מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

מחיר למשתכן

שם הפרויקט:	אודם – שכונת סיגליות באר שבע
דירה מדגם:	D,DM
מס' חדרים:	4 חדרים
קומה:	1-7
דירה מס':	5,6,9,10,13,14,17,18,21,22,25,26,29,30
בניין מס':	1-2
מגרש מס':	33

אבני דרך באר שבע בע"מ

תאריך: 07.03.2019

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
סעיף 4: תיאור הדירה.
סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1 : גובה הדירה.
סעיף 3.2 : (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3 : ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4 : מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5 : (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6 : (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7 : (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1 : חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2 : פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1 : מערכות גז (7.1.1-.7.1.3).
סעיף 7.2 : סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3 : אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4 : מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5 : מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6 : תיבות דואר.
סעיף 7.7 : מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1 : תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2 : חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12)
סעיף 9.3 : בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4 : שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5 : סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6 : שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7 : החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות
נספח ג' טבלאות זיכויים
נספח ד' טבלאות שטחים

שם האתר: סיגליות, באר - שבע

דירה מדגם/מס' חדרים: (D,DM) 4 חדרים

דירה מס': __

קומה: __

מחסן מס': __

חניה מס': __

בנין מס': __

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ד–2014

בעניין חיובים וזיכוים שונים)

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: אבני דרך באר שבע בע"מ (להלן **"המוכר/ת"** או **"החברה"**)

לבין: _____ **ת.ז** _____

_____**ת.ז** _____ (להלן **"הרוכש/ים"** או **"הקונה/ים"**)

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. **ישוב**: באר שבע. **רחוב**: ___, **בית מס'**:_____ ,

1.1 **גוש מס'**: 38491, **חלקה מס'**: 13, **מגרש מס'**: 32.

1.2 **תכנית החלה במקום:** 605-0407163,129/102/02/5

2. **בעל הקרקע**: רשות הפיתוח

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 **שם המחכיר**: רשות מקרקעי ישראל / אחר:_____

2.2 **תקופת החכירה:** 98 **תחילת תקופת החכירה**: 12/12/16

3. **דירה מס' וקומה:** כנ"ל (להלן **"הדירה"**)

4. **בדירה**: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, מרפסת שמש (דיור).

5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא: כמפורט בנספח ד' המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

(1) "**קיר חוץ**" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "**פניו החיצוניים של קיר חוץ**" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

(ה) **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה**: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**

6.1 **מרפסת שמש בשטח**[1]: כמפורט בנספח ד' **מתוכה מרפסת השמש מקורה** (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד)**, בשטח**: ככל שמסומן בתוכנית המכר.

6.2 **חניה מקורה/לא מקורה מס'**: כמפורט בנספח ד' (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 **מחסן (ככל שנרכש) בשטח**[2]: כמפורט בנספח ד'.

6.4 **מרתף דירתי בשטח**[3]**:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח**: אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח**[4]: אין.

6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).

מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. יתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנרת ו/או יהיו מערכות אשר ישמשו את הדירה ו/או דירות אחרות בבניין.

הערות לחישובי השטחים:

1. "**מרפסת שמש**" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.

2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. **שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיות קבילות:**

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

סטיות במידות החללים המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אביזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

(ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**"), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.

שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

8. **שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן "**האדריכל**"): אילן לוי אדריכלים בע"מ

טלפון: 03-6047860 **פקס**: 03-6022741 **כתובת**: קהילת ריגא 14, 8 תל אביב.

דוא"ל: ilanlevy1965@gmail.com

9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן "**המהנדס**"): יעקב גוטמן מהנדסים בע"מ

טלפון: 03-5790770 **פקס**: 03-5790771 **כתובת**: גרניט 5 פתח תקווה.

דוא"ל: j-gutman@zahav.net.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף (כאמור בפרק ב' סעיף 9.7).
* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי, אם יש כאלו והתקנות, אם יש כאלו, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

1. **תיאור הבניין**

1.1 בניין מגורים רב משפחתי. "גבוה" אחד מתוך שני בניינים דומים (1,2), הנמצאים במגרש אחד.

1.2 **בבניין**: 35 דירות למגורים, בכל אחד; בבניין, דירות(*), הכוונה למגורים בלבד;

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 **"הגדרות"** נאמר, **"דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.**

1.3 **טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה**

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת קרקע תחתונה/מרתף	-1	---	חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, חדרי אופניים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, חדר חשמל, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. **בנוסף בבניין 2:** מאגר מים וחדר משאבות,	---
קומת הכניסה הקובעת לבניין	קרקע	3	מגורים (דירות גן), מבואה כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	1-7	4 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	8	2	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים (פנטהאוזים)	9	2	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, מפוח/ים לאוורור שירותים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	10	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	11	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

הערות והבהרות:

(א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.

הכוונה שהחברה לפי שיקול דעתה בלבד ובכפוף, להיתר הבניה ו/או. בקשה להקלה ו/או לתוספת בניה, תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הדירות או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות או הוספת כניסות, הכל לפי העניין.

(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

(ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.

(ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 **חדר מדרגות משותף (ראשיי)**

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1. **אפיון חדר המדרגות**: מקורה מקומת מרתף עד לקומת הגג העליון.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 **מעליות:** יש. **מספר המעליות בכל בניין**: 2; **מספר התחנות לכל מעלית**: 11;

מספר נוסעים לכל מעלית: 6; **מנגנון פיקוד שבת**(*): יש, באחת בלבד.

1.6 **עמדת שומר:** אין.

(*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה**: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי תכנון מהנדס השלד.

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע**: **חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי**: לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית: חומר**: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

2.4 **גגות הבניין: חומר**: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד. **עובי**: לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045:
צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.

2.6 **גימור קירות חוץ:**

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי**: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. גוון וסוג לפי תכנון האדריכל.

2.6.2 **טיח חוץ**: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3 **חיפוי אחר**: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות**: **חומר**: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004חלק 1. **בשיטה**: לפי הנחיות היועץ.
קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): **חומר וגובה**: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.

2.8 **חדר מדרגות ראשי:**

2.8.1 **קירות מעטפת**: **חומר**: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.8.2 **גימור קירות פנים**: **חומר**: טיח (2 שכבות), או טיח גבס, גימור צבע אקרילי עד התקרה. חיפוי בשיפולים+ צבע אקרילי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
עד לגובה: תקרה. **גימור תקרה**: **חומר**: טיח 2 שכבות, או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. חומרי הגימור בפועל, לפי תכנון האדריכל והיועצים ובאישור החברה.

