



LATI
SAAR
UNIQUE

הפרק הבא שלכם מתחיל בשכונת סער בנהריה



***3033**

LATI-YAZAMUT.CO.IL

משרד הנהלה ראשי : לוי אשכול 2 , רעננה.
משרד הנהלה צפון: דרך ההסתדרות 271,
מתחם I-WAY , חיפה.

ההדמיות הינן לצרכי המחשה בלבד
ויתכן כי יהיו בהן שינויים | החברה
מחויבת לחוזה השכני ולתוכניות המכר

לאטי
בונים לך עתיד

ABOUT THE NEIGHBORHOOD

היא הבית של דור המחר: עם תשתית מתקדמת של סיבים אופטיים מהירים, פריסה רחבה של עמדות טעינה לרכבים חשמליים ומערכות ביטחון סביבתיות המעניקות תחושת יוקרה וביטחון אישי מלא.

לא רק איכות חיים, גם החלטה כלכלית חכמה: כתושבי השכונה תיהנו מהטבת מס משמעותית ביותר של 12%, שמתורגמת לאלפי שקלים נוספים בנטו בכל חודש. עם נגישות תחבורתית מושלמת – בזכות החיבור המהיר לכביש 4 וכביש 89 החדש, הקרבה לתחנת הרכבת של נהריה – אתם מצטרפים להצלחה כבר בשלב המוקדם, ומבטיחים לעצמכם נכס בשכונה שהופכת למרכז החדש של נהריה והסביבה.

כשאתם בוחרים בית, אתם בוחרים שכונה. וכשאתם בוחרים בשכונת סער החדשה, אתם בוחרים בעתודת המגורים המבטיחה והמושקעת ביותר בגליל המערבי. מצפון לשדות הירוקים, נבנית שכונה מודרנית ומתקדמת, המשלבת תכנון עתידי עם הטבע הנפלא של הצפון ורצועת החוף.

תשכחו מהצורך להניע את הרכב לכל סידור – השכונה תוכננה כמרחב אוטונומי ומודרני שבו הכל נגיש: מקריית חינוך חדשנית ושלמה הכוללת גני ילדים, בתי ספר יסודיים ותיכון, ועד למרכזים קהילתיים, מתחמי ספורט ופארקים רחבי ידיים. עם השקעה חסרת תקדים בתשתיות ובפיתוח, אתם נהנים משכונה שמתוכננת בדיוק עבור משפחות, ומציעה שילוב נדיר של שקט פסטורלי ופיתוח סביבתי ברמה הגבוהה ביותר. חכמה, טכנולוגית ומשתלמת. השכונה החדשה



THE PROJECT



THE PROJECT

מגני הילדים ועד לבתי הספר – מוקמים ממש בלב השכונה. שגרת הבוקר שלכם הופכת לנינוחה, בלי פקקים ובלי המרוץ המוכר.

אתם יוצאים מהבניין אל תוך תכנון עירוני מודרני, עם פארקים ירוקים ושטחי פנאי שהופכים למגרש המשחקים הפרטי של הילדים, לצד חברים שגרים דלת ליד.

כשאתם חוזרים הביתה, אתם מגלים שהמיקום

ברוכים הבאים ללאטי סער יוניק. המקום בו היום שלכם נפתח עם מרחבים ירוקים.

כאן, הבית הוא הרבה יותר מארבעה קירות – הוא המרחב שבו השלווה הכפרית פוגשת את החיים המודרניים והמשפחתיים שתמיד חיפשתם.

הסיפור שלכם כאן מתחיל בשכונה צעירה, חדשה ותוססת, כזו שמרגישה כמו קהילה אמיתית מהרגע הראשון.

מוסדות החינוך החדשים והמתקדמים ביותר –



THE PROJECT

בסוף היום, כשאתם יושבים במרפסת מול השקיעות המרהיבות והאורות המנצנצים של העיר והמרחבים הפתוחים סביב, אתם מסתכלים אחד על השנייה ויודעים: עשינו את הצעד הנכון.

הבית הזה הוא לא רק השקעה נדלנית חכמה בשכונה המובילה של נהריה, הוא ההשקעה הכי טובה שעשינו במשפחה שלנו.

המושלם מביא איתו נגישות חסרת פשרות לצד איכות חיים:

החיבור המהיר לצירים המרכזיים (כביש 4 וכביש 89 החדש) והקרבה של דקות בודדות לתחנת הרכבת נהריה ולשדרות הגעתון, משאירים אתכם קרובים להכול ומקצרים את זמני הנסיעה.

הטבות המס המשמעותיות והייחודיות של נהריה מעניקות לכם שקט כלכלי אמיתי ומשאירות לכם הרבה יותר כסף פנוי בכל חודש.



THE LOCATION

הגעתון התוססות, נהנים ממתחמי קניות, מסעדות ובתי קפה.

וכשמתחשק לכם לטבול בטבע או בים, אתם נמצאים במרחק נגיעה מרצועת החוף המרהיבה של נהריה, חופי אכזיב ובונה ביץ', ומסלולי הטיול הפסטורליים של הגליל המערבי.

והדובדבן שבקצפת? שקט תעסוקתי וכלכלי. המיקום האסטרטגי של הפרויקט בצפון-מזרח העיר מעניק לכם נגישות תחבורתית חסרת תקדים: עם חיבור ישיר לכביש 4 וכביש 89 החדש, אתם נמצאים דקות בודדות מהמרכז הרפואי לגליל (המעסיק הגדול באזור) ומתחנת הרכבת של נהריה, שמחברת אתכם בקלות ובמהירות לכל מרכזי התעסוקה וההייטק בארץ.

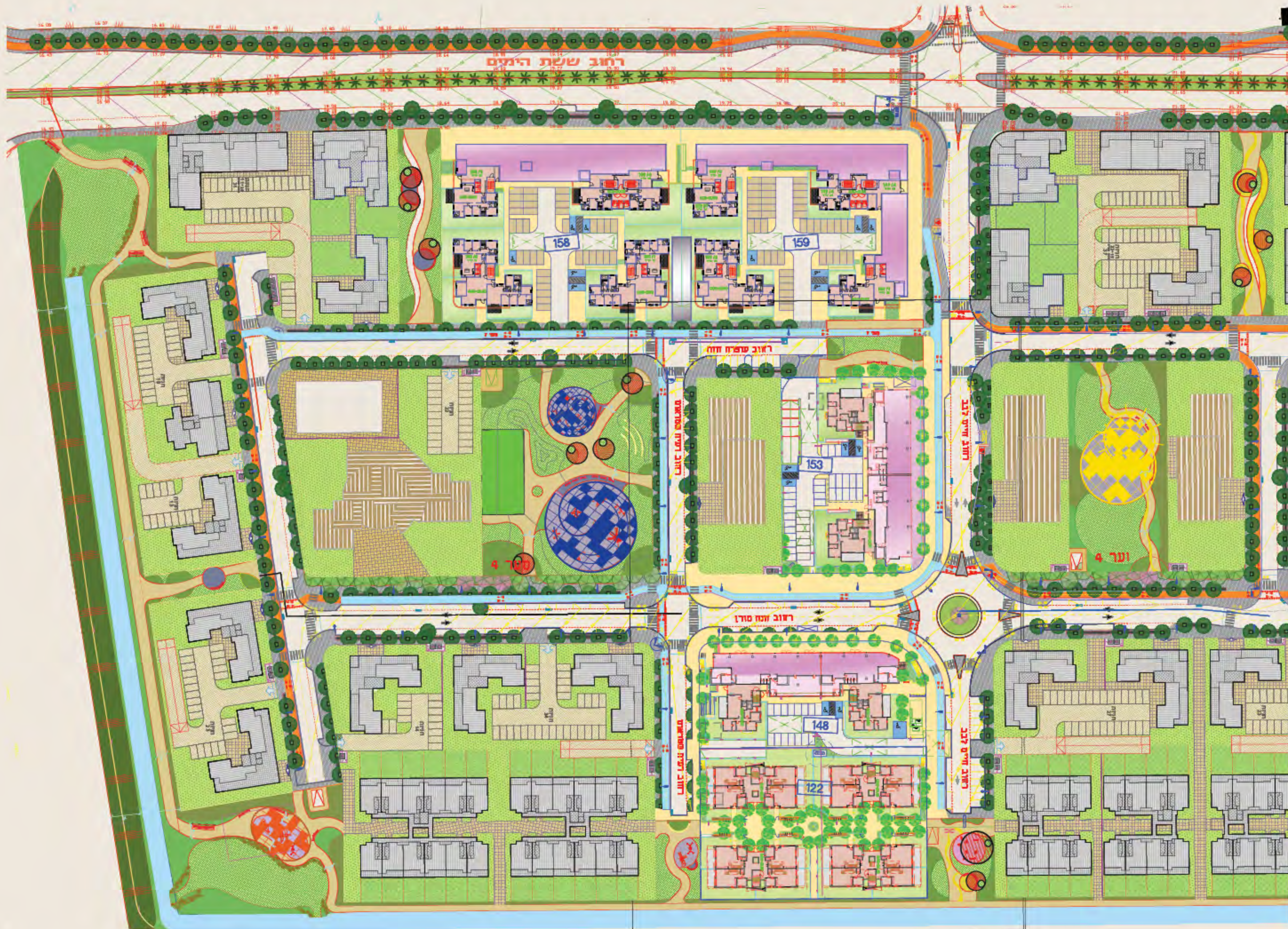
בין אם אתם מנהלים קריירה מקומית, עובדים במרכז הרפואי הסמוך או נהנים מעבודה מרחוק על תשתית הסיבים האופטיים של השכונה החכמה – אתם פשוט מונעים את הבזבז של שעות יקרות בכבישים, ומרוויחים הרבה יותר זמן איכות עם המשפחה.

הבחירה בלאטי סער יוניק, היא בחירה בנקודת המפגש המדויקת שבין צמיחה מודרנית, חינוך למצוינות וטבע עוצר נשימה שמתחיל ממש בסף הדלת. הכל מתחיל בתפיסת החינוך של נהריה, עיר שמשקיעה במצוינות ובקריית החינוך החדשות שלה הרבה מעל הממוצע הארצי.

כאן הילדים שלכם נהנים משיטת חינוך מודרנית וחדשנית, וממוסדות חינוך מתקדמים שנבנים מאפס בתוך השכונה ומאפשרים להם לצעוד בבטחה לגן ולבית הספר. מעבר ללימודים הפורמליים, התכנון השכונתי משלב מרכזים קהילתיים, תוכניות מדע וטכנולוגיה, וספורט – מה שמעניק לילדים את הכלים להצליח בעולם המחר בתוך סביבה עוטפת, בטוחה ומפתחת.

כאן, אתם נהנים מהיכולת לייצר חוויות משפחתיות מרגשות באפס מאמץ.

המיקום הייחודי מחבר אתכם ישירות לשילוב המושלם שבין העיר לטבע: תוכלו לצאת לטיול משפחתי לאורך השדרות הירוקות של השכונה החדשה, ותוך 5 דקות נסיעה אתם כבר בלב שדרות





משה ציון

THE ARCHITECT'S VISION

תכנון הפרויקט נשען גם על עקרונות של קיימות וחשיבה ארוכת טווח. ניצול מיטבי של תנאי האקלים, החדרת אור טבעי, יצירת סביבות נעימות ועילות ושילוב פתרונות תכנוניים מתקדמים – כל אלה נועדו לשפר את איכות החיים והחווייה היומיומית של המשתמשים, לצד יצירת ערך סביבתי וכלכלי לאורך זמן.

עבורנו, אדריכלות אינה מסתכמת בתכנון של מבנה, אלא ביצירת חוויה שלמה. זהו ניסיון לתרגם רעיון למקום חי ונושם, כזה המאפשר לאנשים להתחבר, להתפתח ולהרגיש שייכים. אנו מאמינים כי כוחו של פרויקט מוצלח טמון ביכולתו לשרת את המשתמשים בו באופן טבעי ופשוט, ובר־זמן להעניק להם השראה בכל מפגש מחדש עם המרחב.

התוצאה היא פרויקט המבטא תפיסה אדריכלית שלמה – כזו הרואה במבנה לא רק אובייקט פיזי, אלא חלק בלתי נפרד מהקהילה, מהנוף ומהחיים המתרחשים סביבו. התוצאה היא פרויקט המבטא תפיסה אדריכלית שלמה – כזו הרואה במבנה לא רק אובייקט פיזי, אלא חלק בלתי נפרד מהקהילה, מהנוף ומהחיים המתרחשים סביבו.

פרויקט זה נולד מתוך רצון לייצר מרחב בעל נוכחות אדריכלית ברורה, כזה המשלב בין איכות תכנונית גבוהה לבין חוויית שימוש יומיומית, אינטואיטיבית ונעימה. כבר בשלבי התכנון הראשונים הושם דגש על יצירת דיאלוג בין המבנה לסביבתו, תוך התייחסות למאפייני המקום, לאור הטבעי, לתנועה האנושית ולצרכים המשתנים של המשתמשים לאורך זמן.

הקונספט האדריכלי מבוסס על איזון בין פתיחות לאינטימיות, בין פונקציונליות לאסתטיקה ובין חדשנות לכבוד לסביבה הקיימת. מתוך תפיסה זו תוכננו החללים באופן המאפשר גמישות מרבית, זרימה טבעית בין האזורים השונים ותחושת מרחב המזמינה שהייה, מפגש ויצירה.

בחירת החומרים, הטקסטורות והפרטים האדריכליים נעשתה מתוך שאיפה לייצר שפה עיצובית על־זמנית, כזו שתישאר רלוונטית לאורך שנים ותעניק למבנה אופי ייחודי ומזוהה. שילוב של חומרים טבעיים לצד פתרונות עכשוויים יוצר שכבות של עומק, חמימות ואוטנטיות, ומחזק את הקשר שבין המשתמש למקום.

