכר בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות) התשל"ג 1973 ותקנותיו ועל פי המותר בצו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008, מחיר הדירה (לרבות הצמדותיה) ישתנה בהתאם לגודל השינוי, בין אם יעלה ובין אם יפחת ועל הקונה יהיה להוסיף למחיר הדירה או לקבל זיכוי ממחיר הדירה בהתאם.

3. ככל שיהיה שינוי בשטח הדירה לרבות המרפסת העולה על 2% ככל שיהיה שינוי בשטח הגינה (אם קיימת) העולה על 5% (בין אם יעלה ובין אם יפחת), הקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכר, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן (להלן: "הודעת הקונה"), במקרה של ביטול כאמור יחולו הוראות סעיף 4 להלן. הודעת הקונה כאמור תתקבל אצל המוכר עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מהמועד שהתקבל אצל הקונה הודעה מאת המוכר בדבר הסתייה העולה על 2% (5% משטח הגינה, ככל שקיימת) וכן תשריט ומפרט המכר הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל כאמור (להלן: "התוכניות החדשות"). ככל שלא תתקבל הודעת הקונה כאמור במועד

הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים לתכניות החדשות והן תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין ומחיר הדירה יעודכן בהתאם לשינוי בשטח הדירה. להסרת ספק, מחיר הדירה יעודכן (יעלה או יפחת) **בהתאם לכל שינוי** בשטח הדירה על הצמודותיה מהשטח כמצוין במפרט הטכני של הדירה. כמו כן, יובהר כי היה והשינוי בשטח הדירה לא יעלה מעל 2% או 5% לפי העניין, יהיה הקונה חייב לשלם את ההפרש ככל ששטח הדירה יגדל ואילו המוכר יהיה חייב לזכות את הקונה בהפרש שינבע מהקטנת שטח הדירה.

4. ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, ידאג המוכר בתוך 45 יום מהודעת הביטול להשבתם לקונה של כל הכספים ששולמו בערכם הריאלי, על ידו לחשבון הליווי של הפרויקט כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה, וזאת כנגד החזרת פוליסות הביטוח או הערבויות הבנקאיות, בהתאם לעניין, שהונפקו, השבת פנקס השוברים וכן כנגד חתימת הקונה על מסמכי ביטול העסקה כנדרש על ידי רשויות מיסוי מקרקעין והבנק המלווה ועל מסמך בכתב החתום על ידי הקונה ומאומת על ידי עו"ד המאשר את ביטול העסקה והשבת הכספים המגיעים לו בגין ביטול העסקה. כנגד השבת הכספים לקונה, לא תהא לו כל זכות מכל סוג שהוא מכוח החוזה.
5. בכל שינוי של מחיר הדירה (בין אם יעלה ובין אם יפחת), המוכר יהיה אחראי לטפל בעדכון המחיר אל מול הרשויות ו/או הגופים הנוגעים לעניין, לרבות אך לא רק, דיווח לרשות המיסים, והצדדים ישתפו פעולה בהתאם לאמור.
6. חתימת הצדדים מהווה הסכמה בלתי חוזרת לאמור בו ויראו אותם כאילו חתמו הצדדים על חוזה בו נקוב מחיר הדירה בהתאם להיתר הבניה הסופי.

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ  
החברה

\_\_\_\_\_  
הקונה

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ  
החברה

\_\_\_\_\_  
הקונה