2.8.3 **מדרגות**: המדרגות יהיו מאבן נסורה ,או גרניט פורצלן, או טראצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים), ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

2.8.4 **מעקה/ מאחז יד**: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142.

2.8.5 **עליה לגג**: באמצעות חדר המדרגות.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**

גימור קירות פנים מבואה קומתית: **חומר**: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.

גימור תקרה: **חומר**: טיח + צבע מלבין סינטטי ("בעל תו תקן ירוק") לפי תכנון האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף**: אבן נסורה או גרניט פורצלן. **סוג ומידות**: לפי עיצוב האדריכל.

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**

גימור קירות פנים: **חומר**: אבן נסורה או קרמיקה (גרניט פורצלן), עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק").

גימור תקרה: **חומר**: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: **חומר:** אריחים מסוג גרניט פורצלן העומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה. ושטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר. תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.11 **חניה:**

מרתף חניה: גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי. גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.

גימור חניה חיצונית לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 **חדרים לשימוש משותף**:
חדר/ים טכניים (ככל שיהיו), חדר אופנים/עגלות וכדומה.

גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה**: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב.. **גימור רצפה**: בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב.

הערה:
צביעת קירות/תקרה יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע , בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

2.13 **דלת כניסה לבניין**: יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש בקומת קרקע תחתונה/מרתף.

2.14 **דלתות חדר מדרגות**: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
דלתות חדר/ים טכניים (ככל שיהיו): דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף**: כמות לפי תכנון האדריכל.

2.15 **דלתות לובי קומתי:** אין.

2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים**: יש.
בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. **סוג וכמות**: עפ"י תכנון האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.

2.17 **ארונות למערכות: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.18 **תאורה במחסנים דירתיים**: הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד/שויך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שויך/ הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות**: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

3. **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**

3.1 **גובה הדירה*:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.50 מ'.

גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';

***גובה מחסן דירתי (באם נרכש)**: לא פחות מ- 2.05 מ';

***גובה חניה מקורה (באם נרכשה)**: לא פחות מ- 2.05 מ';

***הערה:** למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

3.2 **טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).**

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות ותקרות[2] ומידות אריחי חיפוי[4] (בס"מ)	ריצוף[3] וחיפוי [4] מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי כ-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה [4]	**אין**	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2])	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי קירות לגובה קו המשקוף לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	**---**	
חדר שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי קירות לגובה קו המשקוף לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	**---**	
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה סעיף 2.6	ראה [3]	**אין**	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	ראה [2]	אין	**אין**	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	ראה [5]	**אין**	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות**: בטון/בלוקי בטון/לוחות גבס (רק במידה והבניה הינה מתועשת או מתועשת למחצה)/ בלוק תאי (איטונג/אשקלית/בלוקי גבס) או משולב לפי תכנון המהנדס. בחדרי רחצה בכל מקרה יבוצעו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון".

(2) **גמר קירות**: טיח רגיל /טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/ או משולב, לפי תכנון המהנדס. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.
צביעה בצבע אקרילי. **גוון**: לבן.
כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
גמר תקרות: טיח+ סיד סינטטי /טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, לפי תכנון המהנדס. צביעה בפוליסיד או חומר דומה. **גוון:** לבן.
גמר קירות בחדרים רטובים (בתחום ללא חיפוי): צבע להגנה מפני עובש ופטריות דוגמת "אקרינול" , ובעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

(3) **ריצוף**: סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות כ-60/60 ס"מ או כ-45/45 ס"מ או כ-33/33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ומרפסות. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שרות: סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, אריחים לבחירת הרוכש מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות כ-60/60 ס"מ או כ-45/45 ס"מ או כ-33/33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- ריצוף במרפסת שמש: סוג א'. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).

(4) **חיפוי חדרי רחצה:** סוג א'. קרמיקה -. לבחירת הרוכש מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. במידות 25/33 ס"מ או 30/60 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח+ צבע אקרילי).
לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
בהסכמת הקונה המוכר יהיה רשאי להציע אריחים המידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.
חיפוי במטבח: חיפוי קירות קרמיקה – סוג א', בחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. כ- בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון. כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף).
מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

(5) **ריצוף במחסן** (ככל שנרכש): מסוג גרניט פורצלן לבחירת הקבלן/יזם. שטח אריח בודד 0.18 מ"ר .

הערות:
בחירת הרוכש/דייר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.
איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.
מעקה – בנוי/ מתכת/ אלומיניום/ מזוגג, או משולב לפי תכנון האדריכל. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.
ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.
חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או יותר ועד גובה "אריחים שלמים".

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, ו/או לפי החלטת החברה.

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי)- יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן היות ***שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם.*** כמו כן, ***גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.***

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

פרגולה, קורה/ות – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או לפי תכנון האדריכל.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה כ- 7 ס"מ, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של כ- 3 מ"מ.
לריצוף טראצו כ- 1 מ"מ.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.3 **ארונות:**

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, כולל דלתות, מגרות, ידיות מתכת, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאימים להתקנה שטוחה של הכיור הכנה לכיריים מובנות(כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF . עומק הארון כ-60 ס"מ. גובה הארון כ- 90 ס"מ. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ- 60 ס"מ לכל גובה ועומק הארון. ביחידה פינתית (ככל שקיימת) יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות. וגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה וידיות מתכת.
לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה.
ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמאיקה ו/או מלמין לבחירת הרוכש מתוך 2 גוונים (מהם אחד לבן). [1]**מידות: ראה הערה בהמשך;**
מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'.

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: ייתכן שמשטח העבודה יבוצע בחלקים בהתאם לשיקול דעת החברה, לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי של כ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440. או לחילופין אבן קיסר עם שוליים בהבלטה של כ-2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף. בנוסף יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 **ארון מטבח עליון:** אין.
(מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון. גובהו של הארון העליון כ- 75 ס"מ ועומקו כ- 30 ס"מ. הארון יכלול מדף אחד לכל אורכו).

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מעץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס או שיש או ניאו קורץ, משולב בכיור, לרבות, דלת/ות, מדפים וצירי נירוסטה. **מידות: כ-**80 ס"מ.
ציפוי חיצוני: פורמאיקה או אחר לפי יצרן הארון. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.
מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

הערות:

[1] מדידת אורך כללית של ארונות מטבח 5 מטר אורך. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת נמדדת פעמיים).
חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארונות. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

[2] במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/י גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.