THE COMPLEXES

LATI SAAR

BOUTIQUE

הפרק הבא שלכם מתחיל בשכונת סער בנהריה

במתחם מגורים מודרני ותוסס הכולל 4 בנייני בוטיק בני 8 קומות המעוצבים ומתוכננים בקפידה עבור המשפחה שלכם. הבניינים מציעים חוויית מגורים אינטימית של 20 יחידות דיור בלבד בכל בניין. במתחם תוכלו לבחור מתוך תמהיל דירות מגוון הכולל דירות גן ייחודיות ודירות פנטהאוז לופט מפוארות עם מרפסות רחבות, כולן נהנות ממפרט טכני עשיר, סטנדרט בנייה בלתי מתפשר ולובי כניסה מעוצב ע"י אחד מהאדריכלים המובילים בארץ.

המתחם נבנה מעל קומת מסחר בוטיקית, המעניקה לכם את השילוב המושלם בין נוחות עירונית מתקדמת לחיי קהילה, ומביאה את בתי הקפה, חנויות הנוחות והשירותים החיוניים ממש אל "מתחת לבית".

המתחם נבנה מעל קומת מסחר בוטיקית, המעניקה לכם את השילוב המושלם בין נוחות עירונית מתקדמת לחיי קהילה, ומביאה את בתי הקפה, חנויות הנוחות והשירותים החיוניים ממש אל "מתחת לבית".





LATI SAAR

U N I Q U E

הפרק הבא שלכם מתחיל בשכונת סער בנהריה

הפרויקט נהנה מתכנון אדריכלי מתקדם הכולל לובי כניסה מעוצב ומזמין, 2 חניות תת-קרקעיות פרטיות לכל דירה, מרפסות שמש רחבות ידיים ומפרט טכני עשיר ובלתי מתפשר בכל פינה בבית.

4 בנייני יוניק ייחודיים בני 4 קומות בלבד, המציעים חווית מגורים אינטימית, יוקרתית ויוצאת דופן של 9 יחידות דיור בלבד בכל בניין ו-2 דירות בלבד בקומה.

במתחם תוכלו ליהנות מדירות גן מדהימות עם כניסה נפרדת לחלומין וגינות ענקיות המעניקות תחושה של בית פרטי, ומפנטהאוז עליון מפואר – יחיד ובודד על פני כל הקומה, המציע פרטיות מוחלטת וארבעה כיווני אוויר מלאים לבריזה המושלמת של הים והשדות.



ABOUT US



OUR INSPIRATION

החברה מבצעת את הפרויקטים יחד עם אדריכלים, יועצים, מעצבים ואנשי מקצוע מהמעלה הראשונה המובילים בארץ שיודעים לקחת חלום ולהפוך אותו לבית.

החברה עובדת בשיתוף פעולה עם הספקים המובילים בארץ לעבודות נגרות, דלתות פנים וחץ, אלומיניום, מעקות זכוכית, סניטציה ועוד חברתנו הינה חברה קבלנית רשומה ברישיון משרד הקבלנים ובעלת סיווג בלתי מוגבל ג 5 לביצוע כל עבודות בנייה בכל היקף כספי.

החברה עובדת בשיתוף פעולה עם לקוחותיה ומלווה אותם מרגע רכישת הדירה ועד לקבלת המפתח והכניסה לדירה החדשה ולאחריה בכל שנות אחריות הבדק ואף מעבר לכך.

חברת לאטי הינה חברה מובילה בעלת ניסיון עשיר של כ-20 שנה, יוזמת ובונה מתחמי וסביבת מגורים איכותית תוך הגדרה מחדש של התפיסה האדריכלית המודרנית. החברה יוזמת ובונה גם מרכזי מסחר ייחודיים במרכזי השכונות.

הפרויקטים של קבוצת לאטי מציגים סטנדרט בניה גבוה בשילוב חזון ועיצוב יוצאי דופן. מאחורי החברה מוניטין עשיר עם שלל פרויקטים גדולים ומוצלחים ביותר אשר נבנים ומבוצעים תוך שימת דגש על איכות החומר ורמת גימור מוקפדת במיוחד. כל פרויקט של חברת לאטי משקף עלייה בסטנדרט המגורים הן ביוקרה, הן באיכות והן בנופים המרהיבים שמקיפים כל בניין, מבנה ודירה וזאת כדי לבנות סביבת חיים מושלמת ואיכותית.

OUR VISION

אנו, קבוצת לאטי, שואפים להיות המובילים בתחום הבנייה והפיתוח, תוך יצירת עתיד טוב יותר לכל לקוח ולקוח. אנו מאמינים שבאמצעות חדשנות, מצינויות ושירות יוצא דופן, נבנה יחד קהילות חזקות ובריאות, נדאג לסביבה ונשאיר חותם חיובי על הדורות הבאים.



OUR VALUES

01

הלקוח
הוא חלק
בלתי נפרד
מהתהליך

נדאג ללוות אתכם החל מרגע רכישת
הדירה ועל לכניסתכם לדירה החדשה.

02

סטנדרטים
גבוהים
ואיכות בלתי
מתפשרת

אנו שואפים להעניק לכם איכות בנייה
שאין שני לה כאשר כל מבנה תוכנן
ועוצב בקפידה ליצירת סביבה של
איכות חיים אולטימטיבית.

03

תוצאות
אופטימליות
ותמורה מלאה

לאטי עובדת עם האדריכלים, הספקים,
היועצים ומעצבי הפנים המובילים
בארץ אנו משתמשים ביד ובניסיון
שלהם על מנת להקים את הפרויקטים
האיכותיים ביותר.

04

יצירת
סביבת חיים
אולטימטיבית

אנו מקפידים על שימור איכות הסביבה
ומשתמשים בעקרונות הבנייה הידוקה
אשר מוטמעים בכל שלב בתהליכי
הבנייה.

OUR GOALS

קהילה וערכים

להקים קהילות משגשגות המותאמות לצרכי הדיירים, תוך דגש על ערכים של אמון, שקיפות והוגנות.

קיימות ואחריות סביבתית

לבנות בצורה אחראית וידידותית לסביבה, תוך שמירה על עקרונות הקיימות והפחתת השפעתנו על הסביבה.

איכות ומצוינות

לספק מוצרים ושירותים באיכות הגבוהה ביותר, תוך הקפדה על סטנדרטים בלתי מתפשרים של מצוינות.

הובלה וחדשנות

להוביל את ענף הבנייה באמצעות טכנולוגיות מתקדמות ושיטות עבודה חדשניות.



PURCHASING PROCESS



חתימת חוזה רכישה

יהיה משרד הבינוי והשיכון רשאי לפסול את זכייתו ו/או לשנות את מיקומו בסדר בחירת הדיוור, לפי שיקול דעתו של משרד הבינוי והשיכון.

***המועדים של השלבים המצוינים לעיל עשויים להשתנות בהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון.**

חתימת חוזה תתאפשר עד 30 ימים קלנדריים מבחירת הדירות, ותוזמנו לפגישה לחתימת חוזה רכישה בחברת לאטי. עליכם להגיע מצוידים במסמכים הנדרשים לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון. כאשר חוזי המכר ונספחיו נבדקו ואושרו ע"י משרד הבינוי והשיכון. לא ניתן לשנות ולא יהיה מו"מ משפטי לגבי נוסח החוזה. אם נותרו לכם עוד שאלות, מוזמנים להיכנס לאתר החברה שם תוכלו לעיין מבעוד מועד במסמכים המשפטיים, החוזה ונספחיו השונים.

הערה כללית

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מהמועדים שכתבנו לעיל, בכל שלב, לרבות אך לא רק במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת הדיוור ו/או לא הגיע לחתום על הסכם המכר בתאריך שנקבע,

אז מה קורה עכשיו?

מיד בתום ימי העיון תתואם לכם פגישה אישית עם נציג חברת "לאטי". בפגישה זו תבחרו את הדירה המיועדת בהתאם למיקומכם בהגרלה. סדר בחירת הדירות הינו בהתאם למספר הסידורי שלכם בהגרלה על פי סדר עולה, כלומר הזוכה בעל המספר הסידורי הראשון הנמוך ביותר וכן הלאה. סדר בחירת הדירות הוא סופי ובלתי ניתן לשינוי.

אי הגעה במועד ובזמן שנקבע לפגישת "בחירת הדירה" תבטל את זכותכם לבחירת הדירה. לפגישת בחירת הדירה עליכם להגיע בנוכחות מלאה עם טופס אישור הזכייה אשר נשלח אליכם על ידי משרד השיכון, אישור זכאות בתוקף, תעודות זהות (לא רישיון) ושיק מקדמה על סך 2,000 ש"ח.

במידה ואחד מבני הזוג אינו יכול להגיע ליום בחירת הדירה יש להצטייד בייפוי כוח, במידה ושני בני הזוג אינם יכולים להופיע ליום בחירת הדירה יש לצייד את צד ג' בייפוי כוח נוטוריוני.

חשוב לדעת!

הבחירה אינה ניתנת לשינוי ובמידה ולא הגעתם לפגישת "בחירת הדירה" תישלל מכם הזכות לדירה. לחברת "לאטי" אין התחייבות להבטיח דירה ספציפית, הדירה המיועדת תיבחר בכפוף למלאי הדירות שנותר ולמיקום הזוכה בהגרלה. נוהל ביטול זכיה

ניתן לבטל את זכייתכם באתר ההרשמה להגרלות של משרד השיכון.

FLOOR PLAN

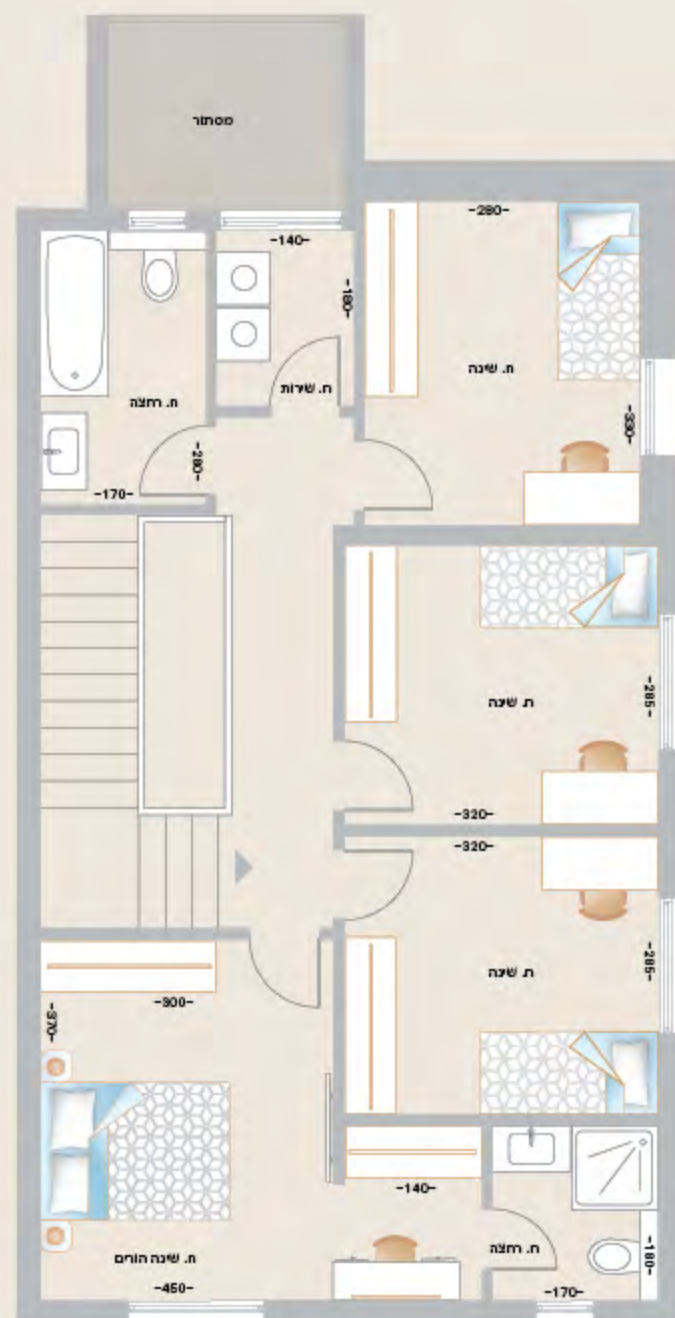
LOT
122
BUILDING
1
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 110.14 מ"ר

דירה 3 קומה 1



LOT
122
BUILDING
1
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 110.14 מ"ר

דירה 3 קומה 0



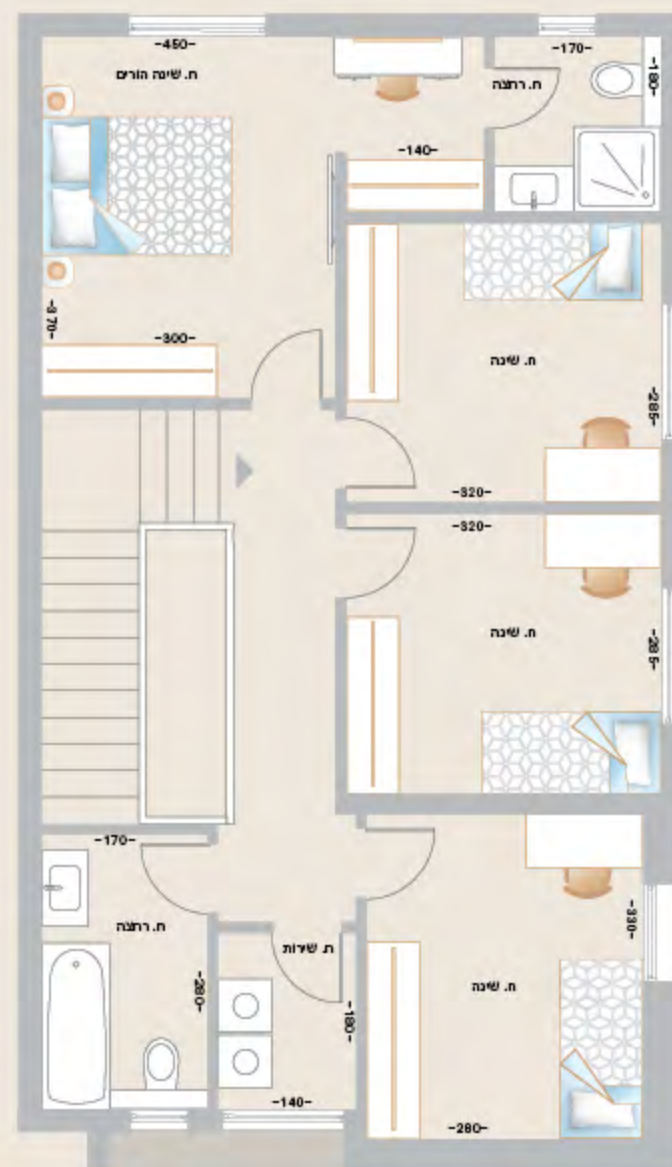
LOT
122
BUILDING
1
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 114.10 מ"ר

