

לכבוד

תאריך: _____

גד מכנס 5 ו-7 התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516395829
(להלן: "החברה")
רחוב מפי 5,
נתניה

א.ג.ג.,

בקשה לרכישת יחידת מגורים בפרויקט "גד מכנס" בנתניה (להלן: "הפרויקט")

הואיל: ונמסר לנו כי הבעלים הרשומים של כלל הזכויות בבניינים המצויים ברחוב גד מכנס 5-7 בנתניה, הידועים גם כחלקות 108-109 בגוש 8263 (להלן לפי העניין: "הבניינים" ו- "המקרקעין") מתנהלים מול החברה לחתימה על הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי מכוח התחדשות עירונית (להלן: "הסכם פינוי בינוי" ו- "הפרויקט"), אשר מכוחו, ובכפוף לביצוע הפרויקט, יעבירו הבעלים של הבניינים לחברה את מלוא זכויות הבנייה, כקבוע בהסכם הפינוי בינוי;

והואיל: וידוע לנו כי נכון למועד חתימת בקשה זו טרם התקיימו התנאים המתלים כהגדרתם להלן;

והואיל: וידוע לנו כי נכון למועד חתימת בקשה זו, החברה מנהלת משא ומתן עם בעלי הזכויות במקרקעין אשר טרם חתמו עמה על הסכמי פינוי בינוי לטובת הקמת הפרויקט, ומיד עם קיומם של כל התנאים המתלים בבקשה זו להלן ומיד עם הודעת החברה נחתום עמכם על הסכם המכר (להלן: "הסכם הרכישה");

ולפיכך אנו פונים אליכם בבקשה להירשם כמועמדים לרכישת יחידה בפרויקט "גד מכנס", אשר יוקם על ידי החברה במקרקעין, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, והכל כמפורט להלן:

1. **פרטי המבקש** (ביחד ולחוד): השם _____ ת.ז. _____
ו- השם _____ ת.ז. _____ כתובת: _____
טל' (בבית): _____ טל' נייד: _____ כתובת מייל: _____
פרטי עו"ד מייצג: השם (שם פרטי + שם משפחה): _____ טל' /נייד: _____
כתובת מייל: _____ כתובת: _____

2. **פרטי הנכס:** יחידה מס' (זמני) _____ בשטח של כ- _____ מ"ר, כיוונים _____ הממוקמת בקומה מס' (זמני) _____, הכוללת _____ מקומות חניה תת קרקעיים מס' (זמני) _____ וכן מרפסת בשטח של כ- _____ מ"ר, תיאור הנכס _____.
היחידה, החניה/ות והמרפסת ייקראו להלן ביחד - "הנכס".

3. **מועד המסירה:** בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, ידוע לנו שמועד המסירה הצפוי הוא _____ חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט או ממועד חתימת הסכם ליווי בנקאי לפרויקט, לפי המאוחר מבניהם, ובכפוף לעיכובים שאינם תלויים בכס.

4. **התמורה:** בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים ובמידה שתסכימו למכור לנו את הנכס, הרי שאנו מתחייבים לרכוש אותו מכס במחיר של _____ ₪ (ובמילים: _____) (להלן: "התמורה"). התמורה וכן 50% מכל סכום המגיע מהרוכש לחברה ו/או לעוה"ד על פי החוזה, ישולמו, כשהם צמודים למדד תשומות הבניה למגורים ו/או למסחר ומשרדים לפי מדד בסיסי הידוע ביום חתימת הסכם המכר (להלן: "מדד הבסיס"), באופן בו אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, בלבד שכל תשלום יבוצע אך ורק בין היום ה- 16 ליום האחרון של כל חודש קלנדרי ובלבד ש- 20% מסכום התמורה ישולמו במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. למען הסר ספק ירידה במדד הידוע או המדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכום המקורי שעליו לשלם לחברה. מובהר בזאת, כי במקרה בו יבוטל תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 מלוא התמורה תוצמד למדד.