[3] תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח ,תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.
- החליט הקונה שלא להתקינם ,על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו ,לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
באחריות הקונה לדווח על בחירותו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**

מיתקן לתליית כביסה (קטנה): 2 מוטות ממתכת (מגולוונים) ניצבים כולל גלגלות, 5 חבלי כביסה פלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ, או מתקן מתרומם באורך מינימלי של 120 ס"מ כולל חבלי כביסה באורך של לא פחות מ- 8 מטר סה"כ.
לדירות הגן: לפי תכנון האדריכל, אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר.
מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): אלומיניום ו/או חומר אחר ו/או משולב. הכל לפי דרישות ת"י 5100 ובמידות, לפי תכנון האדריכל.

3.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)**
(פרוט יתר ראה בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו)
<u>הערה</u>: סוג החלונות/דלתות, התריסים, אופן הפתיחה, מיקום הפתחים, המידות, הכמות, החלוקה ואופן התפקוד עשויים להשתנות עקב אילוצי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל. הקונה מאשר כי הובא לידיעתו האמור לעיל וכי שינויים באם יהיו בפועל לא יחשבו "אי התאמה" כמשמעותו בחוק מכר דירות.

---	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר כע"כ)/ נגרר/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1 כ- 90/205	פלדה בטחון	ציר רגילה	--- ---	---	---	--- ---	---	---	---
חדר דיור	1 ויטרינה כ- 210/210	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	--- ---	---	---	1 כ- 210/210	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי + גיבוי ידני
מטבח	--- ---	---	---	1 כ- 140/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	--- ---	---	---	---
חדר שינה הורים 1	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	2 כ- 110/160	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	2 כ- 110/160	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
חדר שינה 2	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	1 כ- 90/100	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ- 90/100	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
ממ"ד (משמש כחדר שינה 3)	1 כ- 70/200	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1 כ-100/100	אלומ' מזוגג	ציר רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	1 כ- 100/100	אלומ'	אלומ'	נגרר לכיס.

נספחים א', ב', ג', ד'

---	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ)/ נגרר/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)
	--- ---	---	---	--- ---	---	---	כנף פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.			
ח. רחצה הורים	1 כ- 70/205	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1 כ- 70/100	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ) + קבוע	--- ---	---	---	---
ח. רחצה (כללי)	1 כ-80/205	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1 כ- 70/80	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	--- ---	---	---	---
מרפסת שירות	1 כ- 80/205	עץ	ציר רגילה	--- ---	---	---	1 כ- 160/100	אלומ'	אלומ'	נגרר כ.ע.כ
מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)	1 כ- 70/205	עץ / פח לפי החלטת החברה	ציר רגילה	--- ---	---	---	--- ---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

א. **דלת עץ** = הכוונה לכנף דלת העשויה מאחד או משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד או שווה ערך בהתאם לת"י 23. צירי פייפ כפולים מתכוונים או שווה ערך. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי הנחיות יועץ האלומיניום , **ציר רגילה**= סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים**: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים- לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה החשמלית, בחדר דיור).

ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. **זיגוג בחלונות,** מאלומ' וזכוכית למעט בממ"ד, **סוג הזיגוג:** שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי, בעובי מינימלי של 4 מ"מ עם מרווח אויר בעובי של 6 מ"מ בניהם, לפי דרישות התקן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות**: אין. במסילות לכל החלונות ,יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;

ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות רפפת כיסוי).

ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;

בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") לפי תכנון האדריכל.

ו. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.

ז. **יתכנו שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

ח. **דלת כניסה** מתכת בטחון רב בריחית תואמת לתקן ישראל 5044 תוצרת, לפי החלטת החברה, פרזול, ידית נעה ו"רוזטות" בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה (פנורמית/מקרוסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, סגר בטחון נוסף, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.

משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של כ-1.25 מ"מ.

ט. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וניל, ו/או צבע בלבד גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות פיקוד העורף ורשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן:** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש (ויתכן שתידרש פתיחתה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחתה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).

י. **מכלולי דלתות פנים**: גמר פורמייקה או צבע או ציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים, כולל פס אטימה, משקוף הדלת יהיה בהתאם לת"י 23, כולל הלבשות, פולימרי או עץ כולל פס אטימה, בגמר תואם לדלת. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת. כל הדלתות תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים בכ-5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת. **בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. צירי פייפ כפולים מתכוננים. גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.

יא. **פתח חילוץ-** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

יב. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

יג. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 **טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה**

(פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)

מיתקן / מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	**מידות (בס"מ)**	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי ₪	**ראה נספח ג'**	---	---	---	---
כיור רחצה	**מידות (בס"מ)**	---	כ-40/50	משולב בארון	---	---
	סוג	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי ₪	---	**אין**	**ראה נספח ג'**	---	---
כיור לנטילת ידיים	**מידות (בס"מ)**	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי ₪	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה(ב)	**מידות (בס"מ)**	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	**אין**	**אין**	---	---
אמבט/ מקלחת	**מידות (בס"מ)**	---	ראה הערה ב' לעיל	כ- 70/170 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית או פח)	---	---
	זיכוי ₪	---	---	**אין**	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	**דגם**	פרח/מערבל	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	**דגם**	---	---	סוללה למים קרים/חמים (ה)	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	---	**ראה נספח ג'**	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	**דגם**	---	רב-דרך(ה) (אינטרפוץ דרך 3)	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---
	זיכוי ₪	---	**ראה נספח ג'**	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	יש	---

נספחים א', ב', ג', ד'

מיתקן / מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
הכנה למייבש כביסה ;ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר4 " כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;	---	---	---	יש	---
תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח ,הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ,ולסיפון קערת המטבח והזנת חשמל (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)	יש	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	אין	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)	1	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

(א) **כיור מטבח** (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה, בהתקנה שטוחה.
כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): (במידות כ- 40/50 ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיור רחצה**: חרס מידות כ-40/50 ס"מ.
תוצרת לפי החלטת החברה.

(ב) **אסלה**: מונחת. **ארגז שטיפה :** מונובלוק/חרס, דו כמותי (3/6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה**: (מושב) פלסטי כבד בעל צירי נירוסטה.
אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון. לחילופין מפח בעובי כ-2.5 מ"מ מצופה אמאייל.
מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין ,בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ;

(ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכם). לקערת מטבח**: דגם: פרח/מערבל, בציפוי כרום ניקל, פיה בגובה כ- 25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכמים)**: דגם: פרח/מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ.