דירה 4 קומה 1



LOT
122
BUILDING
1
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 114.10 מ"ר

דירה 4 קומה 0



LOT
122

BUILDING

1

TYPE

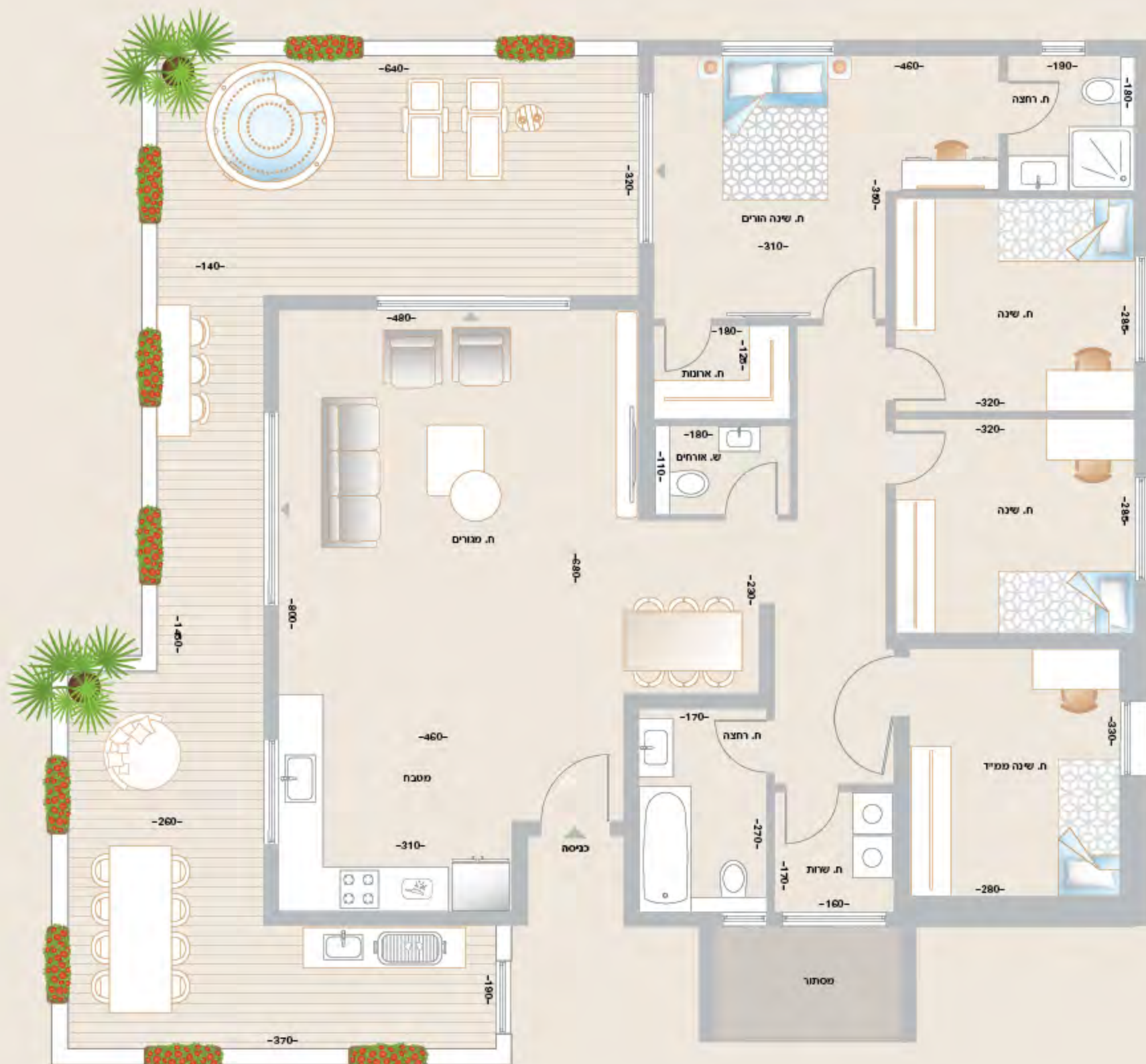
C

דירת 5 חדרים

שטח דירה: 124.18 מ"ר

שטח מרפסת: 53.61 מ"ר

דירה 5 קומה 2





LOT
122
BUILDING
1
TYPE
D

דירת 4 חדרים

שטח דירה:	101.08 מ"ר
שטח מרפסת:	25 מ"ר
דירה 7	קומה 3



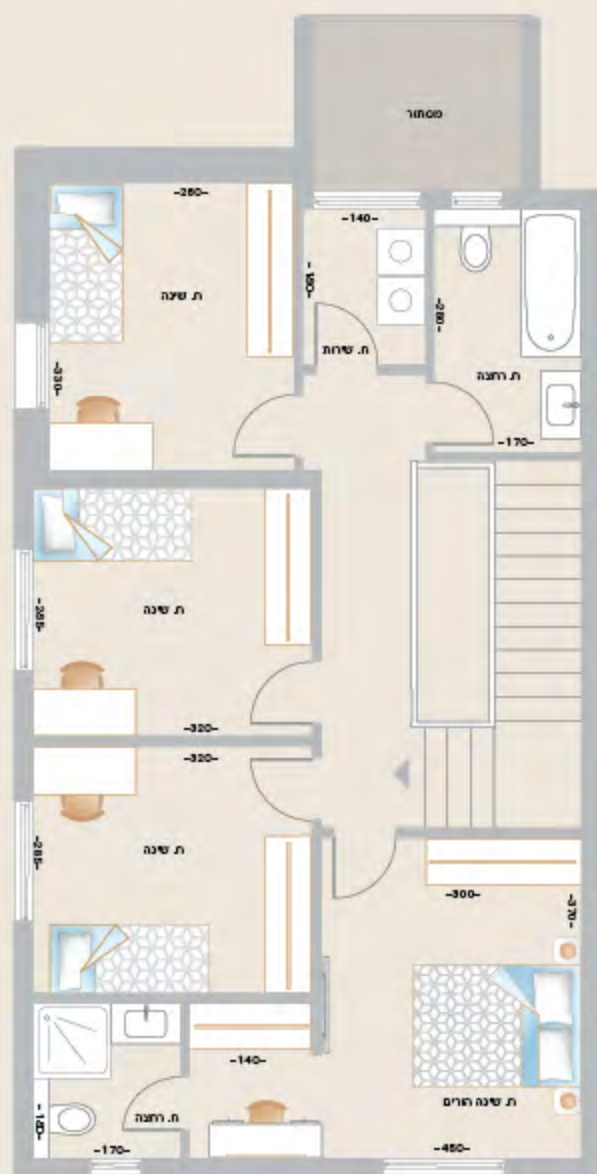
LOT
122
BUILDING
2
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 103.38 מ"ר

דירה 3 קומה 1



LOT
122
BUILDING
2
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 103.38 מ"ר

דירה 3 קומה 0



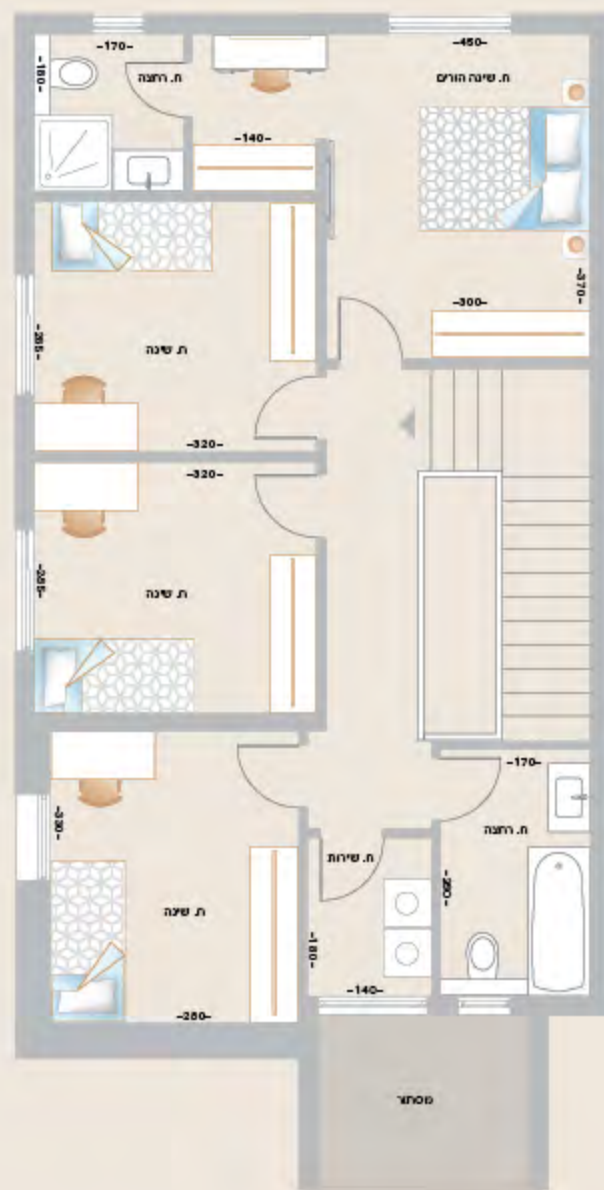
LOT
122
BUILDING
2
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 75.29 מ"ר

דירה 4 קומה 1



LOT
122
BUILDING
2
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 75.29 מ"ר

דירה 4 קומה 0





LOT
122
 BUILDING
2
 TYPE
D

דירת 4 חדרים

שטח דירה: 101.08 מ"ר

שטח מרפסת: 25 מ"ר

דירה 7 קומה 3





LOT
122
 BUILDING
2
 TYPE
D

דירת 4 חדרים

שטח דירה:	101.08 מ"ר
שטח מרפסת:	25 מ"ר
דירה 8	קומה 3



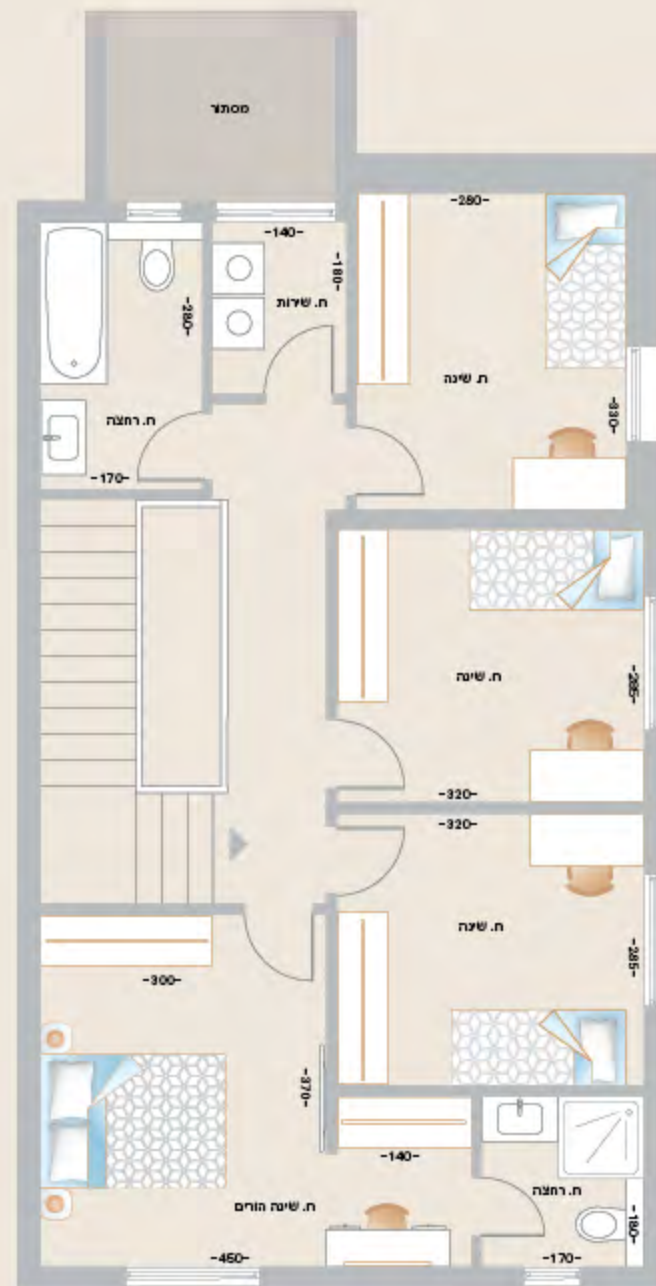
LOT
122
BUILDING
3
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 114.06 מ"ר

דירה 3 קומה 1



LOT
122
BUILDING
3
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 114.06 מ"ר