תשלום התמורה יתבצע באופן הבא :

- 7% מסך התמורה במועד חתימת הסכם הרכישה על ידינו.
- השלמה ל- 20% מסך התמורה עם קבלת פנקס שוברי תשלום מאת הבנק המלווה.
- השלמה ל- 100% מסך התמורה 30 יום מיום הודעת החברה על מועד המסירה.

5. דמי רצינות :

- 5.1 להוכחת רצינות כוונתנו אנו מפקידים בידי עו"ד ויקטור חביב (להלן: "עו"ד") במועד חתימתנו על בקשה זו, סך של 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "דמי הרצינות"), ככל ונבקש לבטל את בקשת הרכישה מכל סיבה שהיא לא יושבו לנו דמי הרצינות.
- 5.2 דמי הרצינות ישולמו באמצעות המחאה רגילה לפקודת – עו"ד ויקטור חביב בנאמנות (להלן: "הנאמן"), חתומה ללא ציון מועד פירעון. אנו מורים בזאת לנאמן, בהוראה בלתי חוזרת, להפקיד את דמי הרצינות בחשבון נאמנות ייעודי (להלן: "חשבון הנאמנות").
- 5.3 עם חתימתנו על הסכם הרכישה והעברת התשלום הראשון, דמי הרצינות יושבו לנו על ידי הנאמן, בערכם הנומינלי ובניכוי עמלות הבנק בגין חשבון הנאמנות.

6. תשלומים נוספים :

הודע לנו ואנו מסכימים כי התמורה לעיל אינה כוללת מס רכישה לרשויות מיסוי מקרקעין, הוצאות משפטיות כאמור בהסכם הרכישה, והוצאות נוספות אחרות, והכל כמפורט בהסכם הרכישה.

7. הרכישה :

תנאים מקדמיים לרכישת הנכס על ידינו

7.1 ידוע לנו, כי נכון למועד חתימת בקשה זו :

7.1.1 טרם נחתם הסכם פינוי בינוי בידי הרוב הדרוש על פי דין של דיירי הבניינים נשוא הפרויקט וכהגדרתם בהסכם פינוי בינוי, ומשכך טרם הועברו לחברה מלוא הזכויות במקרקעין, אשר תיועדנה ותיוחדנה לחברה ו/או לרוכשי דירות ו/או יחידות ו/או חנויות ו/או משרדים וכל הצמוד להם בפרויקט, למעט דירות התמורה לבעלים (להלן: "התנאי המתלה הראשון");

7.1.2 טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי לבניית הפרויקט והנכס (להלן: "התנאי המתלה השני");

7.1.3 טרם הוצא היתר בניה לפרויקט (להלן: "התנאי המתלה השלישי");

7.1.4 טרם הוכרז הפרויקט כ - "פינוי בינוי" כהגדרתו בחוק (להלן: "התנאי המתלה הרביעי"), וכי תוכניות הפרויקט, אשר הוצגו לנו עובר לחתימתנו על בקשה זו, הן תוכניות רעיוניות בלבד ואינן מחייבות, וכי אתם תהיו רשאים להכניס שינויים בתוכניות הנ"ל, מיוזמתכם או לפי דרישת הרשויות, לרבות אך לא רק, לשנות את מספר הבניינים בפרויקט, מספר הקומות ו/או מספר היחידות שייבנו בפרויקט, שטחי היחידות, את הפיתוח הסביבתי, וכיו"ב וכי התוכניות והמפרטים אשר יחייבו אתכם יהיו אלו אשר יאושרו על ידי הרשות המקומית והמצורפים להסכם הרכישה בלבד.

7.2 ידוע לנו שתנאי מקדמי לרכישת הנכס על ידינו הינו התקיימות כל התנאים המתלים המצטברים המפורטים לעיל. ככל שלא התקיימו התנאים המתלים, מכל סיבה שהיא בתוך 60 חודשים מיום חתימת 100% מאת הבעלים הרשומים של כלל הזכויות בבניינים המצויים ברחוב אוסישקין 5 ו-7 (להלן: "המועד הקובע"), אין ולא תהא לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיכם ו/או מי מטעמכם בקשר לכך, ותהא לנו ולחברה, כל אחד לפי שיקול דעתו הבלעדי, הזכות להודיע למשנהו, בכתב, על ביטול בקשת רכישה זו, וזאת תוך 14 ימים לאחר המועד הקובע. במקרה כאמור, יחולו הוראות סעיף 8.2. להלן.