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים): באמבטיה**: דגם: סוללה לאמבטיה למים חמים קרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשור, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלף בציפוי כרום ניקל.
למקלחת: דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אינטרפוץ 3 דרך), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.
סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן

(ו) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת**: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) **גוון הקבועות**: לבן.

(ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת**: מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

(ט) **מידות**: בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.

(י) **הכנה לנק' גז**: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(יא) **מים קרים**: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יב) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)**- במקרה של שינוי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ- R-11.

(יג) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידית אחת.
רב-דרך (אונטרפוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

(יד) **קונדנסר =** בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.

(טו) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').
שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרור הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(טז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(יז) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר**: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו , אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **חימום מים**: באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר). ובהתאם לתקן ישראלי 579.

דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; **מיקום הדוד**: במרפסת שירות או בחלל מסתור כביסה או גג עליון או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים**: קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).

3.6.4 **ברז "דלי"**: אין.

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה**: יש (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים**: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P ו/או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה,
דלוחין: פלסטי או אחר, **שפכים**: פלסטי או אחר.

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה**: יש.

הערה:

מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

3.7 **טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)**

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה ללובי קומתי/חדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה. (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפוניה/טלוויזיה
חדר דיור	1	3	-	1 (למזגן)	1	תריס חשמלי - ראה גם מרפסת שמש
פינת אוכל	1	1	-	-	-	-
פרוזדור	2 (כולל מפסק מחליף)	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	6 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה)	-	1 (יג) (תנור)	-	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר
חדר שינה הורים 1	1 (כולל מפסק מחליף)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	- אינטרקום (נק' שמע/דיבור בלבד)
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	חימום מים - ראה גם חדר אמבטיה
חדר שינה	1	3	-	1	1	-
ממ"ד/ ח. שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	-	-	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-
מרפסת שמש	1 (מוגן)	-	1 (מוגן) IP44	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	-	1	-	-	-
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

<u>הערות לטבלה ואחרות</u>

(א) **נקודת מאור קיר/ תקרה =** בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.

(ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

(ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים:** שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

(ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה=** <u>תאור בלבד לאופן ההדלקה</u> של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' <u>ושאינם תוספת</u> לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.

(ה) **בית תקע מעגל נפרד =** "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".

(ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר=** בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים <u>בדרגת הגנה גבוהה.</u>

(ז) **נקודת טלוויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב)=** 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.

(ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)=** מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין (יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה), וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

(ט) **נקודת כח =** בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.

(י) **"הכנה"=** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.

(יא) **מחליף=** נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.

(יב) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור:** יש. בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.
גופי מאור: יש. **לחצני הדלקת אור:** יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

3.7.2 **טלפון חוץ**: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **צליל:** זמזם, או גונג.

3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג**: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.

3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), **בתוך הדירה**: יש **מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת**: יש. **שעון שבת:** אין.

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי**: יש. כולל קוצב זמן.

3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).

3.7.8 **מערכת אינטרקום**: יש, **מיקום**: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).

3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת)**: אין.

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה**: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).

3.7.11 **מיתקנים אחרים**:

- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.
- מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.

הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה במקום נגיש ובגובה כ- 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספית.

- תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3).
- ארון תקשורת כולל שקע.
- ארון טלפוניה/ טלוויזיה.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי** אין.

1. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי ,אשר תכלול:

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;

2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות" צמה "של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5* 3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה .מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס ,עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

4.2 **מזגן מפוצל**: אין. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור ,תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל , צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

4.3 **מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז**: אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל**: אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).

4.6 **רדיאטורים**: אין.

4.7 **קונבקטורים חשמליים**: אין.

4.8 **חימום תת רצפתי**: אין.

4.9 **מיתקנים אחרים**: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה**: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם נרכש):**יש.

5.2 **גלאי עשן**: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** לפי דרישות פיקוד העורף.

*** התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תיכנוניות.**

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה**: לפי היתר הבניה. **כולם**: בתחום המגרש;

כל החניות במרתף ובקומת כניסה (כניסה משותפת ל- 2 הבניינים). **חניות במקום אחר** (לפרט): אין;

6.1.2 **חניה לנכים (משותפת)**: יש, **מספר חניות**: לפי היתר הבניה **מיקום**: כמצוין בתוכנית המכר.

6.1.3 **גמר רצפת החניה מקורה:** ראה סעיף 2.11. **גמר רצפת חניה לא מקורה:** בטון מוחלק או אבנים משתלבות לפי הנחיות האדריכל.

6.1.4 **גישה לחניה מהכביש**: יש.

6.1.5 **מספר חניות לדירה**: לפי ההסכם (צמודות לדירה) **מיקום**: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 **מחסום בכניסה למרתף החניה:** אין.

6.2 פיתוח המגרש

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף[לפחות ברוחב מבואת הכניסה לכל בנין] ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

6.2.1 **שבילים/מדרגות: חומר גמר**: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.

6.2.2 **משטחים מרוצפים**: יש. **חומר גמר**: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר לפי תוכנית האדריכל.

6.2.3 **חצר משותפת:** יש.(על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה**: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

חצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-יש להיעזר בייעוץ מקצועי לשם כך).

6.2.4 **רשת השקיה משותפת**: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.

6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן**: יש; **יציאה לחצר מחדר**: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה.

<u>הערה</u>: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית .

6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).

6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.

6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש**: **חומר:** לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** אין.

7. מערכות משותפות

7.1 **מערכת גז:**

7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז, הממוקמים בקומת הפיתוח ו/או בקומה תת קרקעית בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

מובהר בזאת כי צובר/י גז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה**: יש;

7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 **סידורים לכיבוי אש**:

7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות**: אין.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים קומתיים**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים)**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים

או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 **אוורור מאולץ במרתף חניה**: ככל שידרש ע"י רשות כיבוי אש.

7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות)**: אין.

7.5 **מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.

7.6 **תיבות דואר**: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י816 .

7.7 **מיתקנים אחרים**: בורות שאיבה לניקוז החניון, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדיירים בבניין ויתכן גם לטובת בניין/ים סמוכים, או בניין/ים סמוכים לטובת הבניין וכו'. **מיקום וכמות:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי**: יש; **מונה מים ראשי לבית**: יש; **מונה מים נפרד לגינה**: אין.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל**; יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבונו של הקונה.

