



חווית מגורים חדשה שבאה מהלב.. של גני תקווה.



תוכן עניינים

תהליך בחירת הדירה.....	9
הדמיות הפרויקט	17
הסכם מכר ונספחיו	35
מחירון הפרויקט.....	122

זונות וזונים יקרים,



חברת עיוש רפאל גאה להיות חלק מתוכנית הדיור "מחיר למשתכן" ומזמינה אתכם להכיר את פרויקט הבוטיק "גנים" –המתוכנן להיבנות בלב הפסטורלי של גני תקווה. בחוברת מידע זו תוכלו להכיר מקרוב את חברתנו המתמחה בייזום ובניית פרויקטי יוקרה למגורים ברחבי הארץ, תוך הקפדה על סטנדרטים גבוהים של תכנון וביצוע, רמת שירות גבוהה ועמידה בלוחות זמנים.

בנוסף, כאן תוכלו להכיר לראשונה את פרויקט "גנים" הפותח בפניכם הזדמנות נדירה לדירה חדשה, במיקום מושלם ביישוב הנחשב לאיכותי וליוקרתי בבקעת אונו, קרוב לכל מוקדי התרבות, הפנאי, התעסוקה והבילוי של גוש דן.

נשמח לראותכם בקרוב בכנסי המידע ובחירת הדירות

בברכה,
חברת עיוש רפאל בע"מ



עיוש רפאל
1971 תאז

עיוש רפאל מסורת של בניה

C | O | M | P | A | N | Y



ההדמיות להמחשה בלבד

קבוצת הבנייה "עיוש רפאל" פועלת משנת 1971 ונוסדה על ידי מר עיוש רפאל, מהקבלנים והיזמים המוכרים בענף הנדל"ן בישראל. החברה החלה את דרכה בענף התשתיות והתפתחה לענף הנדל"ן, תחילה באיזור הדרום, שם היא נחשבת לאחת מחברות הנדל"ן המובילות בתחום הבניה למגורים ולמסחר. מיום הקמתה משמשת החברה הן כזמית והן כקבלנית ובדרך זו נבנו אלפי יחידות דיור לשביעות רצון הדיירים. החברה הייתה מהראשונות שזיהו לפני מספר שנים את הפוטנציאל ביבנה ובנו בה את פרויקט "עיר גנים" ביבנה הירוקה. כיום אחראית החברה בין היתר על מגוון פרויקטים של בניה פרטית באיזור המרכז. בחברת עיוש רפאל מעמידים את צרכי הלקוח בראש סדר העדיפויות, כך שכל דירה תואמת את דרישות הלקוח ומאפייניו. בחברת עיוש רפאל מקפידים על איכות בניה ורמת גימור מהגבוהות בארץ, על יחס אישי ותשומת לב מוקפדת לכל פרט ופרט. כל אלה ועוד הבטיחו ומבטיחים שביעות רצון גבוהה בקרב לקוחות החברה.

תהליך הבחירה והמכירה



מגורי בוטיק בלג'י תל אביב
גנים



כנס מידע והסברה

כנס המידע הראשון תוזמן יחד עם שאר הזוכים לקבל הסבר קבוצתי מפורט ביום ובשעה שיימסרו מראש (הזמנה כולל מיקום הכנס תועבר בהתראה של כ 7 ימים לפני הכנס).
מיום הכנס ועד בחירת הדירה עליכם לגבש דעה והחלטה איזו דירה ברצונכם לרכוש.
מומלץ מאוד לבדוק באופן יסודי את תוכניות הדירות – גודלן, קומות הדירות, כיווני אוויר, מחירים וכו' – החליטו מראש בתקופה שבין כנס המידע ועד כנס בחירת הדירה על אופציה אחת או שתיים, בהתאם לסדר העדיפויות שלכם – היות וייתכן מצב בו תרצו לבחור בדירה שכבר נבחרה ע"י מתעניין אחר הקודם לכם בסדר הזכייה ורצוי שתהיה לכם אופציה נוספת מראש טרם הגיעכם לכנס בחירת הדירה.
במקביל לכך, עליכם לוודא, לבחור ולאשר את אפשרויות המימון שלכם ולוודא שהנכם זכאים לקבל אישור עקרוני לקבלת משכנתא מאחד הבנקים למשכנתאות.
כאן המקום לחדד ולהדגיש כי שלב זה חשוב מאוד מצידכם, שכן הזמן הקצוב העומד לרשותכם לבחירת דירה הינו 45 דק' בלבד ומרגע הבחירה לא תוכלו לשנות את דעתכם.
מובהר ומודגש כי אין התחייבות כלשהיא מצד החברה לשריין או להבטיח דירה זו או אחרת.
האמור לעיל כפוף למלאי הדירות הזמינות ולמיקום הזוכה בהגרלה.

עיוש רפאל תעמיד לרשותכם מגוון ערוצי תקשורת למתן מידע זמין
באתר האינטרנט של החברה : <http://ayush.co.il>
ובכתובת דוא"ל: ar-ganim@gmail.com
כמו כן הודעות שוטפות בנושא כנסי מידע ובחירה יועברו אליכם באופן שוטף



בחירת הדירה

בהתאם לנוהל הקפדני של תוכנית " מחיר למשתכן " נזמין אתכם לכנס בחירת דירה כתשעה ימים ממועד כנס המידע הראשון, עפ"י מיקומכם הסידורי בעת זכיייתכם בהגרלה. סדר הזימון לכנס בחירת הדירות נקבע עפ"י סדר עולה של תוצאות הזכייה ואינו ניתן לשינוי/ עדכון. חשוב לציין כי חובת נוכחות כל הרשומים כזוכים בשלב זה! הזוכה שמספרו יוזמן ראשון, הזוכה שמספרו 2 יוזמן שני וכן הלאה. במעמד זה יציגו הזוכים תעודת זהות + אישורי זכייה וכאמור ייבחרו את הדירה בטווח של 45 דקות.

לאחר החתימה על טופס בחירת הדירה, ישלמו הזוכים דמי רצינות בסך 2,000 ₪ אשר יועברו לטובת חברת עיוש רפאל בע"מ, שלא יוחזרו במידה של ביטול. חתימת הזוכים והחברה מהווים אישור בחירת הדירה. במידה וייתחם הסכם מכר בין הרוכשים ובין החברה יקוזז סכום זה ממחיר הדירה הסופי. במקרה של אי הופעה כאמור במועד שנקבע, החברה בתיאום עם משרד השיכון והבינוי ובהסכמתו, תהייה רשאית לבטל את זכיייתם ולאפשר לזוכים הבאים בסדר הזימון להמשיך את תהליך בחירת הדירה ורכישתה.



חתימת חוזה

חתימת הסכם המכר יכולה להיות כבר במעמד בחירת הדירה. במידה והסכם המכר לא נחתם במועד זה, עומדים לרשותכם 14 ימים קלנדריים מיום בחירת הדירה ועד החתימה על הסכם המכר. מובהר כי הסכם המכר ונספחיו נבדקו ואושרו ע"י משרד השיכון והבינוי ולא יתקבלו כל השגות או בקשות לשינוי הנוסח, אשר לגביהם לא יתנהל כל מו"מ. לנוחיותכם ריכזנו באתר האינטרנט www.ayush.co.il/ganim את כל הטפסים והמסמכים הנדרשים.



גנים. הלב החדש של גני תקווה

מגורי בוטיק ברב גני תקווה
גנים

צעד ראשון למשפחה שלכם מתחיל במקום הכי קסום בגוש דן.. גני תקווה אחד מהיישובים האיכותיים והייחודיים של בקעת אונו, מתהדר באופיו הפסטורלי, במערכת חינוך מצוינת, בקהילה איכותית, בתשתיות מודרניות ובנגישות מקסימלית לכל מקום בגוש דן. פרויקט הבוטיק "גנים" הינו בניין בוטיק הכולל 27 דירות בלבד - 5 חדרים, דירות גן ודופלקסים מפוארים. תכנונו האדריכלי של הפרויקט מוקפד ויוקרתי, המותאם לסטנדרטים הגבוהים של חברת עיוש רפאל, כך גם בחירת חומרי הגמר, הספקים והמפרט העשיר. לבחירתכם: 5 חדרים, דירות גן ודופלקסים יוקרתיים.

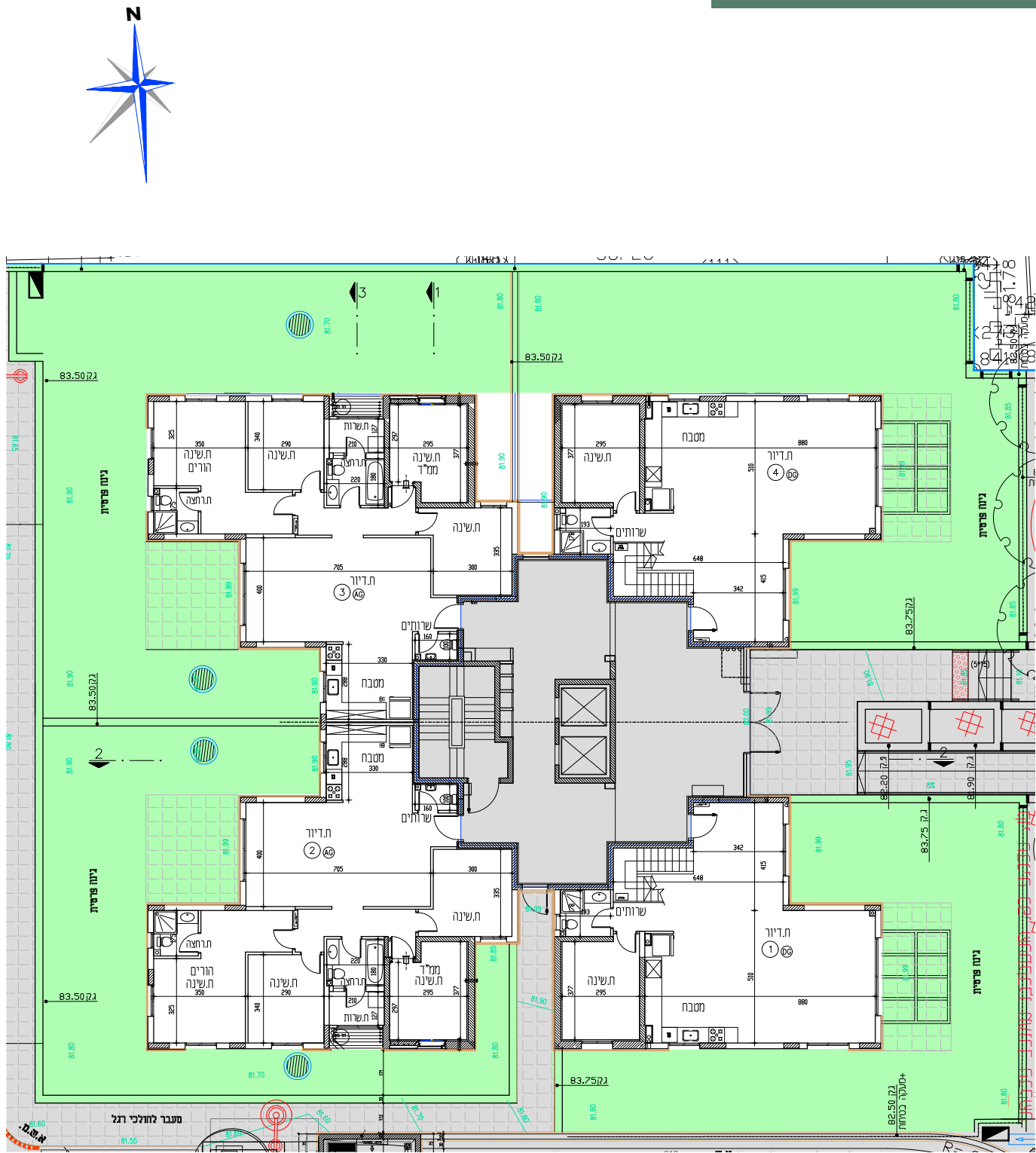
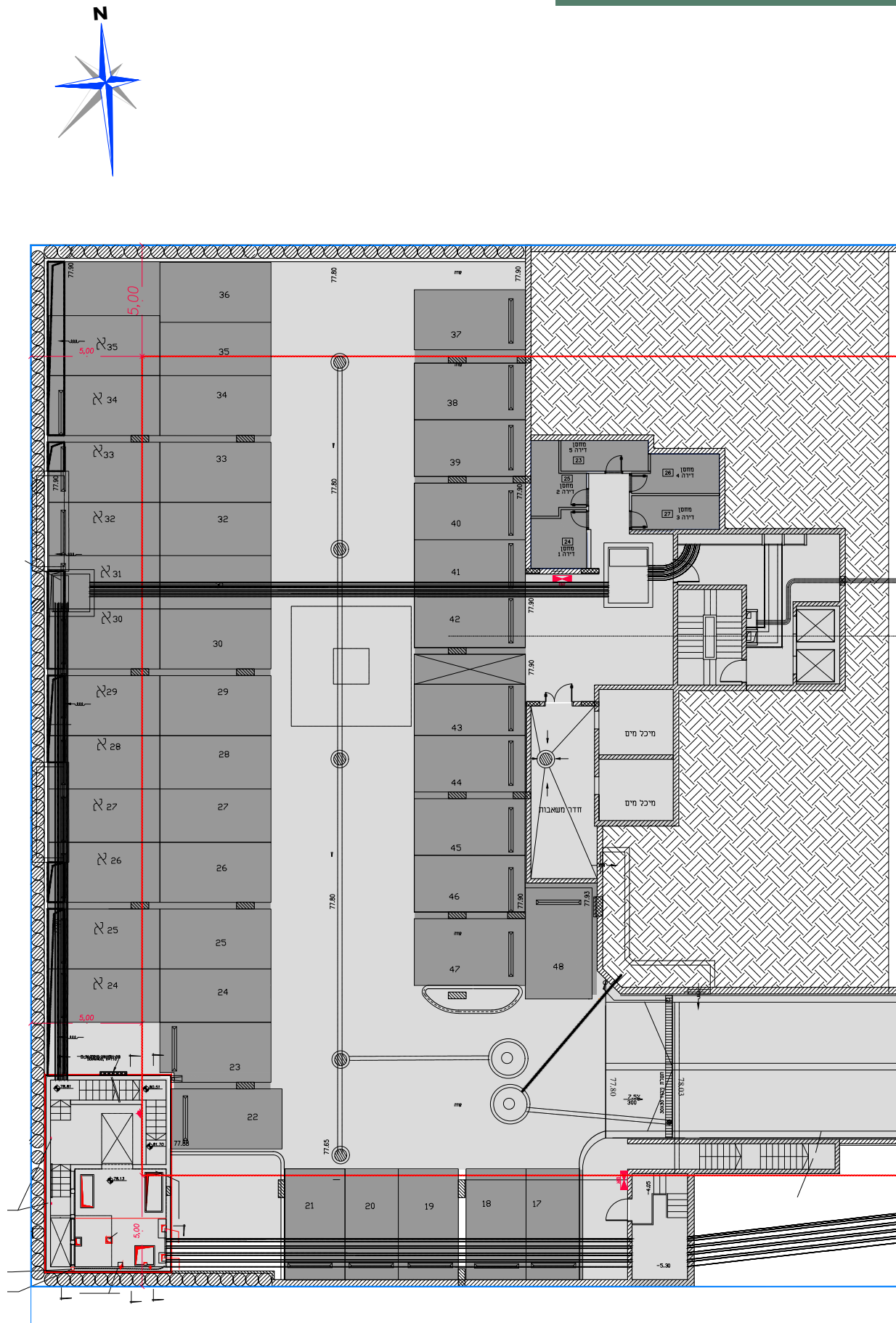


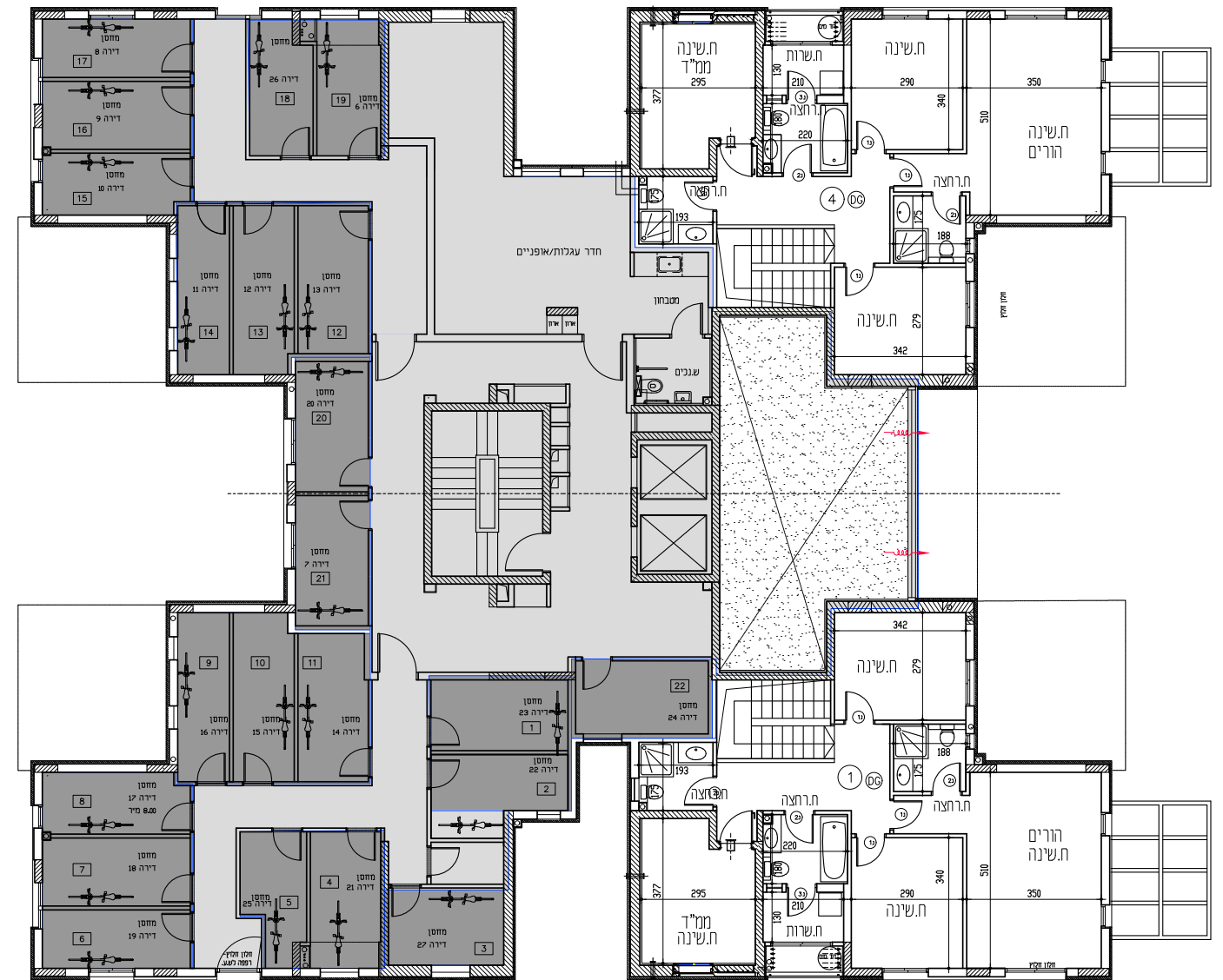
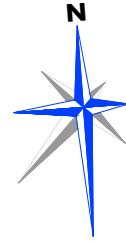
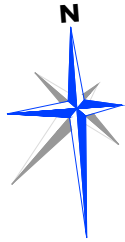
| DAY VIEW |

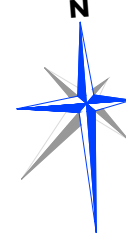
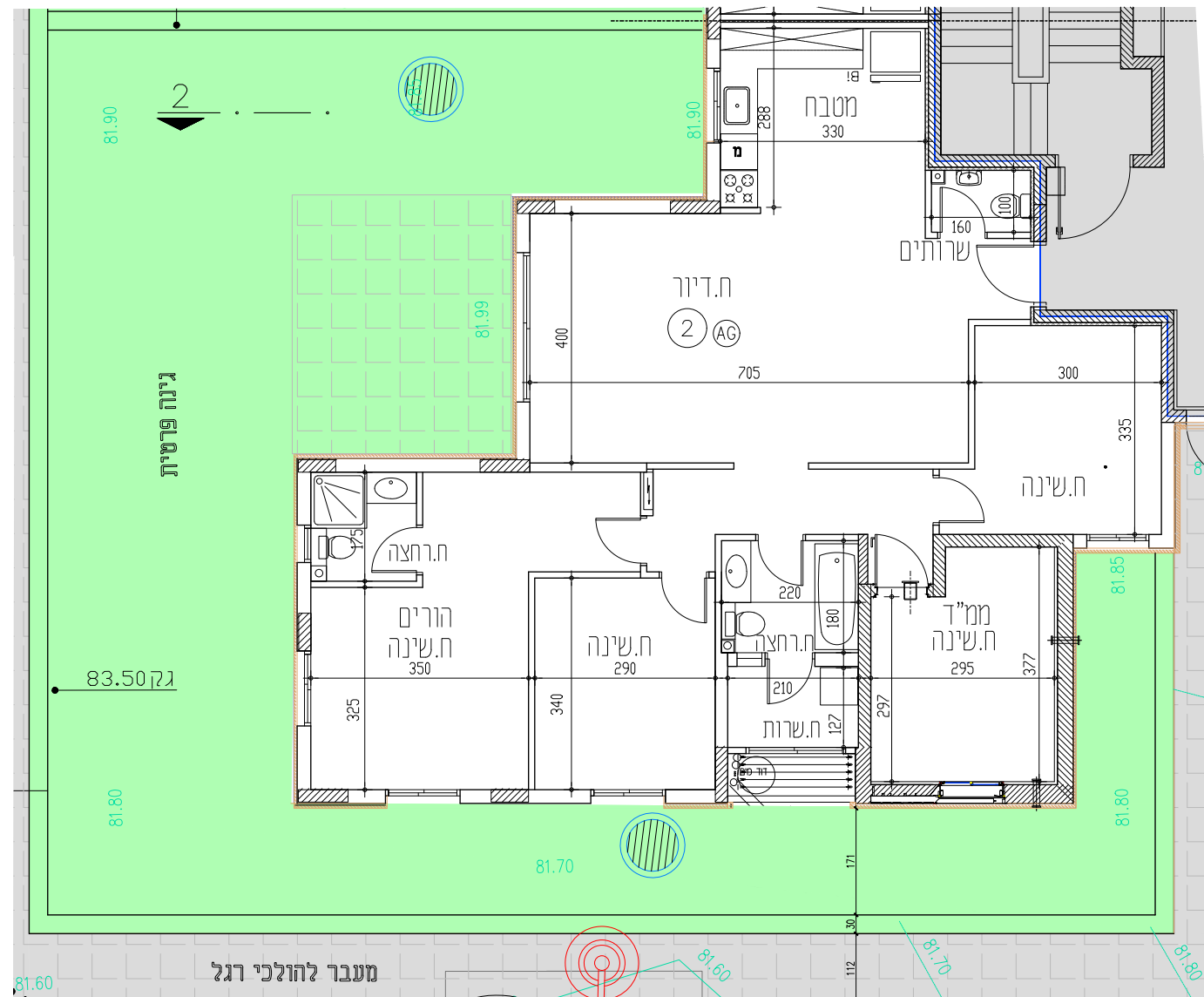
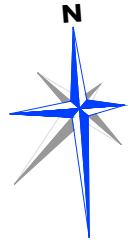


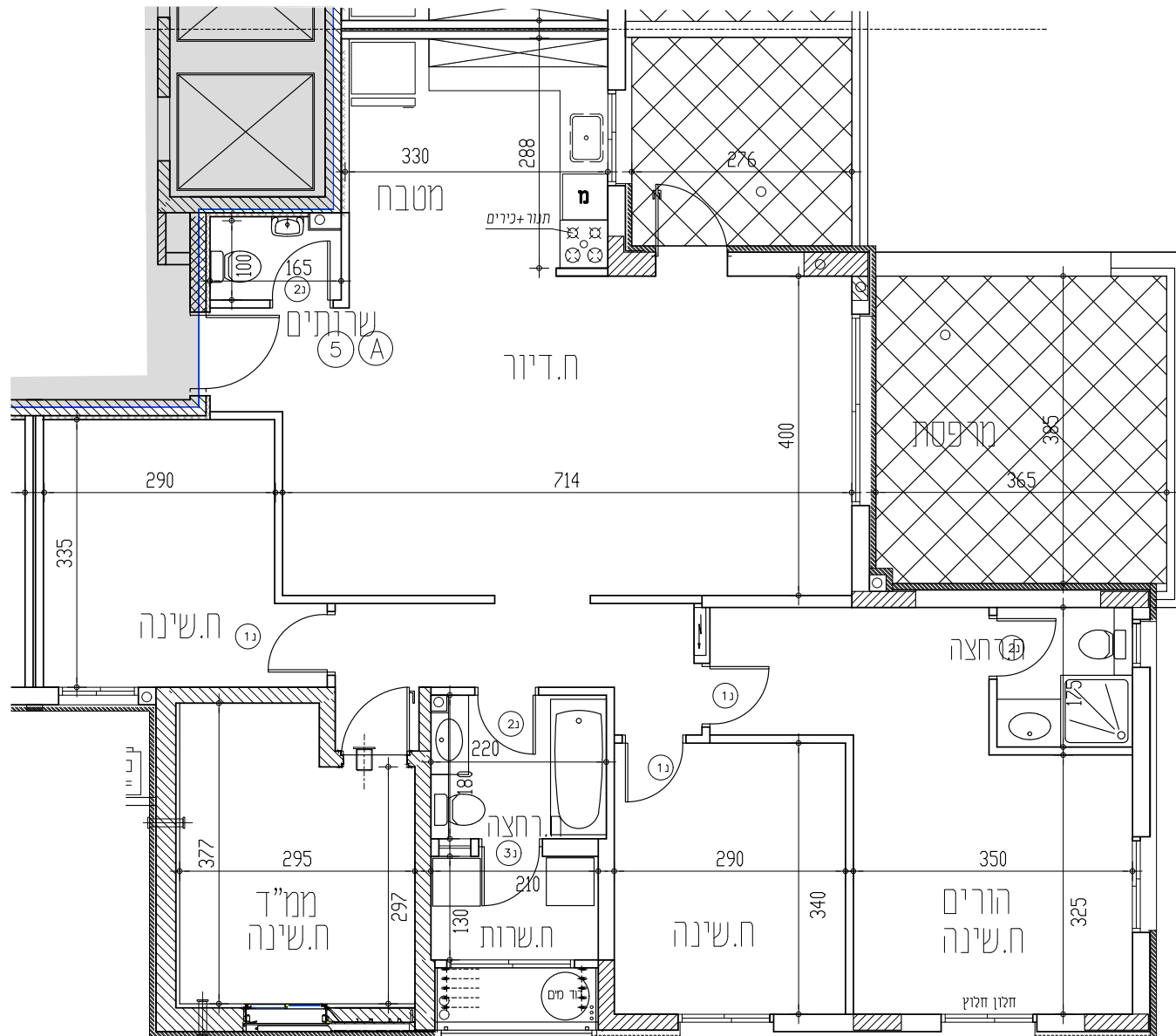
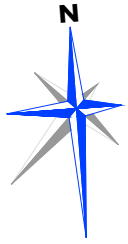
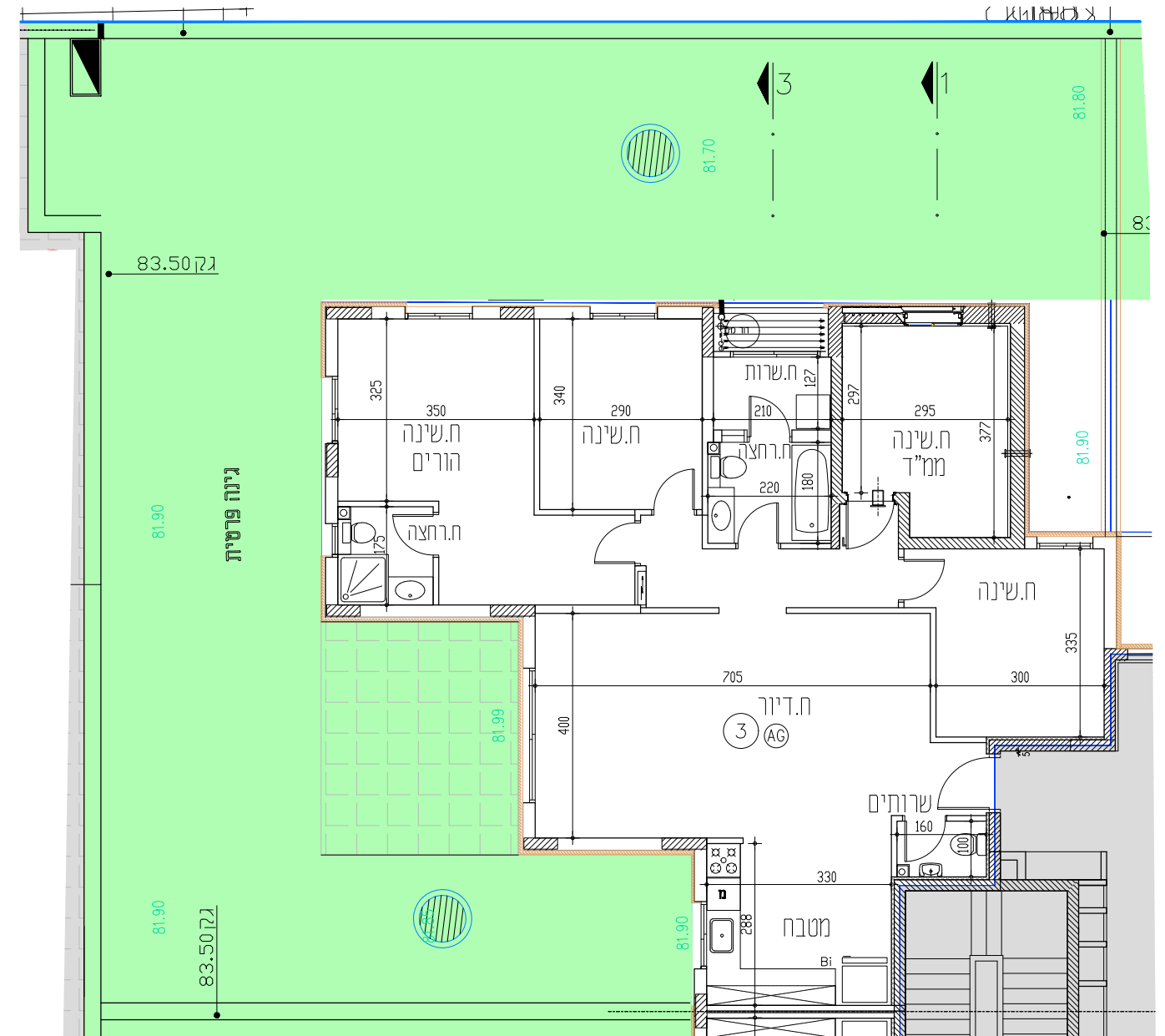
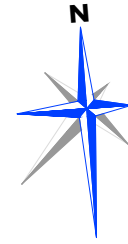
תוכניות גני תקווה