דירה 3 קומה 0



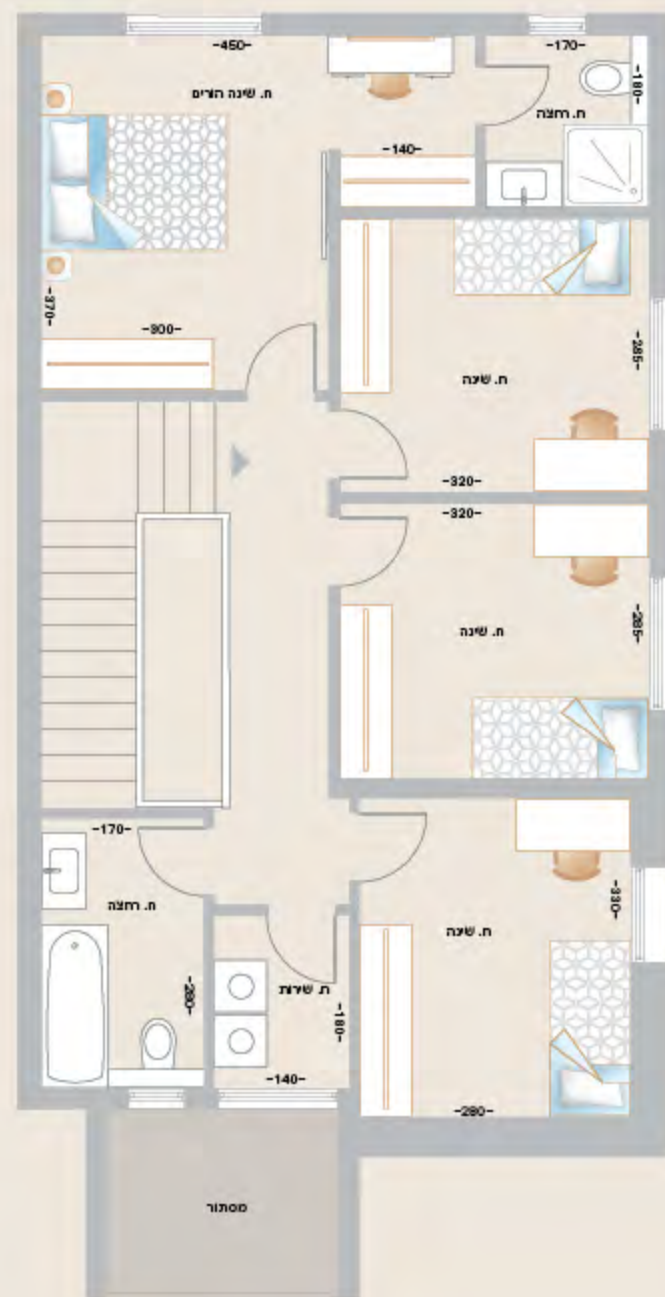
LOT
122
BUILDING
3
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 110.20 מ"ר

שטח חצר: 110.02 מ"ר

דירה 4 קומה 1



LOT
122
BUILDING
3
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 110.20 מ"ר

שטח חצר: 110.02 מ"ר

דירה 4 קומה 0





LOT
122
BUILDING
3
TYPE
D

דירת 4 חדרים

שטח דירה:	101.08 מ"ר
שטח מרפסת:	25 מ"ר
קומה	3
דירה	7





LOT
122
BUILDING
3
TYPE
D

דירת 4 חדרים

שטח דירה:	101.08 מ"ר
שטח מרפסת:	25 מ"ר
קומה	3
דירה	8



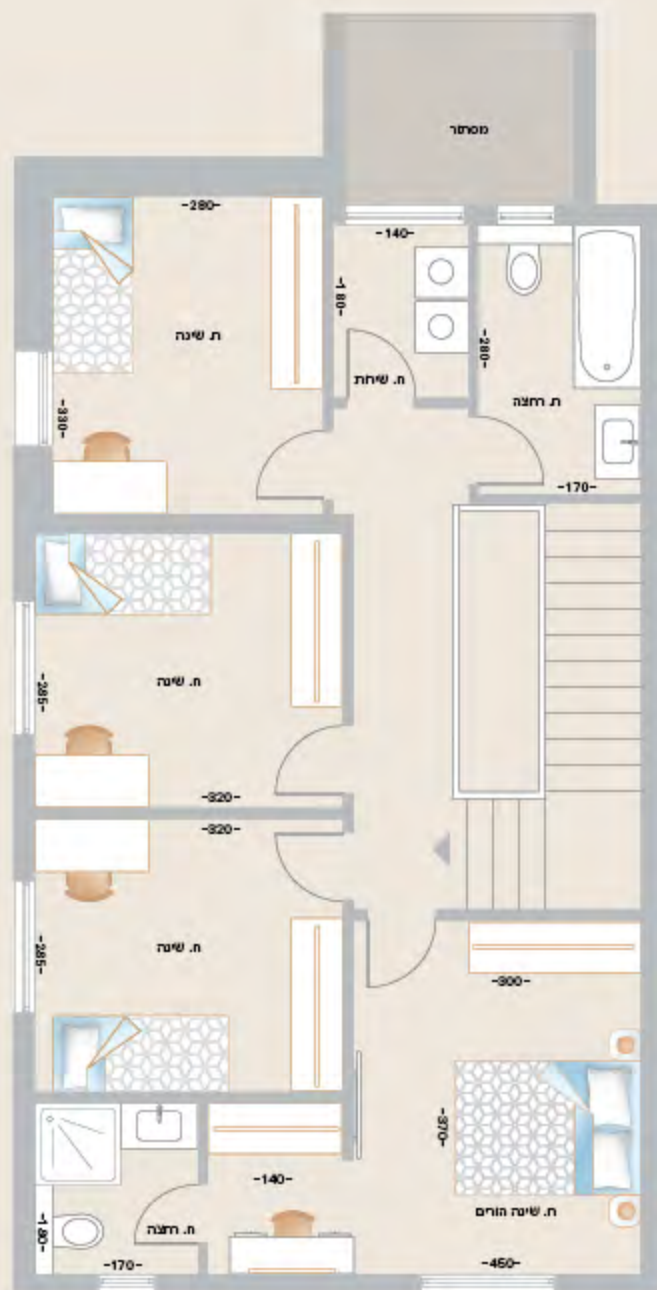
LOT
122
BUILDING
4
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קומטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 70.3 מ"ר

דירה 3 קומה 1



LOT
122
BUILDING
4
TYPE
B

דירת גן 6 חדרים - קוטג'

שטח דירה: 143.26 מ"ר

שטח חצר: 70.3 מ"ר

דירה 3 קומה 0





LOT
122
BUILDING
4
TYPE
C
דירת 5 חדרים
שטח דירה: 122.98 מ"ר
שטח מרפסת: 53.61 מ"ר
קומה 2 דירה 5



LOT
122
 BUILDING
4
 TYPE
D

דירת 4 חדרים

שטח דירה:	101.08 מ"ר
שטח מרפסת:	25 מ"ר
דירה 7	קומה 3







LOT
122
BUILDING
4
TYPE
E

פנטהאוז 5 חדרים

שטח דירה: 134.49 מ"ר

שטח מרפסת: 96.58 מ"ר

דירה 9 קומה 4



Type

דירת 3 חדרים

שטח דירה: 83.39 מ"ר

שטח מרפסת: 12.72 מ"ר

דירה 3,4,5,6 קומה

6,9,12,15





LOT
148
BUILDING
A
Type
B

דירת 5 חדרים

שטח דירה:	124.61 מ"ר
שטח מרפסת:	16.69 מ"ר
דירה 2,4,7,10	קומה 1-6
13,16	





LOT
148
BUILDING
A
Type
C

דירת 4 חדרים

שטח דירה:	101.83 מ"ר
שטח מרפסת:	12.41 מ"ר
דירה	קומה 3-6
	8,11,14,17



LOT	148
BUILDING	A
Type	D
דירת 3 חדרים	
שטח דירה:	83.59 מ"ר
שטח מרפסת:	100.89 מ"ר
דירה 3	קומה 2





LOT
148
BUILDING
A
Type
E

דירת 3 חדרים

שטח דירה: 83.92 מ"ר

שטח מרפסת: 125.79 מ"ר

דירה 5 קומה 2





LOT
148
BUILDING
A
Type
N

דירת 6 חדרים

שטח דירה: 147.35 מ"ר

שטח מרפסת: 31.39 מ"ר

דירה 19 קומה 7





LOT
148
BUILDING
B
Type
G

דירת גן 5 חדרים

שטח דירה: 124.44 מ"ר

שטח חצר: 151.37 מ"ר

דירה 1 קומה 0





LOT
148
BUILDING
B
Type
A

דירת 3 חדרים

שטח דירה: 83.39 מ"ר

שטח מרפסת: 12.72 מ"ר

דירה 6,9,12,15
קומה 3-6



LOT
148
BUILDING
B
Type
C

דירת 4 חדרים

שטח דירה:	101.89 מ"ר
שטח מרפסת:	12.41 מ"ר
דירה	קומה 3,4,5,6
	8,11,14,17





LOT
148
 BUILDING
B
 Type
D

דירת 3 חדרים

שטח דירה: 83.59 מ"ר

שטח מרפסת: 102.84 מ"ר

דירה 3 קומה 2



LOT
148
 BUILDING
B
 Type
E

דירת 3 חדרים

שטח דירה: 83.92 מ"ר

שטח מרפסת: 125.79 מ"ר

דירה 5 קומה 2



LOT
148
BUILDING
B
Type
N

פנמהאוז 6 חדרים

שטח דירה: 147.35 מ"ר

שטח מרפסת: 31.40 מ"ר

דירה 19 קומה 7



LOT
153
BUILDING
A
Type
A

דירת 3 חדרים

שטח דירה:	83.39 מ"ר
שטח מרפסת:	12.72 מ"ר
דירה	קומה 3,4,5,6
	6,9,12,15





LOT
153
BUILDING
A
Type
B

דירת 5 חדרים

שטח דירה:	124.6 מ"ר
שטח מרפסת:	16.69 מ"ר
דירה	קומה 3-6
	7,10,13,16



LOT
 153
 BUILDING
 A
 Type
 B

דירת 5 חדרים

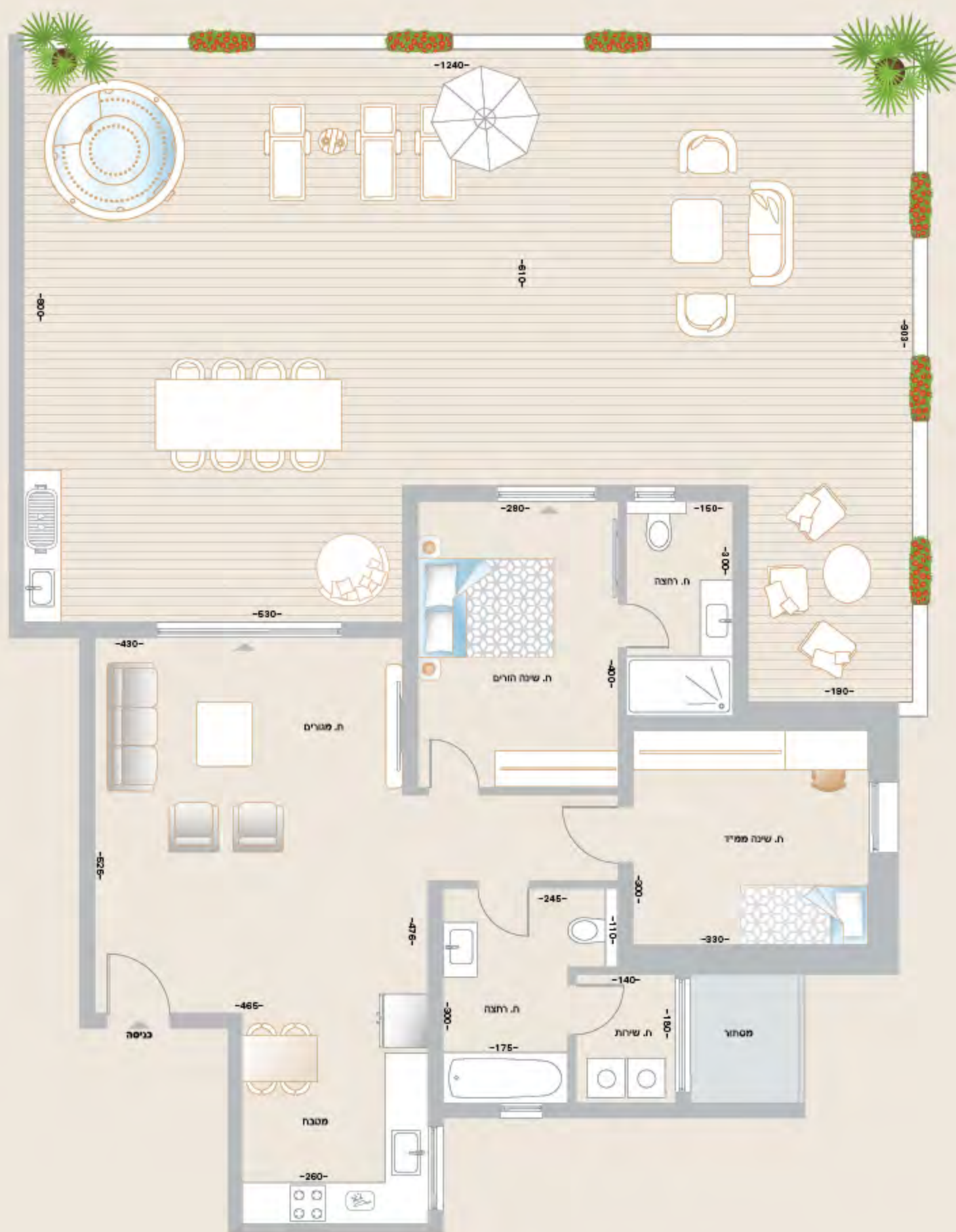
שטח דירה:	124.6 מ"ר
שטח מרפסת:	16.69 מ"ר
דירה 4	קומה 2