8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים**: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.

8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט):** אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

8.6 **פיתוח כללי בתוך גבולות המגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.

8.7 **אצירת אשפה:** יש (מכלים טמונים).

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף**:

9.1.1 **מקומות חניה משותפים**: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר, ו/או תוכניות מאושרות.

9.1.2 **קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה)**: אין;

9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: לפי היתר בניה

9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה לכל בניין**: יש.

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית**: יש. בשטח: לא פחות מ-20 מ"ר.

9.1.6 **חדר מדרגות** (מספר): 1.

9.1.7 **פיר מעליות**: יש. **מעליות**: יש. **מספר מעליות**: 2.

9.1.8 **גג משותף**: רק החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.

9.1.9 **ממ"ק/ מקלט**: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.

9.1.10 **חדר דודים משותף**: אין.

9.1.11 **מיתקנים על הגג**: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: קולטי שמש, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש**: יש. **שטח ללא גינון**; יש.

9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף**: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה ו/או המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר. יתכן חלקים משותפים גם עם בניין/ים סמוך/ים.

9.2 **חלק/ים** (באם קיימים) **שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

9.2.1 **חדר/י מדרגות, (מילוט).**

9.2.2 **גישה לחניה משותפת.**

9.2.3 **לובי בקומת כניסה.**

9.2.4 **לובי קומתי.**

9.2.5 **גישה באמצעות פתח בגג אל המיתקנים השונים** (המשותפים) **על הגג- ככל שקיימים.**

9.2.6 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים (משותפים).**

9.2.7 **חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג:** (כגון: קולטים, דודי שמש וכו').

9.2.8 **מעלית/יות.**

9.2.9 **ממ"ק /מקלט**. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).

9.2.10 **חלק אחר**: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 **בית משותף**

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**

כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

שיעורו של החלק ברכוש המשותף לכל הדירות בבית בו מצויה הדירה הצמוד לדירה:

כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**

כחוק ובכפוף לאמור בחוזה המכר על נספחיו.

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו**:

שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

9.7 **החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):**

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

א. מקומות החניה בקומת הקרקע ובקומת המרתף שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.

ב. המחסנים בקומת המרתף יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה וכן כל

השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו ו/או הוצמדו לרוכשי דירות או לדירות השייכות לחברה עד מועד רישום הבית המשותף.

ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

ד. חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

9.8 רישום בית משותף:

א. המוכר מתחייב לגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין בכפוף להוראות החוק הקוגנטיות והוראות חוזה זה יירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 והוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), כאשר בכוונת המוכר לרשום את שני הבניינים שיבנו על המקרקעין כבית משותף אחד עם שני אגפים והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן ובכפוף לאישור הרשויות השונות והמפקחת על רישום המקרקעין.

ב. הממכר ירשם כיחידה נפרדת, אשר אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של ה"בית המשותף" אליו ישויך הבניין בו מצויה הדירה בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות, ככל שיש בה מרפסות מקורות, והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כלל הדירות שבשני הבניינים שיהוו את הבית המשותף אליו ישויך הבניין בו מצויה הדירה כולל מרפסות מקורות ומחסנים.

ג. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי יהיו במקרקעין שטחים בהם יוקמו שטחי גינון בשטחי הרכוש המשותף לשני הבניינים שיבנו על המקרקעין, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. כן הודע לקונים כי שטחי הגינון שברכוש המשותף כאמור יהוו רכוש משותף של כלל חוכרי הדירות בשני הבניינים שיבנו על המקרקעין הנ"ל והוצאות אחזקתם, כולל אחזקת מערכת המים להשקיה, כמו גם כל מערכת אחרת שתשמש את שטחי הגינון, יחולקו באופן שווה בין חוכרי כלל הדירות שבשני הבניינים (1/מספר הדירות בשני הבניינים).

ד. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכפוף ליתר הוראות הסכם המכר זה החניון שיבנה במקרקעין כמתואר בתכניות המכר (החניון היינו: המיסעות, דרכי הגישה, הקירות והתקרות של החניון והעמודים שבו, ככל שיהיו, אך למעט החניות והמחסנים ככל שיבנו ו/או נבנו בו אשר יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי למוכרם ו/או להצמידם לרוכשי דירות לפי שיקול דעתו הבלעדי), וכן המיסעות, דרכי הגישה שבמפלס החניות העיליות שבמקרקעין כמו גם דרכי הגישה לבניינים, שטחי הגינון וחדרי האשפה ככל שיבנו ו/או מכלי אשפה מוטמנים ככל שיבנו יהוו רכוש משותף של כלל הדירות שיבנו בשני הבניינים וזאת כמו גם כל שטח אחר המסומן בתכניות המכר המצורפות להסכם זה כרכוש משותף של שני הבניינים. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לשני הבניינים, כולל ניקיון, תאורה, אחזקה שוטפת וכדו', יחולו על חוכרי הדירות שיבנו בשני הבניינים כך שהוצאות אחזקתם יחולקו באופן שווה בין חוכרי הדירות שבשני הבניינים (1/מספר הדירות בשני הבניינים), כן הודע לקונים והם מסכימים לכך כי הוצאות אחזקת מערכת כיבוי האש והספרינקלרים שבחניון ככל שיהיו, הוצאות אחזקת מערכת התאורה החיצונית, הוצאות האחזקה של מערכת ההשקיה של שטחי הגינון שבמקרקעין וכל מערכת אחרת שתהיה משותפת לשני הבניינים, כמו גם הוצאות האחזקה של כל רכוש אחר אשר על פי הוראות הסכם זה מהווה רכוש משותף של שני הבניינים ו/או מסומן בתוכניות המכר כרכוש משותף של שני הבניינים, יחולו על חוכרי כל הדירות שיבנו בשני הבניינים בהתאם ליחס האמור.

ה. הרכוש המשותף לדירות בבניין מסוים דהיינו הרכוש המצוי בתחומי הבניין ומשמש אותו בלבד ו/או שנקבע על ידי המוכר, שהוא משותף לדירות בבניין מסוים בלבד, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, יהווה רכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין בתחומו הוא מצוי וירשם כרכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין, כך שלכל דירה בבניין יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של אותו הבניין בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כלל הדירות שבאותו הבניין כולל מרפסות מקורות ומחסנים. הוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף לבניין מסוים כאמור יחולקו בין כל חוכרי הדירות שבאותו הבניין באופן יחסי בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כלל הדירות שבאותו הבניין, כולל מרפסות מקורות ומחסנים, והוראה מתאימה תירשם בתקנון הבית המשותף.