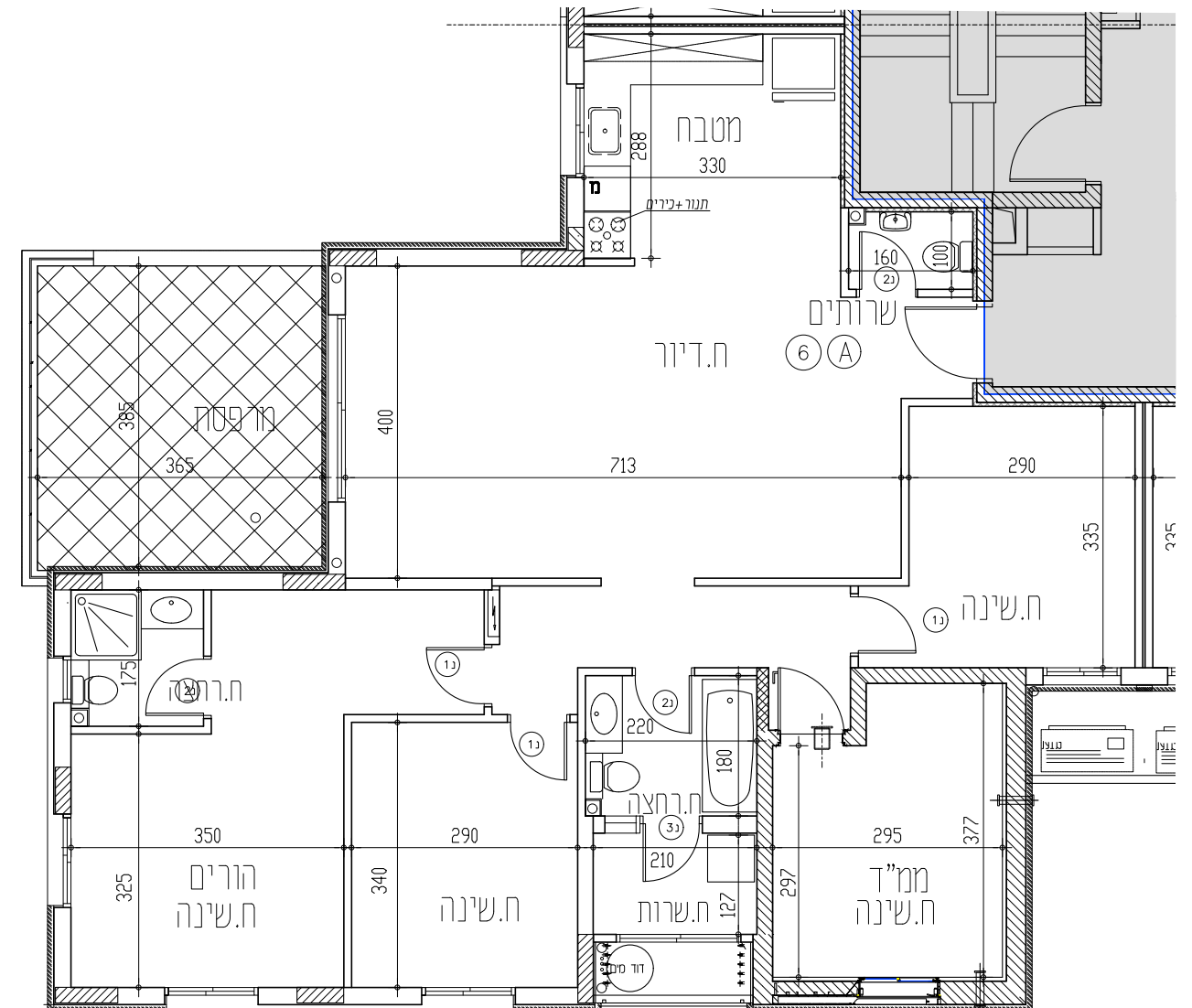
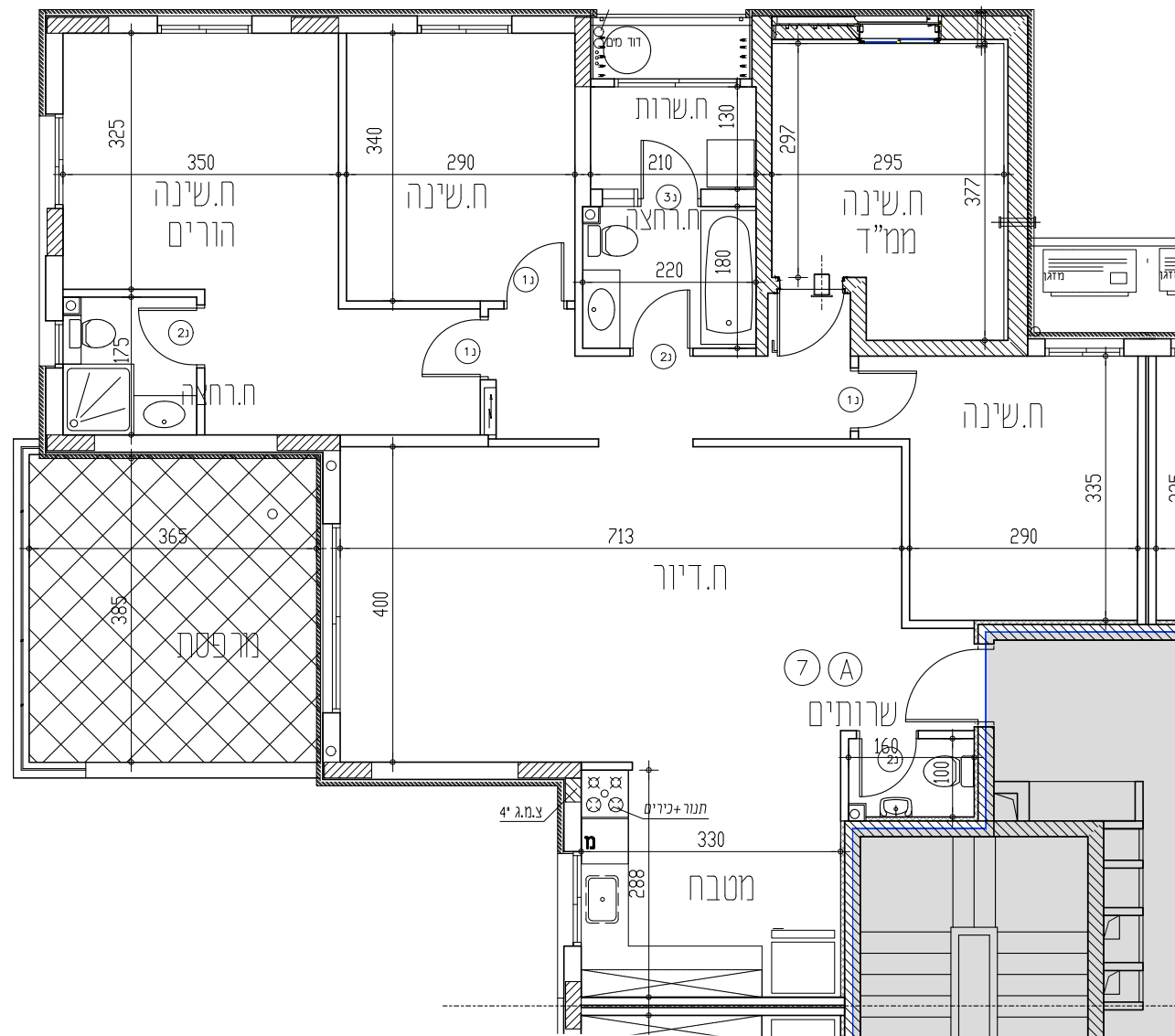


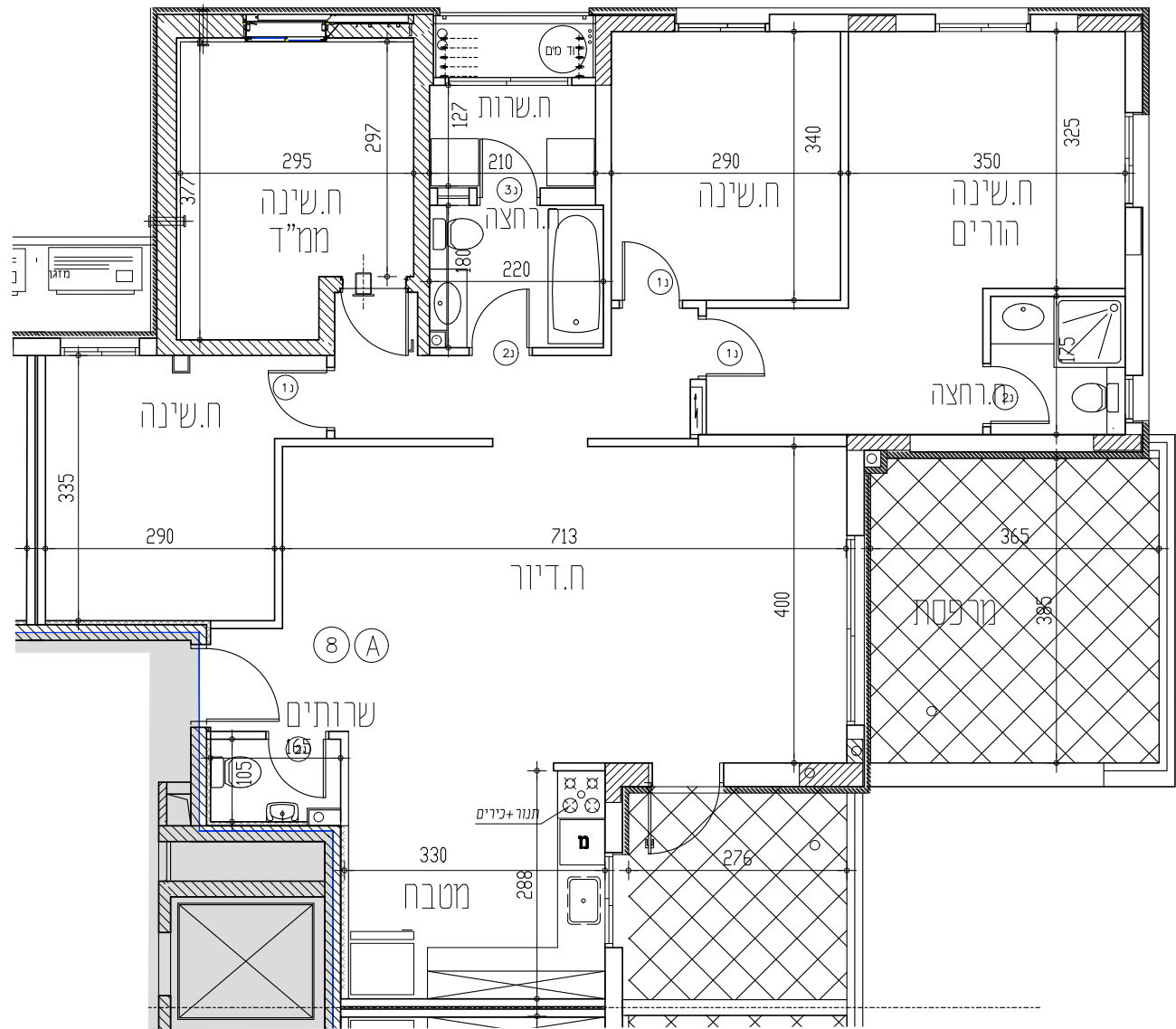
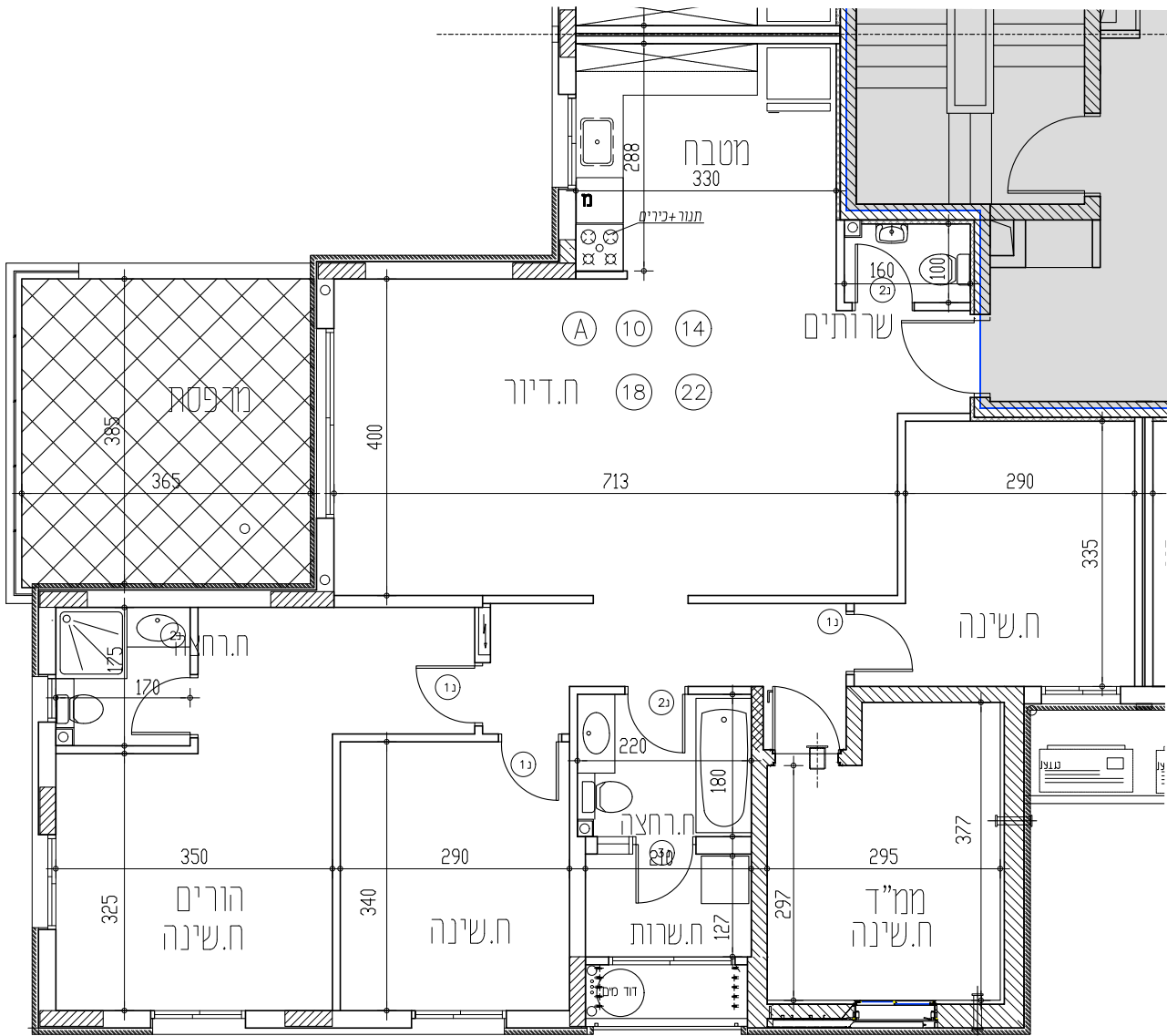


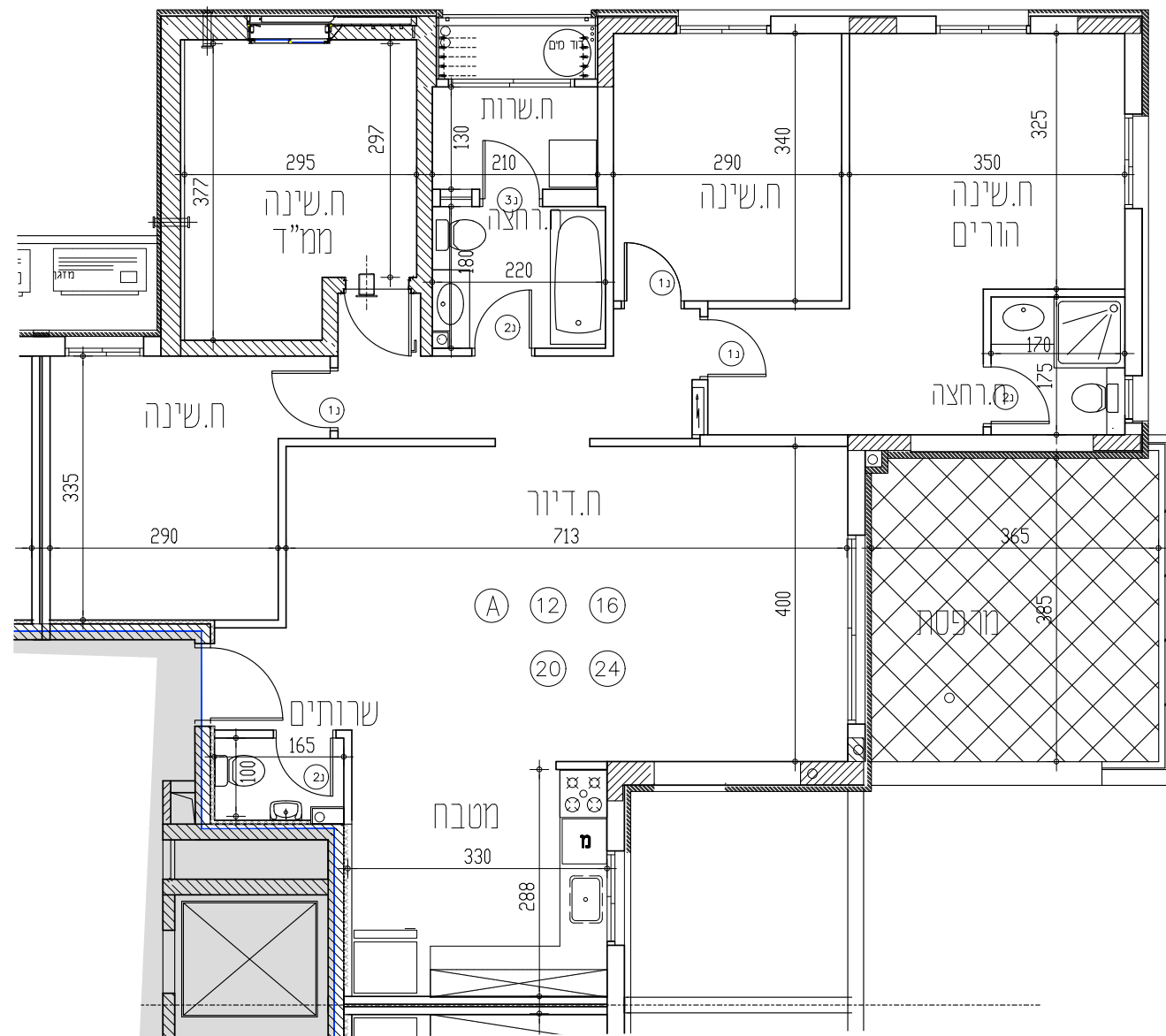




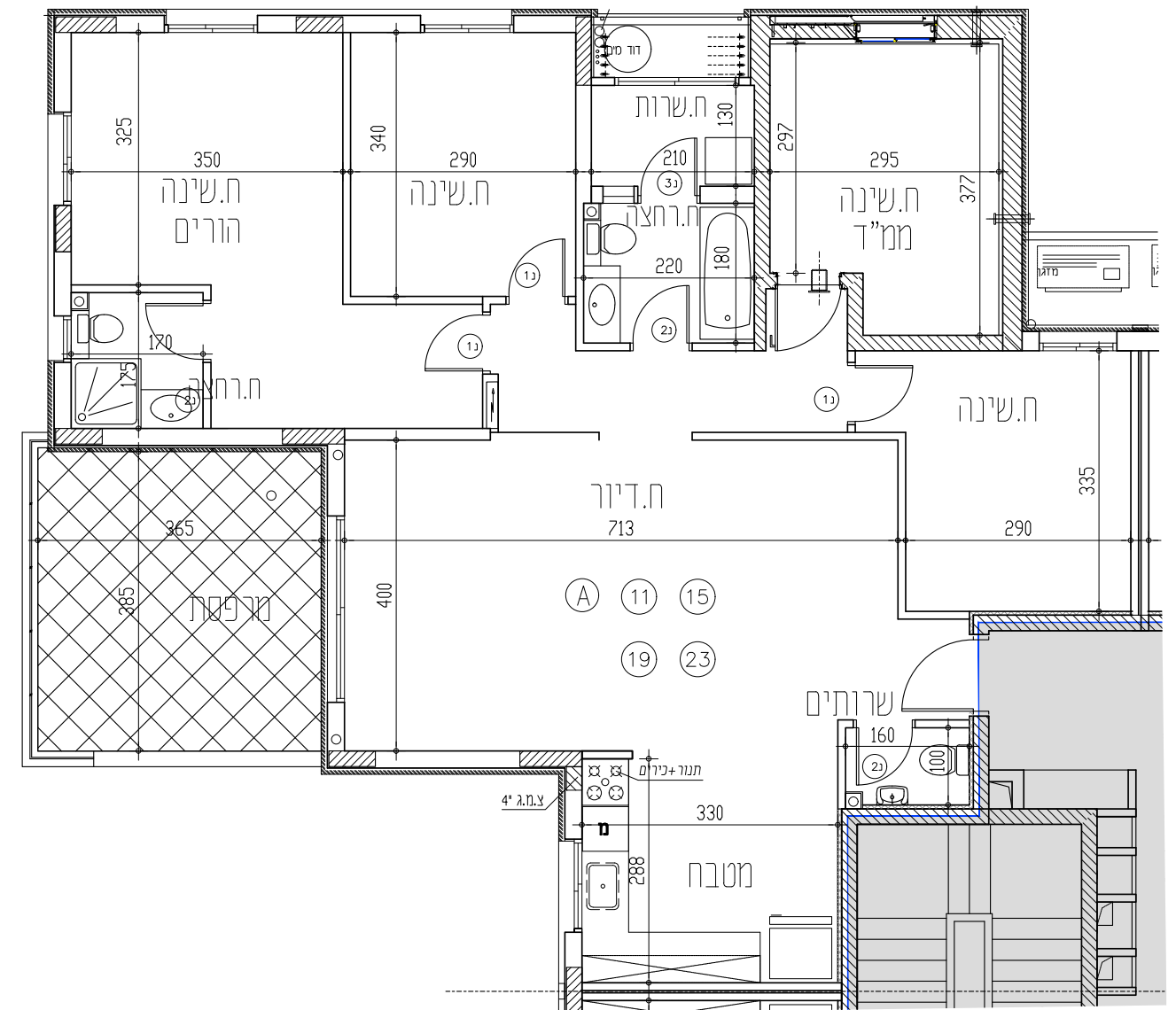








31



0

הסכם המכר ונספחיו



בס"ד

לכבוד
עיוש רפאל בע"מ
הבנים 4
אשדוד



תאריך: _____

הנדון: טופס הרשמה והצעת התקשרות לרכישת דירה מחברת עיוש רפאל בע"מ

בפרויקט "גנים" - בגני תקוה

מחיר למשתכן

1. אני/אנו הח"מ:

שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת.ז. _____
שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת.ז. _____
כתובת _____
טל נייד _____ טלפון בית _____
כתובת E-MAIL: _____

2. כולם ביחד וכ"א מאתנו בנפרד, מבקשים לרכוש מכם דירת מגורים בבנין שהנכם מקימים במגרש 11 שבגוש 6717 חלקה 230 (מקודם גוש 6717, חלקה 65 (בחלק)) שבגני תקוה, ולפי התאור ועיקרי התנאים הבאים:

דירה בת _____ חדרים, בקומה _____ צד _____ שמספרה _____ טיפוס _____
לפי רשומי חברתכם (להלן-"הדירה").

3. המועד שקבעתם להשלמת הדירה ומסירתה: 30.11.2021.

4. ידוע לנו שאתם דורשים עבור הדירה הנ"ל סך של _____ ₪, מחיר למחסן _____ ₪, סה"כ מחיר הדירה _____ במילים: _____ (להלן-"המחיר").

5. אנו נהיה מוכנים לשלם את מחיר הדירה בתנאים ובמועדים הבאים: (להלן-"תשלומי התמורה"),

(א) סכום של _____ ש"ח המהווה 7% מהתמורה ישולם במועד חתימת החוזה.

(ב) סכום של _____ ש"ח המהווה השלמה של 20% מהתמורה ישולם בתוך 45 ימים ממועד חתימת החוזה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים.

(ב) סכום של _____ ש"ח ישולם עד ליום 30.03.2020 (14% מהתמורה)

(ג) סכום של _____ ש"ח ישולם עד ליום 30.07.2020 (14% מהתמורה)

(ג) סכום של _____ ש"ח ישולם עד ליום 30.11.2020 (14% מהתמורה)

(ה) סכום של _____ ש"ח ישולם עד ליום 30.03.2021 (14% מהתמורה)

(ו) סכום של _____ ש"ח ישולם עד ליום 30.07.2021 (14% מהתמורה)

(ז) וסכום של _____ ש"ח המהווים 10% מהתמורה ישולם עד למועד המסירה



בנוסף למחיר הדירה, יהיה עלינו לשלם לעורכי הדין של החברה, עבור הטיפול ברישום הבית המשותף וברישום הדירה על שמנו, שכר טרחה בשיעור הקבוע בחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 7) התשע"ד-2014. שכר הטרחה ישולם במועד חתימת חוזה המכר, ישירות לעו"ד החברה, כנגד חשבונית.

6. מחיר הדירה, כפי שהוגדר בסעיף 4 לעיל, כולל מע"מ, אך אינו כולל את תשלום מס הרכישה אשר ישולם על ידינו בהתאם לשיעור המס הקבוע בחוק, וכן אינו כולל את תשלום שכה"ט לעו"ד החברה כאמור לעיל.

7. תשלומי התמורה יהיו צמודים במלואם למדד "יוקר הבניה", כמפורט בחוזה המכר. מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת חוזה המכר.

8. להוכחת רצינות כוונתנו אנו מפקידים סך של 2,000 ₪ (להלן-"דמי הפקדון"). דמי הפקדון יוחזרו מיד לאחר חתימת חוזה המכר ותשלומי התמורה ישולמו באמצעות שוברים כמפורט בחוזה המכר.

9. אנו מאשרים כי מסרתם לעיוננו את חוזה המכר ונספחיו שהוכנו לצורך מכירת הדירה, והוצע לנו לבדוק מסמכים אלה גם באמצעות בעלי מקצוע לרבות עו"ד מטעמנו.

10. ידוע לנו כי הדירה נכללת בפרויקט המשווק בשיטת "המחיר למשתכן" עפ"י הנחיות רמ"י, חלקן מיועד לזכאים וחלקן למכירה לצבור הרחב.

11. ידוע לנו שככל שתושלם העסקה נהיה מנועים למכור את הדירה בתוך 5 שנים מיום קבלת טופס 4, או בתוך 7 שנים ממועד ההגדרה, לפי המוקדם מבין השניים. ובמידה שנפר הוראה זו ונמכור את הדירה לפני תום התקופה האמורה נשלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש לרמ"י בסך 450,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום חתימת החוזה עם החברה ועד לתשלום בפועל. למען הסר ספק, אנו מאשרים שידוע לנו שהקנס לעיל הינו בנוסף לאיסור המכירה ותשלום הקנס אינו מהווה אישור כי ניתן למכור את הדירה.

12. אנו מוכנים עפ"י הודעתכם לרכוש את הדירה, לאחר שהנהלת חברתכם תאשר את מכירתה לנו לפי עקרי התנאים דלעיל ואלה הכלולים בחוזה המכר ונספחיו, ואנו מוכנים (בכפוף לבדיקת החוזה) לחתום על חוזה המכר ונספחיו מיד כאשר נתבקש ולא יאוחר מיום _____, ואולם, אם הנהלת חברתכם לא תאשר את מכירת הדירה לנו כאמור או שלאחר התייעצות עם עורך דין לא יושג תוך המועד הנ"ל הסכם לגבי כל תנאי חוזה המכר לא תהיה יותר כל נפקות להצעתנו דלעיל ועליכם יהיה להחזיר לנו את דמי הפקדון תוך 30 יום (ללא ריבית והצמדה), מבלי שתהיה לנו כל טענה ותביעה נוספת כלפי חברתכם. אם נחזור בנו מהצעתנו, מכל סיבה שהיא, או אם תאשרו את בקשתנו ולא נגיע לחתום על החוזה במועד שיקבע, אתם תהיו זכאים לחלט את דמי הפקדון, כפיצוי מוסכם מראש עבור ההוצאות שהיו לכם בקשר לכך ותהיו חופשיים למכור את הדירה לאחר לפי שיקול דעתכם.

13. מקובל עלינו וידוע לנו שמסמך זה אינו יוצר התקשרות חוזית מחייבת עד שינתן אישור החברה להתקשרות עמנו. כמו כן ידוע לנו כי חתימתנו על חוזה המכר ונספחיו אינה יוצרת התקשרות חוזית מחייבת עד לחתימתם בידי הנציגים המורשים של החברה.

14. תנאים נוספים:

נרשמים



והואיל : וברצון הצדדים להתנות תנאים ולקצוב את יחסיהם בקשר עם האמור לעיל :

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

פרק א: פתיחה ומהות ההתקשרות:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויקרא בכפיפה אחת עם תנאיו והוראותיו.
 - 1.1 חוזה זה אושר על ידי הרשות ומשרד הבינוי והשיכון (להלן-"המשרד") כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות נגד סעיפי החוזה על פי כל דין, או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני בקורת שיפוטית נגד סעיפיו.
 2. בחוזה זה:
 - 2.1 "המתחם": מתחם מס' א' הנזכר בתנאי המכרז ובתוכנית הכוללת את המגרש.
 - 2.2 "דירות הזכאים": הדירות שעל החברה למכור עפ"י תנאי המכרז לזכאי או למאשרי הרשות ו/או המשרד במסלול "מחיר למשתכן" ובתנאים שמכתיבים הרשות ו/או המשרד הנ"ל.
 - "רוכש זכאי": רוכש של דירה במסלול "מחיר למשתכן" ובתנאי הרשות ו/או המשרד.
 - 2.3 "יחיד במחיר ובתנאי שוק": אותן יחידות שהחברה זכאית למכור עפ"י תנאי המכרז, או עפ"י הרשאות שתקבל מהרשות ו/או מהמשרד, בתנאי שוק חופשי ושלא במסלול מחיר למשתכן.
 - 2.4 "עבודות הפיתוח הכללי": כל עבודות הפיתוח והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בכבישים, בשבילים ובשטחים הציבוריים עד ובסמוך לגבולות המגרש, אשר תבוצענה ע"י המועצה המקומית בגני תקוה, או מי מטעמה כמפורט בתנאי המכרז.
 - 2.5 "פיתוח צמוד": עבודות הפיתוח שתבצע החברה בתוך המגרש.
 - 2.6 "טופס 4": אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבניין לפי תקנות התכנון והבניה (אישור למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981.
 - 2.7 "מדד תשומות הבניה": מדד תנודות מחירי תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יפורסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם מתבסס המדד הקיים ובין אם לאו.
 - 2.8 המונח "רוכשים", משמעותו, רוכשי הדירות ובעלי הזכויות בהן עפ"י ההתקשרות שבינם לבין החברה, ובהמשך עפ"י זכויות החכירה שתקנה להם הרשות, או שתעביר להם החברה, (וגם אם יוקנו להם לבסוף זכויות בעלות), ולרבות חליפיהם ורוכשי מישנה, להם יוקנו זכויות רוכשים, בכפוף להוראות, לתנאים ולהגבלות שבחוזה זה.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11- מחיר למשתכן- מהדורה 13.01.19

ב"ה

עיוש רפאל בע"מ-
גני תקוה מגרש 11



פרויקט "עיוש"
חוזה מכר- דירה מחיר למשתכן

שנערך ונחתם באשדוד ביום ____ לחודש ____ שנת 2019

בין : עיוש רפאל בע"מ, חברה מס. 510583313
מרח' הבנים 4 באשדוד,
באמצעות מורשה חתימתה, ואשר תקרא להלן
לשם הקצור-"החברה",

מצד אחד:

ל ב י ן : (ת.ז. _____)
(ת.ז. _____)

כתובת: _____
נייד: _____

כולם ביחד וכל אחד מהם בנפרד, (אם יש
יותר מרוכש או רוכשת אחת), ואשר
יקרא/תקרא/יקראו להלן לשם הקיצור-
"הרוכש"

מצד שני:

הואיל: והחברה זכתה במכרז רשות מקרקעי ישראל כמורשית מדינת ישראל (להלן-"הרשות") שמספרו מר/305/2017, ובעקבותיו חתמה על חוזה בניה וחוזה חכירה מהווין עם הרשות, לגבי המפורט בהמשך.

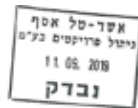
והואיל: וזכיית החברה במכרז מתייחסת במקור לבניית 27 יחידות דיור, (כמות שיכול שתוגדל), שתיבנה/הנבנות ע"י החברה במגרש 11 שבגוש 6717 חלקה 230 (מקודם גוש 6717, חלקה 65 (בחלק)) שבגני תקוה, הכלול במתחם א' לפי תוכנית בנין עיר מ/5142 (להלן-"התוכנית") וכל תוכנית אחרת או נוספת שתחול עליו (להלן-"המגרש"),

והואיל: והחברה בונה/בנתה על המגרש, בתיאור כללי (ולא ממצה), בנין של דירות מגורים, מרתף חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות שונות, וכן מבני שירותים (להלן-"הפרויקט"),

והואיל: וברצון החברה לבנות, (אם טרם הושלמה הבניה), ולמכור לרוכש, וברצון הרוכש לקנות ממנה, דירה/דירות-ג/ג, בת ____ חדרים הנבנית/שנבנתה בבנין שבמגרש, דירה מס' ____ (הניתן לשינוי) לפי רישומי החברה, בקומה ____ והכל לפי המפרט, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב עפ"י המכרז, והתוכניות המצורפים לחוזה זה בנספח "א" והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו, (להלן-"הדירה"):

נספח א':
מפרט

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11- מחיר למשתכן- מהדורה 13.01.19



ליום 30.11.2021 (להלן-"מועד המסירה"), וכן מתחייבת החברה עד לאותו מועד לגרום לכך כי יושלמו בבנין ובמגרש אותם החלקים, המערכות והמתקנים המשותפים שידרשו לצורך התחלת השימוש הסביר בדירה, וכ"ז בתנאי שעד לאותו מועד ימלא הרוכש את כל ההתחייבויות המוטלות עליו בחוזה זה והקודמות למועד המסירה. הרוכש מצידו מתחייב, לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה ולנקוט לפני כן בכל הפעולות המפורטות בחוזה זה והקודמות למועד המסירה. החברה מתחייבת, בנוסף לאמור לעיל, כי מיד לאחר בנייתה והשלמתה של הדירה, תמשיך ברציפות בנייתו של הבנין (ככל שהוא לא יושלם כולו עד למועד המסירה), וכן בצוע אותן עבודות הפתוח הצמוד במגרש, המשרתות את הבנין, עד לסיום ולהשלמת הבניה והעבודות האמורות.