LOT
153
BUILDING
A
Type
C

דירת 4 חדרים

שטח דירה:	101.89 מ"ר
שטח מרפסת:	12.41 מ"ר
דירה	קומה 3,4,5,6
	8,11,14,17



LOT
153
BUILDING
A
Type
D

דירת 3 חדרים

שטח דירה: 83.59 מ"ר

שטח מרפסת: 91.40 מ"ר

דירה 3 קומה 2





LOT
153
BUILDING
A
Type
E

דירת 3 חדרים

שטח דירה: 83.92 מ"ר

שטח מרפסת: 156.46 מ"ר

דירה 5 קומה 2





LOT
153
BUILDING
B
Type
A

דירת 3 חדרים

שטח דירה:	83.89 מ"ר
שטח מרפסת:	12.72 מ"ר
דירה	קומה 3-6
6,9,12,15	



LOT
153
 BUILDING
B
 Type
B

דירת 5 חדרים

שטח דירה:	124.79 מ"ר
שטח מרפסת:	16.69 מ"ר
דירה 2	קומה 1



LOT
153
 BUILDING
B
 Type
B

דירת 5 חדרים

שטח דירה:	124.6 מ"ר
שטח מרפסת:	16.69 מ"ר
דירה 4	קומה 2



LOT
153
 BUILDING
B
 Type
B

דירת 3 חדרים

שטח דירה:	124.6 מ"ר
שטח מרפסת:	16.69 מ"ר
דירה	קומה 3-6
	7,10,13,16



LOT
153
BUILDING
B
Type
C

דירת 4 חדרים

שטח דירה:	101.89 מ"ר
שטח מרפסת:	12.41 מ"ר
דירה	קומה 3-6
8,11,14,17	





LOT
153
BUILDING
B
Type
E

דירת 3 חדרים

שטח דירה:	83.92 מ"ר
שטח מרפסת:	156.46 מ"ר
דירה 5	קומה 2



LOT
153
BUILDING
B
Type
G

דירת גן 5 חדרים

שטח דירה: 124.44 מ"ר

שטח חצר: 158.35 מ"ר

דירה 1 קומה 0



2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו
במקרה
ביטול הזכייה.
חתימת נציג החברה _____

טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____

מבקש/ים _____ לרכוש _____ מהקבלן _____ דירת _____ מגורים

בפרויקט _____

בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר

חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.

2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא:

_____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל

שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.

3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע

בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.

4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.

5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה

מכל סיבה שהיא.

6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן

2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה

ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.

7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____

בכתובת _____.

8. אם יחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל,

יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון

(מחק את המיותר).

9. אני/ו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות

או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו

לבחור דירה בפרויקט.

10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד

חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל

בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום

בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי

:

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם

לאמור לעיל,

יפוי כח נוטריוני מיוחד ובלתי חוזר

מייפה הכח:

מיופה הכח:

אני/אנו הח"מ, מייפה הכח ממנים בזה את מיופי הכח - כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד - לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לזכויותינו ו/או התחייבויותינו הנוגעות לרכישת דירה והצמוד לה מאת חברת "ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 514355296" (להלן: "החברה") - בבניין אשר ייבנה ע"י החברה על המקרקעין להלן:

פרויקט "לאטי סער" - נהריה

גוש חלקה 19932/36,46,51 תכנית 201-0495242 מגרש: 122,148,153 בשטח של כ- 10,700 מ"ר - מס' חוזה רמ"י - 800007971 הנמצאים בישוב נהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש")

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יהיו באי כוחנו רשאים לפעול ולעשות כל אחד מהם ו/או כוללם ביחד את הפעולות הבאות כולן יחד ו/או כל אחת מהן ו/או חלק מהן הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט והננו מאשרים כל פעולה שביצעו מיופי הכח כאמור כאילו ביצענו בעצמנו ואלה הפעולות:

1. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לבחירת הדירה מבין הדירות המוצעות בפרויקט, וכן בכל ענין הנוגע לרכישת הדירה לפי החוזה כולל חתימה על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו.
2. לייצגנו ולהופיע בשמנו ו/או במקומנו בפני כל פקיד נציג מחלקה ממשלתית ו/או רשות מוסמכת, משרד ממשלתי, או בפני העיריה, מועצה מקומית או פקידים אחרים או בפני כל משרדים שהם לרישום קרקעות וכל זכות בקרקע או על קרקע או בפני כל רשות אחרת ככל הדברים נוגעים או הקשורים לענייני, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר יורשו ע"י רשויות ומשרדים כאלה.
3. בשמי ובמקומי ועל חשבוננו, לנקות, לשכור להחליף או לרכוש בכל צורת אחרת שהיא ו/או למכור להשכיר לשעבד למשכן או למסור בכל צורה אחרת שהיא כל רכוש בין מטלטלין ובין נכסי דלא נידי לרבות דברים שבתביעה, מפעלים, מכונות, מכשירים, השייכים לי עכשיו או יהיו שייכים לי בעתיד בתנאים לפי שימצא לנכון.
4. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, שעבוד או זכות ולשחרם ולחסלם לאחר תשלומם.
5. להשתמש בכספים שיהיו בידי או יכנסו לידי לפי יפוי כח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות דלעיל או כדלקמן.
6. הזכות לבאי כוחי להיכנס בעסקה או עסקאות או בחוזים או בהתחייבויות בשמי מצד אחד עם עצמו מצד שני עם חברה או אישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקים בידי באי כוחי. וזאת בתנאים כפי שבאי כוחי ימצא לנכון ולמתאים וכן להעביר כל רכוש שלי לעצמו ו/או לחברה ו/או אישיות משפטית בה השליטה מלטה או החלקית בידי באי כוחי, וזאת בתמורה או בצורת מתנה ללא תמורה ו/או בדרך של הלוואה ו/או בכל דרך אחרת שתראה לבאי כוחי.
7. בשמי ובמקומי לרכוש, לחכור, לקבל, למכור, להחליף, למשכן לקבל לטובתי כל משכנתא ולהתקשר בכל עסקה בקשר לכל נכס מקרקעין והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ליצגני ולהופיע בשמי בפני כל פקיד בכל לשכת רישום המקרקעין ולרשום שם כל עסקה כנ"ל או הערת אזהרה בקשר לכל נכס מקרקעין ולבצע כל פעולות ודברים אשר יידרשו לכל עסקה או רישום כאמור ע"י כל רשות.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו על שטרי משכנתא ו/או הסכמי משכון ו/או יפוי כח ו/או יפוי כח בלתי חוזרים לטובת בנק למשכנתאות ו/או כל מוסד פיננסי אחר, לרבות לחתום בשמנו ובמקומנו על סעיפי ויתור על ההגנות לדיירות מוגנת ו/או לדיור חלוף, על פיהם לא נהיה לדיירים מוגנים בנכס-לא על פי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 ולא על פי הוראות סעיף 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 - כפי שהוראות אלו יתוקנו מפעם לפעם

יפוי כח לבחירת דירה

אני/אנו החתום/ים מטה:

ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומייפים בזה את כוחנו/ה של _____ ת.ז. _____, להיות מורשינו לפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להן או כל חלק מהם ביחס למקרקעין הידועים כ

גוש חלקה 19932/36,46,51 תכנית 201-0495242 מגרש: 122,148,153 בשטח של כ- 10,700 מ"ר - מס' חוזה רמ"י - 800007971 הנמצאים בישוב נהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש")

או ביחס לכל חלק מהם ו/או בכל יחידה ו/או דירה שתיבנה ו/או נבנתה על המקרקעין הנ"ל או חלק מהן בין אם מספרי הגוש/ים ו/או החלקה/ות הנ"ל יישארו כמו שהם ובין אם ישונו כתוצאה מאיחוד, חלוקה, רישום בית משותף ו/או כל פעולות אחרות (להלן- הזכויות) ומבלי לגרוע, מכלליות האמור לעיל יהיה בא כוחנו מוסמך:

1. לבחור בשמינו ועבורינו את הדירה (להלן: "הדירה") העתידה להבנות על מקרקעין על ידי ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 51-435529-6 ואשר אותה נבקש לרכוש במסגרת תוכנית "מחיר מופחת" של משרד הבינוי והשיכון.
2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל טופס הרשמה ו/או בקשת רכישה ו/או מסמך ו/או הסכם ו/או התחייבות ו/או הצהרה ו/או דיווח בנוגע לבחירת הדירה.
3. הנני/נו מסכים/ים לכל פעולה בקשר לבחירת הדירה אשר תיעשה על סמך יפוי כוח זה על ידי מיופה הכוח ו/או על ידי כל מי שימונה על ידי המיופה הכוח.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום:

פרויקט "נהריה סער"

מחיר מטר

מגרש: 122,148,153
בנין:
דירה:
קומה:
טיפוס:

חוזה מכר – דירת מחיר מטר

שנעשה ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2026

ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 51-435529-6

בין

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:
ברחי לוי אשכול מס' 2 ביישוב רעננה
מייל: lati@latigroup.co.il
(להלן – "החברה" או הקבלן /או המוכר /או המוכרת")

מצד אחד

לבין:

1.
2.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:
ברחוב
טל:
מייל:

(להלן – "הקונה")

מצד שני

הואיל ומודינת ישראל, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כ:

גוש חלקה 19932/36,46,51 תכנית 201-0495242 מגרש: 122,148,153 בשטח של כ- 10,700 מ"ר – מס' חוזה רמ"י – 800007971 הנמצאים ביישוב נהריה (להלן: "המקרקעין" או המגרש");

והואיל וביום 1/3/2023 נחתם חוזה חכירה מהווה בין המינהל למוכר, לתקופה של 98 שנים, מיום 20/9/2022 ועד 19/9/2120 עם זכות הארכה ל- 98 שנים נוספות (מכרז מס' חי 202/289);

והואיל ובכוונת המוכר ליזום הקמת פרויקט למגורים + מסחר על המקרקעין, הן דירות במסגרת התכנית "מחיר מטר" והן דירות במסגרת "השוק החופשי" – פרויקט הנשא את השם **פרויקט "נהריה סער"** (להלן: "הפרויקט") בהתאם לתנאי התוכנית שבתוקף והוראות המכרז, בו זכה המוכר.

והואיל והקונה ביקש לרכוש מהמוכר את דירת המגורים, כמפורט בהסכם מכר זה להלן, והמוכר הביע הסכמתו למכור דירה זו לקונה, הכל בהתאם ובכפוף ליתר תנאי הסכם זה ונספחיו.

והואיל והקונה בעל תעודת זכויות כחצר דירה ועל כן מבקש לרכוש מהמוכר את דירת המגורים, כמפורט בהסכם מכר זה להלן, והמוכר הביע הסכמתו למכור דירה זו לקונה על סמך הצהרתו, הכל בהתאם ובכפוף ליתר תנאי הסכם זה ונספחיו.

והואיל והובהר לרוכש כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שאינו עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכויות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכויות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכויות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

והואיל

והובהר לקונה והוא מסכים לכך כי הואיל והינו חסר דירה, הדירה נמכרת לו במסגרת "מחיר מטר" ולפיכך הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום חתימת הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או למשך 7 שנים ממועד ההגדלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 או 7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, יחד עם זאת הרוכש יהא רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד, ולהבטחת התחייבותיו אלה חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו, המצ"ב להסכם זה;

והואיל

חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטר". 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 כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- המבוא לחוזה זה, על ההצהרות הכלולות בו, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- כותרות ההסכם הינן לשם נוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין האמור בנספחיו של ההסכם – הוראות הנספח הן שתקבענה.
- נספחי הסכם זה הינם:
 - נספח א' - תיאור הדירה ומועד המסירה.
 - נספח ב' - נספח התשלומים.
 - נספח ג' - תוכניות הדירה.
 - נספח ד' - המפרט הטכני.
 - נספח ה' - נספח ליווי בנקאי – בנק לאומי
 - נספח ו' - חובת יידוע בכתב, בהתאם לחוק המכר (דירות) והבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה-1974.
 - נספח ז' – נספח היעדר ייצוג משפטי ע"י עוה"ד בועז סובול.
 - נספח ח' – נספח חלקים המוצאים מהרכוש המשותף.
 - נספח ט' – כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון כולל כתב התחייבות משפר דיור ונספח הצמדת חניית נכה.
 - נספח י' – תצהיר חסר קרקע.
 - נספח יא' - נספח היעדר היתר בניה וחתימה על הסכם ליווי.
- הגדרות
 - "הדירה" - יחידת דיור, שיבנה המוכר בפרויקט, על כל שיוצמד אליה עפ"י תנאי הסכם זה ונספחיו, אשר תיאורה הינו כמפורט ב**נספח א'** ובהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המצורפים **כנספחים ג' ו-ד'** להסכם זה.
 - "עוה"ד" - עוה"ד בועז סובול ו/או מאי צור מי מטעמו ממשרד עורכי הדין "בועז סובול".
 - "חוק המכר דירות" - חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

הקונה

המוכר

- 6.4. "חוק המכר דירות הבטחת השקעות" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 6.5. "הבנק המלווה" - בנק לאומי בע"מ, עימו יתקשר המוכר בהסכם ללווי פיננסי להקמת הפרויקט ולרבות לעניין הנפקת ערבויות בנקאיות עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) לרוכשי יחידות דיור בפרויקט.
- 6.6. "הסדר תשלומים" - פנקס שוברים, אשר יפיק הבנק המלווה עבור כל דירה בפרויקט ואשר רק באמצעותו יופקדו כל תשלומי הקונה לחשבון הפרויקט, כהגדרתו להלן.
- 6.7. "המדד" - מדד תשומות בבניה למגורים.
- 6.8. "היתר הבניה" - היתר הבניה שניתן לבניית הדירה בהתאם לישיבות הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה - מיום 24/12/2025.