ו. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי חדר המדרגות, המעליות, הגג, לוביים קומתיים, חדר העגלות שבתחומי כל בניין וכל שטח אחר, אשר מסומן בתוכניות המכר כרכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין, וכן כל רכוש אחר שנקבע ו/או יקבע על ידי המוכר שיהווה

רכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין בלבד, יהווה וירשם כרכוש משותף לכל הדירות שבאותו הבניין והוצאות אחזקתו יחולו על חוכרי הדירות באותו הבניין בהתאם לאמור לעיל ולהלן בהסכם זה. יודגש, כי הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכל הדירות כאמור יחולו על חוכרי הדירות באותו הבניין באופן המתואר לעיל ולהלן אף אם דרך רישומו תהא שונה ואף אם ירשם כצמידות משותפת של דיירי אותו הבניין.

ז. הודע לקונים כי בכוונת החברה, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבנות בשטח הפרויקט ובכלל זאת בשטח החניון וקומת המרתף מאגר/י מים, צוברי גז, חדר/י משאבות, חדר/י חשמל, חדר/י גנרטור, פחי/חדרי אשפה. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך כי בשטח המקרקעין יבנו בין היתר מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז, ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובכפוף להוראות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים הביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית, הרשויות השונות והמפקחת על רישום המקרקעין. ככל שיבנו בתחומי מי מהבניינים שיבנו במקרקעין מאגר/י מים ו/או צובר/י גז ו/או חדר/י משאבות ו/או חדר/י חשמל ו/או חדרי אשפה ו/או מכלי אשפה טמונים ו/או מערכות טכניות כאמור (להלן: "המערכות") אשר ישמשו גם את הבניין השני שיבנה בחלקה יובהר כי גם אם המערכות מסיבה כלשהי לא יהוו רכוש משותף של שני הבניינים אלא רק של הבניין בו הם מצויות תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניין בו הן מצויות - זכות מעבר כאמור תינתן ככל שלא תהיה אליהם גישה שלא מתוך הבניין בו הם מצויות) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכרי הדירות שדירותיהם מצויות בבניין השני. זכויות אלו יעוגנו בתקנון הבית המשותף ו/או בכל דרך רישומית אחרת לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הודע לקונים כי בבניין 2 יבנו מאגר מים וחדר משאבות אשר ישרתו גם את בניין 1 מאגר המים וחדר משאבות אלו יהוו רכוש משותף של שני הבניינים כמו כן, חדר האופנים שבתחום בניין 1 יהווה אף הוא רכוש משותף לשני הבניינים כמו גם, חדר האופנים המצוי בתחום החניון (מתחת לבניין 2).

ח. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. במקרקעין יבנה חניון אשר ישמש את שני הבניינים. לחוכרי הדירות ו/או מי מטעמם בשני הבניינים שיבנו על המקרקעין תהיה זכות גישה מהחניון לכל אחד מהבניינים שיבנו על המקרקעין לצורכי מילוט ו/או בהתאם לכל הוראת בטיחות אחרת, והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.
2. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין (כולל הדירה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של הדירה בה הוא מצוי.
3. הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחלופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד/ שויך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שויך/ הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

ט. רישום הבית המשותף יעשה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר דירות, אך המוכר יהיה רשאי לדחות את רישום הבניין כ"בית משותף", באם יוכיח כי גורם העיכוב הינו בשל מניעה ו/או עיכוב שמקורו בנסיבות שאינן בשליטתו של המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומם במאמץ סביר, או שבגינם לא ניתן לבצע פעולת רישום הבית המשותף ו/או העברת הממכר על שם הקונים בתוך התקופה הנ"ל, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרי בגין דחיות בגמר פעולת רישום איחוד ו/או פיצול מחדש של השטח, רישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות שימוש בין החלקות כולן ו/או חלקן המהוות חלק מהמקרקעין ו/או בין המקרקעין כולם ו/או חלקם לחלקות אחרות ו/או בגין מערכות משותפות, מתקנים משותפים, פחי אשפה משותפים, מערכות ושוחות ביוב משותפות, חדר הטרנספורמציה, ומערכות משותפות המצויות בחלקות, תקופות בהם יהיו מסמכי הרישום אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או המפקחת על רישום המקרקעין לצורך חתימתם ו/או סיבות אחרות שאין למוכר שליטה עליהן, תהיינה סיבה מספקת לדחייה כנ"ל. הקונים מצהירים כי הבינו את תוכנו של סעיף זה והם נותנים הסכמתם לכך.

י. הודע לקונים כי על מנת שניתן יהיה לרשום את הבית המשותף יתכן כי יהיה צורך בביצוע פעולות רישומיות מקדמיות קודם לרישום הבית המשותף ואשר על כן, ידחה מועד רישום הבית המשותף ותהליך רישומו ומנין תקופת הרישום הקבועה בחוק המכר דירות,

יחל אך ורק לאחר הסדרת כל נושא זיקות ההנאה ו/או זכויות המעבר ו/או זכויות השימוש ו/או כל זכות אחרת ו/או הערה אחרת אשר רישומם יידרש לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר בלבד ובהתאם להוראות והנחיות משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית באר שבע ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או המפקחת על רישום הבתים המשותפים ו/או או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים מצהירים כי הבינו את תוכנו של סעיף זה והם נותנים הסכמתם לכך.

יא. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

יב. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו, הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לשני הבניינים ו/או לבניין מסוים לא יכלול:-

1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.
2. משטחים המיועדים לחניית רכב. למעט חניות הנכים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף או כצמידות משותפת , ככל שמסומנות.
3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.
4. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו), וחלק/חלקים מהגג/גגות כפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו הבלעדית של המוכר.
5. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיימים.
6. מרפסות ומסתורי כביסה.
7. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון.

יג. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף לשני הבניינים ו/או לכל בניין בנפרד כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף לשני הבניינים ו/או לכל בניין בנפרד תירשם ותיקבע על פי הוראות הסכם זה וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי ו/או עיריית באר שבע ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי המוכר בגין דרך הרישום הוראות התקנון וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל הנחיית מי מהגורמים המפורטים לעיל.