בכדי להסיר ספק מוצהר כי הרוכש לא יהיה זכאי לסרב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה (בכפוף לכך שלא קיימים בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שמוש סביר למגורים) מן הטעם שהבנין טרם יושלם כולו, או כי עבודות הפתוח בכל המגרש טרם בוצעו, וזאת אם אומנם יושלמו אותם חלקים, מערכות ומתקנים של הבנין ואותן עבודות פתוח, המאפשרות להתחיל ולהשתמש באורח סביר בדירה וניתן לחברה "טופס 4" והכל בלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינן מונעות מן הרוכש גישה סבירה לדירה והצמודותיה. בהשלמת עבודות הבניה תפעל החברה ככל האפשר באופן שלא יגרמו הפרעות בלתי סבירות לרוכש.

החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפתוח במגרש, בתוך 12 חודשים ממועד מסירת הדירה ולגרום לכך שעבודות הפתוח יתבצעו באופן שתמנע ככל האפשר הפרעה והטרדה לרוכש. הפרת התחייבות הרוכש לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה תחשב להפרה יסודית.

3.5. על אף האמור לעיל איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבות החברה בחוזה זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

היה והחברה תדחה את המסירה לפי תנאי סעיף זה, (והסעיף הקטן הבא), אזי מועד המסירה הנדחה שבו תמסר הדירה לרוכש הוא שיחשב "למועד המסירה" לצורך חוזה זה.

3.6. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינו לה שליטה עליהם, או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כללי ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי, או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים, או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה בהתאם לנספח ג'. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף קטן זה לא יחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

3.7. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



2.9. המונח "דירה", ככל שאינו מתייחס לדירה הנרכשת, משמעותו גם כל יחידה אחרת, המיועדת ע"י החברה לרישום "כדירה" ולפי ההגדרה שבסעיף 52 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן-"חוק המקרקעין"), והכל לפי הקשר הדברים. בהתייחס לדירה הנרכשת, המונח "דירה" כולל את החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו אליה (ככל שיוסכם עליהם) המצוינים במפרט (להלן-"הצמודותיה") ואת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד אליה.

2.10. המונח "הבנין" מתייחס לבנין המוקם/שהוקם על המגרש והכולל את הדירה הנרכשת.

2.11. חלוקת חוזה זה לפרקים, וכותרות הפרקים, נועדו לצורכי התמצאות ולנוחות הקורא בלבד, ולא ישמשו לצורך פרוש חוזה זה ותנאיו.

2.12. החברה מתחייבת בזה, לבנות ולמכור לרוכש את הדירה, כתאורה בחוזה זה (וכל שיוצמד אליה לפי תנאיו לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף), והרוכש מתחייב לרוכשה, והכל לפי תנאי החוזה ונספחיו. החברה תהיה זכאית לבצע את עבודות הבניה בעצמה ו/או באמצעות קבלני מישנה מורשים מטעמה.

פרק ב: בניה ומסירה:

3.1. החברה מתחייבת לגרום לכך, כי הדירה, תבנה ותושלם בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות הכלולות בנספח "א", כשהבניה מבוצעת בחומרים, כלים ואביזרים חדשים, בעלי איכות טובה ובטיב עבודה ראוי ונאות. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה. היה ויתגלו סטיות ושנויים בלתי מהותיים בין העבודות שיבוצעו בפועל ולבין הנתונים, והמידות הכלולות במסמכים שבנספח א', אזי החברה לא תחשב עקב הסטיות והשנויים הנ"ל כמי שהפרה את החוזה, והסטיות והשנויים לא יקנו לרוכש זכות לתביעה כלשהי כנגד החברה. כסטיות בלתי מהותיות לצורך סעיף זה, תחשבה אותן סטיות קבילות המפורטות במפרט לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.

3.2. בנוסף להסכמות שבחוזה זה, היה והחברה תדרש להכניס שנויים לא מהותיים בבנין, ו/או בדירה, שלא ביוזמתה, ועפ"י החלטת הרשויות המוסמכות, אזי יחייבו השנויים הנ"ל את הצדדים, על אף כל הוראה אחרת הכלולה בחוזה זה ובנספחיו. "שינויים לא מהותיים" לצורך סעיף קטן זה, יבחנו לפי הנסיבות ומידת השפעתן על ההסכמות שבחוזה זה. מוסכם כי שינוי בחלוקה הפנימית של הדירה ייחשב כ"שינוי מהותי" לצורך סעיף זה.

3.3. החברה מאשרת כי התקבלו, (ואם טרם התקבלו כי יתקבלו בהקדם), הרשיונות וההיתרים הדרושים מעם הרשויות המוסמכות, להקמת הבנין ולבנית הדירה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות שבנספח א'. החברה מתחייבת לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בבנית הבנין והדירה, עד להשלמתם, לרבות תשלום לקבלן המבצע, עריכת בטוחים וקבלת ההיתרים והרשיונות. לחברה נשמרת הזכות לבצע בבנין את השנויים הנזכרים במפרט ובהמשך חוזה זה ועפ"י תנאי ההיתרים שתקבל כדין.

3.4. החברה מתחייבת לגרום לכך, שהדירה תבנה ותושלם כמוסכם וכי החזקה בה תמסר לרוכש כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט שעבוד לבנק המלווה ולמעט שעבוד שניתן כביטחון להלוואה לרכישת הדירה, או משכנתא שנרשמה לבקשת הרוכש, או חוב, או עיקול שנגרמו בעטיו של הרוכש וזאת עד

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



כמו כן מוסכם כי פגור במסירת הדירה משך התקופות הנקובות בסעיפים קטנים 3.5 ו- 3.6 דלעיל, 3.21 שלהלן, בצירוף תקופת תשלום הפיצויים המוסכמים, לא יקנו לרוכש גם את הזכות להמנע מתשלום הפרשי הצמדה בגין יתרת תשלומי התמורה שטרם נפרעו כמפורט בנספח ג'.

3.11. בוטל

3.12. הפיצויים הקבועים בסעיף 3.10 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד ששים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום ששים הימים האמורים.

3.13. החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

3.14. סמוך למועד השלמת הדירה תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

3.15. היה והרוכש לא יקבל את החזקה בדירה במועד המסירה שיתואם עמו, או במועד שיקבע על ידי החברה, (בהעדר שיתוף פעולה מצד הרוכש), כאמור בסעיף 3.14 לעיל וזאת על אף שהדירה ראויה למגורים, יחשב הדבר לכל צורך שהוא, כאילו נמסרה הדירה לרוכש לכל דבר וענין, והחברה לא תהיה אחראית לשמירת הדירה ולכל נזק, או קלקול שיגרמו בה ובאביזריה לאחר מועד המסירה הנ"ל, פרט לנזק או קלקול שיגרמו כתוצאה מרשלנותה והכל בכפוף לחוק השומרים, התשכ"ז- 1967. כמו כן ובמקרה זה יהיה על הרוכש לפרוע לחברה את תשלום התמורה, או את יתרת התמורה, שעליו לפרוע במועד המסירה ולהתחיל לשאת גם בתשלומי המיסים החלים על הדירה בעליה ומחזיקיה ולפרוע את חלקו היחסי בהוצאות מתן השרותים המשותפים ויתר ההוצאות המפורטות בסעיפים 10 ו-11 שבהמשך. בכדי להסיר ספק הובהר לרוכש כי אי קבלת הדירה על ידו במועד מבלי שיהיה לו טעם מוצדק לכך, תחשב גם להפרה של התחייבות יסודית בחוזה זה.

3.16. הצדדים מסכימים ומתחייבים, לערוך יחדו תרשומת (להלן-"פרוטוקול מסירה") למסירת הדירה במעמד מסירתה לרוכש וכתנאי למסירתה.

3.16.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והרוכש פרוטוקול מסירה, אשר תחתם על ידם, ובו יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה.

3.16.2. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

3.16.3. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת



הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

3.8. על אף האמור לעיל בסעיף קטן 3.6, במקרה שהצורך לדחיית המסירה מאחת מהסבות המנויות בסעיף האמור התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי הסעיף הנ"ל החברה לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

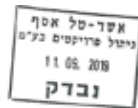
3.9. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 3.6 לעיל תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 3.5 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

בנוסף לאמור בסעיף זה לעיל, מובהר בזאת כי במקרה של ביטול כאמור אף יחולו יתר הוראות החוזה הדנות בתוצאות הביטול ומימושן לרבות, ובשינויים המתחייבים, ההוראות והתנאים הרלוונטיים הדנים בתוצאות הביטול שבסעיף 9.6 הדין בביטול החוזה ביוזמת החברה).

3.10. ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן: סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5. בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25. בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

באם יחול פיגור במסירת הדירה כאמור ברישא לסעיף קטן זה, אזי מוסכם כי הפיצויים הנזכרים בסעיף זה לעיל יהיו הסעד והתרופה היחידה שיוכל הרוכש לדרוש מן החברה למשך תקופה של עד ששה חודשים. תפגר החברה במסירת הדירה גם מעבר לששת החודשים כאמור, תוקנה לרוכש הברירה, או לבקש את המשך תשלום הפיצויים המוסכמים בתנאים הנקובים לעיל, למשך תקופת הדחיה הנוספת, או לחילופין לדרוש ולקבל כל סעד ותרופה אחרת לפי בחירתו. מובהר ומוסכם כי תקופת הדחיה המוסכמת במסירת הדירה לפי סעיף קטן זה תהיה במצטבר לתקופות הדחיה המוסכמות שבסעיפים קטנים 3.5, 3.6 ומכאן, במידה שתקופות הדחיה המוסכמות יצטברו יחד לתקופה של 6 חודשים, אזי תנתן לקונה האפשרות לבטל את החוזה.

מובהר כי אם תדחה מסירת הדירה לרוכש כתוצאה מהטעמים הנקובים בחוזה זה בסעיפים 3.5, 3.6 ו- 3.21 ולמשך תקופות הדחיה המוסכמות בסעיפים אלו (במצטבר), לא תוקנה לרוכש זכות לתבוע מהחברה פיצויים עפ"י האמור בסעיף קטן זה לעיל, לגבי תקופות אלה, או כל סעד ותרופה אחרת (למעט האמור בסעיף קטן 3.9 דלעיל), ודחיית המסירה לא תחשב להפרת החוזה ע"י החברה. יש לראות בהסכמות הצדדים עפ"י סעיף קטן זה גם כהסכמה לפי סעיף 5א. (ג) לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.



נפרדת בהתאם לפרק ו' של חוק המקרקעין, ולהצמיד לה חלק יחסי ברכוש המשותף שיקבע לבית המשותף כפי שיפורט בהמשך.

החברה מתחייבת לבצע את הרישום בפועל במועדים שיקבעו בהמשך, לאחר השלמת בניית הדירה והבנין הנבנה על המגרש ואיכלוסו, כמו כן יבוצע הרישום לאחר חתימת חוזה החכירה שבין הרשות לרוכש, לגבי הדירה, (ככל שהרשות תאשר לערוך חוזה חכירה נפרד עם כל רוכש לגבי דירתו, (ראה החלופה שבסעיף קטן 4.3.1 שבהמשך), ולאחר השלמת הליכי הרישום, ככל שלא הושלמו, בלשכת רישום המקרקעין (להלן-"הלשכה"), של פעולות התכנון, האיחוד והחלוקה לגבי המתחם והמגרש, כמשמעותם בתקנות 65 או 66 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011, וקיום כל דרישות והתנאות הרשות והרשויות המוסמכות הקודמות לרישום. החברה לא תהיה אחראית לכל איחור ועיכוב שיחול בבצוע הרישום כתוצאה מטעמים שאינם תלויים בה. הרוכש מאשר כי ידוע לו שאין החברה יכולה לקבוע מעתה את המועד המדויק לבצוע פעולות הרישום שבסעיף זה. הרוכש מצהיר שידוע לו שיתכן שהמגרש יצטרך לעבור שוב את הליכי רישום חלוקת המגרשים שבמתחם או בגוש בו הוא כלול, בעקבות שינויים בתוכנית המפורטת החלה עליו, או כל תוכנית אחרת, או נוספת, החלה ושתחול עליו, כדי לאפשר לחברה לבצע את רישום הבית המשותף ויתר פעולות הרישום הנקובות בחוזה זה, והליכים אלה תלויים גם באחרים. מטעם זה, ויתר הטעמים הנקובים לעיל, עלולים הליכי הרישום להמשך זמן רב על אף מאמצי החברה. החברה מתחייבת לרשום את הדירה בחכירת הרוכש כאמור לעיל, כשהיא נקיה מכל חוב, עקול, שעבוד, משכנתא, התחייבות לתשלום חוב, והתחייבות אחרת כל שהיא, למעט משכנתאות והתחייבויות כאמור שתעשינה ושתרשמנה לבקשת הרוכש או בהתאם להוראותיו, או עפ"י הסכם שבין הרוכש לבנק למשכנתאות, (או מלווה אחר), שילווה לו כספים לרכישת הדירה. כמו כן מוסכם כי ההנחיות וההוראות לגבי דרך רישום הבית המשותף, או חלקים ממנו, או כל הוראה אחרת הקשורה בכך שינתנו על ידי רשם המקרקעין, או על ידי המפקח על רישום הבתים המשותפים, או ע"י הרשות, או המשרד, תחייב את הצדדים ותגברנה על כל התנאה מוסכמת שונה שבחוזה זה. כמו כן ובמקרה זה, לא תהיינה לרוכש כל טענות ותביעות כנגד החברה. הרוכש מאשר כי הובא לידיעתו שלפי ההתקשרות שבין החברה לרשות, יכולה הרשות להורות לחברה להעביר את הטפול בבצוע הליכי הרישום המפורטים לעיל למי שהיא תקבע והרוכש מסכים לכך. במקרה זה יקבע לוח הזמנים לבצוע פעולות הרישום ע"י מי שימונה מטעם הרשות לבצוען.

4.2. ככל שתתקבל הסכמת הרשות לכך, החברה תגרום לכך שיחתם בין הרוכש ולבין הרשות חוזה חכירה מהווה לגבי הדירה וכל שיוצמד אליה לפי חוזה זה, לתקופה של 98 שנים, (או כל תקופה אחרת או נוספת שתקבע הרשות), ואשר תחילתה במועד שתקבע הרשות, (גם אם הוא קודם לחתימת החוזה), ועפ"י כל יתר התנאים המקובלים ברשות, וזאת לאחר שיתקיימו התנאים המצטברים הבאים:

4.2.1 בניית הדירה והבנין שבמגרש תושלם (לפי תנאי הרשות), והחזקה בדירה תמסר לרוכש.

4.2.2 הרוכש יחתום, ככל שידרש, על מסמך בנוסח המקובל בבנק, (ראה הגדרת "הבנק" סעיף קטן 5.1.1), לפיו הוא מאשר כי הדירה נמסרה לו וכי ידוע לו שהערבות הבנקאית ("ערבות המכר") תבוטל בהתקיים התנאים הקבועים בחוק.

4.2.3 הרוכש יפרע לחברה את מלוא תמורת הדירה וכל תשלום נוסף המגיע לה לפי תנאי החוזה.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

3.16.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

3.16.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

3.16.6 האמור בסעיפים קטנים 3.16.3 - 3.16.5 יהווה חלק מפרוטוקול המסירה.

תיקוני אי ההתאמות שיתגלו ויוסכמו בפרוטוקול המסירה יבוצעו ע"י החברה כמפורט בפרק ה' דלהלן.

3.17. הרוכש מתחייב, שלא להכנס אל הדירה, או להתיר לאחר לעשות כן ושלא לתפוס בה חזקה, במישרין או בעקיפין, ללא אישור החברה בכתב, ועד שלא יקבל את החזקה בה מן החברה לפי תנאי חוזה זה. לצורך סעיף זה תחשב גם הכנסת חפצים, רהיטים וכדומה לתפיסת חזקה. הפרת ההתחייבות שבסעיף קטן זה תחשב להפרה יסודית.

3.18. הובהר לרוכש, כי ממועד המסירה של הדירה לרוכש, כמותנה בחוזה זה ואילך, יראו את הרוכש, כבעלים ומחזיק של הדירה והנושא בכל החובות הנובעות מכך.

3.19. הרוכש מאשר שהובהר לו כי חובת החברה לשמור על הדירה תפוג במועד המסירה ומאותו מועד תחול עליו חובת שמירתה והוצע לו לבטחה. האמור לא ישחרר את החברה מחבות ככל שתוטל עליה "כשומר חנם" עפ"י הדין.

3.20. הובהר לרוכש כי הוא יהיה האחראי על פי דין, ממועד המסירה, להטיב כל נזק שיגרם לצד ג', (לגופו או לרכושו), בעת שהותו בדירה או בסמוך לה, עקב מעשיו או מחדליו של הרוכש, או עקב השמוש שיעשה בדירה או עקב מעשיהם או מחדליהם של המשתמשים בדירה מטעמו, וגם לצורך זה מאשר הרוכש שהוצע לו לערוך בטוח ראוי.

3.21. מובהר כי על הרוכש להגיע ללא דיחוי, לפי דרישת החברה בכתב, כדי לבחור את הפריטים והמוצרים מהסטנדרט המוצע ע"י החברה, שיותקנו בדירה. היה והרוכש לא יגיע בתוך 30 ימים ממועד פניית החברה אליו לביצוע הבחירה כאמור, תהיה החברה זכאית להתקין בדירה את הפריטים והמוצרים מהסטנדרט לפי בחירתה והולרוכש לא תהיה כל טענה ותביעה כנגד החברה בנוגע לבחירה והתקנת הפריטים והמוצרים. לחילופין, ככל שהחברה תחליט להמתין תקופה נוספת סבירה לבואו של הרוכש לביצוע הבחירה, אזי ההמתנה תצדיק את דחיית מועד המסירה בהתאם לאורך תקופת ההמתנה ולרוכש לא תהיה כל טענה ותביעה כנגד החברה בנוגע לעיכוב במועד המסירה, ויחולו גם לגבי העיכוב המוצדק כאמור ההוראות שבפסקאות שלישית ורביעית של סעיף קטן 3.10 דלעיל.

פרק ג': הרישום וזכויות הרוכש

4.1.4 החברה מתחייבת לרשום, באישור הרשות, את המגרש והבנין שיבנה עליו כבית משותף (להלן-"הבית המשותף"), ואת הדירה בחכירת הרוכש "כדירה"

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



4.4 החברה תבצע את פעולות הרישום כאמור בסעיפים קטנים 4.1, 4.2, ו-4.3 דלעיל, רק לאחר שהרוכש ימלא ויקיים מצידו את כל התחייבויותיו שבחוזה זה הקודמות לרישום, וכן לאחר שימציא לחברה את כל המסמכים והאישורים הדרושים, אשר יהא עליו להמציא לשם ביצוע רישום הזכויות על שמו כאמור, לרבות אישורים מעם הרשות המקומית, רשות מיסוי מקרקעין (לגבי מס הרכישה), וכל רשות ממשלתית אחרת, כולל אישורים בדבר פרעון כל תשלומי החובה החלים על הדירה ועליו כבעל הזכויות והמחזיק בה, החל ממועד המסירה ואילך.

הרוכש מאשר כי לא ידוע לו על קיומה של מניעה כלשהי בגללה לא יוכל לחכור את הזכויות בדירה מאת הרשות, וכן מצהיר הרוכש כי אין הוא "נתין זר". לצורך סעיף זה: "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

4.4.1 אזרח ישראלי.

4.4.2 עולה לפי חוק השבות, התשי"א - 1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב - 1952:

4.4.3 זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכח מכח חוק הכניסה לישראל, תשי"ב - 1952:

4.4.4 תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בס"ק 4.4.1 - 4.4.3 הקודמים, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

והכל בכפוף להקלות ולהנחיות המקובלות ברשות ולשנויים שיחולו בהן.

4.5 הרוכש מתחייב להופיע בפני רשם המקרקעין שבלשכה, או בפני עוה"ד שיטפלו ברישום, וכן בפני כל אדם, תאגיד, מוסד ורשות, לחתום על כל המסמכים שידרשו ולעשות כל פעולה שתדרש לשם רישום הבית המשותף, (ככל שחתמתו או נוכחותו תדרש לשם כך), ולשם רישום הדירה על שמו ובחירתו. הרוכש מתחייב לפעול כאמור, בכל עת שיתבקש לכך ע"י החברה, ואולם החברה תפעל כדי לתאם מועד לבצוע הפעולות הנ"ל עם הרוכש.

בכפוף ובנוסף להוראות ולתנאים הכלולים בחוזה זה, החברה תפעל, ככל שיתאפשר, לבצוע פעולות הרישום שבחוזה זה, בתנאים ובמועדים הרלוונטיים הכלולים בסעיף 6.6 של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, ואולם מובהר ומודגש כי בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 6.6 הנ"ל לא יובאו במניין, בבצוע הליך מהליכי הרישום, תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי נגרמו עקב נסיבות שאינן בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן, או עקב נסיבות שהרוכש אחראי להן.

4.6 הובהר לרוכש ומוסכם עימו, כי בעקבות ההתקשרות שבין החברה לבנק בעסקת הליווי הפיננסי של פרויקט הבניה ותנאיה, והנפקת הערבויות כבטוחה שיוציא הבנק לרוכש כמפורט בפרק ד' דלהלן (ואף מטעמים נוספים), לא יהיה הרוכש זכאי בשום מקרה לרשום הערת אזהרה על המגרש על דעת עצמו, ללא תיאום והסכמת החברה והבנק לכך מראש ובכתב. היה וינתנו ההסכמות והחברה תוכל לרשום ותרשום בעתיד לטובת הרוכש הערת אזהרה על המגרש, יהיה על הרוכש לחתום לבקשת החברה על כל מסמך שידרש כדי ליחד את ההערה שתרשם על המגרש והדירה בעת רישום הבית המשותף, והוא נותן לשלוחיו הנזכרים בסעיף הקטן הבא, הוראות בלתי חוזרות להשתמש במסמכים האמורים לשם בצוע פעולות היחוד. היה וינתנו ההסכמות והחברה תרשום לבקשת הרוכש הערת אזהרה על המגרש לטובת בנק למשכנתאות, או מלווה אחר שיתן לרוכש הלוואה לשם מימון רכישת הדירה, יהיה הרוכש חייב

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



4.2.4 הרוכש יחתום על כל מסמך שיבקש בנק למשכנתאות, (או מלווה אחר), שילווה לו כספים לרכישת הדירה, (אם בכלל), לצורך קבלת התחייבות לרישום משכנתא או כל מסמך אחר.

4.2.5 הרוכש ישתף פעולה עם החברה עפ"י דרישתה לצורך חתימת חוזה החכירה וקיום תנאי סעיף זה, והרוכש אומנם מתחייב לעשות כן.

4.2.6 יקויימו יתר התנאים שמתנה הרשות לצורך חתימת חוזה החכירה.

4.2.7 תסכים הרשות לחתום על חוזה החכירה כאמור עם הרוכש, לפני שיושלם כל הליך הבניה שבמגרש כאמור בסעיף קטן 4.2.1, ובכפוף להשלמת בניית הדירה ומסירתה לרוכש, אזי תפנה החברה את הרוכש לחתימת החוזה כאמור, ובלבד שיתקיימו יתר התנאים שבסעיף קטן 4.2 דלעיל.

הרוכש ישיב לחברה, מיד לאחר שיחתם חוזה חכירה כאמור, את הבטוחה או הבטוחות שיקבל לפי הוראות חוק המכר, כמפורט בסעיפים קטנים 5.1.2, ו-5.2.4 להלן.

4.3 4.3.1 על אף האמור בסעיף הקטן הקודם (4.2 כולו), מובהר ומוסכם, כי ככל שהרשות תדרוש שזכות החכירה לגבי המגרש תרשם בתחילה בלשכה ע"ש החברה, (עם השלמת הליך הרישום של חלוקת המגרשים עפ"י התוכניות החלות ושיחולו עליו, ורישום המגרש כיחידת רישום עצמאית), וזאת כתנאי להענקת זכויות החכירה בדירות לרוכשים, אזי לא תהיה תחולה לאמור בסעיף 4.2 הקודם, וזכות החכירה בדירה תוקנה לרוכש רק לאחר רישום הבית המשותף, ובעת רישום הדירה על שמו בלשכה, והכול באמצעות שטרי החכירה, או חכירת המשנה, או העברת חכירה, שתקבע ותאשר הרשות עובר לרישום, ובהתחשב בתנאי חוזה החכירה שנקשר עם החברה. ירשם המגרש בחכירת החברה כמפורט בסעיף קטן זה, ותרשם בהסכמת החברה, הבנק הנזכר בפרק ד' והרשות, הערת אזהרה לטובת הרוכש, (העומדת כבטוחה עצמאית בדרישות חוק המכר), יהיה על הרוכש להחזיר לחברה או לבנק לפי הוראותיהם את הבטוחה שיקבל לפי תנאי סעיף קטן 5.1.2 דלהלן, או כל בטוחה אחרת, או חליפה שיקבל עפ"י תנאי חוזה זה, וזאת ככל שהבטוחה לא בוטלה והוחזרה קודם לכן. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם דרישה, לרישום הערת האזהרה על שמו, בהתקיים התנאים דלעיל, ואם לא יעשה כן יוכלו שלוחיו הנזכרים בסעיף קטן 4.7 לפעול בשמו לבצוע הרישום כאמור.

למניעת ספק, מוסכם ומודגש, כי הנחיות והוראות הרשות לגבי מועד ודרך רישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכש, הדוחות את המועדים והמשנות את התנאים הנקובים בחוזה זה, תחייבנה את הצדדים ותהיינה עדיפות על כל התנאה שונה הכלולה בחוזה זה.

4.3.2 בחוזה זה "חכירה", גם "חכירת מישנה", או העברת והמחאת זכות חכירה שתוקנה לחברה לגבי הדירה במשמע.

מובהר, מודגש, ומוסכם כי אם הרשות תחליט לקראת רישום הדירות ע"ש רוכשיהן להמיר את חוזה החכירה, או את זכויות החכירה, ברישום בעלות, אזי אלה יהיו הזכויות שיוקנו גם לרוכש, ובשנויים המתחייבים.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



לגרום לכך שגם הבנק למשכנתאות, או המלווה האחר, יחתמו על מסמך ליחוד ההערה שתרשם לטובתם לדירה לפי בקשת החברה.

4.7

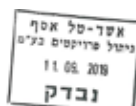
**נספח ב'
יפוי כח**

הרוכש מתחייב, ובנוסף לכל התחייבות אחרת שבחוזה זה, לחתום עם חתימת החוזה, על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה בנספח "ב", לפיו ייפה את כוחם של עורכי הדין של החברה, והוא מסמיך אותם לעשות בשמו ובמקומו כל שידרש כדי לרשום את המגרש והבנין שהוקם עליו כבית משותף, ואת הדירה על שמו ובחכירתו, ולעשות בשמו ובמקומו את כל הפעולות המשפטיות, הקניניות והאחרות שתדרשנה לשם כך, ולשם ביצוע כל יתר הסמכויות, הוראות ופעולות התכנון והרישום הכלולות בחוזה זה ובפיו הכח, כולל עריכת ורישום של תקנון מוסכם לבית המשותף ורישום משכנתא על דירת הרוכש, וכן לשם יחוד הערת האזהרה שתרשם, (אם בכלל), על המגרש לטובת הרוכש, לדירה, כאמור בסעיף קטן 4.6 דלעיל, (ככל שהרוכש לא יחתום בעצמו על מסמכי היחוד כמוסכם). השלוחים הנ"ל יוסמכו ביפוי הכח גם לרשום בשם הרוכש על דירתו כל מגבלה המוטלת על הרוכש להעברת זכויותיו בדירה עפ"י הנחיות הרשות וזאת אם באמצעות רישום הערת אזהרה או בכל דרך רישום אחרת. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במידה והרוכש יתבקש ע"י החברה לאמת את החתימה על יפוי הכח הנ"ל בפני נוטריון אזי החברה תישא בעלויות יפוי הכוח הנוטריוני.

היה והרוכש לא יופיע במועד שיתואם עמו, או בהעדר תאום, תוך 10 ימים מיום שידרש לכך, כדי לבצע פעולה מפעולות הרישום הכלולות בחוזה זה וביפוי הכח, או כדי לממש כל סמכות ופעולה אחרת מאלה המוקנות לשלוחים ביפוי הכח, (ככל שחתימתו או נוכחותו תדרש לבצוע הפעולות המפורטות לעיל), או שלא יוכל להופיע כאמור, או שהחברה לא תצליח לאתרו בכתובת שמסר עם חתימת החוזה, או בכתובת מעודכנת שימסור לה, או שהרוכש לא ישתף פעולה לבצוע הפעולות האמורות, יוכלו השלוחים הנקובים ביפוי הכח, לעשות באמצעות יפוי הכח, בשמו ובמקומו, (והרוכש נותן להם הרשאה בלתי חוזרת לעשות כן), את כל הפעולות שתדרשנה על מנת לרשום את הבית המשותף ואת הדירה ע"ש הרוכש ובחכירתו ולשם ביצוע ומימוש כל סמכות ופעולת תכנון ורישום אחרת הכלולה בחוזה זה ובפיו הכח, או הנובעת מהם. חתימת יפוי הכח ומסירתו לחברה, לא תשחרר את הרוכש מחובתו לקיים, ככל שידרש באופן אישי, את התחייבויותיו שבחוזה זה. הרוכש גם מסמיך את שלוחיו לרשום בשמו ועבורו הערת אזהרה על המגרש, או על הדירה, ככל שהחברה תאפשר או תיזום רישום הערות כאמור בעתיד, והם יהיו מוסמכים לערוך ולחתום בשמו על כל מסמך שידרש לשם כך והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה והמכרז.

בכדי להסיר ספק, מודגש ומובהר כי האמור בסעיף קטן זה יחול, בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה והמכרז, גם על עריכת וחתימת חוזה החכירה של הדירה עם הרשות, או על מסמך להעברת זכות החכירה מהחברה לרוכש וכל מסמך נלווה. יפעלו השלוחים מכח יפוי הכח ולפי סמכויות הכלולות בו בלבד, לא תהיה לרוכש כלפיהם כל טענה ותביעה, בקשר לכך. בנוסף לאמור לעיל, וביתר הוראות החוזה, ובכדי להסיר ספק, מובהר לרוכש כי בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה והמכרז החברה תהיה זכאית לבצע כל פעולת רישום וכל פעולה נילוות לפעולת רישום הכלולה בחוזה זה ואשר אינה דורשת את חתימת הרוכש, או את התיצבותו האישית, מבלי לזמן את הרוכש, ומבלי שתדרש הסכמה נוספת ומיוחדת של הרוכש לבצוע כל פעולה ופעולה כאמור. כמו כן ולשם הדגשה מוסכם, כי החברה תהיה זכאית, ויהיו זכאים שלוחי הרוכש הנזכרים בסעיף קטן זה, לבצע בשם הרוכש באמצעות יפוי הכח דלעיל גם את הפעולות והסמכויות הנכללות בסעיפים קטנים 4.6, 15.3, 16.1, 16.2, 16.3 ו-16.4 של חוזה זה, מבלי לזמן את הרוכש ומבלי לקבל את הסכמתו וחתימתו באופן פרטני לכל פעולה כאמור, בנוסף להסכמה ולהסכמה הנובעת מיפוי הכח, מובהר בזאת כי השלוחים הנקובים

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11- מחיר למשתכן- מהדורה 13.01.19



ביפוי הכח הנ"ל יהיו זכאים להעביר את כוחותיהם וסמכויותיהם עפ"י יפוי הכח, (כולן או חלקן), לעורך דין אחר, או לעורכי דין אחרים לפי שיקול דעתם הסביר. בכדי להסיר ספק מובהר ומוסכם כי הפקדת יפוי הכח לפי תנאי סעיף קטן זה, לא תחייב את השלוחים לפעול באמצעותו והפעלתו תהיה נתונה לשיקול דעתם הסביר..