7. המוכר מוכר בזאת לקונה, והקונה רוכש בזאת מהמוכר את הדירה - הכל בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף למילוי כל תנאי. הזכויות הנרכשות הינן מסוג חכירה מהוננת עד ליום 31/7/2119 ואז זכות בעלות - במידה ותירשם בעלות ע"ש המוכר עד ליום רישום הזכויות ע"ש הקונה.

8. המוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

- 8.1. כי הינו בעל זכויות חכירה במקרקעין, החל מיום 20/9/2022 עד ליום 19/9/2120 (להלן: "תקופת החכירה"), עם זכות לתקופת חכירה נוספת של 98 שנים החל מתום תקופת החכירה, עפ"י חוזה חכירה מהונן, וכי שילם למינהל את מלוא התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין עפ"י חוזה החכירה המהונן.
- 8.2. כי הינו זכאי ורשאי להתקשר בהסכם זה ולמכור לקונה את הזכויות בדירה, וכי לא ידועה לו כל מניעה, משפטית או אחרת, להתקשרות נשוא הסכם זה.
- 8.3. כי בתאריך 24/12/2025 ניתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה החלטות (להלן: "החלטת הועדה") לפיה ניתן באופן עקרוני אישור לבניית הדירה נשוא הסכם זה, והמוכר מתחייב לקבל היתר בניה לבניית הדירה נשוא הסכם זה בהתאם להחלטת הועדה.
- 8.4. כי לאחר שיושלם הליך רישום האיחוד והחלוקה מחדש, רה פרצלציה, פרצלציה, של המקרקעין, יבצע המוכר את פעולת רישום הבניין, בו נבנה הדירה, כבית משותף.
- 8.5. כי להבטחת כספי הקונה יעניק לקונה ערבות בנקאית כמצוין בסעי' 112 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, וככל שיבקש המוכר להחליף הערובה (לערובה לפי סעי' 212 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) - בלבד) - יעדכן הקונה מראש ובכתב.
- 8.6. כי ניתן אישור עקרוני לבניית הבניין בו נמצאת הדירה - החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה בקשה להיתר נשוא ההחלטות מיום 29/12/2025 והמוכר מתחייב להמציא היתר בניה בהתאם לאישור העקרוני וזאת כתנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה שאם לא כן - רשאי הקונה לבטל את ההסכם ככל ולא התקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת ההסכם ובלבד שהקונה יקבל את כל הכספים אותם שילם ע"ח מחיר הדירה - בערכים ריאליים - לידיו בחוזר - וזאת בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש או מיום הביטול במקרה בו טרם נמסרה החזקה. המוכר מתחייב כי ימציא על ידו היתר בניה לבניית הדירה

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

וזאת בתוך 6 חודשים מיום החתימה על הסכם זה, שאם לא כן יהא רשאים אך ורק הקונה לבטל את הסכם המכר כאמור לעיל. מובהר ומוסכם בזה כי גם במקרה בו נתקבל היתר בניה אשר אינו מאפשר את בניית הדירה ו/או צמודותיה בהתאם לתכניות המכר ומפרט המכר המצ"ב להסכם זה, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב, ותחול סטיה בתוכניות הבניה של הדירה מעבר למותר עפ"י חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד - 1974, לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומה ו/או בשטחה, אזי החברה תודיע לקונה אודות השינויים שנתקבלו בהיתר כאמור - באופן מפורט וברור, באמצעות הודעת מייל או מכתב בדואר, ולקונה תהא הזכות לעיין בהיתר ובתכניות המכר המעודכנים ולהודיע על ביטול העסקה - בגין השינויים כאמור - וזאת בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה כאמור. לא הודיע הקונה כאמור - יהא החוזה שריר בין הצדדים על אף השינויים כאמור.

8.7. כי בפרויקט תיבנה דירות כמשמעותן בסעיף 52 בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ובין היתר, דירות למגורים, קומת עמודים, קומת מסחר, קומת קרקע, מחסנים, דירות/ותג' וכו' והבניין יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, לאחר השלמת פעולות התכנון והבניה על פי דין - הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, והקונה - מתחייב לא להתערב בכל דרך ו/או צורה שהם באופן תכנון או בניית הבניין ו/או הבניינים שמתכנן ו/או שיקים המוכר על המגרש לרבות שטחיהן של הדירות, מספר הדירות בכל קומה, מספר הקומות בבנין, שטחי מעבר ושטחים אחרים, צמידויות למיניהן וכל דבר אחר שהוא שקשור בקשר עם תכנון והקמת המבנה ו/או המבנים על המקרקעין ובלבד שזכויותיו עפ"י הסכם זה לא תפגענה. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני וועדות התכנון.

9. הקונה מתחייב כי:

- 9.1. הוצגו לפניו תכניות המגרש ותכניות הבניה ואולם ייתכן כי תכניות אלו ישתנו לפי דרישות העיריה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ובלבד שזכויותיו בדירה, מיקומה, גודלה, החלוקה הפנימית בה ובצמידויותיה לא תיפגענה.
- 9.2. ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, את מיקומם וסביבתם, מצבם הפיסי והתכנוני ומצב זכויות המוכר בהם, וכן, לראות ולבדוק את תכנית הבניה החלה על המקרקעין, את מצב הפיתוח והבניה בפרויקט במועד חתימת הסכם זה, כי הוצגה בפניו תכנית הפרויקט, תכנית הדירה והמפרט הטכני שלו, וכן כי קיבל לעיונו כל מסמך אחר, שביקש מהמוכר לעיין בו ו/או למסור לגבי מידע, ולמצוא את כל האמור לעיל מתאים לצרכיו ולמטרותיו.
- 9.3. בנוסף, ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את תוכנית הפרויקט והבניין בו תימצא הדירה, את תכנית הדירה ומיקומה בבניין, הקומה בה היא מצויה וכיווני האוויר שלה ובהסתמך על כל בדיקותיו למצוא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ביחס אליהם.
- 9.4. הודע לקונה כי הפרויקט מהווה חלק ממתחם מגורים + מסחר בו מוקמים פרויקטים נוספים ע"י מוכרים ו/או קבלנים אחרים, פרויקטים במסגרתם ייבנו בניינים נוספים ו/או מבני ציבור ו/או כל מבנה אחר לצרכים פרטיים או לצרכי ציבור והקבלן מבהיר והודע לקונה שהקבלן לא אחראי לכל בניה אחרת אשר תבוצע באזור כולו, במתחמי בנייה סמוכים, בפרויקטים אחרים.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

9.5. הובהר לקונה כי הדירה מיועדת למטרת שימוש למגורים בלבד, אם כי בפרויקט ייבנו יחידות אחרות למסחר.

9.6. כי הובהר לו וידוע לו, שהמוכר יהיה זכאי לנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בפרויקט בכל עת ובכל דרך שימצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן תנאי כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין וכן כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו הסביר, יהיה רשאי לשנות תוכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה עקב כל אלה ולא ישנו תוכניות הדירה (על הצמוד לה) ביחס לאלה המצורפות להסכם זה ובכפוף לאמור בהסכם זה וזאת בכפוף להוראות המכרז והדין.

9.7. כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו הסביר ובכפוף לכל דין, יהיה רשאי לקבוע אילו חלקים בפרויקט ישמשו רכוש משותף, אילו חלקים יוצמדו ליחידות שונות בו וכן לקבוע כל דבר ועניין אחרים, הנוגעים לשימושים בחלקי הפרויקט השונים ולהצמדתם ובלבד שלא יגרע הדבר מהצמדת חלקים בפרויקט לדירה, במידה והוצמדו מפורשות בהסכם זה ובלבד שלא תפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

9.8. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם כי המוכר יהיה רשאי להוציא מכלל הרכוש המשותף, בין היתר, את המחסנים, החניות, שטחי המרפסות, שטחי קרקע במגרש, החצרות הצמודים לדירות הגן בקומת הקרקע, חלקים משטחי הגג (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים) ויתר שטחים, שאינם מהווים רכוש משותף, ולהצמידים למי מהדירות או יחידות המסחר שייבנו על המגרש – הכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין ובתנאי שלא תפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמודותיה. יובהר, כל שינוי במיקום המתקנים, ברכוש המשותף או בהצמדות ייעשה רק בהיקף המותר בדין ובמכרז, לאחר קבלת האישורים הנדרשים, ובלבד שלא יפגע בזכויות הרוכש, בשימוש הסביר בדירה ובהצמודותיה.

9.9. מוסכם כי אם הוצמדה חניית נכה לרוכש נשוא הסכם זה והרוכש אינו נכה הזכאי לחניית נכה על פי הוראות כל דין, אזי ייתכן כי הרוכש יידרש לוותר על חנית הנכה ולהחנות רכבו בחניה אחרת אשר תוקצה לכך – מקום בו החנייה תידרש לשימוש של נכה הזכאי לכך לפי כל דין.

9.10. כי הובהר לו שבחלק משטח הגג העליון, אשר יהווה רכוש משותף, יכול ויוצבו קולטי שמש, מעבים של מתקני מיזוג האוויר, ומתקנים ומערכות משותפים אחרים, לפי הוראות מתכנני הפרויקט ו/או דרישת הרשויות למיניהן, וכן חדר מכונות למעלית וזאת בכפוף להוראות החוק.

9.11. כי הובהר לו שבפרויקט יהיו צוברים גז משותף לכל הדירות בפרויקט או מספר צוברים למספר בניינים בפרויקט, עם מונים נפרדים לכל דירה וכמו כן יכול ויוקם במרתף מאגר מים ויונחו במרתף מתקנים טכניים לשימוש כלל הפרויקט, הכל עפ"י דרישת הרשויות.

9.12. הקונה לא יהיה זכאי, בכפוף להוראות הדין למנוע ו/או להפריע בכל דרך את הקמתם ו/או את השימוש במתקנים ו/או מערכות התשתית המשותפים ו/או המעבר והגישה אליהם, להקמה ו/או שימוש במתקנים אחרים נוספים שייבנו, אם ייבנו, לפי דרישת הגופים והרשויות המוסמכים לכך ובלבד שזכויותיו

בהסכם זה לא תפגענה ותתאפשר לקונה גישה סבירה לדירה. אין באמור כדי לגרוע או לשלול מן הקונה את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9.13. כמו כן הובהר לקונה כי בהתאם להנחיות הרשויות, מקום בו קיים חניון מקורה בפרויקט – אזי לחניון המקורה של הפרויקט לא תתאפשר כניסת רכבים המונעים באמצעות גז. על הקונה למלא אחר הוראות אלו ולהימנע מהכנסת רכב המונע בגז לחניון המקורה. ככל שהקונה, או מי מטעמו, יכניס לחניון המקורה של הפרויקט רכב המונע באמצעות גז וכתוצאה מכך ייגרם נזק אזי החברה תהיה רשאית לתבוע ממנו כל נזק.

9.14. כי הובהר לו, שהמוכר יהיה רשאי להקים את הפרויקט בשלבים וכן להמשיך ולבצע עבודות פנים בתוך דירות "השוק החופשי" ו/או עבודות פיתוח, וזאת אף לאחר מועד מסירת הדירה לחזקת הקונה, ובלבד שההפרעות ואי הנוחות הזמניים אשר עלולים להיגרם, באם בכלל יהיו, לא ימנעו גישה סבירה ובטוחה לדירה ולחניון ומגורים סבירים בדירה. המוכר מתחייב כי עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויטתימו בתוך 6 חודשים מקבלת תעודת גמר.

9.15. כי הובהר לו, כי מיקומם של החצרות, מתקני האשפה, החניות, השטחים הציבוריים, דודי וקולטי השמש, חדרי מכונות ומתקני העזר האחרים, כפי שמצוין ו/או יצוין במפרט, עשוי להשתנות במהלך התכנון ו/או ההקמה של הפרויקט, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות כל דין. ככל שיחול שינוי באחד המתקנים כאמור לעיל לעומת המצוין במפרט יודיע על כך המוכר לקונה בכתב ואין בכך כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי כל דין.

9.16. כי ידוע לו, שהפרויקט יכלול מתקנים ותשתיות, לרבות דרכי גישה לחניות, חדרי אשפה, אזור למכלי מחזור וכי, וכי על הקונה לאפשר, ככל הדבר תלוי בו וקשור אליו, בכל דרך סבירה את השימוש בהם ו/או המעבר והגישה אליהם לצורך תחזוקה ו/או תיקון ליקויים על ידי המוכר ו/או מי מטעמו. המוכר יהיה רשאי לעגן בכל דרך שימצא לנכון, לרבות בדרך של רישום זיקות הנאה, את הזכויות כאמור.

9.17. כי הוסבר לו שיתכן ועל המקרקעין ו/או בבניין תיבנה תחנת ו/או תחנות טרנספורמציה, ויתכן שהמוכר יתחייב כלפי חברת החשמל לישראל בע"מ להעביר את הבעלות ו/או החכירה בתחנת הטרנספורמציה על שם חברת החשמל לישראל בע"מ וגם לרשום לטובתה זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת לצורך מעבר ברצועת קרקע ודרכי גישה בפרויקט כדי להגיע לתחנת הטרנספורמציה שבתוך פרויקט לרבות העברת כבלי חשמל ותת קרקעיים, וכי אמור להיכלל בתקנון המוסכם של הבית המשותף פרק המכיל הוראות בדבר זכויות חברת החשמל לישראל בע"מ לעבור ו/או להשתמש בשטחי קרקע לצורך מעבר ו/או ביצוע עבודות ו/או תיקונים ו/או הנחת צנרות ותת קרקעיות, וכן כי הובהר לקונה כי לא יסופק לו חשמל לדירתו אלא באמצעות תחנת הטרנספורמציה שתוקם בפרויקט. מיקום תחנת הטרנספורמציה תצוין במפרט. ככל שיחול שינוי לעומת המצוין במפרט יודיע על כך המוכר לקונה בכתב ואין בכך כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש עפ"י דין. הוסבר לקונה כי חדר הטרנספורמציה שישרת את כל המתחם (מגורים + מסחר) ימוקם, בכפוף להיתר סופי, במגרש מס' 148 – וזאת עפ"י אישור כל הרשויות ועפ"י כל תקן נדרש.