יד. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה הודע לקונים כי הרכוש המשותף לשני הבניינים יכול וירשם כהצמדה משותפת של הדירות שבאותם הבניינים ו/או בכל דרך אחרת ויתכן ולא יהיה לכל דירה חלק יחסי בשטחים אלו והכל בהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית באר שבע ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי החברה בגין דרך הרישום של שטחים אלו. בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום בשל הנחיית מי מהגורמים המפורטים לעיל. בכל מקרה אחזקת הרכוש המשותף לכל הבניינים שיהוו בית משותף אחד (בין אם ירשמו כרכוש משותף לשני הבניינים ובין אם כהצמדה משותפת) תחולק באופן שווה בין דיירי הבניינים (1/מספר הדירות באותם הבניינים) אלא אם כן תורה המפקחת על רישום המקרקעין על דרך חלוקת הוצאות אחרת.

טו. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם המכר הודע לקונים כי יתכן והשטחים המשותפים המשויכים על ידי החברה באופן בלעדי לבניין בו מצויה הדירה ירשמו כהצמדה משותפת לכל הדירות שבאותו הבניין ו/או בכל דרך אחרת ויתכן ולא יהיה לכל דירה בבניין חלק בשטחים אלו כמפורט לעיל והכל בהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עירית באר שבע ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי החברה בגין דרך הרישום של שטחים אלו בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום בשל הנחיית מי מהגורמים המפורטים לעיל. בכל מקרה אחזקת השטחים המשותפים המשויכים על פי הוראות הסכם זה באופן בלעדי לבניין בו מצויה הדירה, תעשה כך שהוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף לבניין מסוים כאמור יחולקו בין כל הדירות שבאותו הבניין באופן יחסי בהתאם ליחס שבין שטח הדירה, כולל מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כלל הדירות שבאותו הבניין כולל מרפסות מקורות ומחסנים, וזאת אף אם הוא ירשם כהצמדה משותפת אלא אם כן תורה המפקחת על רישום המקרקעין על דרך חלוקת הוצאות

אחרת.

טז. במידה ומסיבה כלשהי כל בניין ירשם כבית משותף נפרד ירשם הרכוש המשותף של אותו הבניין כך שלכל דירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כלל הדירות שבבניין כולל מרפסות מקורות ומחסנים.

יז. יובהר כי כל האמור בהסכם המכר ובסעיף 9 למפרט הטכני על תתי סעיפיו בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או אופן חלוקת אחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקרקעין. הודע לקונים כי כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם דרך רישום הבתים המשותפים ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים לדירות ולבניינים שבפרויקט ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי הדירות בפרויקט, כפוף לאישור הרשויות ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זו לא תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או כל רשות אחרת יבוצע הרישום על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין כל הקשור והנובע מכך בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל הנחיית מי מהגורמים המפורטים לעיל.

יח. בכפוף להוראות המכרז והדין, למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרויקט ו/או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים, לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרויקט ובכלל זאת בניית ופיתוח הרכוש משותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרויקט, בבניינים ב פרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט ובממכר, הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף ככל שיהיה וביצוע כל פעולת בניה ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי הדירות בפרויקט ו/או לטובת הבתים שבפרויקט, ו/או לטובת צדדים שלישים אחר על חלק ו/או כל המקרקעין ועל התשתיות והמתקנים שיותקנו בהם כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית. ובלבד ששטח הדירה לא יקטן מעבר לסטיה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות טופס של מפרט ושכיווני הדירה לא ישתנו.

יט. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת עיריית באר שבע ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך כי על הרכוש המשותף אשר מסומן בתוכניות המכר כרכוש משותף יבנו מתקנים שונים ויותקנו מערכות שונות לשירות הבניין ו/או הבניינים ו/או חלק מהדירות שבבניין ו/או בבניינים ו/או חלקות סמוכות.

כ. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם המכר ובסעיף 9 למפרט הטכני על תתי סעיפיו יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין וזאת בכפוף להוראות המפקח על רישום הזכויות במקרקעין.

כא. הודע לקונים והם מסכימים לכך שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניהן, ארונות חשמל והסתעפויות למיניהן, מערכות טכניות למיניהן, צינורות למיניהן, מעבים וכו' השייכות ו/או משמשות גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבניין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או חלקות אחרות יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף לבניין ו/או ברכוש המשותף לשני הבניינים ו/או בממכר ו/או בשטח הצמוד לממכר ו/או בשטח בו יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי שיבוא מטעמם, בכל זמן ומועד גישה כל הנ"ל לצרכים כלשהם והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

כב. המוכר יהיה רשאי לרשום שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שיבנה על המקרקעין ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין ו/או של בעלי נכסים אחרים ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט ו/או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת ולקונים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

כג. הודע לקונים כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדרי משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצוברי גז (להלן: "המתקנים") והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיף 9 כב' לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה בקשר למתקנים אלו ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר למתקנים אלו ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמוך למתקנים אלו. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל ו/או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם זה (ככל שייבנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לקונים.

כד. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך שהחברה תציב במקרקעין, אף לאחר מסירת החזקה בדירות לקונים, על חזית הבניינים, שלטים פרסומים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, ופירוקם תחול על המוכר בלבד.

כה. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הבלעדי לשם קיום הוראות הסכם המכר בלבד כמפורט לעיל ולהלן

כו. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם למעט זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל הדירות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצלם ולעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתו הבלעדי, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין.

כז. הקונים נותנים בזה הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט בחוזה זה בכלל, ובסעיף 13 להסכם המכר בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור בחוזה זה, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 17 להסכם המכר.

_____	_____	_____
חתימת הקונה	**תאריך**	**חתימת המוכר**

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות
נספח ג' טבלאות זיכויים
נספח ד' טבלאות שטחים

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.

10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין [1] תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

[1] סרב הרוכש אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידיו התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, מטעם החברה.
3. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
4. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
5. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
6. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
7. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
8. מגבר אנטנה ל-T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
9. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לווין, בכפוף להוראות כל דין.
10. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו ששטחי גינון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרתף, ששטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. הקונה מסכים ומתחייב בזה לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
11. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
12. מערכת שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. <u>לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.</u>
13. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
14. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
15. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
16. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גג/ות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
17. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
18. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
19. לצורך תחזוקה וניקיון קירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
20. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.

21. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בניין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
24. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: **הסכם המכר, מפרט המכר, ותכניות המכר.** תכניות המכירה לא יחייבו את החברה.
25. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
26. ידוע לקונה, שבאם תפעל החברה לשינוי ו/או תיקון תכנית המתאר, באופן שיוגדל מס' הקומות בבניין ו/או מס' הדירות ו/או שטח הדירות ו/או מס' קומות המרתף ו/או השטחים המשותפים ו/או הייעודים, עפ"י התכנית הקיימת ו/או **כל תיקון ו/או שינוי**, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיור הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיור הנמכרת, הקונה מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
27. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

28. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת אדריכל החברה, או החברה.
29. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין.
30. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
31. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר המסירה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
32. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
33. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
34. מערכות מיזוג האוויר יסופקו ויותקנו ע"י הקונה. הקונה מתחייב שיעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
35. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
36. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
37. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
38. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
39. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם לאחר המסירה, יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
40. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, ו/או לחלופה המצוינת במפרט ו/או לא מצוינת במפרט, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לקונה. באופן

שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתכניות המכר.

41. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).

42. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה ,הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.

43. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותכניות המכר החתומים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות).

44. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.

45. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.

46. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.

47. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

48. **בעת שימוש רגיל בממ"ד-** באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4-"8, למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

49. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.

50. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.

51. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות סמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.

52. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.

53. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).

54. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.

55. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.

56. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתף החניה.**

57. **בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף.**

58. **במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או על פי קביעת אדריכל הושמט במפרט זה, פריט כל שהוא, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה.**

59. **מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.**

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 08 - 07.02.2016
2. המחירים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים למדד תשומת הבנייה מיום חתימת החוזה.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/ הקבלן בהמשך.
5. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשויות ,בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
7. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים ,ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
8. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
9. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא יינתן כל זיכוי בגינו.
10. **מימש הקונה בפועל את זכותו לזיכויים, מהפריט/ים המתומחרים והמפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/ המוכרת הקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.**

מקרא:

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

קומפלט- חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	**זיכוי לכלל ארונות המטבח 5 מ"א (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.**	קומפלט	---	4,881	---	
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	600	---	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	170 (כלול בזיכוי המטבח)		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	126		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	102		

הערות:
1.כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקנה

נושא: חשמל/ תקשורת- מחיר בגין זיכויים/חיובים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	72		
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	78		
3.7	נקודת טלפון	קומפלט	פריט	48		

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת:
1.ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
2. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת הקונה _____ תאריך _____ חתימת המוכר _____

נספח ד' – טבלאות שטחים

מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה* (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה	שטח מחסן	מספר חניות	מכירה במסגרת מחיר למשתכן (כן/לא)	הערות
1	32	1	G1	קרקע	4	112.82	127.85	7.2	1	כן	דירת גן
	32	2	G2	קרקע	4	109.15	137.23	7.2	1	כן	דירת גן
	32	3	G3	קרקע	5	129.79	146.00	7.07	1	כן	דירת גן
	32	4	E	1	5	129.60	11.86		1	כן	
	32	6	DM	1	4	108.74	11.14		2	כן	
	32	7	EM	1	5	129.63	11.86		1	כן	
	32	8	E	2	5	129.60	11.86		1	כן	
	32	10	DM	2	4	108.74	11.14		2	כן	
	32	11	EM	2	5	129.63	11.86		1	כן	
	32	12	E	3	5	129.60	11.86		1	כן	
	32	14	DM	3	4	108.74	11.14		1	כן	
	32	15	EM	3	5	129.63	11.86		1	כן	
	32	16	E	4	5	129.60	11.86		1	כן	
	32	18	DM	4	4	108.74	11.14		2	כן	
	32	19	EM	4	5	129.63	11.86		1	כן	
	32	20	E	5	5	129.60	11.86		1	כן	
	32	22	DM	5	4	108.74	11.14		2	כן	
	32	23	EM	5	5	129.63	11.86		1	כן	
	32	24	E	6	5	129.60	11.86		1	כן	
	32	26	DM	6	4	108.74	11.14		2	כן	
	32	27	EM	6	5	129.63	11.86		1	כן	
	32	28	E	7	5	129.60	11.86		1	כן	
	32	30	DM	7	4	108.74	11.14		1	כן	
	32	31	EM	7	5	129.63	11.86		1	כן	
	32	32	PH1	8	6	159.48	115.73	7.60	1	כן	פנטהאוז
	32	33	PH2	8	6	160.65	119.52	8.05	1	כן	פנטהאוז
2	32	1	G1	קרקע	4	112.82	130.19	7.2	1	כן	
	32	2	G2	קרקע	4	109.15	165.10	7.2	1	כן	
	32	3	G3	קרקע	5	129.79	113.85	7.07	1	כן	
	32	4	E	1	5	129.60	11.86		1	כן	
	32	5	D	1	4	108.68	11.14		1	כן	
	32	6	DM	1	4	108.74	11.14		2	כן	
	32	7	EM	1	5	129.63	11.86		1	כן	
	32	8	E	2	5	129.60	11.86		1	כן	
	32	9	D	2	4	108.68	11.14		1	כן	
	32	10	DM	2	4	108.74	11.14		2	כן	
	32	11	EM	2	5	129.63	11.86		1	כן	
	32	12	E	3	5	129.60	11.86		1	כן	
	32	13	D	3	4	108.68	11.14		1	כן	

	כן	2		11.14	108.74	4	3	DM	14	32	
	כן	1		11.86	129.63	5	3	EM	15	32	
	כן	1		11.86	129.60	5	4	E	16	32	
	כן	1		11.14	108.68	4	4	D	17	32	
	כן	2		11.14	108.74	4	4	DM	18	32	
	כן	1		11.86	129.63	5	4	EM	19	32	
	כן	1		11.86	129.60	5	5	E	20	32	
	כן	1		11.14	108.68	4	5	D	21	32	
	כן	2		11.14	108.74	4	5	DM	22	32	
	כן	1		11.86	129.60	5	6	E	24	32	
	כן	1		11.14	108.68	4	6	D	25	32	
	כן	2		11.14	108.74	4	6	DM	26	32	
	כן	1		11.86	129.60	5	7	E	28	32	
	כן	1		11.14	108.68	4	7	D	29	32	
	כן	1		11.14	108.74	4	7	DM	30	32	
פנטהאוז	כן	1	7.68	115.73	159.48	6	8	PH1	32	32	
פנטהאוז	כן	1	8.00	119.52	160.65	6	8	PH2	33	32	