4.8. בכפוף לזכויות הרשות, כמפורט בסיפא של סעיף קטן 4.1 דלעיל, הצדדים מסכימים כי עורכי הדין שיקבעו על ידי החברה, הם שיטפלו בדווח לרשויות מס שבח, ברישום הבית המשותף וברישום הדירה ע"ש הרוכש ובחכירתו, ושני הצדדים מתחייבים לשתף פעולה עם עורכי הדין הנ"ל, ככל שידרשו, כדי לאפשר את ביצוע פעולות הרישום ובמועדים הנקובים בחוזה זה.

פרק ד': ליווי פיננסי ובטחונות:

5.1. הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו ומוסכם עליו:

5.1.1. לצורך הקמת הבנין, הדירה והפרויקט שבמגרש, מקבלת החברה, מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן- "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים"), בשיטה של "מימון לפרויקט בניה" (CONSTRUCTION LOAN), וכי להבטחת האשראי, נרשמה, או תרשם, על המגרש משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק, (ו/או שזכויותיה במגרש תשועבדנה לטובת הבנק בדרך אחרת) והחברה יצרה ו/או תיצור, בין היתר, שעבוד של הפרויקט כולו, וזכויותיה במגרש וכל שיבנה עליו, לטובת הבנק, לרבות שעבוד והמחאת זכויותיה לפי חוזה המכר של הדירות.

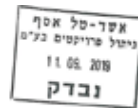
5.1.2. החברה באמצעות הבנק תיתן לרוכש, והרוכש מתחייב לקבל מהבנק, ערבות או ערבויות בנקאיות, (להלן- "הערבות"), על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן בפרק זה: "חוק המכר"), שתוצא על ידי הבנק כנגד התשלומים שישלם הרוכש בגין רכישת הדירה. הרוכש מסכים לכך, כי נוסח הערבות ותנאיה יקבעו ע"י הבנק וכמקובל אצלו בערבויות לפי חוק המכר ובכפוף להוראות החוק. החברה היא שתפרע לבנק את עמלת הערבות וכל ההוצאות הקשורות בה ובלווי הפיננסי כאמור.

ידוע לרוכש כי לפי תיקון לחוק המכר, הערבות שיקבל כאמור לעיל לא תכלול את מרכיב המע"מ שישלם לחברה בתשלומים הנ"ל ובענין זה יחולו הוראות החוק.

5.1.3. הבנק יפיק פנקס שוברים לפרעון תשלומי התמורה, כמפורט בנספח התשלומים, (נספח ג'), וימסור אותו לרוכש ישירות, או באמצעות החברה. הרוכש מתחייב, והחברה נותנת לו הוראות בלתי חוזרות, להפקיד ולשלם את כל התשלומים עבור הדירה, (לרבות הלוואה בנקאית שיקבל), אך ורק באמצעות השוברים לחשבון המיוחד שפתחה החברה עבור הפרויקט שמספרו 243414 בסניף מרכז עסקים אשדוד (מס' סניף 416) של הבנק (להלן- "חשבון הפרויקט").

5.1.4. החברה מתחייבת לקבל את תשלומי התמורה שישלם הקונה עבור הדירה, אך ורק באמצעות פנקס השוברים. מוסכם כי תשלום שיבוצע באמצעות שובר יהווה הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק, להמציא ערבות בנקאית לרוכש כבטוחה לפי הוראות חוק המכר וכמפורט לעיל.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11- מחיר למשתכן- מהדורה 13.01.19



5.2.4 הצדדים מסכימים, כי לחברה, באישור הבנק מראש, ובכפוף להוראות הסעיף 2א. לחוק המכר הנ"ל, תהיה זכות להחליף את הערבות הבנקאית שניתנה לרוכש בכל בטוחה חליפית ראויה אחרת שתעמוד בדרישות חוק המכר והמכרז, והרוכש מסכים ומתחייב לפעול ככל שידרש ממנו להחלפת הערבות, בכל בטוחה חליפית כאמור לעיל, לפי דרישת החברה. עם המצאת הבטוחה החליפית, יחזיר הרוכש לחברה, או לבנק לפי הוראותיה, את הערבות או כל בטוחה אחרת שברשותו. הובהר לרוכש והרוכש מסכים כי החברה זכאית באישור הבנק מראש, לבטל כל ערבות ובטוחה אחרת שיקבל הרוכש לפי חוק המכר, וזאת אף ללא קבלת הסכמת הרוכש, בכל מקרה שהחברה לא תהיה חייבת יותר כדין ליתן לרוכש בטוחה לפי אותו חוק, או במקרה של המצאת בטוחה ראויה חליפית. יובהר בזאת כי עד למועד המסירה, הבטוחה שתינתן לרוכש תהיה מסוג של ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כהגדרתן בחוק המכר.

5.2.5 בכפוף ובנוסף לכל המגבלות החלות על הרוכש בכל הקשור להעברת זכויותיו בדירה עפ"י תנאי החוזה, הרי ככל שהעברת הזכויות תתאפשר מטעם כלשהו בטרם שיפוג תוקף הערבות שיקבל מהבנק, הוא לא יעביר, לא ימכור ולא ימחה את זכויותיו בדירה לצד ג' כלשהו, אלא אם יקבל גם לצורך זה, את הסכמת החברה והבנק מראש ובכתב. הסכמת הבנק להעברת זכויות הרוכש בדירה תהיה מותנית, בין היתר, בביטול הערבות והחזרת כתב הערבות לבנק, או בהסדר אחר לו יסכים הבנק לבקשת הרוכש, או הנעבר. בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב הרוכש שלא לשעבד ושלא להתחייב לשעבד את זכויותיו בדירה לטובת צד ג', מבלי לקבל לשם כך את הסכמת החברה מראש ובכתב וזאת עד שתירשם הדירה בחכירתו. האמור לא יחול על שעבודים מוסכמים הנעשים עפ"י תנאי חוזה זה, (בכפוף לשעבוד הנעשה לטובת הבנק), כמו שעבוד לבנק משכנתאות של הרוכש לפי סעיף 9 דלהלן.

5.2.6 הרוכש מתחייב להודיע לחברה ולבנק בכתב, לפחות 21 יום מראש, על כוונתו לבטל חוזה זה מסיבה מוצדקת כלשהי.

5.2.7 הובהר לרוכש, כי העתק או צילום מחוזה זה ימסרו לבנק וכי מסירה זו מהווה התחייבות ישירה מצידו של הרוכש כלפי הבנק, בקשר עם ההתחייבויות של הרוכש כלפיו והזכויות המוקנות לבנק לפי תנאי חוזה זה ובכפוף להוראות הדין אשר אינן ניתנות להתניה.

5.2.8 אם יוחלט ויתאפשר לרושם הערת אזהרה על המגרש לטובת הרוכש, יהיה הרוכש חייב, לפני רישום ההערה וכתנאי לרישומה, לחתום לטובת החברה על יפוי כח בלתי חוזר, שיסמך את עורכי הדין של החברה, (והרוכש נותן להם הרשאה בלתי חוזרת), למחוק ולבטל את הערת האזהרה, אם החברה תבטל חוזה זה כדין עקב הפרתו על ידי הרוכש, או שיבוטל עקב סיכולו, או אם הרוכש יממש את הערבות שיקבל לפי סעיף קטן 5.1.2 דלעיל, ולפי שקול דעתם הסביר של השלוחים הכלולים ביפוי הכח, ואולם מוסכם כי השלוחים לא יהיו זכאים לפעול באמצעות יפוי הכח למטרות אלה, אלא אם יתנו לרוכש, (ככל שיוכלו לאתרו), הודעה בכתב של 15 ימים מראש לפני שיפעלו באמצעותו. היה ולא יופקד יפוי כח מיוחד למטרה שבסעיף קטן זה יוכלו השלוחים הנזכרים בסעיף קטן 4.7 דלעיל, להשתמש ביפוי הכח שימסר להם לפי אותו סעיף גם לשם מימוש הסמכויות שבסעיף קטן זה, לאחר מתן ההתראה כאמור, ומוקנות להם אותן סמכויות המפורטות ברישא לסעיף זה.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



5.1.5 מובהר לרוכש ומודגש כי הנפקת הערבות ע"י הבנק נועדה להגן על כספיו ולפיקד עליו לקיים במדויק את התנאים המוסכמים להנפקת הערבות כמפורט לעיל ולהלן.

5.1.6 החברה זכאית לשעבד לבנק, או להמחות לו את כל זכויותיה כלפי הרוכש על פי חוזה זה.

5.1.7 מובהר כי הרוכש יהיה זכאי לפנות לבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסרו לו ע"י החברה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן: באמצעות פנייה לסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שיצוין על גבי שוברי התשלום, באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכש.

5.1.8 הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק מכר שיונפקו לטובתו ע"י הבנק ישירות, או באמצעות החברה, הינה כתובתו שבמבוא, והוא מתחייב להודיע לחברה ולבנק בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בחוזה המכר.

5.1.9 הרוכש מתחייב, למלא בכתב יד קריא וברור ע"ג כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו, את שמות יחיד הרוכש ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה המכר וכן את הסכום לתשלום.

5.1.10 הצדדים מצרפים לחוזה, בנספח ב (1), את התנאים המוסכמים ביניהם ובינם לבין הבנק בכל הקשור ליחסים בין הבנק לבין הרוכש, ותנאים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. בכל מקרה של סתירה, או אי התאמה, בין הוראות החוזה לבין ההוראות שבנספח ב (1) עדיפות הוראות הנספח והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה.

5.1.11 הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.

5.2 5.2.1 החברה תהיה זכאית לרושם לכשיתאפשר, ובכפוף להוראות החוזה (או לגרסא שתירשמה), הערות אזהרה על המגרש לטובת רוכשי הדירות שבבנין, ולטובת הבנקים, או מלווים אחרים, שיתנו לרוכשים הנ"ל הלוואות לרכישתן. אם ירשמו הערות כאמור החברה תגרום לכך שבעת רישום הבית המשותף, תיוחד כל הערה לדירה הרלוונטית של כל רוכש. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה, ככל שידרש, למימוש התנאות סעיף קטן זה.

5.2.2 החברה מתחייבת, לפנות בכתב לבנק, במועד הנקוב בסעיף 2ג. לחוק המכר (תיקון מס' 7), בדרישה שימציא לרוכש הודעה בדבר "מחיקת רישום שעבוד" לגבי הדירה (להלן - "מכתב ההחרגה המותנה"), בנוסח ובתנאים הנקובים בתוספת לחוק הנ"ל ועם קבלת ההודעה תמסור אותה החברה לרוכש.

5.2.3 החברה והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על חוזה זה, לא יעשו הצדדים כל שינוי או תוספת במחיר הדירה, במועדי התשלומים שסוכמו בחוזה זה, וכן שנויים מהותיים אחרים בחוזה מבלי לקבל לשם כך את הסכמת הבנק מראש ובכתב.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



הצדדים מסכימים כי רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש, (ולטובת כל מלווה שילווה לו כספים), ככל שהדבר יתאפשר, בהתקיים התנאים שבחוזה זה ובהתחשב בשלב הרישום, יתבצע גם אך ורק בכפוף לשעבודים שיעשו לטובת הבנק על המגרש והפרויקט בעסקת הלווי ולאחר רישום המשכנתא לטובת הבנק.

פרק ה': אחריות לליקויים ואי התאמות

6.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינן במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973 (להלן בפרק זה בהתאמה- "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת בתנאים ולמשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

6.2. התחייבות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בחווה זה- "הודעה בדבר אי התאמה").

6.3. תתגלה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין, בתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי- ההתאמה, או שתיקונה של אי- ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון.

6.4. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שידרשו בדירות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש. יסרב הרוכש לאפשר לחברה לבצע תיקונים של אי התאמות כאמור, (כשהתיקון אפשרי), לא יוכל לדרוש את תיקון הליקויים, או ליתן לו סעד או תרופה אחרת בגלל אי ההתאמות הנ"ל.

6.5. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

6.6. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11- מחיר למשתכן- מהדורה 13.01.19



או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

6.7. הרוכש לא יהיה זכאי כמפורט לעיל, לתבוע מהחברה כל סעד ותרופה כספית או אחרת בקשר לאי התאמות, פגמים ולקויים שיתגלו בדירה, בבנין, וברכוש המשותף, כל עוד שלא יתן לחברה הזדמנות נאותה לתקנם, או לנסות ולתקנם עפ"י תנאי חוזה זה (וככל שהם ניתנים לתיקון) והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה. טענה ותביעה כספית של הרוכש שתתייחס לרכוש המשותף שיכלל בבנין שבו מצויה הדירה, (או לגבי הרכוש המשותף הכללי שייועד ושיקבע לבית המשותף), ככל שתהיה לו עילת תביעה מוצדקת, היא תתייחס, לחלקו היחסי באותו רכוש בלבד. חלקו היחסי של הרוכש לצורך סעיף זה, יקבע עד לרישום הבית המשותף עפ"י הוראות סעיף 57 לחוק המקרקעין ולאחר מכן לפי הוראות התקנון שירשם לבית המשותף.

6.8. הרוכש מתחייב להיות נוכח, או למנות נציג מטעמו שיהיה נוכח בדירה במהלך ביצוע העבודות והתיקונים בה, הרוכש, או הנציג מטעמו, יהיו חייבים לנקוט בצעדים סבירים שידרשו כדי להגן על תכולת הדירה. החברה לא תהא אחראית כלפי הרוכש לכל נזק שיגרם לדירה או לתכולתה הנובע מאי נקיטת צעדים כאמור.

6.9. בוטל.

7. החל ממועד החתימה על החוזה ועד לקבלת החזקה בדירה כמוסכם, לא יוכל הרוכש לבצע, או לבקש שיבוצעו בדירה שדרוגים ושינויים וכן לא יוכל הרוכש לקבל זיכויים כנגד ויתור על פריטים שבמפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט הבאים:

ארון מטבח.
ארון אמבטיה (ככל שכלול במפרט).
סוללות למים (כיוור, אמבטיה ומקלחת).
נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

זכותו של הרוכש לקבל זיכוי עבור רכיבי המפרט הנ"ל מותנית בכך שהרוכש יפנה אל החברה בכתב, בהודעה המפרטת כי ברצונו לקבל את הזיכוי על הפריטים בתוך 6 חודשים ממועד סיום שלב ביצוע יסודות הבנין, אך למעט לגבי נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, עליהם יצטרך הרוכש להודיע לחברה עד לשלב יציאת הרצפה של שתי קומות מתחת לקומה, בה נמצאת דירתו. לא תמסר הודעה כאמור, לא יוכל עוד הרוכש לבקש את הזיכוי לאחר מכן.

פרק ו': התמורה ומימונה

8.1. הרוכש ישלם לחברה עבור הדירה ויתר התחייבויותיה שבחוזה זה (בהעדר הוראה מפורשת אחרת), את התמורה (להלן-"התמורה") הנקובה בנספח ג' (להלן - "נספח התשלומים") המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובתנאים הנקובים בו. הפרת התחייבות שבנספח ג' תחשב להפרה יסודית.

8.2. בנוסף לאמור לעיל, יהיה על הרוכש לשלם לכל רשות ישירות, כל מס חדש, או מוגדל שיוטל על רוכש דירה לאחר יום חתימת חוזה זה, בגין הדירה או בקשר

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11- מחיר למשתכן- מהדורה 13.01.19

נספח - ג'
נספח
התשלומים

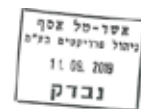


ברוכש, יהיה על הרוכש לפצותה ולשפותה בגין כל תשלום שתשא בו, או שתחויב לשאת בו, וכן בגין כל נזק והוצאה נוספת שיגרמו לה עקב כך.

9.6. היה והחברה תחליט כדן לבטל חוזה זה עקב הפרתו ע"י הרוכש, או שיבוטל עקב סיכולו, לאחר שתינתן לרוכש ההלוואה מטעם בנק המשכנתאות, אזי מוסכם כי החברה תהיה זכאית, בכדי לקבל את אישור בנק המשכנתאות לשחרור החברה, המגרש, הדירה והזכויות בה, וצד ג', מכל התחייבות, הערה, שעבוד ובטוחה שתינתן לבנק המשכנתאות, (או שתרשם לטובתו בקשר להלוואה), להחזיר ולשלם לבנק המשכנתאות בשם הרוכש ועבורו, לאחר שתנתן לרוכש התראה בכתב של 10 ימים מראש, (לאחר חלוף התראה הביטול שבסעיף 22), את כל יתרת ההלוואה שקבל, או שגרר לפי חשבונית הסילוק של הבנק הנ"ל, וזאת, ככל האפשר, מתוך כספי ההשבה שתחוב החברה לרוכש עקב הביטול, (בניכוי כספי הפיצוי המוסכם שיגיעו לחברה מהרוכש במקרה של ביטול עקב הפרת החוזה), או אף מתוך כספי החברה. היה וההלוואה תוחזר מתוך כספי החברה, או גם מכספה, יהיה הרוכש חייב להחזיר לחברה, מיד עם דרישה, את הכספים שתשלם עבורו לצורך החזרת ההלוואה, בצרוף ריבית כאמור בסעיף 21 דלהלן, שתחושב בין מועד התשלום לבנק למשכנתאות, לבין מועד ההשבה בפועל. תפדה החברה את ההלוואה הרוכש, היא תהיה זכאית עקב כך לממש כל זכות המוקנית לפודה משכון עפ"י חוק המשכון תשכ"ז-1967.

היה והחברה תבטל את החוזה כדן, יהיה הרוכש חייב לעשות, מיד לאחר הביטול, כל שידרש כדי לבטל ולמחוק כל הערת אזהרה שתרשם לטובתו, (אם בכלל), לגבי המגרש או הדירה, ולהחזיר לחברה, או לבנק ולבטל את הערבות הבנקאית, או כל בטוחה אחרת שיקבל לפי חוק המכר ובהתאם להוראות המכר. הרוכש מסמך את השלוחים הנזכרים ביפוי הכח שבסעיף קטן 4.7 או שבסעיף קטן 5.2.8 ונותן להם הרשאה בלתי חוזרת, לעשות באמצעות אחד מיפויי הכח הנזכרים בהם, גם כל פעולה שתדרש לבטול הערת האזהרה ולמחיקתה, ולבטול הערבות, או כל בטוחה אחרת, בשם הרוכש, וזאת אם השלוחים ישתכנעו כי התקיימו התנאים המצדיקים את מחיקת ההערה ובטול הערבות והבטוחה האחרת לפי סעיף קטן זה. ואולם בכל מקרה, יהיה על השלוחים לתת לרוכש, (ככל שיצליחו לאתר), התראה בכתב של 10 ימים מראש (לאחר חלוף התראה הביטול שבסעיף 22) לפני שיפעלו לצורך זה באמצעות כל יפוי כח. כמו כן ובנוסף לאמור, מוסכם כי אם יבוטל החוזה ע"י החברה, זכאים השלוחים הנזכרים בסעיפים קטנים 4.7 או 5.2.8 דלעיל להשתמש באחד מיפויי הכח שיופקד כאמור באותם סעיפים, ולהודיע באמצעותו בשם הרוכש על ביטול החוזה, גם לכל רשות מס, לרבות רשות מיסוי מקרקעין, ולחתום לשם כך על כל מסמך וטופס שידרש, והכל בכפוף לכך שתשלח לרוכש מטעם השלוחים, (ככל שיצליחו לאתר), הודעה בכתב של 10 ימים מראש (לאחר חלוף התראה הביטול שבסעיף 22) בדבר כוונתם לפעול באמצעות יפוי הכח כאמור ולפני שישתמשו בו למטרה הנ"ל ובכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה. למען הסר ספק מובהר כי השבת כספי הרוכש, ככל שיגיעו לו, עקב הביטול תתאפשר אך ורק לאחר חתימת הרוכש על מסמך ביטול וכל המסמכים שידרשו לצורך ביטול החוזה והשבת הערבויות, ולאחר שהרוכש יחזיר לחברה את כל שתהיה זכאית לקבל ממנו עקב הביטול לרבות את החזקה בדירה ככל שנמסרה לרוכש. החברה תשיב לרוכש עקב הביטול את הכספים שיגיעו לו ו/או לבנק המשכנתאות של הרוכש כמפורט לעיל ככל האפשר תוך 45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ומסירת החזקה בה לחברה וקבלת אישור מסוי מקרקעין לביטול, או אם טרם נמסרה החזקה בה לרוכש במועד הביטול, תוך 45 ימים ממועד הביטול וקבלת אישור מסוי מקרקעין ובלבד שהרוכש יקיים תוך המועד הנ"ל גם את כל חובותיו והתחייבויותיו הנובעות מהביטול כמפורט בסעיף קטן זה לעיל בחוזה. חובת ההשבה של כספי הרוכש תהיה בערכם הריאלי כפי שיפורט בסעיף 22 דלעיל.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



לרכישתה. כמו כן יהיה עליו לשלם לחברה את הפרשי המע"מ אם יוגדל שער המע"מ ולגבי התשלומים שטרם שולמו.

8.3. החברה מצהירה כי התקבל אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, מאת רשויות המס ובהתאם לכך מכירת הדירה לרוכש פטורה מתשלום מקדמה לרשויות המס ע"י הרוכש, כאמור בסעיף 70 לחוק הנ"ל, ולפיכך הרוכש מתחייב בזאת שלא לנכות מתמורת הדירה כל מקדמה, או תשלום לרשויות המס ומתחייב לשלם את כל הכספים לחשבון הפרויקט.

9.1. הרוכש יהיה רשאי לקבל הלוואה למימון חלק מהתמורה שעליו לשלם לרכישת הדירה מבנק למשכנתאות לפי בחירתו, (להלן -"בנק למשכנתאות"), בהתאם להוראות פרק זה ובכפוף לקיום התחייבויותיו. מובהר כי קבלת ההלוואה תהיה לפי התנאים שיוסכמו בין הרוכש לבנק המשכנתאות שיבחר לעצמו, ולחברה אין כל מחויבות בקשר לכך. הרוכש מאשר לחברה למסור למערך המשכנתאות של הבנק המלווה (בליווי הפיננסי) את פרטיו לצורך פניה אליו מאת הבנק המלווה בענין הלוואות למימון רכישת הדירה.

9.2. יבחר הרוכש לקבל הלוואה כאמור, תינתן לו ההלוואה בסכום ובתנאים כפי שיקבעו ע"י בנק המשכנתאות, ביום בצוע ההלוואה. הרוכש מתחייב למלא אחר כל התנאים והדרישות של הבנק הנ"ל באשר לקבלת ההלוואה והבטחונות שידרוש, ובכלל זה לחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי בנק המשכנתאות ומיד לפי דרישתו. החברה לא תהיה אחראית בכל דרך להתקשרות שתעשה בין הרוכש לבנק המשכנתאות ולתנאיה. מובהר כי החברה תחתום לבקשת הרוכש על כל מסמך מקובל שידרוש בנק המשכנתאות ובלבד שההלוואה תתבצע רק לאחר שהרוכש יפרע לחברה מהון עצמי סך העולה על 10% מתמורת הדירה וכן ובלבד שהרוכש יחתום על כל המסמכים שידרשו ע"י הבנק למשכנתאות. החברה תהיה זכאית בכל מקרה להכניס שינויים במסמכי בנק המשכנתאות שיופנו אליה להבטחת זכויותיה.

9.3. התשלומים, העמלות, האגרות וההוצאות האחרות, שתהיינה כרוכות בקבלת ההלוואה ורישום המשכנתא (או כל בטוחה אחרת), יחולו וישולמו במלואם על ידי הרוכש.

9.4. מודגש כי חובתו של הרוכש לשלם לחברה את התמורה ויתר התשלומים הכלולים בחוזה זה, הינה מוחלטת ובלתי תלויה במתן ההלוואה ע"י בנק המשכנתאות, לפיכך מוטל על הרוכש לבדוק היטב את יכולתו לממן את התקשרותו עפ"י חוזה זה לפני חתימת החוזה, וכן עליו להבטיח מראש את התקשרותו עם בנק המשכנתאות שיבחר.

9.5. היה ובנק המשכנתאות יאשר לרוכש את ההלוואה, יהיה על הרוכש ליתן לו מיד הוראות בלתי חוזרות, להעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הפרויקט על חשבון התמורה המגיעה ממנו עפ"י חוזה זה ובהתאם לנספח התמורה, וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום, ומתן ההוראות כאמור יהיו תנאי מוקדם לחתימת החברה על כל התחייבות ומסמך מקובל אחר שתבקש לחתום לטובת בנק המשכנתאות. תתבקש החברה לחתום לטובת הרוכש על התחייבות לרישום משכנתא, או מסמך אחר, לצורך קבלת הלוואתו, נותן הרוכש את הסכמתו ואישורו לחתימת המסמך שידרש בנוסח שיוכן ע"י בנק המשכנתאות והוא מתחייב לשתף פעולה עם החברה ולקיים התחייבויותיו על מנת שהחברה תוכל לקיים את התחייבותיה בענין זה. נבצר היה מהחברה לקיים התחייבות שתתן לבנק המשכנתאות מטעמים התלויים

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



9.7 התנאים הכלולים בס"ק 9.1-9.6, יחולו בשנויים המחוייבים, גם במקרה שהרוכש יקבל הלוואה ממלווה אחר. התנאים הכלולים בס"ק 9.1 עד 9.6 כאמור, יחולו, בשנויים המחוייבים, גם במקרה שהרוכש "יגרור" הלוואה מנכס אחר אל הדירה, או שיקבל יותר מהלוואה אחת לשם מימון תמורת רכישת הדירה.

9.8 הרוכש יוכל "לגרור" הלוואה אל הדירה, רק לאחר ובתנאי שיסכם את תנאי "הגרירה" עם החברה, והוא מאשר שהוצע לו לסכם תנאים אלה מראש לפני חתימת החוזה.

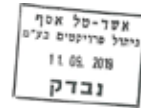
פרק ז': הוצאות משותפות, ניהול ואחזקה

10.1.10 הרוכש מתחייב לשלם לחברה, עם דרישה, חלק יחסי מן ההוצאות שתידרשנה בעתיד, (ואם בכלל), עבור עבודות תשתית ופיתוח נוספות שתעשינה ע"י הרשויות המוסמכות, או הפועלים מטעמן, לאחר חתימת החוזה בסביבת המגרש, כמו: תאורה ציבורית, כבישים, מדרכות, עבודות תיעול וביוב, ככל שאינן מוטלות על החברה לפי החוזה והמפרט או מכח התחייבויות החברה כלפי הרשות עפ"י תנאי המכר. החברה תבצע על חשבונה את עבודות הפתוח הצמוד במגרש לפי תנאי היתר הבניה שינתן לה עפ"י תוכניות הבניה והפתוח שאושרו, או שתאושרנה לבקשתה, ע"י רשויות התכנון, וכן תפרע את הוצאות חיבור קווי המים, הביוב, והחשמל לבנין. חלקו היחסי של הרוכש לצורך סעיף זה יקבע בשנויים המתחייבים כאמור בסעיף קטן 11.2.2 דלהלן, וזאת בין אם לפני רישום הבית המשותף ובין אם לאחר רישומו.

10.2 הרוכש ישא בהוצאות, ויפקיד את הפיקדון שיידרש עבור חבור והתקנת מוני המים, הגז והחשמל לדירה, עפ"י התקשרות ישירה שבינו לבין ספקי השירותים, הרוכש יפרע את הוצאות התקנת צנרת הגז לתוך דירתו לפי דרישת חברת הגז ויתקשר עמה, במועד המסירה, ישירות ועל חשבונו, בחוזה האספקה של הגז. הרוכש יחבר את הדירה, כתנאי למסירתה לידי, לרשת המים והחשמל, ויפרע ממועד המסירה ואילך, את התשלומים השוטפים שידרשו בגין צריכת המים, הגז והחשמל בדירה, ולפי חלקו היחסי את ההוצאות האמורות שיחולו על הרוכש המשותף. חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות הנ"ל יקבע כמפורט בסעיף 11 דלהלן.

היה והחברה תספק בתחילה לדירת הרוכש חשמל ומים לפי חיבורים זמניים, לפני שיבוצע החיבור הסופי, (ובלבד שניתנו כל האישורים לחיבור הדירה לרשת החשמל והמים בחיבורים של קבע ואכלוס הדירה מתאפשר על פי כל דין, ומנסיבות שאינן תלויות בחברה טרם חוברה הדירה בחיבור של קבע לרשת החשמל או המים), יהיה על הרוכש לשלם לחברה עם דרישה חלק יחסי מהוצאות צריכת החשמל והמים בבנין. החלק היחסי יקבע לפי מספר הדירות הנהנות מהצריכה הזמנית כאמור. האמור לא יתפרש כאילו שהחברה מתחייבת לספק חשמל ומים באופן זמני לדירת הרוכש, או שהחברה תהיה מנועה בכל עת לנתק חיבורים זמניים כאמור. תפרע החברה תשלום מהתשלומים הנקובים בסעיף קטן זה עבור הרוכש, ו/או תפקיד עבורו פיקדון מהפיקדונות הנ"ל, יהיה הרוכש חייב להחזיר לה כל סכום שתפרע, או שתפקיד עם דרישה, ובצרוף ריבית כאמור בסעיף 21 דלהלן. הרוכש מסמיך את החברה לפעול בשמו ובמקומו כדי לבחור את חברת הגז שתספק את הגז לרוכשי הדירות ובלבד שתנאי ההתקשרות עמה יהיו סבירים ומקובלים. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי תשלומים הקשורים למים, חשמל או גז יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונת) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על החברה.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



10.3 הרוכש מתחייב, להשתתף ולפרוע החל ממועד המסירה ואילך, בחלק יחסי מההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף שיכלל או שייועד להכלל בבית המשותף, (וזאת בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף). כמו כן הוא מתחייב לשאת בהוצאות שתידרשנה לצורך מתן השירותים המשותפים המחוייבים עפ"י הדין והנהג ולרבות, (ומבלי לפגוע בכלליות האמור), ההוצאות שתידרשנה לשמירה, ניהול, הפעלה, שימוש, תיקון (שאינו קשור להתחייבות החברה לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973), אחזקה, חידוש, בדק (שאינו קשור להתחייבות החברה לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973), שיפוץ, החלפה, השבחה, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף. ככל שנציגות הבית המשותף, כהגדרתה בחוזה זה להלן, תבחר לערוך ביטוחים בנוגע לרכוש המשותף אזי הרוכש ישתתף בהוצאות הקשורות לכך בהתאם לחלקו היחסי. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יחול ההסדר הנ"ל גם על שירותים ופעולות אחרות שהחברה, או נציגות הבית המשותף הנזכרת להלן, תבחרנה לנהלם, לבצעם, לתיתם, או לטפל בהם לפי הענין, או שירותים ופעולות שהחברה, ו/או נציגות הבית המשותף תדרשנה ע"י רוכשי הדירות, או הרשויות המוסמכות לנהל, לבצע או לתת. (כל האמור בסעיף זה יקרא להלן-"השירותים").

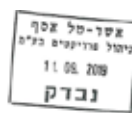
11.1.11 הרוכש יפרע עם דרישה, חלק יחסי של ההוצאות שתידרשנה מפעם לפעם לשם מתן וקיום השירותים הנזכרים בסעיף קטן 10.3 דלעיל, לפי דרישת החברה, או לפי דרישת נציגות הבית המשותף לאחר שתתחיל לתפקד. "נציגות הבית המשותף" לצורך חוזה זה, משמעותה – הנציגות שתבחר, מפעם לפעם לנהל את הבית המשותף, (בין אם לפני ובין אם לאחר רישומו), ע"י רוכשי הדירות שבבנין או שתמונה לפי תנאי חוזה זה. לרוכשים משותפים של דירה יהיה קול אחד בבחירת הנציגות ובאסיפות הדיירים, והם יחשבו לרוכש אחד לצורך האמור בהמשך.

11.2.11.2.1 ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השרותים המחוייבים על פי דין, או המקובלים על פי הנהג, של הרוכש המשותף שיכלל, או המיועד להכלל, בבית המשותף ולקבלת יתר השרותים כמפורט בסעיף קטן 10.3 דלעיל, יחולו על רוכשי הדירות שבבנין, לרבות הרוכש, לפי היחס שבין שטח הצפתה של דירת כל רוכש שבבנין, לסך כל שטח הצפפות של כל הדירות שבבנין. עם רישום הבית המשותף יקבע ההסדר הנ"ל בתקנון שירשם.