9.18. כי הוסבר לו שעירית נהריה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או מי מטעמן עתידים לבצע עבודות פיתוח ותשתית שונות בשטחים המיועדים לצרכי ציבור במקרקעין, לרבות עבודות תכנון ותשתיות ועבודות פיתוח כללי, הכוללות, בין היתר, כבישים, מדרכות, ביוב, תאורה, אספקת מים וכיוצא"ב (להלן: **"עבודות הפיתוח"**). הודע לקונה כי אין למוכר קשר לעבודות הפיתוח המתוכננות ו/או המבוצעות ו/או שיבוצעו על ידי הרשויות השונות או מי מטעמן, המועדים והקצב בהן תבוצענה ושלבי ביצוען של עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, טיב ביצוען, מועד ביצוען וכיוצא"ב, והובהר לקונה כי אין למוכר כל שליטה בנושא עבודות הפיתוח שבאחריות הרשויות השונות או קצב ביצוען והשלמתן.

9.19. כי הוסבר לו שכל עבודות הפיתוח בשטחים שמחוץ לפרויקט ובסביבתו, ככל שמופיעות בתוכנית כלשהי, צוינו לשם המחשה בלבד, ואין בכך כדי לחייב את המוכר בדרך כלשהי לעניין תכנון, אופן ביצוען, טיב ביצוען, מועד ביצוען וכיוצא"ב, שכן האחריות לכל דבר הנוגע לכך הינה של רשויות התכנון השונות ובכללן עירית נהריה.

9.20. כי הודע לו שבמתחם בו מצוי המקרקעין יש לבצע הליך הרפרצלציה, במשותף עם החלקות האחרות אשר במתחם, וכי הליך זה עשוי לארוך פרק זמן ממושך וכי השלמת הליך הרפרצלציה תלויה במנהל ו/או ברשות המקומית ו/או בבעלי יתר בעלי הזכויות במגרשים במתחם גבעת הרקפות, ובלבד שהמוכר עשה כל שנדרש הימנו על מנת לאפשר השלמת הליך הרפרצלציה. המוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

9.21. לקונה הודע כי בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, מתחייב המוכר לפעול לכך שיחתם בין הקונה לבין המינהל חוזה חכירה מהווה ל- 98 שנים החל מיום 1/8/2021, עם זכות להארכה ל- 98 שנים נוספות. חתימת חוזה החכירה תהא בהתאם לנהלי רמ"י.

9.22. כי לא ידוע לו על איזו שהיא מניעה בגללה לא יוכל לחכור את הזכויות בדירה מאת המינהל עפ"י תנאי המינהל וכן מצהיר הקונה כי אין הוא "נתין זר" כהגדרתו במנהל.

9.23. כי הודע לו כי על אף האמור בהסכם זה, ככל ועד לסיום בניית הפרויקט יושלם הליך רישום הפרצלציה במקרקעין, אזי המינהל לא ינפיק חוזה חכירה לקונה וככל שניתן, המוכר ירשום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה ולטובת בנק למשכנתאות מטעמו, ככל שהקונה קיבל הלוואת משכנתא.

10

10.1. הודע לקונה כי הפרויקט הינו פרויקט מסוג "עירוב שימושים", הצפוי לכלול, בנוסף ליחידות מגורים, גם שטחים ויחידות לשימושים שאינם למגורים, לרבות שטחי מסחר, חנויות, משרדים, דיור מוגן, מבני ציבור, מרפאות, מסעדות ו/או שימושים אחרים, הכל בהתאם להוראות התביע החלה ו/או שתוחל, להיתר הבנייה ולהוראות כל דין.

10.2. עוד הודע לקונה כי לשטחי המסחר יוצמדו שטחי קרקע ו/או גגות ו/או חניות ו/או גגות טכניים עליהם ימוקמו מתקנים המשמשים את יחידות המסחר לרבות מיוג, קירור, גרטור, מנדפים, דחסן וכיוצא"ב והכל בכפוף להיתר הבניה ו/או לפי

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

דרישת רשויות התכנון. לא יהיה באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה ו/או מהשימוש הסביר בדירה על הצמודותיה..

10.3. עוד ידוע לקונה כי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, למכור, להשכיר, להויתר בבעלותה ו/או להקנות זכויות שימוש ביחידות ו/או בשטחים כאמור, כולם או מקצתם, לכל אדם ו/או גוף ולכל שימוש מותר על פי דין, לרבות קביעת אופן ההפעלה, דרכי גישה, סוג הפעילות ושעות הפעילות והכל בכפוף להוראות המכרז ועפ"י כל דין. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, לא יכללו שימושים אשר יש בהם כדי לגרום למטרדי רעש ו/או לכלוך ו/או ריח בלתי סבירים אלא בכפוף להוראות ואישור ועדות התכנון השונות, לחוק עזר עירינה, לתב"ע ולכל דין.

10.4. החברה תכלול בתקנון רישום הבית המשותף של הפרויקט הוראה בדבר חובת כלל בעלי הזכויות ודיירי הפרויקט להשתמש ביחידותיהם בהתאם להוראות כל דין ולהוראות התביע, כפי שיהיו מעת לעת. הקונה מתחייב בזה לעשות שימוש ביחידתו אך ורק בהתאם לאמור לעיל.

10.5. ידוע לקונה כי במסגרת הפרויקט ייבנו מתקנים משותפים אשר ישמשו את כלל בעלי הזכויות בפרויקט, כולם או חלקם, בהתאם לתוכניות ו/או למפרט ועפ"י היתר הבניה. מתקנים אלו יכללו, בין היתר ובהתאם לשיקול דעתו של המוכר, מתקני Wellness, חדר כושר, מועדון דיירים, חדר קולנוע וכיוצא"ב (להלן: **"המתקנים המשותפים"**).

10.6. המתקנים המשותפים ו/או מתקנים נוספים אחרים עשויים להיבנות, בין היתר, בקומות הקרקע, בקומות המרתף, בקומות הגג או בקומות ייעודיות אחרות בבניינים בפרויקט, לרבות בבניין בו מצויה הדירה, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר.

10.7. מובהר כי מיקום המתקנים והשטחים המשותפים, שטחם, ייעודם, היקפם, תכולתם ואופן חלוקתם בין הבניינים ו/או חלקי הפרויקט, ייקבעו על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר, בהתאם לתוכניות שיאושרו, להוראות התביע ולהיתרי הבניה.

10.8. הודע לקונה כי הפעלת המתקנים המשותפים, לרבות אופן השימוש בהם, שעות הפעלתם, אופן ניהולם, עלויות הפעלתם, אחזקתם [לרבות תיקונים ותחזוקה שוטפת], ביטוח, נהלי שימוש וכד', תיעשה בהתאם להנחיות המוכר ו/או חברת הניהול, והוראות בעניין זה ייקבעו בתקנון הבית המשותף. מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, המשרדים והתעסוקה ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו. בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד ואילו בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד. בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שימשו הן את בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

10.9. בנוסף, הודע לקונה מפורשות כי במגרש בו נמצאת דירת הקונה תירשם זיקת

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

הנאה לטובת הציבור ו/או לטובת מגרשים אחרים – בהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ולבניה – וזאת לצורך כניסה לחניון התת קרקעי.

11. המוכר מתחייב לבנות את הדירה מחומרים טובים ותקינים, עפ"י תקנים ישראליים, בהתאם לתנאי היתר הבניה, עפ"י כל דין ובהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני, המצורפים להסכם זה.

11.1. המוכר יהיה רשאי לבנות את הפרויקט באמצעות קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו רשומים כחוק, מבלי שיהיה בכך בכדי לגרוע מאחריות המוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה ועפ"י חוק המכר (דירות).

11.2. מבלי לפגוע ביתר הוראות הסכם זה, המוכר יהיה רשאי לבצע בפרויקט כל עבודות בנייה ופיתוח למיניהן, בהיקף ובטיב כפי שימצא לנכון, בכפוף להיתר בניה כד"ן, להנחיות הרשויות, הוראות המכרז ולהוראות כל דין. הובר לקונה כי עבודות הפיתוח עלולות להימשך אף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה - ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בדירה ובאפשרות השימוש הסבירה בו למגורים ותובטח גישה ישירה ובטוחה לדירה והעבודות יימשכו לתקופה שלא תעלה על 6 חודשים.

11.3. עד מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס לפרויקט ו/או לבניין, בו מצויה הדירה ו/או לדירה ו/או להניח בהם חפצים ו/או חומרים - אלא לאחר תיאום מראש עם מנהל האתר מטעם המוכר, וזאת מטעמי בטיחות וביטוח ולמניעת נזקים לפרויקט, לבניין, לדירה, לרכוש, לקונה ו/או לכל צד ג' אחר. הקונה מתחייב בהתחייבות יסודית כי לא הוא ולא מי מטעמו ייכנסו לתחומי הפרויקט, הבניין והדירה טרם מועד המסירה, כהגדרתו, אלא בתיאום ואישור מוקדמים של הנהלת האתר מטעם המוכר. על אף האמור, המוכר יערוך פרוטוקול קדם מסירה אשר במסגרתו יאפשר לקונה להיכנס לדירה לשם בדיקתה. הקונה יחתום על פרוטוקול קדם המסירה ויעותק הימנו יימסר לקונה.

11.4. המוכר לא יהיה אחראי באופן כלשהו לנזק גוף ו/או רכוש, שייגרמו תוך הפרת התחייבות הקונה דלעיל וכן לא יהא אחראי לאובדן חפצים ו/או אביזרים כלשהם של הקונה, שיגנבו בדירה ללא אישור המוכר כאמור בטרם מועד המסירה. הובהר לקונה ע"י המוכר כי כניסה לאתר הבניה במהלך בניית הדירה – ללא אישור ותיאום מראש בגינה – יהא המוכר רשאי לראות בכניסה כאמור – הפרה יסודית של החוזה מצד הקונה – על כל המשתמע מכך.

12. מועד מסירת החזקה בדירה:

12.1. בכפוף לאמור להלן, המוכר מתחייב למסור את החזקה בדירה לקונה עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בנספח א' (להלן: "מועד המסירה"), ובתנאי כי הקונה קיים את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה עפ"י הסכם זה עד למועד הנ"ל, לרבות השלמת תשלום מלוא תמורת הדירה עפ"י הסכם זה.

12.2. המוכר מתחייב כי במועד המסירה, הדירה תהייה ראויה למסירה, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה לקונה בגין רכישת הדירה כמו"כ, יהיו בידי האישורים הנדרשים לצורך המסירה וחבור המבנה והדירה לתשתיות השונות, לרבות טופס 4 (טופס אכלוס), הדירה תהיה בנויה בהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני (אשר בכך אופן, לא פחת מן המפרט המחייב), הנספחים להסכם זה, מעלית אחת בבניין תהא מוכנה להפעלה והבניין יהיה מחובר לתשתיות השונות,

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

באופן שעם התקנת המונים השונים לתשתיות ועם חתימת חוזה עם חברת המעליות, ניתן יהיה להפעיל תשתיות אלה.

12.3. הקונה, מצידו, מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כשהיא ראויה להעמדה לרשות הקונה לפי חוק המכר.

12.4. הובהר לקונה כי מעלית הבניין תופעל לאחר מסירתה לנציגות דיירי הבניין ולאחר חתימת הנציגות על הסכם מול חברת המעליות והכל בכפוף להוראות הדין.

12.5. הודעה מוקדמת על מועד המסירה תישלח לקונה בכתב לכתובת הקונה, או לכתובת המייל של הקונה המופיעה במבוא להסכם זה (או לכל כתובת אחרת עליה יודיע הקונה במכתב רשום לאחר חתימת הסכם זה), סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

12.6. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת היחידה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת היחידה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

12.7. מוסכם כי המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מ-חודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקונה מתחייב לקבל את החזקה במועד המוקדם ולהשלים עד אותו מועד את כל התחייבויותיו כלפי המוכר עפ"י הסכם זה. על אף האמור, הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

12.8. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

12.9. הפיצויים הקבועים בסעיף 11.8 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

12.10. הוראות סעיפים 11.8-11.9 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

- 12.10.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד
- 12.10.2 הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 12.11 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה ולפי המוקדם מביניהם, תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת, עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 12.12 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה, התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור, גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע על הצורך לדחות את המועד המסירה.
- 12.13 מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 12.14 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 (שישה) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין 6 (ששת) החודשים כולל את התקופה בת חודש הימים המנויה בסעיף קטן 11.9 לעיל) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה קונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכמים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור, יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 12.15 מוסכם כי עד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה, ישלים הקונה לידי החברה את כל התמורה בגין הדירה, ובהתאם להוראות נספח ב' – נספח התשלומים המצורף להסכם זה.
- 12.16 איחור במסירת הדירה מהסיבות הנקובות לעיל, לא יהוו עילה או זכות לקונה לפגור בתשלומים הקבועים בנספח התשלומים, למעט התשלום האחרון, ולא יזכו את הקונה לבקש ריבית או הצמדה בעד סכומי הכסף ששילם לחברה על פי הסכם זה. על אף האמור לעיל, במקרה של דחיה כשלהי מצד החברה במסירת הדירה כמפורט לעיל (בשל נסיבות הקשורות בחברה), יהא הקונה רשאי לדחות ביצוע התשלום האחרון כשסכום זה לא יוצמד למדד וללא תוספת ריבית.
- 13 הודע לקונה כי ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה מותנה בכך כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.
- 14 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה ולהלן – "פרוטוקול המסירה".

