

## הנדון פרויקט "דורות עילית"

### א' רכישת זכויות במקרקעין

1. הזכויות הנרכשות, בחלקה בגודל 97 דונם. מתוך 3 חלקות שהם ביחד כ 200 דונם
2. ייעוד הקרקע הינו לחקלאות בלבד. נכון להיום לא קיימת שום תכנית המאפשרת זכויות בנייה על הקרקע.
3. הקרקע רשומה כעת על שם חברת יאה יקיר
4. רשומה התנגדות לטובת ג.ת.ל (ניריה) בע"מ – החברה המוכרת
5. הרישום כעת הוא בטאבו ירדני בערבית
6. ישנו תרגום שנעשה על ידי עורך דין לעברית
7. הרכישה היא זכות של 100 מ"ר בקרקע. ככל ותאושר תב"ע למגורים. הזכויות מוגבלות בזכות ליחידת דיור אחת בפרויקט בגין כל 100 מ"ר במקרקעין.
8. אין למוכרים שום התחייבות או קשר לקידום הקרקע או להפשרתו, והכל באחריות וברצון הלקוחות, ולכך אנו משלמים לחברה אחרת למטרה זו (להלן: "חברת הניהול")

### ב' קידום תב"ע למגורים

1. הרוכשים מסמיכים את חברת טהמ"מ נדל"ן לקדם עבורנו את הליך ההפשרה וקידום תב"ע למגורים.
2. הרוכשים מתחייבים לשלם לחברה בגין טיפול בשינוי תב"ע למגורים סך שלא יעלה על 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק בלבד.
3. במידה ותוך 12 שנה מיום החתימה על החוזה לא יהיה קידום משמעותי בהליך התכנון, ככל והדבר יוסכם ע"י 80% מהרוכשים, יוכלו הרוכשים להחליף את חברת הניהול בחברת ניהול אחרת (להלן: "חברת הניהול החליפה"). בכפוף להסכמת עורכי הדין של הקבוצה.
4. למרות האמור לעיל (סעיף ב' 3) הרוכשים ישלמו לחברת הניהול את העלויות בגין התכנון ששולם עד ליום זה. גובה התשלום ייקבע ע"י איש מקצוע שיוסמן ע"י הצדדים אך לא יותר מ 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ.
5. ככל ותוחלף חברת ניהול, כל ההסכמות מול חברת הניהול, לרבות ניהול הקמת המבנים, יעברו לחברת הניהול החליפה.

### ג' בניית יחידות דיור

1. החברה שתקדם את הפרויקט לצורך הגשת תב"ע, או מי מטעמה, תנהל את בניית הדירות כקבוצת רכישה.
2. הרוכשים ישלמו לחברת הניהול או מי מטעמה סך 12 אחוז מעלויות הבנייה (בלי עלויות הקרקע).

3. ככל וחברת הניהול או מי מטעמה לא תתחיל את בניית המבנים תוך 10 שנים מיום אישור תב"ע למגורים יוכלו הרוכשים להפסיק את ההסכם מול חברת הניהול, ולהביא במקומה חברת ניהול אחרת.
4. ככל ותוחלף חברת הניהול, מתחייבים הרוכשים לשלם לחברת הניהול בגין ההוצאות שהיו עד לשלב זה. גובה התשלום ייקבע ע"י איש מקצוע שיוסמך ע"י הצדדים אך לא יותר מ 12% מעלויות הבנייה.

#### ד' כללי

1. ידוע לרוכשים כי החברה או המוכר אינם מתחייבים שתאושר תב"ע למגורים.
2. ידוע לקונים שהעלויות הבנייה שהוצגו, הינן הערכות בלבד. וכי עלויות הבנייה תלויות בממדד הבנייה ולדרישות קבלני הביצוע הרלוונטיים למועד הביצוע בפועל.
3. למרות האמור לעיל, החברה סבורה כי יהיה ניתן לאשר תב"ע למגורים תוך 10 שנים.
4. כמו"כ תוך 5 שנים מיום אישור תב"ע למגורים, יהיה ניתן להתחיל בבניית מבני המגורים.
5. תוך 4 שנים מתחילת הבנייה החברה סבורה כי תוכל למסור מפתחות עם טופס 4. ולסיכום: החברה סבורה כי בתוך 19 שנה מיום החתימה על החוזה יוכלו הרוכשים לקבל את זכויות המגורים.
6. כמו כן החברה סבורה, כי סך כל העלויות, לרבות רכישת הקרקע, מיסים וכל הוצאה נלווית, עד קבלת מפתח לדירה, לא תעלה מסך 900,000 ש"ח ל100 מ"ר בנוי ברוטו.
7. ידוע לחברה כי רק על סמך תתי סעיפים 3-6 דלעיל מסכים הרוכש לקנות את הקרקע, וככל ויוברר שהחברה לא סברה כך, המקח יהיה בטל, כבכל מקח טעות.
8. מסמך זה הופק ע"י החברה ע"פ בקשת הלקוח, וכי הלקוח מתחייב בזאת שלא להעביר מסמך זה לאף גורם אחר בלעדיו, למעט בתי דין ו/או בתי משפט המוסמכים לדון בחלוקי דעות בין הצדדים ככל ויהיו.