11.2.2 בחישוב שטח הצפפות, לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטראות וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת, ונשמרת לה הזכות לעשות כן. כמו כן תהיה החברה זכאית לקבוע כי חלקים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסוימות, לא יובאו בחשבון בקביעת שטח הצפפות שלהן לצורך האמור לעיל והכל בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה.

11.2.3 על אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה, או נציגות הבית המשותף, תהיינה זכאיות להטיל רק על חלק מהרוכשים את החובה לשאת בהוצאות הענקת השרותים הנ"ל וניהול הרכוש המשותף, אם יתברר כי ההוצאות האמורות, או חלקן, יהיו מיועדות לשרת רק או בעקר, את דירותיהם ולא דירות אחרות, ובמקרה כזה יהיו החברה, או הנציגות, זכאיות לקבוע גם את שיעור החלק היחסי בהוצאות הנ"ל שבו יחוייב כל רוכש דירה. החברה תהיה זכאית לעגן גם את ההוראה שבסעיף קטן זה בתקנון שירשם לבית המשותף.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



11.2.4 בהעדר נציגות (זמנית או קבועה) לבית המשותף, או עד שתתחיל לתפקד, תוכל החברה למלא את התפקידים המיועדים לנציגות הבית המשותף, כאמור בחוזה זה ולפי הוראות החוק, או למנות מישהו מטעמה שיפעל כאמור, ואז יהיה על הרוכש לשלם לחברה עם דרישה, או למי שיפעל מטעמה, את חלקו היחסי בהוצאות ובתשלומים המפורטים לעיל.

11.2.5 בכדי להסיר ספק מודגש ומוסכם, כי החברה לא תשא בכל אחריות, ישירה או עקיפה, למילוי חובותיה והתחייבויותיה של נציגות הבית המשותף, לאחר שתתחיל לפעול ולמלא את תפקידיה. עם התחלת הפעילות של הנציגות, תעבור אליה האחריות המלאה לניהול הבנין, והרכוש המשותף החזקתם ואחזקתם, מתן השירותים, הפעלתם וכל הקשור בכך. גם העובדה שהחברה תבחר את הנציגות, לא תטיל עליה אחריות למעשיה או למחדליה. עם תחילת פעילותה של נציגות הבית המשותף, תמסור לה החברה, את החזקה והשליטה ברכוש המשותף לרבות כל המתקנים והמערכות המשותפות, ומסירת הרכוש המשותף לנציגות הבית המשותף תחשב לכל צורך שהוא כמסירת הרכוש המשותף לשליטתם המלאה של הרוכשים, (לרבות הרוכש), והחברה תשתחרר מאחריותה לאחזקתו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי, עד למועד שבו תקבע ו/או תתמנה נציגות, החברה תהיה זכאית למסור את הרכוש המשותף לשלושת הרוכשים הראשונים אשר קיבלו חזקה בדירתם ויובהר כי מועד זה ייחשב כמועד מסירת הרכוש המשותף לכל דבר ועניין.

11.2.6 הרוכש ישתף פעולה עם החברה לשם בחירת ומנוי נציגות הבית המשותף בעת אכלוס הבנין. לא ישתף הרוכש פעולה לבחירת הנציגות, תהיה החברה זכאית, כמפורט לעיל, לפעול בשמו ובמקומו למנוי הנציגות והרוכש נותן לה הרשאה בלתי חוזרת לעשות כן.

11.3 החברה, והפועלים מטעמה, או ספקי שירותים שונים, או נציגות הבית המשותף כמפורט לעיל, יהיו רשאים בכל עת ומבלי שיצטרכו לקבל את הסכמת הרוכש, לבנות, להתקין, לתחזק להציב ולהעביר במגרש, או דרך המגרש, הבנין, הדירה וכל הכלול, הקשור, המוצמד והמחובר אליהם, בעצמם או באמצעות כל רשות, מוסד, אדם או תאגיד אחר, מערכות וצנורות למים חמים או קרים, צנורות הסקה, חשמל, תיעול, מיזוג אוויר, צנורות ומיכלי גז, כבלי טלפון וכבלי טלוויזיה, מערכות מים, חשמל, אינסטלציה, סניטציה, ביוב וכל ציוד, מכשיר, מתקן ומערכת אחרת, המיועדת לשרת את דיירי הבנין, או נכסים שכנים, או חלקם, וכן להציב ולהעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, או כבלים אחרים, וזאת בין אם המתקנים והמערכות הנ"ל משרתים ישירות את הבנין והדירה ובין אם הם מיועדים לשרת בנינים ונכסים אחרים. בכל המקרים האלה הרוכש יאפשר לכל הנזכרים לעיל, לנציגיהם ולפועליהם, להכנס למגרש, לבנין, לדירה ולרכוש המשותף, לפי הצורך, ולהוציא לפועל את העבודות, והפעולות שתדרשנה, לרבות עבודות האחזקה, או התיקון של כל הנ"ל. החברה תהיה רשאית להבטיח את האמור בסעיף זה, בתקנון הבית המשותף, או בכל דרך רישום שתבחר. עבודות שיבוצעו בדירה ובכל שיוצמד אליה, (אם בכלל), יבוצעו ככל האפשר בתאום עם הרוכש, או עם המחזיקים בה, ועל מבצע העבודות יהיה להחזיר את המצב לקדמותו.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



12.1.12 באשר לדירות בבנין שהחברה לא תמכור מוסכם כי כל עוד הן לא תאוכלסנה תשתתף החברה לגביהן בהוצאות מתן השרותים, פרט להוצאות המתבססות על צריכה ושימוש בפועל אותן הוכיחה החברה כי לא צרכה.

12.2.12 בכדי להסיר ספק מובהר ומוסכם כי האמור בסעיפים 10 ו-11 דלעיל יחול בשנויים המתחייבים, הן עד לרישום הבית המשותף והן לאחר רישומו. עם רישום הבית המשותף תוכל החברה לכלול את ההוצאות הרלוונטיות שבסעיפים הנ"ל או חלקם בתקנון הבית המשותף שתרשום.

פרק ח': שמירת זכויות

13.1.13 הרוכש מאשר כי החברה הבהירה לו והוא מסכים לכך, שנשמרת לה הזכות להגיש לרשויות התכנון בקשות לשינוי התוכנית המפורטת החלה על המגרש בדרך של הקלה בלבד לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וככל שהבקשות תאושרנה תוכל החברה לבנות ולנצל את הזכויות שיוקנו לה מכח ההקלה ולבצע את השינויים שינבעו כתוצאה מכך בתוכניות המגרש והבנין.

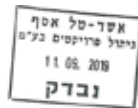
13.2.13 בנוסף וככל שהתוכנית הנוכחית (התקפה) תשונה על ידי גורם אחר (שלא ע"י החברה או מי מטעמה), והשינוי יגרום לתוספת זכויות בניה או אחרות מעבר לזכויות הקיימות עפ"י התוכנית הנוכחית (לרבות תוספת ו/או הקלות מכח תוכנית חדשה), נשמרת לחברה הזכות, (והרוכש מסכים לכך), לממש את הזכויות הנוספות ככל שתקבל את אישור רשויות התכנון והרשות לכך, ולבצע את השינויים הנובעים מכך במגרש ובבנין (לרבות תוספת יחידות מגורים). האמור בסעיף קטן זה יחול גם אם תוספת זכויות הבניה תתאפשר מכח הליך תכנוני אחר שינקט ע"י גורם אחר.

13.3.13 הרוכש מאשר שהובהר לו והוא מסכים לכך שהחברה תהיה זכאית לממש את מלוא זכויות הבניה שיוקנו לה מכח התוכנית הקיימת וכל תוכנית אחרת והליך תכנוני אחר שיאשרו את תוספות הזכויות המפורטות לעיל.

13.4.13 כל זכויות הבניה הקיימות ואלו שיתווספו ויוקנו למגרש ולבנין לאחר חתימת החוזה מכח כל תכנית או הליך תכנוני אחר שיאושר והכל עד שהחברה תשלם את מכירת כל דירותיה שבמגרש, שייכות לחברה, והיא זכאית לנצלן, או להעביר את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, או למכרן, או להצמידן וליחדן לדירה, או ליחידה שתקבע הכלולה בפרויקט או לניידן למגרשים ולנכסים אחרים, ובלבד שתפעל עפ"י הוראות כל דין, ואולם מובהר ומוסכם כי האמור לא יחול לגבי זכויות בניה עתידיות שיוקנו ויאשרו למגרש ולבנין לאחר שהחברה תמכור את כל דירותיה שבמגרש.

13.5.13 מוסכם בזה מפורשות בין הצדדים, כי החברה תוכל להפריש חלקים מהמגרש לשם התקנת מערכות שונות, או לחצרות דירות הגן שבבנין, או לצרכי מעבר, כבישים ומדרכות, או לצרכי ציבור, או להתקנת מערכות, או לאיחסון צוברים או למטרה אחרת, גם אם הדבר יעשה כדי לשרת מגרשים סמוכים ונכסים אחרים וכל שיבנה עליהם, או כדי לשרת בעלי זכויות בנכסים סמוכים, או את הציבור בכללותו. הודע לרוכש כי בכל מקרה שטח המגרש וגבולותיו, אינם סופיים, וניתן יהיה לשנותם בעקבות תוכניות נוספות וחדשות שתחולנה עליו ואף יהיה צורך לרשום את השינויים במגרש שינבעו מכך בלשכה והכל בכפוף להוראות המכר. כמו כן הובהר לרוכש כי יתכנו הפקעות שתעשינה במגרש ע"י הרשויות המוסמכות, או בגין זיקות הנאה שתרשמה לפי הוראותיהן, או הנחיותיהן, או עפ"י דרישות חברת החשמל או ספקי שירותים חיוניים נוספים. עוד הובהר לו, (והוא מסכים לכך), שלפי דרישת הרשויות, או מפאת הליכי

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



או לרשום כיחידות רישום עצמאיות, (או בכל דרך רישום אחרת שתבחר), את החלקים והנכסים הבאים:

- 15.1.1 מקומות החניה שבמרתף החניה ובמגרש.
- 15.1.2 המחסנים שבבנין ובמרתף החניה.
- 15.1.3 גוזזטראות ומרפסות הדירות שבבנין (לרבות אלה שבדירות הגג).
- 15.1.4 החצרות המיועדות לדירות הגן שבבנין (לרבות חלקי המגרש שיועדו להן). חלקים מגגות מרתף החניה שעליהם תכללנה חצרות דירות הגן.
- 15.1.5 חלקים מסוימים של קירות חיצוניים בדירות הגן.
- 15.1.6 גדרות התחומות את דירות הגן או חלקן.
- 15.1.7 מסתורי הכביסה שבדירות.
- 15.1.8 חדר טרנספורמציה ככל שיכלל, (אם בכלל) בבנין או במגרש לפי ההסדר שיתואם עם חברת החשמל.
- 15.1.9 חלקים מוגדרים מן המגרש, שאותם תיעד החברה למטרות צבוריות, או להתקנת מערכות ומתקנים שידרשו, (חשמל, גז כבלים וכו'), או למטרות אחרות שתקבע.
- 15.1.10 כל אחוזי הבניה וזכויות הבניה שתהיינה ניתנות לניצול מפעם לפעם במגרש, ובבנין המוקנות ושיוקנו לחברה כמפורט בסעיף קטן 13.4 דלעיל ובמפרט. סעיף קטן זה כלול בפרק זה למען הסר ספק, ואף אם אין זכויות הבניה בגדר "רכוש משותף".
- 15.1.11 כל תוספת בניה שתבוצע בבנין ובמגרש ע"י החברה, או מי מטעמה, על פי הזכות הנשמרת לחברה בחוזה זה, לרבות הקירות החיצוניים והגגות של כל תוספת בניה.
- 15.1.12 חלקים מגגות הבנין, שאינם מיועדים בהכרח לשמש לפי תכנון הבנין להחזקת מתקנים משותפים וגישה אליהם.
- 15.1.13 חלקים מהמגרש ומהבנין שהרשות, או המועצה המקומית גני תקוה, או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יבקשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד למטרות שהם יקבעו. חלקים מהמגרש, ומהבנין שספקי שרותים ומוצרים חיוניים ידרשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד לצרכים שהם יקבעו.
- 15.1.14 החברה זכאית להקנות ולמכור למי שתקבע, ולעשות כל עסקה לגבי החלקים שתוציא מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, בכפוף לתנאי המכר.
- 15.2 לא תנצל החברה את זכותה להוציא חלק או נכס מן הנכסים המפורטים בסעיף הקטן הקודם, מגדר הרכוש המשותף, אזי אותו חלק או נכס יכלל ברכוש המשותף והרכוש מסכים לכך. בכל מקרה, אין לפרש את הוראות הסעיף הקטן הקודם (15.1) כהתחייבות של החברה להצמיד חלקים שהיא

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11- מחיר למשתכן- מהדורה 13.01.19



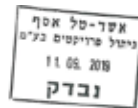
התכנון והרשוי לגבי המגרש, יכול שיוקנו זכויות מעבר במגרש למגרשים סמוכים, הן לרכב והן לאנשים ולצורך זה ירשמו זיקות הנאה להבטחת זכויות המעבר.

- 13.6 מוסכם בזה מפורשות בין הצדדים, כי לשם מימוש זכויותיה החברה תהיה רשאית בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות להכניס שנויים בתוכנית המגרש, הבנין, והדירות האחרות, ובתנאי שמבנה הדירה שיטחה ומיקומה בבנין והצמודותיה לא ישתנו, כמו כן מוסכם כי החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות הדין שאינן ניתנות להתניה ובהסכמת רשויות התכנון בלבד, לשנות את מספר הקומות והדירות שבבנין וכן לערוך שינויים, בקומות אחרות שבבנין ובתכנון, וזאת אם תקבל היתר כדין לכך, ואת הסכמת הרשות, (ככל שתדרש). החברה גם תהיה זכאית לפצל דירות ליחידות רישום נפרדות ובכך להגדיל את מספר הדירות שבבנין.
- 13.7 ככל שהרוכש הינו רוכש של דירת גן, אזי מוסכם כי החברה תוכל להעביר דרך החצר/הגינה שתוצמד לדירתו, או אף להתקין בה, מתקנים ומערכות משותפות המיועדות לשרת, גם או רק, דירות של רוכשים אחרים בבנין, והכל בהתחשב בתכנון שנקבע למתקנים ולמערכות האמורות. בנוסף זכאית החברה לקבוע זכות גישה ומעבר אל המתקנים והמערכות הנ"ל, לשם תחזוקתן והחלפתן, ככל שיידרש, וזאת או בתקנון הבית המשותף שירשם, או בכל דרך רישום שתקבע החברה. הרוכש ישתף פעולה, ככל שידרש ובתיאום מראש, למימוש תנאי סעיף קטן זה.
- 14.1 מוסכם בזה מפורשות בין הצדדים, כי החברה תהיה רשאית למכור, או להקנות, או למסור, או להחכיר, או לעשות עסקה אחרת כלשהי, לגבי יתר הדירות שתכללנה בבנין וכל שיוצמד אליהן, לכל מי שהיא תקבע, אך זאת בכפוף להתחייבותיה כלפי הרשות.
- 14.2 מוסכם בזה מפורשות בין-הצדדים, כי החברה מוכרת לרוכש רק את הדירה וכל שיוצמד אליה במפורש על פי חוזה זה והמפרט, והמכירה כאמור אינה מונעת מהחברה לממש את זכויותיה, לגבי יתר חלקי הבנין, המגרש והנכסים האחרים שבפרויקט.

פרק ט': רכוש משותף ותקנון

- 15.1 מוסכם בין הצדדים ומודגש כי החברה זכאית, (בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתניה), להוציא מגדר הרכוש המשותף, בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף, את חלקי המגרש והבנין שיפורטו בהמשך סעיף זה ובסעיף 9.3.1 של המפרט המצורף לחוזה זה.
- תנהג החברה כאמור, היא תהיה זכאית להצמיד את החלקים המסויימים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף לדירות שתקבע, או לנהוג לגביהם בכל דרך אחרת רישום עצמאיות בחכירת מי שהיא תקבע, או לנהוג לגביהם בכל דרך אחרת שתבחר. יוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה מסויימת דינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד. כל יתר חלקי המגרש והבנין, חוץ מן החלקים המיועדים להרשם ו/או שירשמו כדירות, או שיוצאו מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והמיועדים לשמש את כל רוכשי הדירות או את מרביתם, אפילו אם הם בתחום דירה מסויימת, יהוו את הרכוש המשותף של הבית המשותף, (בין אם לפני ובין אם לאחר הרישום). החברה תגרום לכך שיוצמד לדירת הרוכש לפי סעיף 57 לחוק המקרקעין, ובשנויים המתחייבים לפי הענין ולפי הוראות חוזה זה, חלק יחסי מן הרכוש המשותף.
- החברה זכאית ומתעתדת, (והרוכש נותן את הסכמתו המפורשת לכך), שלא לכלול ברכוש המשותף, להוציא מגדרו, ולהצמיד לדירה, או לדירות שתקבע,

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11- מחיר למשתכן- מהדורה 13.01.19



יתחלקו בין הרוכשים, ולכל רוכש, או רוכשי דירה, יוקנה חלק יחסי בזכויות אלה עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לדירתו, או לדירתם, בעת הרישום.

בנוסף, תהיה החברה זכאית, (אך לא חייבת), לכלול בתקנון בעת הרישום הוראה הקובעת כי הרוכשים יהיו זכאים לבצע שינויים ותוספות בניה בדירותיהם, (ובאותם חלקים ונכסים שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו אליהן), ובלבד שיקבלו לשם כך היתרים כדון, (ככל שידרשו), ואת הסכמת הרשות (ככל שתדרש), ובכפוף לכך שהשינויים והתוספות לא יפגעו ברכוש המשותף ובשמוש בו, בדירה אחרת בשמוש בה ובאפשרות להנות ממנה, לא יסכנו אותה ולא יפגעו בערכה.

בכל מקרה, מובהר ומודגש כי הכללת הוראות סעיף קטן זה בתקנון לא תתפרש כמטילה אחריות ומחויבות כלשהי על החברה שביצוע השינויים והתוספות כאמור לעיל אומנם יתאפשר.

16.2.4 הוראה שתאפשר לרוכשים, בכפוף להוראות הדין, להעביר ביניהם זכויות בניה שיוקנו להם, מבלי שתדרש לשם כך הסכמת יתר רוכשי הדירות בנוסף להסכמה הנובעת מחוזה זה.

16.2.5 הוראות הקובעות את האפשרות שתינתן לחברה, או למי מטעמה, או לרוכש דירה בעל ענין, לתקן בכל עת את התקנון, התשריט ואת צו רישום הבית המשותף, בעקבות כל בניה נוספת שתעשה כאמור, או כדי לתקן טעויות, או כדי להביא לניהול תקין ויעיל יותר של הבית המשותף, או כדי לממש הסכמות שבחוזה זה והכל לפי קביעת החברה, וכן הוראות הקובעות את דרך בצוע התיקון.

16.2.6 קביעת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה שתכלול בבית המשותף, קביעת שיעור החלק היחסי שבו ישא כל רוכש דירה בהוצאות הדרושות לאחזקה התקינה ולניהול הרכוש המשותף, וקבלת השרותים דלעיל.

16.2.7 קביעת דרך השימוש במעברים המשותפים, ברחבות, בנכסים המשותפים, ובמתקנים ובמערכות המשותפות שבבית המשותף.

16.2.8 הוראות המקנות סמכויות לנציגות הבית המשותף לקבוע כללים מחייבים לניהול תקין ויעיל של הבית המשותף והרכוש המשותף, ולשמירה והקפדה על איכות החיים ויחסי השיתוף שבבית. הוראה המחייבת את רוכשי הדירות (לרבות הרוכש) להשתתף בכל תשלום והוצאה שנציגות הבית המשותף, או מי מחבריה, ידרשו ויחויבו לשלם או שישלמו, למי שיקבע וזאת במהלך ו/או עקב מילוי תפקידם, או עקב מעמדם וסמכויותיהם. דין ההשתתפות כדון ההשתתפות בהוצאות הניהול של הבית המשותף.

16.2.9 הקביעה כי חברת החשמל וספקים אחרים שירכשו, (אם בכלל), זכויות בדירות או ביחידות שבבנין, או בתחום המגרש, יהיו פטורים מלהשתתף בהוצאות הבית המשותף ניהולו ואחזקתו.

16.2.10 הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכליל בתקנון, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ואחזקתו השוטפת, ובכדי לקיים ולעגן את ההוראות הנוספות שבחוזה זה המתיחסות לתקנון, או שהתקנון יכול או אמור להסדירן דוגמת התנאים שבסעיף 18 דלהלן.



זכאית להוציא מגדר הרכוש המשותף, לדירה או ליחידה כלשהי. הצמדה לדירה מסויימת תתאפשר אך ורק לפי תנאיו של חוזה מכר ספציפי ונספחו.

15.3 החברה תהיה זכאית, (גם לאחר רישום הבית המשותף), לנייד ולהעביר חלקים מסויימים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסויימות לדירה או לדירות אחרות ולהצמידם אליהן, ולתקן את צו רישום הבית המשותף, התקנון והתשריט לצורך זה. החברה תהיה זכאית להשתמש למטרה האמורה ביפוי הכח שיחתום הרוכש כמפורט בסעיף קטן 4.7 דלעיל ובלבד שלא תהיה פגיעה בחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירת הרוכש.

15.4 החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ולרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה, במובן עפ"י חוק המקרקעין, לזכות או לחובת המגרש, או הבית המשותף, או הרכוש המשותף, או הבנין, או חלקים ממנו, לרבות הדירה, וכל שיוצמד אליה, לענין זכויות שמוש ומעבר, השמוש להולכי רגל, וכלי רכב וכן בקשר לגישה למקומות החניה, גישה למערכות ולמתקנים משותפים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע.

15.5 היה והחברה תתחייב כלפי הרוכש במפורש ובכתב, למכור ולהקנות לו מקום חניה, חצר, מחסן, או נכס אחר, וכמתואר בחוזה, במפרט ובתוכניות שבנספח א', הרי שהנכס הנ"ל יוצא מגדר הרכוש המשותף וירשם על שם הרוכש כחלק מן הדירה, או שירשם ע"ש הרוכש כיחידה עצמאית, או בכל דרך רישום אחרת שתקבע החברה ושניתנה הסכמת המפקח על רישום הבתים המשותפים לכך. יקבע בהסכמה כי הנכס כאמור יהיה משותף גם לרוכש דירה נוספת, יבוצע הרישום, לפי אחת החלופות דלעיל, גם על שמו בשנויים המתחייבים. החברה תהיה זכאית להעניק זכויות בחלקים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף למי שתקבע.

15.6 מובהר, מודגש ומוסכם, כי הזכויות שיוקנו לרוכשים לגבי הצמדות יקבעו ויוגבלו גם עפ"י התנאים שתתנה הרשות, (אם בכלל).

16.1 הצדדים מסכימים, כי החברה תהיה זכאית, לגרום בעת רישום הבית המשותף בלשכה, לרישומן של תקנון מוסכם שיחול על הבית המשותף לפי הוראות חוק המקרקעין (להלן - "התקנון").

16.2 התקנון ינוסח ע"י עורכי הדין של החברה ויוכל לכלול כמוסכם, (אך לא יהיה חייב לכלול), בין היתר את ההוראות הבאות, (ככל שתקנון יכול להסדיר):

16.2.1 הוראות הקובעות אילו חלקים מסויימים מהבנין והמגרש יוצאו מגדר הרכוש המשותף ולא יזוהו דירה או דירות הם יוצמדו, או אם ירשמו כדירות עצמאיות וכמוסכם בחוזה זה.

16.2.2 הוראות הקובעות את האפשרות להשתמש בחלקים מן הרכוש המשותף למטרות משותפות שהחברה תקבע.

16.2.3 הוראות הקובעות את שיריון זכויות הבניה הקיימות וזכויות הבניה הנוספות שיקבעו מפעם לפעם למגרש ולבנין, לטובת החברה או לטובת הבאים מטעמה, ככל שהחברה זכאית לאותן זכויות לפי תנאי חוזה זה, וכן כי ניצול הזכויות והבניה הנוספת תוכל להעשות, מבלי לקבל את הסכמת נציגות הבית המשותף והרוכשים, (לרבות הרוכש), בנוסף להסכמה הניתנת באמצעות חתימת חוזה זה. הוראה הקובעת כי זכויות הבניה העתידיות שתתווספה עפ"י תוכניות שתאושרנה לאחר מכירת כל הדירות של החברה במגרש כמפורט בסעיף קטן 13.4



הרוכש להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. הרוכש מקבל על עצמו את ההתחייבות שבסעיף קטן זה.

17.2.2 להבטחת האמור בסעיף הקטן הקודם מתחייב הרוכש לחתום עם חתימת החוזה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות, או מי מטעמה, בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספת ד'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

17.2.3 הרוכש הזכאי מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך שבעת רישום הזכויות בדירה על שמו בלשכה ולפני כן בעת רישום הזכויות בספרי החברה, תרשם מעין הערת אזהרה, או הערת אזהרה, לפי הענין, לטובת הרשות, כבטוחה לקיום התחייבויות הרוכש שבסעיף הקטן 17.2.1. הרוכש גם מאשר שידוע לו כי החברה הפקידה יפוי כח ברשות כבטוחה לרישום ההערות. מוסכם כי החברה זכאית להשתמש ביפוי הכח הנזכר בסעיף קטן 4.7 גם לצורך רישום הערות האזהרה הנ"ל.

17.2.4 ככל שהרוכש יפר את התחייבותו שבסעיף קטן 17.2.1 דלעיל הוא מתחייב לשלם לרשות או מי מטעמה סך של 450,000 ₪ וזאת בנוסף ומבלי לפגוע ביתר זכויותיה של הרשות הנובעות מההפרה.

17.2.5 חתימת הרוכש הזכאי על חוזה זה יוצרת התחייבות מחייבת ישירה מצידו לטובת הרשות לגבי כל האמור בסעיף 17.2 דלעיל ולרשות מוקנית הזכות לדרוש את קיום התחייבויות הרוכש וכל סעד ותרופה הנובעת מאי קיום התחייבויותיו.

17.3 היה ומטעם כלשהו ישוחרר ויופטר הרוכש לאחר חתימת החוזה מהתחייבויותיו כלפי הרשות וממגבלות המכירה וההעברה שהוטלו עליו כמפורט בסעיף 17.2 כולו ולאחר שיופטר הוא יבקש למכור ולהעביר לאחר את זכויותיו בדירה, או אם הוא יבקש להעביר את הזכות לאחר חלוף תקופת ההגבלה אך בטרם נרשמו זכויותיו בלשכה, אזי יחולו התנאים שבסעיף הבא (17.4).

17.4 לאחר תקופת ההגבלה וככל שטרם הגיע מועד המסירה לא יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה לאחר (להלן-"הנעבר"), אלא בהסכמת החברה והבנק מראש ולאחר שהרוכש והנעבר יקיימו את כל התנאים המפורטים בהמשך סעיף קטן זה. החברה לא תתנגד להעברת הזכויות וההתחייבויות של הרוכש טרם מועד המסירה, אלא מטעמים סבירים. לאחר מועד המסירה יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי חוזה זה לנעבר, בתנאי שהרוכש קיבל את הסכמת החברה והבנק להעברה. החברה לא תסרב להעברת הזכויות וההתחייבויות של הרוכש לאחר מועד המסירה, בכפוף לכך שהרוכש והנעבר יקיימו גם במקרה זה את כל התנאים הבאים, ויתר התנאים שבחוזה זה המתחייבים להעברת הזכויות:

17.4.1 הרוכש יהיה חייב לקיים את כל התחייבויותיו הכלולות בחוזה זה ואשר מועד מימושו וביצועו יחול עד למועד ההעברה כאמור, אולם בכל מקרה יהיה על הרוכש לפרוע לחברה לפני העברת הזכויות את כל יתרת תמורת הדירה שיחוב לחברה לפי תנאי חוזה זה, וכן את יתר הכספים והתשלומים שהרוכש התחייב לשלם לחברה או לאחרים לפי תנאיו, אף אם טרם הגיע מועד פרעונם.



16.2.11 הוראות שספקים וזכיינים, (כמו חברת החשמל, חברת הגז חברות כבלים, בזק וכו'), ידרשו לכלול בתקנון במסגרת ההתקשרויות עמן, או לצורך ההתקשרויות עמן, או לתחזוקת המערכות.

16.2.12 הוראות שהמפקח על רישום הבתים המשותפים ימליץ, או ידרוש, שיכללו בתקנון המוסכם.

16.2.13 הוראות שהרשות, או המועצה המקומית גני תקוה, או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ידרשו לכלול בתקנון.

16.3 החברה, (והפועלים מטעמה), תהיה זכאית לשנות או לתקן את התקנון מפעם לפעם, ולצורך זה להגיש לרישום תקנון חדש, או תקון לתקנון. לחברה תהיה הזכות מלאה לרשום את התקנון, וכל שינוי או תקון שתבקש לבצע בו..

16.4 הזכות לחברה, או לבאים מטעמה, ללא צורך בהסכמה נוספת של הרוכשים (לרבות הרוכש) ונציגות הבית המשותף, לפנות מפעם לפעם למפקח לפי חוק המקרקעין, או לכל אדם מוסמך אחר, בבקשה ליתן צו לתקון הרשום של הבית המשותף לשם הוספת דירות, רשום שנויים שיבוצעו בבנין ובדירות, עקב תוספות בניה, שינוי הצמדות, שינוי החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה, תיקון טעויות ושינויים ותיקון ושינוי התשריטים והתקנון. החברה תהיה זכאית לכלול סעיף שיאפשר את בצוע הפעולות דלעיל בתקנון. האמור בסעיף זה זה הינו בלבד שלא תהיה פגיעה בחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירת הרוכש.

16.5 הרוכש מסכים כי החל מן המועד שבו יתחילו, (אם בכלל), הוראות פרק ו' 1 לחוק המקרקעין לחול על רוכשי הדירות שבבנין, (וככל שהדבר יקרה לפני רישום הבית המשותף) - ועד לרישום הבית המשותף ורישום התקנון המוסכם שתערך החברה כמפורט לעיל, (להלן-"תקופת הביניים"), ישמשו ככל האפשר, ההוראות והתנאים המפורטים בתקנון העקרוני המצורף למפרט, תקנון מוסכם כמשמעותו בסעיף 62 (א) לחוק המקרקעין, הכלול בסעיף 77ב' לחוק המקרקעין, והם שישדירו, בשנויים המתחייבים, ובתנאים הקבועים בו, גם את היחסים שבין רוכשי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בכל הקשור לניהול הבנין והרכוש המשותף בתקופת הביניים כאמור.

פרק י': העברת זכויות

17.1 17.1 מוסכם בזה בין הצדדים, כי החברה תהיה רשאית, בכפוף להתקשרות שבינה לבין הרשות והסכמתה, להעביר את זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה הכלולות בחוזה זה לאחר או לאחרים (להלן-"הנעבר"), ללא צורך בנטילת הסכמתו של הרוכש, אולם בתנאי שגם לאחר ההעברה כאמור תשאר החברה ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שבחוזה זה, וכן בתנאי שתגרום לכך כי הנעבר יקבל על עצמו את יתרת ההתחייבויות של החברה הנובעות מחוזה זה. כמו כן מוסכם כי החברה תהיה זכאית להמחות, למשכן ולשעבד את זכויותיה לפי חוזה זה כרצונה.

17.2 17.2.1 רוכש שהינו רוכש זכאי של דירה הכלולה במסלול "המחיר למשתכן" כפי שנקבע ע"י משרד הבינוי, לא יהיה רשאי למכור ולהעביר את הדירה וזכויותיו בה לצד שלישי החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם ובנוסף לא יהיה רשאי להתקשר בתוך חמש/שבע השנים הנ"ל בהסכם להקניית או להעברת הזכויות בדירה לצד שלישי לאחר תום חמש/שבע השנים. על אף האמור לעיל יכול



תנאי ההעברה שבסעיף זה יחולו גם על ההעברות במתנה וללא תמורה וההעברות מכח הדין, בשינויים המתחייבים.