7.3 אנו נחתום על הסכם לרכישת הנכס המותנה בתנאים המתלים, כאמור לעיל, ובקבלת היתר בנייה ובקבלת ליווי בנקאי לפרויקט, שנוסחו יוכן על ידי עוה"ד, וזאת בתוך 30 ימים ממועד חתימת בקשה זו על ידינו, ובתוך כך אנו מאשרים בזאת כי ידוע לנו כי בקשה זו תעמוד בתוקפה אך ורק למשך המועד דלעיל בלבד, אלא אם יוחלט אחרת ובכתב על ידי החברה. ככל שלא נחתום על הסכם הרכישה עד למועד זה, מכל סיבה שהיא, תהיה החברה רשאית לראות בבקשה זו כבטלה מאליה, זאת על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא חובת הנמקה ו/או הסבר, ולפיכך, בחתימתנו על מסמך זה אנו נותנים הוראה בלתי חוזרת לנאמן להעביר את דמי הרצינות אשר הופקדו על ידינו אליכם ואתם תהיו רשאים למכור את הנכס לצד ג' ולא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה ולרבות כלפי עוה"ד ו/או הנאמן.

7.4 ידוע לנו, כי התנאים המלאים והמחייבים של ההתקשרות לרכישת הנכס יהיו אך ורק אלה שיופיעו בהסכם הרכישה, על נספחיו השונים, ועם חתימת הסכם הרכישה תהא בקשה זו בטלה ומבוטלת ומבלי שתהינה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה ולרבות כלפי עוה"ד ו/או הנאמן.

7.5 עוד ידוע לנו כי הצטרפותנו לפרויקט מותנית באישורנו על ידי החברה, אשר רשאית לסרב, בכל עת ומכל סיבה שהיא, לבקשה זו.

8. אישור הבקשה :

8.1 ידוע לנו כי בקשה זו אינה מהווה זיכרון דברים ו/או הסכם רכישה בקשר לנכס, אינה מחייבת אתכם או אותנו בשום צורה ואופן ואינה מהווה תחליף להתקשרות חוזית בינינו במסגרת הסכם הרכישה, ומהווה הצעה לרכישת הנכס בלבד (הצעה הכפופה להסכמתכם), וכי הסכם הרכישה ישתכלל רק בכפוף לחתימתנו על ידיכם ועל ידינו. במקרה בו לא תיענו לבקשה זו, מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתכם הבלעדי ובלא צורך בהנמקה בכפוף להשבת דמי הרצינות כמפורט בסעיף 8.2. להלן, לא תהא לנו כל תביעה, דרישה או טענה כלפי החברה ו/או מי מטעמה ולרבות כלפי עוה"ד ו/או הנאמן בקשר עם דחיית בקשה זו.

8.2 בכל במקרה בו לא אושרה על ידכם בקשה זו ו/או בוטלה בקשה זו כאמור בסעיף 7 לעיל, יושבו דמי הרצינות לחשבון הבנק ממנו שולמו על ידנו, בערכם הנומינלי בניכוי עמלות הבנק בגין חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על פי דין (ככל שיחול). חתימתנו על בקשת הצטרפות זו, מהווה הוראה בלתי חוזרת לנאמן לנהוג בדמי הרצינות, בהתאם לאמור בס"ק זה.

8.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי אתם רשאים לחזור בכם זמנית או סופית מתוכניתכם לבנות את הפרויקט, על פי שיקול דעתכם הבלעדי ומכל סיבה שהיא, ואין ולא תהא לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

9. הננו מצהירים, כי חתמנו על בקשה זו מרצוננו הטוב והחופשי ולאחר שהוסברה לנו משמעותה.

חתימת המבקש

חתימת המבקש

תאריך