17.4.9 על הרוכש לידע את הנעבר שעד שלא יושלם הליך רישום הזכויות בדירה על שמו בספרי החברה, לא תוכל החברה, ואין בכוונתה, ליתן התחייבות או כתב הסכמה לרישום משכנתא לטובת מלווה של הנעבר. וכמו כן על הרוכש לידע את הנעבר בדבר החזרת ובטול הבטוחה או הבטוחות שיקבל לפי הוראות חוק המכר כמפורט בסעיפים קטנים 5.1.2, 5.2.4 ובסעיף 17.4.2 דלעיל, ועל הנעבר יהיה לכלכל את צעדיו ולקבל את החלטותיו בהתאם.

17.4.10 יבקש הרוכש למכור ולהעביר את זכויותיו בדירה לאחר רישום הבית המשותף ובטרם שנרשמו הזכויות בדירה על שמו בלשכה, תהיה החברה זכאית שלא לבצע רישום של העברת הזכויות בדירה על שם הנעבר בספריה, ויהיה עליה אך ורק לטפל בהשלמת הליך הרישום של הדירה בלשכה ע"ש הרוכש.

פרק יא': הוראות שונות, סעדים ותרופות:

18. הרוכש מתחייב :-

18.1 להשתמש בדירה, בבנין, וברכוש המשותף, יחד עם כל רוכשי הדירות בצורה שלא תגרום הפרעה, מטרד או נזק בלתי סבירים לבעלי הזכויות בדירות האחרות, או למחזיקים בהן, או לרכוש המשותף, או לנכסים סמוכים, או בדרך שתפגע בהנאתם הסבירה מדירותיהם וביכולתם להנות מן הרכוש המשותף ולהשתמש בו.

18.2 בנוסף, ומבלי לגרוע מהוראות החוק לא לעשות כל שינויים ותוספות בבנין וברכוש המשותף, או בכל חלק מהם, מבלי לקבל לשם כך את הסכמת הרשויות המוסמכות והאסיפה הכללית של בעלי הדירות, כנדרש בחוק מראש ובכתב.

לא לעשות בדירתו ובכל שיוצמד אליה, (אם בכלל), שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או פוגעים בשימוש בו או מסכנים או עלולים לסכן את קיומו או משנים או עלולים לשנות את ערכו, אלא אם כן קיבל את הסכמת הרשויות המוסמכות והאסיפה הכללית של בעלי הדירות מראש ובכתב. לעניין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" - לרבות פגיעה בחזונו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בגמר הבניה.

לא לעשות בדירתו שנויים כלשהם הפוגעים או עלולים לפגוע בשלד הבנין וביסוסו.

לא לבצע, ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הבנין, בכל פתחי הדירה ולרבות במרפסות הדירה ובקירות החיצוניים של הדירה, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין. אין באמור כדי להטיל על החברה אחריות מכל סוג שהוא בגין ביצוע השינויים המפורטים לעיל.

מבלי לגרוע מאחריות וממחויבות החברה לרישום הבית המשותף מובהר כי בכל מקרה החברה לא תהיה אחראית לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים ו/או לכל עיכוב ברישום הבית המשותף כתוצאה מהשינויים החיצוניים



17.4.2 הרוכש יהיה חייב להחזיר לבנק או לחברה את הערבות שיקבל לפי תנאי חוזה זה אלא אם הבנק יסכים לבקשת הרוכש או הנעבר להסדר אחר שיחול לגביה, בתנאים שיקבע וכן לבטל כל בטוחה אחרת או נוספת שתנתן לו לפי חוק המכר ו/או מכח כל הסכם שבין הצדדים, לרבות הערת האזהרה ככל שתירשם לטובתו. הרוכש והנעבר ישאו בכל הוצאה הכרוכה במימוש הוראות סעיף קטן זה. מובהר ומוסכם כי כל חבות המוטלת על החברה על פי דין כלפי הרוכש המקורי של הדירה, לא תוטל עליה כלפי הנעבר אלא אם הדין קובע במפורש אחרת ולפי תנאיו.

17.4.3 הרוכש יהיה חייב לגרום לשחרור החברה, הבנק, המגרש, הבנין והדירה מכל הערה, ערבות, בטוחה והתחייבויות שתנתן לרוכש, או לצד שלישי עבור הרוכש, בקשר לדירה ורכישתה, או בקשר לכל הלוואה שיקבל לשם רכישתה, ו/או שיגרור אליה. היה והרוכש יקבל הלוואה לרכישת הדירה, ו/או שיגרור אליה הלוואה, יהיה עליו להמציא במועד ההעברה אישור מהבנק המלווה, (או ממלווה אחר), כי ההלוואה נפטרה או "שנגררה" לנכס אחר, או שהרוכש הגיע להסדר אחר המשחרר את החברה, המגרש, הדירה ואת הבנק מכל בטוחה, התחייבות, הערה ושעבוד שתינתן למלווה. על הרוכש יהיה להסיר ולבטל כל עיקול ו/או הליך הוצאה לפועל או הליך שיפוטי שינקט, (ככל שינקט), כנגד הדירה וזכויותיו בה.

17.4.4 הרוכש והנעבר יהיו חייבים, לפרוע את כל האגרות ותשלומי החובה הכרוכים בביצוע ההעברה, כמו: תשלום מס שבח, מס רכישה, ותשלומי החובה למועצה המקומית גני תקוה ולהמציא לחברה אישורים על כך.

17.4.5 הרוכש והנעבר יהיו חייבים, לחתום על כתבי העברת זכויות בנוסח שיונהג ע"י החברה ולפיהם יטול על עצמו הנעבר לקיים את יתרת התחייבויות הרוכש שבחוזה זה, החל ממועד ההעברה. וכן יהיה הנעבר חייב לחתום על המסמכים שהרוכש חייב לחתום עליהם בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות יפוי הכח לביצוע פעולות הרישום, והפעולות האחרות כאמור בסעיף קטן 4.7 וביתר הוראות חוזה זה.

17.4.6 הנעבר יהיה חייב לשלם לחברה את דמי הטפול שתקבע לצורך רישום העברת הזכויות בספריה. כמו כן יהיה הנעבר חייב לשלם לעורכי הדין של החברה, או לחברה עבורם, סכום שיהיה שווה ל- 0.5% ממחיר המכירה של הדירה או משווייה בעת ההעברה בצרוף מע"מ בגין הטפול ברישום הדירה בחכירת הנעבר או בבעלותו בלשכה, (כולל רישום משכנתא לטובת מלווה שהנעבר יקבל ממנו הלוואה לרכישת הדירה), וזאת אם הנעבר יבקש את שירותיהם, או שידרש לשירותיהם. היה ותחול הגבלה חוקית בעת ההעברה על שעור דמי הטיפול ושכר הטרחה שניתן יהיה לגבות לשם בצוע פעולות הרישום ע"ש הנעבר בספרי החברה, תפעל החברה ויפעלו עוה"ד שלה לפי אותן הגבלות.

17.4.7 הרוכש והנעבר יקבלו את הסכמת הרשות להעברת הזכויות, ככל שתדרש, יחתמו על מסמכי העברת זכויות החכירה, ימציאו לרשות כל מסמך שתדרוש, ויקיימו את התנאים הנוספים שיקבע לצורך זה.

17.4.8 תנאי ההעברה שבסעיף זה לעיל יחולו עד לרישום הדירה בחכירת הרוכש, וכן יחולו כל עוד שהרוכש יחוב כספים כלשהם לחברה לפי תנאי חוזה זה.



18.3. לא לחסום את המדרכות/השבילים, הדרכים, והמעברים שבמגרש ובמרתף החניה, ולמנוע מאחרים להשתמש בהם.
לא לחסום את הכניסות לדירות, לא לחסום את החניות ולא להשתמש בחניות שנמכרו לבעלי דירות אחרות.

18.4. לא להתקין בבנין, בדירתו ובמגרש שלטים, באופן קבוע ללא קבלת הסכמת החברה, או הסכמת נציגות הבית המשותף, מראש ובכתב.

18.5. לנהוג בשמוש שיעשה בדירה וברכוש המשותף, לפי הוראות כל דין.
להשתמש בדירה ליעודה עפ"י דין.

18.6. לכבד ולקיים את ההוראות שיוציאו מפעם לפעם החברה, או נציגות הבית המשותף לגבי דרך השמוש ברכוש המשותף, והחזקתו השוטפת ולצורך שמירת איכות החיים בבנין.

18.7. שלא לגרום בשמוש שיעשה ברכוש המשותף לנזקים לאותו רכוש ואם יגרום נזקים לתקנם מיד על חשבונו.

18.8. הדברים המנויים בסעיף זה, לא יתפרשו כאילו הינם מטילים על החברה אחריות כלשהי לגרימת נזק, או הפרעה, או הטרדה, ע"י אחד הרוכשים שבפרויקט, או כאילו הם מטילים עליה אחריות, או חובה כלשהי במקרה שאחד הרוכשים מפר את התחייבויותיו.

19.1. התמורה המשולמת ע"י הרוכש לחברה כוללת, (בכפוף לאמור בהמשך), את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים הארגוניים, הכספיים, המשפטיים והאחרים הנדרשים לצורך הכנה ומסירת הדירות ובין היתר ההוצאות הנדרשות לפיתוח, לבניה ולשיווק ובנוסף:

19.2. החברה תשא, בהוצאות ובאגרות הכרוכות ברישום הבית המשותף, וכן תשא בהוצאות הכרוכות ברישום הדירה על שם הרוכש ובחכירתו בלשכה. הרוכש ישא באגרות שתהיינה כרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובת כל מלווה שהחברה תתחייב לרשום לטובתו משכנתא כאמור לבקשת הרוכש ועפ"י הוראותיו.

19.3. הרוכש יפרע ללשכה את הוצאות הרישום של הערות אזהרה (ככל שתירשם) לטובת כל מלווה שיתן לו הלוואה למימון רכישת הדירה, וכן ישא בהוצאות כל יפוי כח שידרש ע"י בנק המשכנתאות.

19.4. הרוכש יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הרוכש ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו. החברה ו/או מי מטעמה תערוך את השומה עבור הרוכש, ותדווח לרשויות המס על העסקה נשוא חוזה זה. מובהר כי על הרוכש מוטלת האחריות המלאה להצהיר בפני החברה, בעת החתימה על חוזה זה, על העובדות המלאות והנכונות אודות היות הדירה הנרכשת דירה יחידה או דירה שאינה יחידה כמשמעות מונחים אלו בחוק מיסוי מקרקעין (לעניין מס רכישה) וכן לגבי מקום מושבו לצרכי מס, זאת בהתאם לפרטים הנדרשים בטפסי הדיווח לרשויות המס, כמו כן על הרוכש לספק לחברה את כל המסמכים הנדרשים לשם הדיווח. בכל מקרה לחברה ו/או למי מטעמה לא תהיה כל אחריות בנוגע לשומה העצמית ולכל הקשור והכרוך בה ולרבות במקרה של הצהרות לא נכונות מצד הרוכש ולא תהיה לרוכש טענה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם כך.

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



19.5. הרוכש ישתתף בתשלום שכר טרחת עורכי הדין של החברה, בגין הטיפול ברישום הבית המשותף וברישום הדירה על שמו, וזאת בשיעור הקבוע בסעיף 2 (1) לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה-2014, בצירוף מע"מ. הרוכש יפרע את התשלום הנ"ל עם חתימת החוזה.

19.6. החברה מתחייבת לפרוע את תשלום מס השבח, ו/או מס ההכנסה שידרשו ממנה בגין מכירת הדירה, וכן את תשלום היטל ההשבחה שידרש, (ככל שידרש), בגין כל השבחה תכנונית שתיזום לגבי הפרויקט וניצול זכויות הבניה המוקנות לה מכוח חוזה זה.

19.7. הרוכש מתחייב לפרוע, ממועד המסירה ואילך, את כל המיסים, ההיטלים האגרות ותשלומי החובה האחרים, הממשלתיים, והעירוניים אשר יוטלו על הדירה ועל בעלי הזכויות והמחזיקים בה. החברה תפרע תשלומים אלה, בכפוף ליתר הוראות חוזה זה, עד למועד המסירה. הרוכש מתחייב לפרוע ממועד המסירה ואילך חלק יחסי מתשלומי החובה שידרשו במשותף מבעלי הזכויות בדירות, במגרש, בבנין וברכוש המשותף וממחזיקיהן. חלקו היחסי של הרוכש יקבע, ככל האפשר, כאמור בסעיפים קטנים 11.2.1 ו- 11.2.2 דלעיל.

20. הובהר לרוכש כי עוה"ד מיכאל צילקר ואילן ישעיה מאשדוד ועובדי משרדם, המשמשים כעורכי הדין של החברה, הודיעו לו במפורש כי אין הם מייצגים אותו בעריכת חוזה זה ובעסקת המכר, וכי הם מייצגים את החברה בלבד. כמו כן מאשר הרוכש כי עוה"ד הנ"ל הודיעו לו שהוא זכאי להיות, (ואף ראוי שיהיה), מיוצג בעריכת החוזה ובעסקה כולה ע"י עורך דין מטעמו, למעט בצווע פעולות הרישום הנקובות בסעיף 4 דלעיל.

21. בכפוף לכל הוראה אחרת שבחוזה זה, (ושבנספח ג'), מוסכם כי כל סכום אותו חייב הרוכש לשלם עפ"י הוראות חוזה זה, ואשר לא ישולם על ידו במועד המוסכם, או מיד עם דרישה במקרה ולא נקצב מועד לבצוע התשלום, ישא מהמועד הנ"ל ועד לפרעונו המלא בפועל, ריבית בשעור המכסימלי ולפי התנאים שנהגו בבנק במועד פרעון התשלום בפועל, לגבי חריגות ממשיכות יתר מאושרות של לקוחותיו וזאת עד למועד בו יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. במקרה והחברה תשא בפרעון סכומים בהם חייב הרוכש לפי הוראות חוזה זה, יוחזרו לה הסכומים ע"י הרוכש מיד עם דרישה, בצירוף ריבית בשעור האמור לעיל, מהיום בו שילמה החברה את הסכומים האמורים ועד להשבתם בפועל. האמור בסעיף זה יבוא בנוסף ולא יגרע מזכויותיה של החברה לתבוע, או לממש, כל סעד ותרופה נוספת, או אחרת, כתוצאה מאי פרעון הסכומים המגיעים לה במועד וזאת בכפוף להוראות המכר. מובהר בזאת כי על שיעור הריבית כאמור לעיל לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש והן על תשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה. בכל מקרה מובהר כי החברה תוכל לבצע תשלומים עבור הרוכש רק אם מדובר בחוב שאי פרעונו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. ויובהר כי לרוכש תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושא המקורי. הפרת התחייבות מהתחייבויות הרוכש שבסעיף זה תחשב להפרה יסודית.

22. היה והרוכש יפגר, או שלא ישלם לחברה במועד, תשלום מהתשלומים המוטלים עליו בחוזה זה, או שהרוכש יפר התחייבות יסודית אחרת מהתחייבויותיו, תהיה החברה זכאית, לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב לתקון ההפרה של 21 ימים מראש, לבטל עמו את החוזה, ככל שההפרה לא תתוקן תוך המועד הנ"ל, וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מזכותה לתבוע או לממש כל סעד ותרופה נוספת או אחרת, עפ"י תנאי חוזה זה ו/או עפ"י דין. לאחר הבטול תהיה החברה זכאית למכור את הדירה לצד שלישי בתנאים שהיא תקבע. היה והחברה תבטל את החוזה כאמור, לא יהיה הרוכש זכאי למנוע ממנה למכור, למסור ולהקנות את הדירה לצד שלישי, או לעשות

קוד החוזה: גני תקוה - מגרש 11 - מחיר למשתכן - מהדורה 13.01.19



לגביה עסקה אחרת וגם אם טרם תבוצע או שטרם תושלם ההתחשבות שבין הצדדים הנובעת מן הבטול.

האמור בסעיף זה יחול גם במקרה שהרוכש יפר התחייבות אחרת מהתחייבויותיו שבחוזה זה, ולא יתקן את ההפרה תוך 30 יום מעת שידרש לעשות כן בכתב. לא תתקן ההפרה כאמור תוך 30 יום היא תחשב להפרה יסודית.

במקרה שהחברה תבטל את החוזה עקב הפרתו מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש כמפורט בנספח ג' שבחוזה, וזאת ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום, זאת כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוספת המוקנית לחברה על פי דין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. יובהר כי במידה והחברה תבחר לממש את התרופה של הפיצויים המוסכמים היא לא תהיה זכאית לדרוש בנוסף לפיצויים המוסכמים פיצוי אחר, בראש נזק של עלויות ההחלפה/באותו ראש נזק.

בכל מקרה, מתחייבת החברה להחזיר לרוכש את יתרת הכספים אותם יהיה זכאי לקבל (אם בכלל) בעקבות הבטול, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור לעיל בסעיף זה, שיחושבו ממועד פרעון תשלומי התמורה עד למועד ההשבה, וזאת בתוך תקופה של 45 ימים מהמועדים הנקובים בסעיף 9.6 דלעיל, ובהתאם לאמור בו. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי התנאים הדנים בביטול החוזה והשבת הכספים שיגיעו לרוכש עקב הביטול המפורטים בסעיף 9.6 יחולו גם על ביטול החוזה עפ"י הוראות סעיף זה.

23. הובהר לרוכש כי בבנין המוקם במגרש יכללו פרט לדירות המיועדות לזכאים הנרכשות במסלול "מחיר למשתכן", גם דירות שהחברה זכאית למכור לרוכשים שונים בתנאי שוק חופשי. מובהר כי תנאי חוזה המכר ונספחיו לרבות המפרט ותוכניות המכר שיחתמו עם רוכשים בתנאי שוק חופשי יקבעו פרטנית במו"מ חופשי ובתמורה מוסכמת.

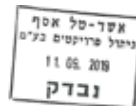
24. הקמת חדר טרנספורמציה, או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. מובהר כי לא יהיה בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

25. החברה תמסור לרוכש במועד המסירה, (ככל שלא נמסרו קודם), הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידה, לענין הדירה, או כל דבר שבה ברכוש המשותף ובמתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה, או כל דבר שבה, (להלן- "ההוראות"), והרוכש מתחייב לקבל את ההוראות, ולפעול לפיהן, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהמנע מכל פעולות בלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה ומתקניה, ועל הרכוש המשותף, לתחזק ולתקן אותם, ולעשות בהם שימוש באופן נאות ומתאים.

הרוכש יהיה אחראי לכל פגם ונזק שנגרם לדירה, ומתקניה ו/או לרכוש המשותף עקב אי קיום ההוראות שבסעיף זה.

26. לענין חוזה זה לא יהא תוקף לשום ויתור, או ארכה, או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים, או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בחוזה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף א.7. לצו מכר (דירות) (טופס מפרט), תשל"ד-1974.

27. היה והרוכש הינו חסוי יהיה על נציגיו החוקיים לקבל את אישור בית המשפט להתקשרות שבחוזה זה.



28. במקרה שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, כתב ויתור, הסדר או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בחוזה זה ביצועו או כל הנובע ממנו, תחייב חתימתו את כל יחיד הרוכש, וסעיף זה יוצר הרשאה הדדית, לכל אחד מיחיד הרוכש, לחייב ולזכות את חברו או חבריו כאמור.

29. בכדי להסיר ספק, מוסכם בין הצדדים כי במימוש חוזה זה וביצועו הם יפעלו גם עפ"י ההוראות וההנחיות שינתנו לחברה ו/או לצדדים ע"י הרשות והמשרד.

30. חובות שהחברה חבה לרוכש לא יהיו ניתנים לקיזוז. הרוכש לא יוכל לקזז חובות שלטענתו החברה חבה כלפיו. חובות שהרוכש חב לחברה על פי חוזה זה יהיו ניתנים לקיזוז.

31. כל עוד לא יעדכן אחד הצדדים את הצד השני בכתב בדבר שינויים שיחולו בכתובתו, אזי כתובות הצדדים הנכללות במבוא לחוזה זה תשמשנה לכל צורך שהוא כמען להמצאת הודעות, דרישות ומכתבים, וכל הודעה, דרישה ומכתב כאמור, שישלח ע"י אחד הצדדים בדואר רשום לפי כתובתו של הצד השני, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה, לאחר 72 שעות מעת מסירת המכתב או ההודעה למשלוח בבית הדואר. על אף האמור מוסכם כי ממועד המסירה כתובתו של הרוכש לכל צורך שהוא תהיה בכתובת הדירה, אלא אם כן יודיע הרוכש לחברה בכתב על כתובת אחרת.

32. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור לרכישת הדירה וכל הנובע מכך, וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה, או צורפו כנספח לו לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י דין בנוגע למצגים, ככל שהוצגו בפניו ע"י החברה ערב כריתת חוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרוכש

ה ח ב ר ה

עיוש רפאל בע"מ
גני תקוה מגרש 11



נספח ב'
יפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ:

(ת.ז. _____)

(ת.ז. _____)

כולנו ביחד וכל אחד בנפרד, (אם יש יותר משולח אחד), ממנים בזה את עורכי הדין מיכאל צילקר, או אילן ישעיה, או ליבנת אלטר-אנגליסטר, או אדית אלימלך, או שירלי ווקנין, או רחל בנעים, או רוני עיוש מאשדוד, כ"א בנפרד, (להלן "השלוחים"), להיות מורשינו, שלוחינו ובאי כוחנו, לעשות בשמנו ובמקומו וכאשר יראה לטוב בעיניהם, את כל הפעולות המשפטיות, הקניניות והאחרות, הדרושות כדי לרשום בפנקס הבתים המשותפים, שבלשכת רישום המקרקעין (להלן "הלשכה"), כבית משותף (להלן "הבית המשותף"), את המגרש מס. 11 לפי תוכנית בנין עיר מ/מ/5142 (ו/או כל תוכנית אחרת ונוספת שתחול עליו), הכלול בגוש 6717 חלקה 230 שבגני תקוה, וכל הנבנה ושיבנה עליו, (להלן "המגרש"). לקבל ולהוציא בשמנו צווים מהמפקח המוסמך לפי פרק ו' לחוק המקרקעין, או מכל פקיד ורשות אחרת, בקשר לרישום הבית המשותף, לתקן, או לשנות, כל צו רישום כנ"ל וכל מסמך ותשריט הנלווה אליו. לערוך עבורנו ובשמנו ולחתום בשמנו, על תקנון מוסכם בין בעלי הדירות שיכללו בבית המשותף שירשם לפי הנוסח שיקבע על ידי השלוחים, ולהכניס כל תקנון וכל שינוי בתקנון הנ"ל וגם לאחר רישום הבית המשותף. לקבוע מה יכלול ומה לא יכלול ברכוש המשותף שבבית המשותף, ואת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה, או לדירות ואת החלקים המסויימים מהרכוש המשותף שיוצאו מגדרו ויוצמדו לדירות מסוימות, או שירשמו כדירות עצמאיות. לרשום זיקות הנאה, לזכות או לחובת המגרש הנ"ל, או כל חלק ממנו, או לזכות, או לחובת, כל שיבנה עליו. לבקש רשיונות בניה, לבקש הקלות בניה לפי סעיף 147 בחוק התכנון והבניה, לערוך ולשנות תשריטים, לחתום על תוכניות פרצלציה ופרצלציה, תוכניות פיצול, תוכניות אחוד חלקות וחלוקה ותוכניות מדידה. להכין ולהגיש בשמנו בקשות, הצהרות, תוכניות ומסמכים אחרים מכל סוג, ובדרך כלל לעשות כל פעולה, ללא יוצא מן הכלל, שחייבים, שזכאים ורשאים אנו, או שנהיה זכאים לעשות, בקשר עם המגרש הנ"ל (וכל חלק ממנו), וכל שנבנה עליו, ובקשר לבית המשותף והדירות שיכללו בו, לרבות הדירה (להלן "הדירה") שנמכרה ו/או שהוקנתה לנו, הרכוש המשותף וכל חלק ממנו, והכל בכפיפות ולשם מימוש חוזה המכר, (להלן "ההסכם"), שנחתם בינו, (או מכח כתב העברה), לבין חברת עיוש רפאל בע"מ, (להלן "החברה"), ביום _____. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו השלוחים רשאים לרשום על שמנו ובחכירתנו, או בבעלותנו, את הדירה בבית המשותף שירשם כאמור, בין אם הקניית הזכויות בדירה הינה בתמורה ובין אם ללא תמורה, ולהצמיד לה חלק יחסי ו/או מסוים ברכוש המשותף כפי שיקבעו, וכן להופיע כבאי כוחנו ולרשום משכנתא בכל דרגה שהיא על הדירה הנ"ל, בקשר עם הלוואות שקבלנו, או שנקבל, לשם רכישת הדירה, או למטרות אחרות, ולפי התנאים שיקבעו על ידי בעל המשכנתא, או בעלי המשכנתאות, וכן לרשום לטובתנו כדון, (ככל שיתאפשר), הערת אזהרה על המגרש הנ"ל, או לבטלה, או ליחדה למגרש, או לחלקים ממנו, בעקבות הליכי איחוד וחלוקה, או שנויים, בהם יכלול המגרש, או ליחדה לדירה שרכשנו ולפי שקול דעתם הסביר.

בנוסף, מוסמכים שלוחינו לרשום הערת אזהרה על הדירה לטובת רשות מקרקעי ישראל או לטובת משרד הבינוי והשיכון, או מי שהם ימנו, בקשר לכל מגבלה והתחייבות שקיבלנו על עצמנו כלפיהם בעת רכישת הדירה וכמפורט בחוזה.

א. בנוסף לאמור לעיל ולשם מימוש הסמכויות שביפוי כח זה, (ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה), אנו מסמיכים את השלוחים הנ"ל (כ"א בנפרד),

1. להופיע בשמנו, בפני רשם המקרקעין, בפני המפקח לפי פרק ו' של חוק המקרקעין, בלשכה, ברשות מקרקעי ישראל, במשרד הבינוי והשיכון, במועצה המקומית גני תקוה והועדה המקומית לתכנון ולבניה וכן בפני כל אדם, תאגיד מוסד ורשות. לערוך ולחתום בשמנו ובמקומו על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים,



החוזים, (לרבות חוזה החכירה), השטרות, התוכניות, התשריטים, התעודות והניירות שידרשו, לפי שיקול דעתם.

2. למנות עו"ד, ארכיטקט, שמאי, מעריך, מודד או כל אדם אחר בשמנו בקשר ולצורך כל, או חלק, מבצע הפעולות והסמכויות הנ"ל ולסכם בשמנו את תנאי העסקתם.

3. לשלם בעבורנו את המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, דמי ההסכמה, דמי ההיתר, דמי החכירה, ההוצאות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, אדם ותאגיד, לשם ביצוע הפעולות הנ"ל ומימוש הסמכויות שביפוי כח זה. להופיע בשמנו וליצגנו בפני כל רשות מס ולנקוט בשמנו בכל הליך שידרש, לפי שיקול דעתם, לרבות השגות, עררים וערעורים, על מנת לממש את זכויותינו כלפי כל רשות מס, ולהגיע בשמנו להסדרים ולהסכמים עם כל רשות מס.

4. למנות בשמנו נציגות לבית המשותף שירשם, (וגם לפני שירשם), ולהשתתף בשמנו ולהצביע בשמנו בכל אסיפה של רוכשי הדירות לצורך מני הנציגות, או החלפתה.

5. בהמשך לאמור לעיל, לעשות בשמנו ובמקומו כל שידרש לשם שינוי ותיקון צו הרישום של הבית המשותף לאחר שירשם, כולל כל המסמכים הנלווים והנספחים אליו לרבות התשריט והתקנון, ככל שהשינוי והתיקון ידרשו כתוצאה משינויים ובניה נוספת שתתבצע במגרש, או בכל שנבנה עליו, או כתוצאה מגילוי טעויות ושגיאות ברישום, או כתוצאה מאיחוד או פיצול של דירות, או מימוש כל הסכמה המקנה לחברה את הזכות לבצע שנויים, תוספות ותיקונים בצו הרישום כמפורט בהסכם.

ב. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר, היות והוא נועד להבטיח את זכויות החברה הנ"ל במגרש ובכל שנבנה עליו, וכן נועד הוא להבטיח את זכויות בעל או בעלי המשכנתאות כאמור לעיל, ואת זכויות יתר רוכשי הדירות בבנין ובכל שנבנה במגרש. כמו כן מיועד יפוי הכח להבטיח את הזכויות של כל נעבר לו יועברו או יוקנו הזכויות בדירה שרכשנו מכח ההסכם וכל התקשרות נוספת.

ג. הננו מאשרים ומסמיכים בזה מראש לכל הפעולות שתעשינה ע"י השלוחים הנ"ל, או מי שיתמנה ע"י הנ"ל עפ"י יפוי כח זה.

ד. השלוחים זכאים להעביר יפוי כח זה ואת כוחותיהם וסמכויותיהם לפיו, במלואן, או בחלקו, לעורכי דין אחרים (או נוספים), שישמשו כשלוחים במקומם (או בנוסף אליהם), או לאחרים והסכמתנו נתונה לכך מראש.

ה. הננו מסמיכים את שלוחינו, לעשות בשמנו ובמקומו גם כל שידרש, כדי לרשום או לבטל ולמחוק כל הערת אזהרה שתרשם לטובתנו (אם בכלל), לגבי המגרש הנ"ל, כמפורט לעיל, או לגבי הדירה שרכשנו, או לעשות בשמנו כל שידרש כדי לבטל כל ערבות בנקאית שנקבל כבטוחה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, או כל בטוחה אחרת או נוספת שנקבל, וזאת אם החברה הנ"ל תבטל עמנו את ההסכם עקב הפרתו על ידנו, או מכל טעם אחר המחייב אותנו לבטל, או להחזיר את הערבות, או כל בטוחה, לפי תנאי ההסכם או כל דין. יבוטל ההסכם כאמור ותבוטל עסקת המכר ע"י החברה, זכאים שלוחינו הנ"ל להודיע בשמנו על הבטול לרשויות מיסוי מקרקעין ולכל מי שהם יקבעו, וכן להצהיר ולחתום בשמנו ובמקומו על הצהרות והודעות הבטול וכל מסמך אחר שידרש, כדי לממש ולאשר את הבטול, ולפי שיקול דעתם.

ו. ובמודגש, אנו מסמיכים את שלוחינו לרשום בשמנו, לטובת רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון, הערת אזהרה על הדירה שרכשנו, כבטוחה למגבלות המכירה והעברת הזכויות בדירה, שהתחייבנו כלפיהם ובנוסח שהם יכתיבו.

ז. ככל שנהיה זכאים להעביר או להקנות, ואומנם נעביר או נקנה לצד שלישי, (לעיל ולהלן- "הנעבר"), את הזכויות בדירה שרכשנו מכח ההסכם וכל התקשרות נוספת, וזאת בטרם שירשמו הזכויות בדירה על שמנו בלשכה, אזי זכאים שלוחינו הנ"ל לעשות בשמנו

נספח ג' | מפרט תמורה ותנאי התשלום



דירה מחיר למשתכן
מדד יוקר הבניה
פרויקט "גני תקוה"



שם הרוכש: _____
דירה _____

נספח ג' מפרט התמורה ותנאי התשלום

א. הרוכש ישלם לחברה עבור הדירה שבחווה זה, (בהעדר הוראה מפורשת אחרת המחייבת אותו בתשלומים נוספים), סכום של _____ ש"ח (_____ ש"ח) (להלן - "התמורה"), הרוכש ישלם את התמורה כדלקמן:

- (1) סכום של _____ ש"ח המהווה 7% מהתמורה ישולם במועד חתימת החווה.
- (2) סכום של _____ ש"ח המהווה השלמה של 20% מהתמורה ישולם בתוך 45 ימים ממועד חתימת החווה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים.
- (3) סכום של _____ ש"ח ישולם עד ליום 30.03.2020 (14% מהתמורה)
- (4) סכום של _____ ש"ח ישולם עד ליום 30.07.2020 (14% מהתמורה)
- (5) סכום של _____ ש"ח ישולם עד ליום 30.11.2020 (14% מהתמורה)
- (6) סכום של _____ ש"ח ישולם עד ליום 30.03.2021 (14% מהתמורה)
- (7) סכום של _____ ש"ח ישולם עד ליום 30.07.2021 (14% מהתמורה)
- (8) וסכום של _____ ש"ח המהווים 10% מהתמורה ישולם עד למועד המסירה.

ב. אחר של עד 14 ימים בפרעון כל תשלום מתשלומי התמורה או חלקו, לא יחשב להפרה, וזאת על אף כל הוראה אחרת שבחווה. במועד כל תשלום תמורה תיתן החברה לרוכש אפשרות סבירה לשלם את הפרשי ההצמדה בגין אותו תשלום. רק אם הרוכש לא יפרע את תשלום הפרשי ההצמדה תוך 14 ימים מיום הדרישה של החברה יחשב הדבר להפרה. הרוכש לא יהיה זכאי לפצל או להקדים את תשלומי התמורה, ויהיה עליו לשלם כל תשלום במלואו וכחטיבה אחת, אלא אם החברה תסכים במפורש לפיצול או להקדמה. במקרה שתקבל הסכמת החברה לפיצול או להקדמת תשלום או חלקו אזי ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

ג. לכל תשלום מתשלומי התמורה דלעיל, יתווספו (וישולמו ביחד עמו), הפרשי הצמדה "למדד יוקר הבניה", או יופחתו ממנו, שיחושבו יחסית לעליה שתחול במדד הנ"ל, בין המדד הבסיסי (מדד חודש _____/_____) שפורסם ביום _____ שהינו _____ נק', לבין המדד שיפורסם לאחרונה לפני מועד פרעונו של כל תשלום ותשלום.

"מדד יוקר הבניה" – לצורך סעיף זה פרושו:

מדד התשומות בבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מדד רשמי לקביעת יוקר הבניה למגורים שיבוא בעתיד במקומו.

ובמקומו כל שידרש לשם רישום והעברת הזכויות בדירה ע"ש הנעבר בספרי החברה ו/או בלשכה ובכל מקום נוסף שידרש.

ח. ביפוי כח זה המונח "דירה" כולל, פרט לדירת מגורים, גם מחסן ונכס אחר ככל שיהיו מיועדים ע"י החברה להרשם "כדירה" בבית המשותף שירשם. ביפוי כח זה לשון רבים גם לשון יחיד במשמע, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע.

ט. ואנו מסמיכים את השלוחים הנ"ל, לפעול עפ"י הסמכויות שביפוי כח זה ושבחסכם, גם אם במימוש סמכויותיהם לא תקויימנה החובות שבסעיף 8 לחוק השליחות תשכ"ה - 1965 או כל חלק מהן. אנו מסכימים כי השלוחים דלעיל יהיו זכאים ליצג ולפעול גם כשלוחי החברה, שלוחי יתר רוכשי הדירות, ושלוחי המלווים הזכאים לרישום המשכנתא על הדירה, שלוחי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל ואף אחרים, בעת בצוע פעולות השליחות ומימוש הסמכויות הכלולות ביפוי כח זה.

י. שלוחינו זכאים לפעול עפ"י יפוי כח זה, גם על פי דרישת החברה, ולמימוש זכויותיה עפ"י ההסכם שקשרנו עמה כאמור.

יא. לבסוף, אנו מבהירים ומסכימים, כי יפוי כח זה אינו מטיל על השלוחים חובה כלפינו לפעול באמצעותו למימוש הסמכויות הכלולות בו, והפעלת יפוי הכח והשמוש בו נתונים לשיקול דעתם.

ולראיה באנו על החתום

אני הח"מ מאשר את חתימת שולחינו על יפוי כח בלתי חוזר זה

עו"ד,

הצהרה על בחירת פריסת תשלומים



הצהרה על בחירת פריסת תשלומים



חברה: עיוש רפאל בע"מ

(ת.ז.) _____
(ת.ז.) _____
ר"ח _____

פרויקט: " _____, מס' יח"ד _____

מס' בניין _____ מס' דירה _____

אני/אנו הח"מ מצהירים כי הובאה לידיעתנו פריסת התשלומים להלן אשר הינה הפריסה המחויבת ע"י משרד הבינוי והשיכון בפרויקט "מחיר למשתכן":

במועד החתימה על זיכרון הדברים סך של _____ ש"ח. (תשלום בהתאם להוראות תקנון הגרלת מחיר למשתכן שהיה בתוקף במועד ההגרלה)

במעמד חתימת החוזה - עד 7% ממחיר הדירה.

45 ימים לאחר חתימת החוזה - עד 20% ממחיר הדירה.

החל מ- 45 ימים לאחר חתימת החוזה ועד לסיום הבניה (מועד שלב 42 לפי חוזה הבניה) פריסה שווה של יתרת התשלומים עד לגובה 90% מהתמורה.

סיום הבניה (מועד שלב 42 לפי חוזה הבניה) - השלמה לסך שלעד- 90% ממחיר הדירה.

עד מועד מסירת הדירה - השלמת יתרת תמורת הדירה (100%).

אני/אנו הח"מ מצהירים כי בחרתי בפריסת תשלומים שונה מכפי המוצגת לעיל. פריסת התשלומים שבחרתי/שבחרנו מוצגת בנספח התשלומים לחוזה המכר עם החברה. הנני/הננו מתחייבים כי לא יהיו לי/לנו כל טענות לעניין אי התאמת פריסת התשלומים שבחרתי/שבחרנו עם פריסת התשלומים הקבועה בכללי פרויקט "מחיר למשתכן".

תאריך _____ חתימת הרוכש/ים _____

ד. התמורה דלעיל כוללת את תשלום המע"מ שידרש מן החברה בגין העסקה, בכפוף לאמור בסעיף קטן 8.2 לחוזה המכר. בנוסף לתמורת הדירה ולאמור בסעיף 19 לחוזה המכר, יהיה על הרוכש להשתתף בתשלום שכר טרחת עורכי הדין של החברה, כאמור בסעיף 19.5 לחוזה המכר. שכר הטרחה ישולם במועד חתימת חוזה המכר, ישירות לעו"ד החברה, כנגד חשבונית.

ה. היה והרוכש יפגר בפרעון תשלום מתשלומי התמורה, או חלקו, אזי יהיה הוא חייב לשלם לחברה עם דרישה, בנוסף לתשלום התמורה או חלקו שבפגור, ולמשך כל תקופת הפגור עד לפרעון התשלום בפועל, ריבית בשעור ולפי התנאים שבהם יחייב בנק מזרחי טפחות בע"מ את לקוחותיו במועד פרעון התשלום שבפגור בפועל, בגין חריגות ממשכיות יתר מאושרות (בצרוף מע"מ). ויובהר כי עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, החברה תהיה זכאית לגבות ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה. האמור בסעיף קטן זה יבוא בנוסף ולא יגרע מזכות החברה לתבוע, או לממש כל סעד ותרופה נוספת, אחרת או חליפית, מפאת הפרת החוזה עקב אי פרעון תשלומי התמורה במועד, בכפוף להוראות הדין שלא ניתנות להתניה.

ו. הפרת התחייבות הרוכש לפרוע לחברה את התמורה בתנאים ובמועדים המפורטים בנספח זה כולו, תחשב להפרה יסודית של החוזה, (אולם בכפוף לאמור בסעיף ב' דלעיל).

ז. הרוכש מתחייב, והחברה נותנת לו הוראות בלתי חוזרות להפקיד ולשלם את כל התשלומים (לרבות הלוואה בנקאית ככל שיקבל) אך ורק באמצעות שוברי התשלום וכמפורט בחוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ד'
כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ו הח"מ:

ת.ז. _____
ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ בגני תקוה (להלן-
"דירת מחיר למשתכן") עם המוכר חב' עיוש רפאל בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן,
כהגדרת מונח זה במכרז מר/ 305 / 2017 בו זכה המוכר (להלן-"המכרז"), על הכללים הקבועים בו
לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות
המפורטות להלן:

1. א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי
אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר
למשתכן.
כמו כן חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח'
לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה
ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע
ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה הדירה, המוקדם מביניהם.
כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים, שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל
הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 / 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על
ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסבות של אי
פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3. א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת
אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להמנע מעשיית עסקה בדירת מחיר
למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו
אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם וחתימה _____
שם וחתימה _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____
מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר
זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו
צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל
וחתם/ו עליה בפני.

, עו"ד

נספח ד'
כתב התחייבות- משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ו הח"מ:

ת.ז. _____
ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ בגני תקוה (להלן-
"דירת מחיר למשתכן") עם המוכר חב' עיוש רפאל בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן,
כהגדרת מונח זה במכרז מר/ 305 / 2017 בו זכה המוכר (להלן-"המכרז"), על הכללים הקבועים בו
לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות
המפורטות להלן:

1. א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי
אני/אנו מחזיק/ים באישור משפר/י דיור הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת
מחיר למשתכן.
כמו כן חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח'
לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה
ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע
ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה הדירה, המוקדם מביניהם.
כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים, שלא לחתום, לפני תום 5 / 7 השנים האמורות, על כל
הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 / 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על
ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסבות של אי
פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3. א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת
אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להמנע מעשיית עסקה בדירת מחיר
למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו
אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם וחתימה _____
שם וחתימה _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____
מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר
זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו
צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל
וחתם/ו עליה בפני.

, עו"ד



תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים - חסר דיור



מכרז מספר מר/ 305 /2017

תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים- חסר דירה

הריני/ מצהיר/ים כי אין לי/לנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי הענין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/ מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתינו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
-זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
-הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____
בן/בת זוג: _____
שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ, הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

_____, עו"ד

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים - משפר דיור



מכרז מספר מר/ 305 /2017

תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים- משפר דיור

הריני/ מצהיר/ים כי אין לי/לנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי הענין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

הגדרות:

תא משפחתי: כהגדרתם להלן ו/או מי מיחידיו, או יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה, אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט לעיל בדירת מגורים יחידה ב-3 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן ומכר אותה קודם לרכישה כאמור וכן:

-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
-זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
-הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____
בן/בת זוג: _____
שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ, הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

_____, עו"ד

תצהיר והתחייבות - העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

תצהיר והתחייבות- העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חב' עיוש רפאל בע"מ (להלן-"החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגדרה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט " _____ ", המוקם על מגרש 11 לפי תב"ע ממ/ 5142 גוש 6717 חלקה 230 בהתאם למכרז מר/ 2017/ 305 במסלול מחיר למשתכן (להלן-"הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו- 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק").

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו שולט בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה"- משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק שיגרם להם ויתכן שאף תבטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

שם וחתימה _____

שם וחתימה _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו/ו בפני, _____ עו"ד בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי באם לא יעשה/ו כן יהיה/יו צפוי/ים לעונשים שבחוק, הצהירו/ו בפני את הצהרתו/תם דלעיל וחתמו/ו עליה בפני.

עו"ד ,

נספח - הבנק המלווה

נספח מזורזי טפחות

נספח להסכם מכר

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")
שבין: _____ (להלן: "הקונה")
לבין: _____ (להלן: "המוכר")

1. הודע לקונה שלצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ מגרש _____ ע"פ תב"ע _____ (להלן: "המקרקעין"), מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי"), וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שינתן למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן הודע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.

2. א. הודע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרוייקט, וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.

ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומי, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

הואיל והפרוייקט כולל/יכלול הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו _____ שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים _____ (מס' סניף _____) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מתחייב הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

3. א. הודע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. הודע לקונה כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק בהתאם לתנאי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לאיין או לגרוע מכל זכות העומדת לקונה כלפי המוכר עפ"י כל דין. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

4. הודע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).

6. א. הקונה, מאשר בזאת כדלקמן:

אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, ולקונה אין ולא תהייה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בבניקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:

1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרוייקט וכן אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמו על הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית הפרוייקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במיפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרוייקט.

12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו, ויחשב כ"חזרה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק.
13. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר _____

הקונה _____

1. למוכר, 2. לקונה, 3. נשאר בסניף, 4. למהנדס

2. הפיקוח מטעם הבנק על הפרוייקט, ככל שייעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט;

5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

ג. הודע לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.

ד. הודע לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה:

1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן בהתאם לקביעת בית המשפט המוסמך תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגבי התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.

2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.

ה. הודע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.

ו. הודע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.

במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזורה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

הודע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרוייקט בכלל.

הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.

1. א. הודע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ב. הודע לקונה שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן הודע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתניתנה לקונה.

ג. המוכר מתחייב למסור את החזקה ביחידה, כשהיחידה תהיה נקייה מכל חוב ו/או שעבוד למעט שעבוד מטעמו של הקונה, וכי אם הושלמה בניית היחידה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת היחידה ונמסרה החזקה בה עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו, המוכר ינקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שהבנק יוציא מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

ד. המוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה ביחידה ו/או קודם לכן, הוא ימציא לידי הרוכש מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

ו. הקונה מאשר כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.

לכבוד

עוה"ד רפאל ישעיה ומיכאל צילקר ואילן ישעיה וליבנת אלטר-אנגליסטר ואדית אלימלך ושירלי ווקנין ורחל בנעים ורוני עיוש (ישעיה ושות' - משרד עורכי דין)

אשדוד

א.נ.

הנדון: כתב אישור והדגשים - רכישת דירה בפרויקט

החברה _____

(להלן - "החברה") _____



1. אנו מאשרים כי לפני שחתמנו על חוזה הרכישה של הדירה הנ"ל הבהרתם לנו במפורש כי אינכם מייצגים אותנו בעריכת החוזה ובעסקת המכר ואינכם דואגים ישירות ובמיוחד לאינטרסים שלנו בעסקה, וכי אתם משמשים כעורכי הדין של החברה בלבד. אנו מאשרים כי הצעתם לנו במפורש לשכור שירותים של עורך דין מטעמנו לפני חתימת חוזה המכר ונספחיו שייצג אותנו בהתקשרות. האמור לעיל לא חל על הטפול בהליכי הרשום הכלולים בחוזה המכר, ככל שהחברה תשכור את שירות משרדכם לבצוע פעולות הרישום.
2. אנו מאשרים כי הודעתם לנו במפורש בשם החברה בעת חתימת חוזה המכר של הדירה, כי אנו זכאים לקבל, והחברה חייבת לתת לנו לפי החוק, ערבות בנקאית או בטוחה ראויה אחרת להבטחת הכספים שנשלם ע"ח רכישת הדירה, והכל לפי הוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 . הבהרתם לנו כי בטוחה כאמור חשובה לנו במיוחד בהתחשב בכך שפרויקט הבניה כולו לרבות הדירה שאנו רוכשים משועבדים לבנק המממן את הפרויקט כמפורט בחוזה המכר. (ראה בקשר לכך את עיקרי הוראות החוק הכלולים בנספח המצורף לכתב אישור זה).
3. אנו מאשרים כי הודעתם לנו במפורש בשם החברה בעת חתימת חוזה המכר של הדירה, כי עלינו להפקיד את כל כספי התמורה ישירות אך ורק לחשבון הליווי הבנקאי המצויין בחוזה המכר ובנספחיו באמצעות השוברים שיונפקו לנו , ובדרך זאת נבטיח את קבלת ערבויות חוק המכר מהבנק המממן.
4. ידוע לנו שחל איסור מוחלט להכנס לאתר הבניה ללא ליווי נציג החברה וכי לא תחול על החברה כל אחריות לנזק שיגרם לנו במידה ונפעל בניגוד לאמור לעיל.
5. לצורך מסמך זה "דירה" משמעותה דירת מגורים וההצמדות לה, ככל שישנן.
6. בהמשך לאמור בסעיף 1, אנו נותנים את הסכמתנו לכך שמשרדכם יוכל ליצג את החברה ולפעול בשמה בכל הליך משפטי או אחר שיתקיים ביננו (או גם ביננו) לבין החברה, למעט הליכים הקשורים ברישום הזכויות בדירה על שמנו, (ככל שהחברה תשכור את שירותכם לבצוע פעולות הרישום) .
7. אין באמור במסמך זה בכדי לגרוע מאחריות והתחייבות החברה לביצוע רישום הדירה על שמנו.

פרויקט: _____

נספח לכתב אישור והדגשים

נספח זה מיועד להבהיר לרוכש את החובות המוטלות כדין על החברה כלפיו, ואת זכויותיו, בכל הקשור לקבלת בטוחות לכספים שישלם לחברה.

עיקרי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 בניהון, קובעות:

1. לא יקבל מוכר (בעניינו - "החברה") מקונה (בעניינו - "הרוכש") על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לענין זה: השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לענין זה את נוסח הערבות הבנקאית:

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש: שר האוצר, רשאי לקבוע לענין זה את נוסח פוליסת הביטוח.

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1):

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה:

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 (1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה.

3. היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:



לא יהיה שינוי בהוראות המפרט המחייב של מחיר למשתכן
בהתאם לתנאי המכרז

מפרט זה כולל זיכויים - נספח ג'

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 הדירה

שם האתר:	עיוש רפאל בע"מ – גני תקווה מגרש 11
מס' חדרים:	5
טיפוס:	A B C D E F G H
קומה:	קרקע, ב, ג, ד, ה, ו.
דירה מס':	2,3,5-24
בניין מס':	מגרש 11

- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר.
- (2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה.
- (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן-"המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
4. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1 (1) או (2).
5. כספים שיובטחו כאמור בסעיפים 1 (1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה, לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1 (1).

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 ואביזרים

- 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.
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 (6.2.1-6.2.8).
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 בחדרים 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.
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציא מהרכוש המשותף.
סעיף 9.3: בית משותף.

נספחים

נספח א' זיכויים
נספח ב' הערות כלליות

"מפרט מכר"

דירות מחיר למשתכן

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה-2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה מיום _____

בנוגע לדירה _____ בניין _____ טיפוס _____

בין: עיוש רפאל בע"מ ח.פ. 510583313 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____ (להלן "הקונה/ים")

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: גני תקוה
1.1 גוש מס': 6717 חלקה מס': 230 מגרש: 11
1.2 התכנית החלה במקום: ממ/5142
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).
הזכות שהקונה רוכש בדירה: זכויות לרישום חכירה.
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
2.2 תקופת החכירה: 98 שנה. תחילת תקופת החכירה: 25.12.2017

3. בבניין 27 דירות למגורים על פי הפירוט הבא:

דירות 6 חדרים - 3 יח"ד

דירות 5 חדרים - 24 יח"ד

דירות מס' 2,3	קומת קרקע	משתכן	5 חד'
דירות מס' 1,4 דירות דופלקס	קומת קרקע + א	חופשי	6 חד'
דירות מס' 5,6,7,8	קומה - ב	משתכן	5 חד'
דירות מס' 9,10,11,12	קומה - ג	משתכן	5 חד'
דירות מס' 13,14,15,16	קומה - ד	משתכן	5 חד'
דירות מס' 17,18,19,20	קומה - ה	משתכן	5 חד'
דירות מס' 21,22,23,24	קומה - ו	משתכן	5 חד'
דירות מס' 25,26	קומה – ז	חופשי	5 חד'
דירות מס' 27	קומה - ח	חופשי	6 חד'
להלן- "הדירה"			

4. דירות 3,2 : 5 חדרים גן.

כניסה , חדר דיור, מטבח, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה(אחד מהם הוא ממ"ד) , מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוודורים, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, אזור שירות, חצר.

דירות : 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24 : 5 חד' כולל מרפסת .

כניסה , חדר דיור, מטבח, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה(אחד מהם הוא ממ"ד), מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוודורים, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שרותי אורחים, אזור שירות, מרפסת .

5. שטח הדירה הוא כ-: _____ מ"ר 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).

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

6.1 מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾: כ- _____ מ"ר, מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירוי הכוונה למשטח מלא

דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: כ- _____ מ"ר.

6.2 חניה לא מקורה מס' _____ : כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה

עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן בשטח⁽²⁾: כ- _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: כ- _____ מ"ר כולל משטחים מרוצפים.

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 ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

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. הערה: 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 גינה 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.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה.

שם עורך הבקשה להיתר ("להלן

8. "האדריכל"): אילן לוי אדריכלים בע"מ

טלפ

036047860 פקס: 036022741

דוא

office@ilanlevy.co.il ל:

שם האחראי לתכנון השלד (להלן

9. "המהנדס"): ישראל לוי

טלפ

039505992 פקס: 039505926

דוא

isr@actcom.com ל:

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

- 1.1 בנין מגורים רב משפחתי .
- 1.2 **בבניין:** 27 דירות למגורים; בבנין יש דירות שלא למגורים לפי הפירוט הבא: מחסנים בקומות הבנין לרבות אלה שבקומות המרתף והקרקע לפי חלוקה גמישה שתקבע החברה.
- (*) 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 כניסה הקובעת לבניין (ה)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
מרתף 1-	1	0	פרוודור'ים, מעליות, חדר מדרגות, חניה לרכב לאופנועים ואופנים , מחסנים , חדר משאבות ומאגרי מים, חדר גנראטור, חדר טרנספורמציה , מתקנים טכניים.	
קומת הכניסה לבניין ק'	קרקע 1	2+2 דירות דופלקס קרקע+א	מגורים, מבואת כניסה (לובי), פרוודור'ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חניות מקורות ולא מקורות , חדר דיירים, חדר אשפה , מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, גינון פרטי ומשותף .	מיקומם הסופי את המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות .
קומות מגורים א'	1	0 דירות דופלקס קרקע+א	מגורים, מרפסות , מבואה קומתית, פרוודור'ים, מעליות, חדר מדרגות , מחסנים , חדר דיירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים (ב'-ו')	5	4	מגורים, מבואה קומתית, פרוודור'ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת מגורים (ז')	1	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוודור'ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת מגורים (ח')	1	1	מגורים, מבואה קומתית, פרוודור'ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ה)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
גג עליון (ראשי)	---	---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	יציאה לגג מחדר המדרגות
סך הכל קומות למגורים	9	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	10	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה
- (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 ייעדם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים /או ארונות /או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. אולם זכויות הרוכש לא תפגענה.
- (ד) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'... וכו' /או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 0,1,2... וכו'.
- 1.4 **חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)**
מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1; **אפיון כל חדר מדרגות:** מקורה ממפלס קומת קרקע עד למפלס הגג.
חדרי מדרגות נוספים: אין.
- 1.5 **מעליות:** יש; **מספר המעליות:** 2; **מספר התחנות לכל מעלית:** 10
מספר נוסעים לכל מעלית: 6 או 8 לפי החלטת החברה ; **מנגנון פיקוד שבת**(*) : יש.
- 1.6 **עמדת שומר:** אין.
- (*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה הינה למעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע 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 /או מתועשת /או משולבת,
 - 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** **חומר:** בטון מזוין /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.
- 2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** **חומר:** בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.4 **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
גגות הבניין: **חומר:** בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון.. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.
שיפועי ניקוז ואיטום: לפי תקן, ביציאה למרפסת סף מוגבה (מדרגה)לצורך איטום בגובה עד על פי התקנות (20/20).
- 2.5 **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045:**בשיטה:** לפי תקן **קירות חוץ:** בלוק בטון /או בלוק תאי ("איטונג" "אשקלית") /או קירות בטון יצוק באתר /או מכלול מתועש בטון עם דופן בלוק תאי או לוח גבס לכיוון הדירה.
עובי: לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045

2.6	גימור קירות חוץ:
2.6.1	חיפוי/ציפוי, עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר.הכל לפי התנאים בהיתר הבניה
2.6.2	טיח חוץ: בחלק מהחזית טיח צבעוני במקומות בהם אין אבן; הכל לפי התנאים בהיתר הבניה .
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.
	קיר הפרדה בין מרפסות: חומר וגובה: מכל חומר לרבות זכוכית, הכל לפי התנאים בהיתר הבניה
2.8	חדרי מדרגות ראשיים:
2.8.1	קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס;
2.8.2	גימור קירות פנים: חומר: טיח (2 שכבות), , גימור צבע אקרילי. עד לגובה: תקרה. גימור תקרה: חומר: טיח 2 שכבות, גימור סיד סינטטי דוגמת פוליסיד.
2.8.3	מדרגות: אבן נסורה ו/או לוחות טראצו צמנט לבן, ו/או גרניט פורצלן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים כולל פסים מחוספסים כנגד החלקה.
	ריצוף משטחים: טראצו צמנט, אבן נסורה, גרניט פורצלן שיפולים תואמים לאורך המדרגות
2.8.4	מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד)
2.8.5	עליה לגג: דרך חדר המדרגות .
2.9	מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:
	גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: אבן נסורה ו/או קרמיקה/גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.,
	גימור תקרה: חומר: טיח + צבע סיד סינטטי דוגמת פוליסיד, , ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
	ריצוף: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן . וסוג ומידות: לפי עיצוב האדריכל. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
	פרוזדורים לדירות: כמו מבואה קומתית. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
2.10	מבואה (לובי) כניסה ראשית:
	גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב.,
	עד לגובה: משקוף דלת הכניסה לפחות. וחומר: טיח + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה.
	גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס ו/או משולב (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).
	ריצוף: חומר: גרניט פורצלן או אבן נסורה (שיש). סוג ומידות: בגודל לפחות 0.64 מ"ר אריח בודד.
	ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
	פרוזדורים לדירות/ לחדרים סמוכים: כמו מבואה קומתית
	כל צבעי הקירות והתקרות יהיו בעלי תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי
2.11	גימור רצפת חניה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
	הערות:
	א. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.
2.12	דלת כניסה לבניין: יש, אלומיניום מזוגגת , בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן תיבות הדואר ימוקמו בסמוך לכניסה ויהיו בעלות חזית אלומיניום ולפי ת"י 816 או לחילופין על פי הנחיות הרשות המקומית, ובהתאם לסעיף 26 תקנות התכנון והבניה(ה').
	דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש

2.13	דלתות חדרי מדרגות: דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.
	דלתות חדרים טכניים: דלתות פח. דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף: תאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל.
2.14	דלתות לובי קומתי: אין.
2.15	תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש
	סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.
2.16	ארונות חשמל, גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
2.17	תאורה במחסנים דירתיים: הזנה ממערכת החשמל של הדירה.
2.18	חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניינים (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניינים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניינים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
3.	תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)
3.1	גובה הדירה*:לא פחות מ 2.55 מ'
	גובה הדירה *מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.55 מ';
	גובה חדרי שרות, מחסן ופרוזדור: 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 (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם נפרד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי 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 (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוידור/ים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	אין	
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽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 ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	אין	
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מטר לפחות
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון ⁽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 ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן/	אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.
			שטח אריח בודד עד 0.20מ"ר		

הערות והבהרות לטבלה:

⁽¹⁾ חומר קירות: בטון/בלוקי בטון/ בלוק תאי או משולב.

⁽²⁾ גמר קירות: טיח, בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.

צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן /או לפי בחירת האדריכל.

גמר תקרות: טיח. צביעה בסיד סינטטי.

גוון: לבן /או לפי בחירת האדריכל.

כל צבעים הם בעלי תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי

⁽³⁾ סוג ריצוף: גרניט פורצלן. ג.

א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרשות התקינה ויהיו מסוג א' בנוסף

הריצופים יעמדו בת"י 2279, התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: (1) חדרי מגורים R-9

(2) חדרי רחצה – R-10, (3) רצפת תא המקלחת – R-11.

ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות למעט בשולי קירות

מחופים, אלא עם צויין בגמר הקירות חומר קשיח.

ג. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט

להלן: לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60/60, 45/45, 33/33 ס"מ להוציא חדרים

רטובים בהם מידות האריחים יקבעו לפי בחירת הקבלן /זים לפי התקן ומתוך סוגי הריצוף בסדרות

ובדוגמאות שהוצגו לדיר, כדלקמן:

חיפוי קירות: אריחים במידות 0/60, 25/33 ס"מ

ד. סוגי הריצוף והחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר /או הספקים שבהם

יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:

1. לכל מידת אריח יציג המוכר לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים

התואמים לדוגמאות /גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירת המגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר

נטרלי.

2. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלוונטיים.

ה. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנת כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

ו. הקירות הרצפות והנקזים באזורים הרטובים יאטמו לפי הורות כל דין ולפי דרישות התקנים

הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בנין/חדרים סמוכים

חיפוי במטבח: חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה מעל משטח עבודה (בין

ארון עליון לתחתון)כאשר התנור אינו BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי

הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). סוג א'. העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיים קרמיקה –

לבחירת הקונה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – נטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג

החברה או הספק, שיבחר על ידה.

הערות:

מעקה –אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בניו כדוגמאת החזית 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 עד גובה "אריחים שלמים",

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

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי)- (מתוך ת"י 5566 חלק 2), ...יש להביא בחשבון שהאבן

היא חומר

1. טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בכל היקף הקירות בגובה 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 באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.
רובה בפוגות-ברצפה תבוצע בגוון אפור בהיר בלבד, בקירות לבן או אפור בהיר להחלטת החברה.

(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).

3.3	ארונות:
3.3.1	ארון מטבח תחתון*: ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות
(א)	הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;
(ב)	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ;
(ג)	גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף;
(ד)	בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;
(ה)	לכל אורך הארון התחתון יותקן משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור.בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;
(ו)	משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיו בהיר ניטרלי.
3.3.2	מבנה ארון מטבח תחתון: מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
(א)	גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF ;
(ב)	הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו.
(ג)	ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה";
3.3.3	אורך מזערי של ארונות מטבח:
(א)	האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:
	דירת 4.5 חדרים ומעלה נדרש – 6.0 מ"א.
(ב)	מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;
(ג)	חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;

3.3.4 **ציפוי ארונות המטבח ופרזול:** סוג ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

(א)	ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת.
(ב)	ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;
3.3.5	גווני הציפוי לארונות המטבח: סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר מהמוכר, כמפורט להלן:
(א)	ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
(ב)	ציפוי פנימי: גוון לבן;
3.3.6	ארון מטבח עליון*: אין
3.3.7	יחידת בילד-אין : אין
3.3.8	מחיר לזיכוי ארון מטבח קומפלט לרבות ארון, שיש, כיור, ברז וכיור כמפורט בנספח ב'.
3.3.9	ארונות חדר רחצה (אמבטיה כללי): תיאור: בדירות 5 חדרים ומעלה בלבד יותקן באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ או סנדוויץ או טרספה, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ניאו קוורץ משולב בכיור. בחלוקה לפי הספק/ים שיבחר/ו ע"י החברה. מידות*: חדר רחצה (כללי) אורך 80 ס"מ.

3.3.10 **מחיר לזיכוי ארון רחצה (כללי): כמפורט בנספח ב' למפרט זה.**

3.3.11 **ארונות אחרים:** אין.

3.4 **מתקנים לתליית כביסה:**

3.4.1	מתקן לתליית כביסה קטנה: מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות ג/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / ו/או במרפסת;
3.4.2	מסתור כביסה : יש מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס 5100

3.5 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות, כמויות, חלוקה וסוג פתיחה, לפי תכנון האדריכל), (ראה גם הערות בהמשך)

חדר	דלתות			חלונות			תריסים			
	סוג פתיחה (ציר) / כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר) / כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר) / כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר) / כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)
כניסה	1 כ- 95/210	מתכת בטחון	ציר	-	-	-	-	-	-	-
חדר דיור	1 כ-240/2100	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	-	-	1	אלומ'	-	-	גלילה חשמלי + מנגנון ידני
חדר דיור בדירות 5,8 בלבד	1 כ- 80/210	פלדה ביטחון רב בריח	ציר	-	-	-	-	-	-	-
חדר שינה הורים 1	1 כ-80/210	עץ	ציר	2 כ- 115/100	אלומ מזוגג	2	נגרר כ.ע.כ	-	אלומ'	גלילה
חדרי שינה	1 כ-80/210	עץ	ציר	1 כ- 115/100	אלומ מזוגג	1	נגרר כ.ע.כ	-	אלומ'	גלילה
חדר שינה ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף	1 כ-70/200	פלדה	ציר (פתיחה חיצונית)	1 כ-100/100	אלומ מזוגג	1	ציר או נגרר	-	-	-
מטבח	-	-	-	1 כ- 115/100	אלומ מזוגג	1	נגרר כ.ע.כ	-	-	-
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	1 כ-80/210	עץ	ציר	איורור מכני			-	-	-	-

חדר	דלתות			חלונות			תריסים			
	סוג פתיחה (ציר) / כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר) / כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר) / כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר) / כמות ומידה	חומר (עץ / אלומיניום / מתכת / אחר)
שירותי אורחים	1 כ-70/210	עץ	ציר	אוורור מכני			-	-	-	-
חדר רחצה הורים (מקלחת)	1 כ-70/210	עץ	ציר	1 כ-55/75	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-	-
מרפסת שרות	1 כ-80/210	עץ	ציר	-	-	-	1	כ-160/100	אלומיניום	נגרר כ.ע.כ
מחסן* (באם נרכש)	1 כ-80/210	פח	ציר	-	-	-	-	-	-	-

הנחיות למילוי הטבלה ואחרות:

- דלת עץ** = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד, **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף /או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה /או חשמלי. (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ /או החלטת החברה). **צלון**=שלבים להצללה הממוקמים בין שכבות הזיגוג או ליד ובתוך הדירה, העשויים מתכת או פ.י.סי, ומופעלים חשמלית או ידנית לפי החלטת החברה.
- דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות בדירה תתאים לתוכנית,
- במקרה של סתירה בין המלל בטבלה לתוכנית התוכנית קובעת.
- יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד כ-3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- אוורור המחסן** יעשה באמצעות אוורור מכני /או סבכה בדלת, או רפפות קבועות, לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.
- יתכנו שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה, ומס' כנפיים.
- בממ"ד** ובפתח המוכרז כפתח חילוץ, אין לקבוע סוגר קבוע.
- מידות** – המידות המפורטות בטבלה 3- הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט דלת או חלון או תריס), ואינן מבטאות מידות פתחים נטו, והן יקטנו בפועל עקב המצאות אביזרים כגון: מלבנים סמויים /או מסגרות סמויות וכן פרופילים היקפיים למיניהם של מלבני דלתות/מסגרות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך וכו'.

טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה (ראה גם הערות לאחר טבלה זו)						
מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	שירותי אורחים בדירות 5 חדרים ומעלה
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי ש	יש /ראה נספח א	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	40/50	40/50	---	---
	סוג	---	א'	ראה סעיף 3.3.9	---	---
	זיכוי ש	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	30/40
	סוג	---	---	---	---	חרס
	זיכוי ש	---	---	---	---	אין
אסלה וארגז שטיפה ^(ב)	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---
	זיכוי ש	---	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	לא יפחת מהמידות ע"פ הנדרש בהוראות כל דיון, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עפ שיפועים לניקוז המשטח	170/70 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה פח מצופה אמייל)	---	---
	זיכוי ש	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח מערבל	פרח מערבל	פרח מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ש	אין	אין	כמפורט בנספח א	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	סוללה	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי ש	---	---	כמפורט בנספח א	---	---

- ז. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות והרכיבים יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיים מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- ח. חלון הממ"ד יהיה מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- ט. חלון חדר הדויר יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף עם סף מוגבה ביציאה למרפסת. (במידה וקיימת מרפסת)
- י. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.
- יא. בתריסי גלילה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- במסילות לכל החלונות הזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- יב. דלת כניסה לדירה: א. דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
- ב. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צבוע בתנור.
- ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת החברה.
- יג. דלתות פנים: א. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה של 7 ס"מ לפחות.
- ב. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מדבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, צירי יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף.
- ג. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים;
- ד. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכללו פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים;
- ה. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת;
- ו. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, עם סף מוגבה בהתאם לדרישות פיקוד העורף;
- ז. גוונים ומשקופים: גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו החברה ו/או הספקים שתבחר החברה, על החברה להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

מיתקן		מיקום	מטבח	חדר רחצה	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	שירותי אורחים בדירות 5 חדרים ומעלה
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	אינטרפון 3 דרך כולל מוט מוביל אנכי ומזלף	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי ש	---	---	כמפורט בנספח א	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה		---	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (הכוללת ברז ניל והכנה לחבור לביוב ולסיפון קערת 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 לבחירת הקונה 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ):** לבחירת הקונה מחומר: חרס / נירוסטה / סילי קוורץ / קוורץ גרניט , בהתקנה שטוחה.
- כיור רחצה שולחני (אינטגרלי):** לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיור רחצה:** חרס במידות 40/50 ס"מ . תוצרת לפי בחירת החברה.
- (ב)**אסלה:** חרס מוגן בלוק . **מיכל הדחה :** חרס דו כמותי. בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו – 3 ליטר עפ"י ת"י 1385 . תוצרת לפי החלטת החברה.
- כיסוי אסלה:** (מושב) פלסטי קשיח עם צירי נירוסטה .
- (ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכם).** **לקערת מטבח:** דגם: מיקס פרח והם ימוקמו על מישור העבודה או הכיור. מידות הברז תהינה : עומק 20 ס"מ , גובה 25 ס"מ , מידות ברז כיור הרחצה יהיו : עומק 15 ס"מ , גובה 15 ס"מ תבוצע הכנה למדיח כלים כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח .
- (ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכמים):** דגם: פרח/מערבל פיה קצרה תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" או ש"ע. הסוללות ימוקמו על הכיור או על משטח העבודה לפי הקיים.
- (ה)**סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים): באמבטיה:** בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר , כולל צינור שרשרוי , מתלה מתכונן , מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף , או לחילופין לפי בחירת הדייר , זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ .
- (ו) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ז) **גוון הקבועות:** לבן.
- גוון הסוללות:** כרום ניקל לבחירה מתוך 3 סדרות כאשר אחת תוצה"א.
- אמבטיה:** חומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני בעלת חיזוק היקפי , שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר , מילוי עץ בפינות , מיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון ,או לחילופין להחלטת החברה פח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.
- (ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה/מייבש כוללת:** הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
- הכנה למכונת כביסה לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

- (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)-** באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או 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** (אונטרפון) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט 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.
- (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.

(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).

3.6.1 **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 למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, צנרת ניקוז מים למזגן עילי בממ"ד מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה , קצה הצינור יסדר במכה , מיקום המעבים יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון , כל ההכנות בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג האויר .

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 חשמל כולל אלמנט עזר חשמלי המאפשר תיכנון מראש של זמני הפעלה בהתאם לדרישות ת"י 579, לדירות תותקן מערכת סולארית מאולצת משותפת, ו/או דוד שמש ו/או מתקן גז לחימום מים שימוקם במרפסת השרות או במסתור הכביסה. **דוד למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה או גג עליון או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת.

3.6.4 **ברז "דלי":** יש בדירות הגן בלבד, מיקום לפי החלטת החברה.

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

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, S.P, PPR.

דלוחין: פלסטי, **שפכים:** פלסטי.

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

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש. מונה:אין.

הערה: מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, בריז 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.

7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)

מיקום אביזר		כניס ה לדיר ה	חדר דיוור	מטב ח	פינת אוכל	פרויד ור	חדר שינה הווי ס	חדר שינה הווי ס	חדר אמבט יה	מרפס ת שרות	מרפס ת שמש שש	מחס ן דירת י (ככל צמוד שהוצ מד)
א. נקודת מאור קיר/ תקרה	א. 1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	א. 2											
	א. 3											
	א. 4											
ב. בית תקע מאור	ב. 1	1	2	5	1	1	3	3	---	---	כולל תריס חשמ לי + מפס ק + מנגנו ן פתיח ה ידני	---
ג. נקודת מאור הדלקה	2.ב											
	3.ב											
	4.ב											
ג. נקודת מאור הדלקה		1.ג	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

מיקום אביזר		כניס ה לדיר ה	חדר דיוור	מטב ח	פינת אוכל	פרויד ור	חדר שינה הווי ס	חדר שינה הווי ס	ממ"ד	שירו תי אורחי ס בדירו 5 ת חדרי ס ומעל ה	חדר רחצה הווי ס	חדר אמבט יה	מרפס ת שרות	מרפס ת שמש שש	מחס ן דירת י צמוד (ככל שהוצ מד)
2.ג	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)														
	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)														
	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)														
1.ד	ד. נקודת טלויזיה בכבלים	---	1	---	---	---	1	1	1	1	---	---	---	---	---
	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)														
	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)														
ה. 1	ה. בית תקע מעגל נפרד	---	1	1	1	---	1	1	---	---	---	2 מוגן	1+הכ נה לתנו ר חימו ם +מפ סק	+1 הכנה לתנו ר חימו ם +מפ סק	---
	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)														
	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)														
ה. 1	ה. 2														
	ה. 3														
	ה. 4														
1.ו	ו. בית תקע רגיל מוגן מים	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1	1	---	1	1
	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)														
	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)														

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

(י"ב) **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** לחצן להדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות : **נקודות מאור:** יש. **גופי מאור:** יש. **לחצני הדלקת אור:** יש. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית ובחדר המדרגות:** יש.

3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת שרולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון; סוג:** לחצן. **צליל:** זמזם.

3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע:** סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.

3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה:** יש. יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד

מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש.

שעון שבת: אין, לדוד חשמל יותקן קוצב זמן המאפשר תיכנון והפעלה מראש..

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

3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי: 25 x 3 אמפר. בדירת המגורים הכוללת חיבור תלת פאזי תותקן מקודה תלת פאזית בארון המטבח , מתחת למקום המתוכנן לכיריים , הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5X5 , הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי . (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה חברת חשמל , אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ה הקונה).

3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש, **מיקום:** כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום במעגל סגור לדירה, כולל לחצן לפתיחת דלת

הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע / דיבור, באחד מחדרי המגורים בדירה).

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

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** 3 נקודות , מגיעות קומפלט לחדר וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש לפי דין , ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.

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:**

(א) **בכל דירה תותקן 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 על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי ; צג

דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג ותקן בפנים הדירה, בסמוך

לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה

השוטפת והמצטברת ובקוט"ש ואת עלותם הכספית

(ב) תריסים/חשמליים ככל שצוין בטבלה 3.

(ג) בחדרי שירות, חדרים סניטרים ומיטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם אינה

סגורה בתריס או חלון יש להתקין צינור מצויד במאוורור (וונטה) מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי** אין; הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:

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

ב. 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, ניקוח המאייד למחסום רצפה או לניקוח מסתור

הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

ג. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.

ד. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.

ה. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

ו. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת

כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזג/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת

חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוח מים.

ז. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף , ההכנה תכלול :

– נקודת חשמל נפרדת הזנה מלוח החשמל

- צנרת מים מנקודה בקיר מחוץ לממד וכד אל מחסום רצפה פעיל בדירה , קצה הצינור בקיר יסגר במכסה

- מיקום מעבה יהיה במיקום מוצנע ומוסתר עפ"י התכנון

- כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אויר .

4.2 **מזגן מפוצל:** אין. לפי קביעת מהנדס מזוג האוויר של החברה ובכפוף לתכנון הדירה יתכן ותבוצע הכנה גם למזגן מפוצל

לחלקים מהדירה שבהם לא מתוכננת ההכנה למיני מרכזי. **מיקום ההכנה:** לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת:

צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת ניקוח מים).

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

4.**תנור חימום הפועל בגז:** אין.

5. **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. הכנות בלבד בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור

עם חוט משיכה ושקע מוגן.

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, במחסן:

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):** יש לפי הנחיות פיקוד העורף.

* **התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות,**

לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ולא שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה בהתאם להוראות התכנית והנחיות הועדה המקומית קיימת כניסה משותפת לתחומי המגרש יחד עם המגרש השכן .

6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין) 60. כולם: בתחום המגרש;

43 חניות במרתף החניה. מספר מרתפי חניה: 1;

17 חניות רגילות עליות בתחום המגרש.

6.1.2 חניה לנכים : יש, מספר חניות: 2 (חלק מסך החניות בסעיף 6.1.1) מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.

6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: אבנים משתלבות

6.1.3 גמר רצפת חניה מקורה במרתף : בטון מוחלק או באבן משתלבת .

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: 2 צמודות לדירה. (מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר).

6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: אין.

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית /או משולב .

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית /או משולב .

6.2.3 גינה משותפת: יש. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין , הרחבה

החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גיגון מלווה בצידו בשטח 20 מ"ר לפחות . ככל שתתוכנן חניה עלילית תותקן בה מערכת תאורה . הריצוף יהיה , ככל הניתן , בעל גוון בהיר .

צמחיה: יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).

6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש.

6.2.5 גינה צמודה לדירה/ות הגן: אדמת גן, ברז גן וריצוף משתלבת או גרניט פורצלן על משטח בטון בשטח של לפחות 7 מ"ר.

בחצר פרטית אין להוסיף אדמת גן /או לשים בגינה יריעות דשא מונע ניקוז לקרקע וגובהה לפחות 15 סמ מתחת למפלס הריצוף.

6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש , בשטח 7 מ"ר לפחות (על פי סימון בתוכנית מצורפת)

6.2.8 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: בנוי /או בטון /או אבן מלאכותית /או מסלעות /או אבן נסורה /או מתכת, /או רשת ,/או זכוכית ,/או פלסטיק שקוף /או משולב.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

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

6.2.9 בשטחי הגיגון המשותפים במגרש ינטע גיגון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות כמו כן תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב

6.2.10 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית;

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת- קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית

המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה /או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

מובהר בזאת כי צובר/י הגז 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. לא כולל מונה ונקודות גז. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין/ לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות ..

7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: אין / לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות .

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתנים (ספרינקלרים): לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הב

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 במרתפי חניה: אין/ לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות .

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

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

7.6 חדר אשפה יש : ביתן אשפה מקורה במגרש עפ"י דרישות הרשות המקומית כמתואר בתכנית המגרש

7.7 תיבות דואר: התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816;

7.8 מיתקנים אחרים:

מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין וכו'-במידת הצורך ועל פי הנחיות היועצים.

מיקום וכמות: בתחומי המגרש, לפי הנחיות המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לגינה: לפי הנחיות היועצים.

מחיר הדירה אינו כולל מונה מים לדירה וחלק יחסי של מוני מים לבניין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. מחיר הדירה לא כולל התקנת מונה וחיבור הדירה לחשמל..

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 הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 בחדר אשפה: אין.

פינוי אשפה: על פי הנחיות המועצה המקומית

9. רכוש משותף

9.1 . תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: יש , לאורחים 4 מקומות בתחום המגרש .

9.1.2 קומה מפולשת. אין

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדר מדרגות : יש כמות : 1

9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש, מספר מעליות: 2.

9.1.8 חלק הגג –רק החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין.

9.1.10 מתקנים על הגג: אנטנה, צלחת לוויין, קולטי שמש, דוודים וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.

9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.

9.1.13 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף : חדר דיירים.

9.2 חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:	
9.2.1	חדרי מדרגות.
9.2.2	קומה טכנית.
9.2.3	גישה לחניה משותפת.
9.2.5	לובי בקומות כניסה.
9.2.6	לובי קומתי.
9.2.7	גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.
9.2.8	גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
9.2.9	חלק הגג – רק החלק התפוס על ידי מתקנים משותפים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
9.2.10	מעליות.
9.2.11 ממ"ק/מקלט	
9.2.11	חלק אחר: אין.

9.3	בית משותף ורכוש משותף (בכפוף להסכם המכר)
(א)	בהתאם לסעיף 6 לחוק 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 כמפרט 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 השתתפות 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 מכר דירות;
(ב)	מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו

(ג)	כל מבנה בפרויקט ירשם כבית משותף בנפרד, או מספר בנינים ירשמו כבית משותף אחד הכולל מספר מבנים או בכל דרך חוקית אחרת, הכל לפי בחירת המוכרת ושיקול דעתה ובכפוף לאפשרויות החוקיות לכך.
(ד)	אם כמה בנינים יירשמו כבית משותף אחד הכולל מספר מבנים, יוצמדו ליחידות בכל מיבנה, כל שטחי וכל חלקי הרכוש המשותף שבאותו מבנה, למעט כאלה שנועדו לשרות בעלי יחידות בבנינים אחרים ולמעט שטחים או חלקים שהוצאו מכלל הרכוש המשותף והוצמדו במפורש ליחידה/ות מסוימת/ות, כמפורט להלן.
(ה)	לכל בנין/מבנה תהיה נציגות ואסיפה כללית נפרדת, לניהול עניני המבנה והרכוש המשותף שהוצמד לכל היחידות באותו מבנה, וזאת בנוסף לנציגות ואסיפה כללית של כל הבית המשותף (כל המבנים שירשמו כבית משותף אחד).
(ו)	חדר הטרנספורמציה שיבנה באם יבנה, וזאת עפ"י דרישות חברת החשמל, ירשם כיחידה נפרדת. שתועבר לבעלות/חכירה של חברת חשמל (להלן: ח"ח). לח"ח תהיה זכות גישה חופשית ליחידה כנ שיונחו במפלס/ים השונים, לצורך ביצוע עבודות התקנה ותחזוקה של מתקני ח"ח ה ו/או הכבלים

הנ"ל וייאסר על בעלי היחידות להניח בסמוך להם חומרים כלשהם ו/או לבצע עבודות כלשהן; ח"ח לא תהיה חייבת בהשתתפות כלשהי בהוצאות אחזקה ובדק של הרכוש המשותף שבאתר ו/או כל חלק ממנו.

9.3.1 הוצאת חלק מהרכוש המשותף: "הרכוש המשותף" לצרכיי סעיף זה משמעו - זה המתייחס לבניין נשוא מפרט זה ובתחומי המגרש לאותו בניין: חלק/ים המוצא/ים מהרכוש המשותף עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של החברה: גגות, מחסנים, חצרות ו/או גינות, חניות, חללים, שטחי שירות, זכויות בניה בלתי מנוצלות כמפורט בהסכם ו/או בתוכניות המכר.

9.3.1.1 כל שטח או זכות הניתנים להצמדה עפ"י דין לאיוו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שירות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים.

9.3.1.2 כל החניות - במגרשים, מוצאות מהרכוש המשותף. מקומות החניה יהיו לשימוש הרוכשים ע"פ תכניות המכר לדירות שנקבעו ע"י החברה, לפי החלטתה ושיקול דעתה. את יתרת החניות במידה וקיימות (כולל חניות נכים), רשאית המוכרת להצמיד ע"פ שיקול דעתה הבלעדי. לכל דירה לה יוצמדו/ו מקום/ות חניה- אם בכלל, ירשם הדבר במפורש בהסכם הרכישה המתייחס לה ויסומן בתוכניות המכר.

9.3.1.3 המחסנים מוצאים מהרכוש המשותף והחברה. מחסנים צמודים לדירות בהתאם לתוכניות המכר. את יתרת המחסנים (באם ישנן) רשאית להצמידם לכל אחת מהדירות בהתאם לשיקול דעתה והחלטת החברה.

9.3.1.4 המרפסות הפתוחות ו/או המקורות ומרפסות הגג הסמוכות לכל דירה (במפלסה), יוצאו מהרכוש המשותף ויהיו צמודים לדירה לה הם סמוכים בהתאמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה.

9.3.1.5 דרך הגישה המשותפת לחניה שבין כל שני מגרשים סמוכים (במידה וקיימת) ירשם תוך מתן זכות גישה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר לבעלי המגרשים הסמוכים.

9.3.1.6 שטחי החצרות/הגינות הפרטיות הסמוכות לכל דירה/ הגגות, בין אלה המסומנים בתרשים המגרש בעיגול ומספר הדירה בתוכו, ובין אם אלה המסומנים בתוכניות כחצר או גג של דירה מסוימת - מוצאים מהרכוש המשותף וצמודים לאותה/ן דירה/ות, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הבלעדי.

9.3.1.7 בשטחי הרכוש המשותף ו/או בחצרות הצמודות ו/או בדירות (בחלקן) ו/או במחסנים המוצמדים מותקנות ו/או יותקנו מערכות תשתית של מים ו/או ניקוז תת קרקעי ו/או ניקוז על קרקעי ו/או ביוב ו/או טלפון ו/או חשמל ו/או תקשורת ו/או טל"כ ו/או צובר גז שמיועדות ו/או משרתות גם דירות אחרות במגרש ואו במגרשים סמוכים ו/או בפרויקט ו/או בפרויקטים שכנים; לפיכך הבעלים של כל דירה יהא חייב לבדוק ולברר מיקומן המדויק של מערכות התשתית הנ"ל בתחומי המגרש הצמוד לו ולהימנע מפגיעה כלשהי במערכות הנ"ל ולתיקון כל נזק שייגרם על ידו וכן לאפשר גישה לאחר/ים: ועד בית או ועד שכונה או רשות מוסמכת הנוגעת למערכת או החברה ובאי כוחה לצורך ביצוע תיקונים ותחזוקה, כפי שיידרש מפעם לפעם.

9.3.1.8 בבית משותף רב אגפי רשאית החברה למכור יחידות משנה ולהצמיד שטחים וחניות באגף אחד לדירי האגף האחר.

9.3.2 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: לפי החוק, כפוף לאמור במפרט ובהסכם, כאשר שטחי ההצמדות לא יובאו בחשבון לצורך חישוב החלק ברכוש המשותף של הדירה. החברה רשאית לשנות את החלוקה כאמור לפי שיקול דעתה בהתאם להוראות חוזה המכר.

9.3.3 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: לפי הקבוע בסימן ג' פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969. החברה זכאית עפ"י שיקול דעתה לחייב את דיירי הבית המשותף בחלק יחסי מהוצאות אחזקת שטחים פרטיים פתוחים הנמצאים בסביבת הבית המשותף ואשר ירשמו על שם דיירי כל הבניינים שיבנו סביב השטחים כאמור בדרך שתקבע ע"י החברה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. החברה זכאית לפי שיקול דעתה להקים חברת ניהול ו/או להתקשר עם כל גורם שהוא אשר ינהל ויתחזק את השטחים הפרטיים הפתוחים כאמור ולגבות מדיירי הבית המשותף או מנציגות הבית המשותף את הוצאות ההחזקה כאמור.

10 . 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.

נספח א –זיכויים שונים

הערות

לפי תנאי המכרז אין לאפשר שדרוגים שינויים ותוספות.

רוכש הדירה זכאי לוותר רק על רשימת הפריטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים),

והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:

- א. ארון המטבח.
ב. ארון האמבטיה, אם נכלל במפרט.
ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

2. המחירים הנקובים להלן אינם כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה בהמשך. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד המועד תהווה וויתור על זכותו זו.
4. במקרה בו יבחר הקונה לוותר על פריטים מאלה המפורטים לעיל כנגד זיכוי, יותקנו פריטים אלה ידי הקונה בעצמו ועל חשבוננו, לאחר מסירת החזקה בדירה לידינו, ובלבד שלא יהא בכך כדי לעכב קבלת "טופס 4".
5. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" לענין החדעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
6. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים אצל ספק אחד וברזים אצל ספק אחר.
7. במקרה שהקונה יממש את זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, הרי שעם חתימת החברה והקונה על נספח זה, יראו את השינויים שביצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים למפרט המכר.

מקרא:

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט- חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	5812	---	----
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כולל כיור), לפי התיאור שבמפרט המכר, בדירות 5 חדרים ומעלה .	קומפלט	---	700		

- 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 ⁽⁴⁾ 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 הראשון לקבל לידי התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסורם בכל זמן לרוכשים אחרים לרבות נציגות הבית /או חב' ניהול באם תפעל בבניין.

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	(כלול במטבח)		
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	150		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	150		

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7	נקודת מאור קיר/ תקרה	קומפלט	פריט	75		
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף)	קומפלט	פריט	75		
3.7	בית תקע מאור	קומפלט	פריט	75		
3.7	נקודת מאור הדלקה כפולה	קומפלט	פריט	75		
3.7	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים	קומפלט	פריט	75		
3.7	בית תקע מעגל נפרד	קומפלט	פריט	75		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן)	קומפלט	פריט	75		
3.7	בית תקע דרגת הגנה 44IP	קומפלט	פריט	75		
3.7	נקודת טלפון חוץ	עבודה	פריט	50		
3.7	נקודת טלפון פנים	קומפלט	פריט	50		
3.7	נקודת כח	קומפלט	פריט	75		

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר במפרט.

- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
- החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה (לא סלולרית) בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
- הקונה מתחייב 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.
- מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
- באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
- בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- למניעת ספק ידגש 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 פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
- חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, בארזיות פתוחות או סגורות.
- לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
- במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואווור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
- מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
- באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
- 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.
- 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.
- 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.
- פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנויות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
- נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבה" טלוליה לנירוח לשקיעות בריצוף זה.



18. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.

19. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים

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

21. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.

22. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.

23. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הרוכש





אני
פ

מחירון הפרויקט





הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר למשתכן

נספח ג'4 לחוזה - דוגמא

שם קבלן/זים: עיוש רפאל בע"מ

מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה):

13745.16



שם ישוב: גני תקווה

מספר מתחם: 1

מספר יח"ד במתחם:

מספר יח"ד במחיר למשתכן:

אחוז דירות מחיר למשתכן:

27

22

81.5%

מספר מחסן בתכנית	הערות	מכירה במסגרת מחיר למשתכן (כן/לא)	מחיר דירה לפי מחיר למשתכן	מספר חניות	שטח מחסן	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה	שטח דירה* (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר/שם מבנה
1	דירת גן דופלקס	לא		2	7.99	132.8	191.38	6	1+ק	DG	1	11	1
2	דירת גן	כן	2,349,886	2	7.78	129.93	124.87	5	ק	AG	2	11	1
3	דירת גן	כן	2,585,231	2	7.55	187.31	124.87	5	ק	AG	3	11	1
4	דירת גן דופלקס	לא		2	7.32	167.46	191.38	6	1+ק	DG	4	11	1
5	דירה	כן	1,902,481	2	6.76	24.09	124.48	5	2	A	5	11	1
6	דירה	כן	1,872,228	2	7.55	15.7	124.48	5	2	A	6	11	1
7	דירה	כן	1,874,702	2	8	15.7	124.48	5	2	A	7	11	1
8	דירה	כן	1,908,914	2	7.93	24.09	124.48	5	2	A	8	11	1
9	דירה	כן	1,874,318	2	7.93	15.7	124.48	5	3	A	9	11	1
10	דירה	כן	1,874,702	2	8	15.7	124.48	5	3	A	10	11	1
11	דירה	כן	1,874,592	2	7.98	15.7	124.48	5	3	A	11	11	1
12	דירה	כן	1,874,482	2	7.96	15.7	124.48	5	3	A	12	11	1
13	דירה	כן	1,874,702	2	8	15.7	124.48	5	4	A	13	11	1
14	דירה	כן	1,874,702	2	8	15.7	124.48	5	4	A	14	11	1
15	דירה	כן	1,874,482	2	7.96	15.7	124.48	5	4	A	15	11	1
16	דירה	כן	1,874,592	2	7.98	15.7	124.48	5	4	A	16	11	1
17	דירה	כן	1,874,702	2	8	15.7	124.48	5	5	A	17	11	1
18	דירה	כן	1,874,318	2	7.93	15.7	124.48	5	5	A	18	11	1
19	דירה	כן	1,874,318	2	7.93	15.7	124.48	5	5	A	19	11	1
20	דירה	כן	1,874,702	2	8	15.7	124.48	5	5	A	20	11	1
21	דירה	כן	1,870,964	2	7.32	15.7	124.48	5	6	A	21	11	1
22	דירה	כן	1,874,702	2	8	15.7	124.48	5	6	A	22	11	1
23	דירה	כן	1,874,592	2	7.98	15.7	124.48	5	6	A	23	11	1
24	דירה	כן	1,874,208	2	7.91	15.7	124.48	5	6	A	24	11	1
25	דירה פנטהאוס	לא		2	6.45	119.33	173.61	5	7	P1	25	11	1
26	דירה פנטהאוס	לא		2	7.13	119.33	173.61	5	7	P2	26	11	1
27	דירה פנטהאוס	לא		2	8	209.58	198.41	6	8	P3	27	11	1
שטח דירה ממוצע בבניין			124.52	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניין			81.5%						

סה"כ שטח דירות מחיר למשתכן במתחם	2739.34	מספר דירות מחיר למשתכן	22
שטח דירה ממוצע במתחם	0.7	אחוז דירות מחיר למשתכן	81.5%

* שטח דירה - בהתאם לשטח דירה בצו מכר דירות.

הצהרה

אנו מצהירים שחישוב השטחים ומפרט הדירות לעיל בהתאם לדרישות מכרז מחיר למשתכן

מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה*	שטח מחסן	שטח מחסן	מספר חניות	מחיר דירה לפי מחיר למשתכן	מכירה במסגרת מחיר למשתכן (כן/לא)	הערות	מספר מחסן	שטח דירה לפי פוליון	שטח מחסן לפי פוליון
1	11	2	AG	ק	5	124.87	12993	7.86	2	2,350,326	כן	דירת גן	2	12993	תקין
1	11	3	AG	ק	5	124.87	187.31	7.64	2	2,585,726	כן	דירת גן	3	187.31	תקין
1	11	5	A	2	5	124.48	24.1	7.32	2	1,905,601	כן	דירה		24.09	תקין
1	11	6	A	2	5	124.48	15.69	7.57	2	1,872,297	כן	דירה	7	תקין	תקין
1	11	7	A	2	5	124.48	15.69	8	2	1,874,661	כן	דירה	8	תקין	תקין
1	11	8	A	2	5	124.48	24.1	7.94	2	1,909,010	כן	דירה	9	24.09	תקין
1	11	9	A	3	5	124.48	15.69	7.94	2	1,874,331	כן	דירה	10	תקין	תקין
1	11	10	A	3	5	124.48	15.69	8	2	1,874,661	כן	דירה	11	תקין	תקין
1	11	11	A	3	5	124.48	15.69	7.99	2	1,874,331	כן	דירה	12	תקין	תקין
1	11	12	A	3	5	124.48	15.69	7.97	2	1,874,496	כן	דירה	13	תקין	תקין
1	11	13	A	4	5	124.48	15.69	8	2	1,874,661	כן	דירה	14	תקין	תקין
1	11	14	A	4	5	124.48	15.69	8	2	1,874,661	כן	דירה	15	תקין	תקין
1	11	15	A	4	5	124.48	15.69	7.97	2	1,874,496	כן	דירה	16	תקין	תקין
1	11	16	A	4	5	124.48	15.69	7.99	2	1,874,606	כן	דירה	17	תקין	תקין
1	11	17	A	5	5	124.48	15.69	8	2	1,874,661	כן	דירה	18	תקין	תקין
1	11	18	A	5	5	124.48	15.69	7.33	2	1,870,977	כן	דירה	19	תקין	תקין
1	11	19	A	5	5	124.48	15.69	7.57	2	1,872,297	כן	דירה	20	תקין	תקין
1	11	20	A	5	5	124.48	15.69	8	2	1,874,661	כן	דירה	21	תקין	תקין
1	11	21	A	6	5	124.48	15.69	8	2	1,874,661	כן	דירה	22	תקין	תקין
1	11	22	A	6	5	124.48	15.69	8	2	1,874,661	כן	דירה	23	תקין	תקין
1	11	23	A	6	5	124.48	15.69	7.98	2	1,874,551	כן	דירה	24	תקין	תקין
1	11	24	A	6	5	124.48	15.69	7.91	2	1,874,166	כן	דירה		תקין	תקין
סה"כ שטח דירות מחיר למשתכן במתחם						2739.34					22				
אחוז דירות ממוצע במתחם						0.7					81.5%				

נוסחה לחישוב מחיר המכר לפי מרכז מחיר למשתכן:

שטח דירה למטר הינו 13,745.16

כולל מע"מ בש"ח

שטח מחסן

כולל מע"מ בש"ח

שטח מרפסת

שמש ו/או גינה

מחיר למטר

כולל מע"מ בש"ח

×

מספר חניות

×

שטח מחסן

×

שטח מרפסת

×

מחיר למטר

+

+

+

200%

מחיר למטר

40%

מחיר למטר

30%

מחיר למטר

מחיר למשתכן

כולל מע"מ בש"ח

המחיר צמוד למדד תשומות הבניה הידוע ב-26/2/18 אשר התפרסם בינואר 2018 המדד החדש הינו הידוע במועד חתימת ההסכם או 20 חודשים משלב 05 - לפי המוקדם.

דירה - בהתאם לשטח דירה בצו מכר דירות

הערות

[illegible]

מובר כי ההדמיות והמפרט הטכני בחבורת זו, הינם לצורכיהם המחשבה בלבד ואינם מהווים כל מיצג מחייב מצד החברה. מובהר כי ייתכן והמבנה בפועל יהיה שונה מהמוצג בהדמיות. את החברה ייחייבו חוזה המכר, המפרט והתכנית עליון יחתמו החברה והרוכשים. הרישום המוצג בהדמיות יזין להמחשה בלבד ואינו חלק ממפרט הדירה. אין להתייחס למדוריו או לצורתו אלא רק למה שמופיע במפרט טכני שעליו תמונת הרוכש לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשולב בחדרים. אין להסתמך על המידות המצוינות בתוכנית זו, אלא על המידות בפועל, תוכנית זו, הוכנה לפני קבלת היתר בניה, את החברה תחייב את ורק תוכנית המכר אשר יתחתם בחוזה. ט.מ.

[illegible]