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

- 14.1 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 14.2 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחה כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 14.3 אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 14.4 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 15 המוכר יכלול סעיפים 13.2-13.4 לעיל זה בפרוטוקול המסירה.
- 15.1 בנוסף, יפורט בפרטיכל אילו מתקנים נמסרו לשימוש של הקונה, לרבות הוראות תחזוקה ושימוש בהם ו/או תעודות האחריות לגביהם ו/או מפתחותיהם. למען הסר ספק יובהר כי בכל מקרה, המוכר מתחייב למסור הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידו וזאת עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה.
- 15.2 הודע לקונה, כי חתימת אחד מיחיד הקונה על הפרטיכל, תיחשב אף להסכמה לאמור בו מצד מי מיחיד הקונה שלא חתם עליו והיא תחייב את כל יחיד הקונה. הובהר לקונה, כי חתימת מיופה הכוח מטעמו (ככל שיהיה) על הפרטיכל, תחייב את הקונה כאילו חתם עליו בעצמו.
- 15.3 הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, אף אם יתגלו בה באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, ובלבד שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה - וזאת מבלי לגרוע מחובת המוכר לתקנם במועדים הנקובים בהסכם זה להלן ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ומבלי לגרוע מהתחייבות המוכר להעמידה לרשות הקונה.
- 15.4 סירב הרוכש לקבל את החזקה בדירה למרות שהושלמה והינה ראויה למגורים ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בה, על אף הודעת המוכר כאמור בסעיף 11.5 ו-11.6, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים, ייחשב הדבר כהפרה יסודית ותאריך המסירה החוזי כמועד המסירה לכל דבר ועניין ו/או עושה"ד כמועד המסירה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה, לרבות זכותו של המוכר לקבל במועד זה את יתרת מחיר הדירה וכן אחריותו של הקונה למצבה, אחזקתה ושמירתה של הדירה וכן חבותו של הקונה לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מאחזקת הדירה ואין בכך כדי לגרוע מאחריות וחובות המוכר על שמירת הדירה בהתאם ובכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.
- 15.5 אם לא יופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה וניתנה לו הודעה כמפורט בסעיפים 11.5 ו-11.6 ו/או יסרב לקבלו, על אף שהדירה ראויה למגורים, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה כאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר, אך לא חייב, לערוך פרטיכל מסירה ע"י נציג המוכר בלבד, והאמור בו יהווה ראיה לכאורה למצב הדירה במועד המסירה והנציג יציין על גבי הפרוטוקול את האמור. ובלבד שלא יהיה באמור בפרוטוקול כדי לגרוע מכל זכות ו/או טענה העומדת לקונה עפ"י דין ו/או הסכם זה.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

17.1. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור), את המפורט להלן, וזאת בלבד: **מים** - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום; **גז** - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה; **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטנים" - יחולו על החברה.

17.2. הקונה ישלם לחברת החשמל ישירות כל תשלום הנדרש עבור חוזה החשמל (פקדונות).

17.3. בסמוך לפני מועד המסירה של הדירה ולפי הוראות המוכר מתחייב הקונה להתקשר עם חברת החשמל וכן עם חברת הגז, עם הרשות המקומית, וכן עם חברת המים בהסכמים לאספקת חשמל, גז ומים לדירה וכן הסדרת רישומו ברשות המקומית לצורך קבלת שירותים מרשות מקומית זו. מקום בו הקונה לא ביצע את האמור לעיל - לא תהא בכך עילה לדחיית המסירה.

17.4. הובהר לקונה והוא ומתחייב לכך כי לפני שהמוכר ימסור לו את הדירה ולפני חתימת הפרטיכל, אסור יהיה לו להיכנס לדירה אלא למען בחינתה ובדיקתה, וזאת אך ורק בהסכמתו המפורשת ובתיאום עם המוכר, וכן אסור לו להכניס חפצים לדירה - לא בעצמו ולא ע"י אחרים. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי חל על הקונה איסור מוחלט להיכנס לאתר הבניה ו/או לדירה ללא תיאום מוקדם עם מנהל הפרויקט באתר.

18. נציגות דיירים:

18.1. הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 21 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין (מקום בו לא תמונה חברת ניהול). לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהיינה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.

18.2. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובות המוכר לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות בהתאם למפורט בחוק המכר (דירות).

19. תוספות ושינויים בדירה:

19.1. ידוע לקונה כי לא יתאפשר לו לערוך שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני הרצ"ב להסכם זה.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

19.2. מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון והמצורף למכרז.

19.3. לקונה לא תינתן האפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר למעט הפריטים הבאים:

- 19.3.1. ארון מטבח.
- 19.3.2. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
- 19.3.3. נקודות מאור, בית תקע ונקודת טלפון.
- 19.3.4. דלת כניסה למרפסת שירות בהתאם למפרט.

19.4. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל מפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה. ויתור על פריט או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר שבו יוצגו הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ייחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על הפריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הויתור ובלבד שזומן הקונה בשנית כאמור והקונה לא הגיב בתוך 14 יום נוספים מיום הזימון הנוסף.

19.5. הקונה לא יבצע וימנע מביצועו של כל שינוי חיצוני בדירה או הבניין, לרבות בגג הבניין ובקירות החיצוניים של הבניין או הדירה ללא קבלת היתר כדין ככל שיידרש. פעל הקונה בניגוד לאמור יהא המוכר רשאי לדרוש הריסת השינוי והשבת המצב לקדמותו, בנוסף לכל סעד המגיע לו על פי ההסכם או הדין.

19.6. הובהר לקונה כי הוראות בקשר לאמור לעיל יכול שתיכללנה בתקנון הבית המשותף וכן יראו את הקונה במחויב לשמור הוראות אלו כלפי המוכר ו/או בעלי היחידות האחרות בבניין.

19.7. הודע לקונה כי המוכר לא יהא אחראי באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כשלהו שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין שלא באמצעות המוכר, או נזק שייגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כמו כן המוכר אינו אחראי לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל, ככל שביצוע העבודה לא נעשה על ידי המוכר ו/או מי מטעמו.

20. תיקון ליקויים:

20.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת לפי הוראות חוק המכר(דירות) (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**"). התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה לפי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל לפי הוראות הסכם זה והדין ובתנאי שהקונה אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לקונה הודעה מוקדמת על כך בטרם ביצע התיקון. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל יגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כני"ל ויחזיר המצב לקדמותו ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של 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 או לספקים 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 הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כנס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

20.2. המוכר לא יהא אחראי והקונה לא יהיה זכאי לתיקונים של פגמים ו/או ליקויים, שינגלו בדירה ו/או במתקן ממתקניו, אשר הוכח כי נגרמו כתוצאה מטיפול ו/או שימוש לא נכונים ו/או רשלניים ו/או תוך הזנחה ו/או בניגוד להוראות התחזוקה והשימוש שמסר המוכר כשהם חתומים על ידו ו/או שהוכח שהינם תוצאת ו/או קשורים לעבודות שינויים, שיפוצים, שיפורים וכו', שבוצעו ע"י הקונה ו/או מטעמו ו/או שהוכח כי נגרמו עקב שימוש, שאינו רגיל וסביר. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאחריות המוכר לתיקון אי ההתאמות והליקויים בהתאם להוראות הדין.

20.3. בכפוף לאמור לעיל, במהלך ביצוע התיקונים ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, מתחייב הקונה להיות נוכח בדירה - הן בעצמו ו/או מי מטעמו - ולנקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת לשמור ולהגן על מיטלטלין ו/או ציוד ו/או רכוש אחר הנמצא בדירה.

20.4. למען הסר ספק, המוכר ישיב את מצב הדירה לקדמותו לאחר ביצוע התיקונים מוקדם ככל האפשר.

21. הרכוש המשותף:

21.1. ידוע לקונה כי מערכות הרכוש המשותף, ככל שיש כאלו, הן מערכות מורכבות הדורשות תחזוקה שוטפת על ידי מומחים לכך וזאת כמפורט, בין השאר, בהוראות התחזוקה והשימוש שיימסרו לקונה בד בבד עם מסירת החזקה בדירה, כשהן חתומות ע"י המוכר. הקונה מתחייב להתקשר עם אותם ספקים

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

לצורך ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים למתקנים המשותפים, למשך כל תקופת הבדק. אין באמור כדי לגרוע מאחריות המוכר לתיקון הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה לעיל.

21.2. הובהר לקונה כי מקום בו מקבלי הרכוש המשותף לא ישתפו פעולה ו/או יסרבו לקבל את הרכוש המשותף מהחברה, בעת מסירת החזקה בדירות ולאחר קבלת טופס 4 לבניין - אזי הדבר ייחשב כאילו מסרה החברה את הרכוש המשותף לנציגות הזמנית ו/או למקבלי הרכוש המשותף ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל ליקויים המונעים שימוש סביר ברכוש המשותף ו/או הרכוש המשותף אינו ראוי לשימוש סביר ובטוח.

21.3. הודע לקונה כי הרכוש המשותף, הכולל בין השאר את מערכות החשמל, מעלית/ות, המים, הביוב, הגיזון, תאורה בשטחים ציבוריים, ומערכות ההשקיה של השטחים המשותפים של הבית, יימסר על ידי החברה למקבלי הרכוש המשותף.

21.4. מקבלי הרכוש המשותף יהיו שלוחים ו/או נאמנים של כל בעלי הדירות בבית לצורך קבלת הרכוש המשותף.

21.5. מקבלי הרכוש המשותף כאמור לעיל יהיו נציגות זמנית לבית המשותף עד שתבחר נציגות קבועה.

21.6. הובהר לקונה כי מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל לרבות מועד המסירה יהיו לכל דבר ועניין מסירה של הרכוש המשותף לרוכש עצמו ו/או לכל אחד מיתר בעלי הדירות בבית.

21.7. אין באמור לעיל כדי לגרוע מיתר חובות הרוכש או חובות הנציגות הזמנית והקבועה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

21.8. החל ממועד המסירה כאמור לעיל, בין אם הקונה מתגורר בנכס ובין אם לאו, מתחייב הקונה לשאת בחלק יחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית המשותף וזאת על פי היחס שבין שטח רצפת דירתו לרבות המחסן אם יש כזה וללא יתר ההצמדות, לבין שטח רצפת כל הדירות בבית והמחסנים הצמודים אליהן וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית או ועד הבית או החברה אם אין נציגות חוקית כני"ל, הכול עפ"י חוק המקרקעין. מהתאריך הנ"ל מתחייב הקונה לפעול ללא כל דיחוי להקמת נציגות בית משותף (ועד בית) שתטפל בתחזוקת הבית, מקום בו לא יתוחזק הבית ע"י חברת ניהול. ידוע ומוסכם על הקונה כי החברה לא תישא בהוצאות החזקת הרכוש המשותף עבור הדירות בבית לאחר המועד שיקבע בהודעות המסירה שישלחו לרוכשי הדירות בבית על אף האמור לעיל, מובהר כי לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

21.9. בתקנון הבית המשותף יירשמו הוראות לגבי נשיאה בהוצאות הטיפול, השימוש והאחזקה של הרכוש המשותף בבית המשותף.

21.10. הודע לקונה כי המוכרת תתקין ברכוש המשותף שלט לוגו מואר ו/או אחר של החברה או מי מטעמה, כחלק מאדריכלות ועיצוב הבניין. לאחר מסירת החזקה

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

יהא רשאי לתלות אך ורק שלטים בגודל סביר הנושאים את שם המוכר ו/או לוגו המוכר, במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. לאחר שנתיים ממסירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדיירים יכולים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר.

21.11. מובהר לקונה כי במסגרת הרכוש המשותף תתקין החברה או מי מטעמה גופי תאורה היקפים אשר ישמשו את כלל הדיירים בפרויקט ו/או את השטחים הציבוריים בפרויקט.

21.12. מובהר בזאת כי החברה רשאית לחייב את רוכשי הדירות בפרויקט להתקשר עם חברת אחזקה ו/או ניהול, עפ"י בחירת החברה ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות), אשר תנהל ותתחזק את הרכוש המשותף בפרויקט – למשך תקופה של עד שנתיים, ככל וחברת הניהול תהא בבעלות החברה או חברה קשורה אליה, תוגבל ההתקשרות לשנה אחת בלבד והכל – ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות), לרבות שטחי הגיטון המשותף, מערכות שונות, המתקנים והציוד המהווים רכוש משותף, כגון מתקני כיבוי אש, ניקיון השטחים המשותפים וכל כיוצא באלה. יובהר, שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

21.13. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובות המוכר לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות בהתאם למפורט בחוק המכר (דירות).

21.14. במידה והמוכרת תחליט שלא לקשר את הדיירים עם חברת ניהול כאמור ו/או עפ"י החלטת החברה, יתחזק הרכוש המשותף ע"י ועד הבית שייבחר ע"י הדיירים, כאשר החברה רשאית להחליט למסור את הרכוש המשותף למי מהדיירים בפרויקט כולל הקונה.

21.15. החברה חוזרת ומפנה לאמור לעיל לעניין הכוונה לרשום בית משותף נפרד בכל אחד מהמגרשים, והכל בכפוף להוראות חוק המכר וכן עפ"י דרישת הרשויות המוסמכות.

22. התמורה והליווי הבנקאי:

22.1. המחיר של הדירה מפורט בנספח התשלומים **נספח "ב"** להסכם, והקונה מתחייב לשלם לחברה בתשלומים ובמועדים המפורטים בנספח זה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד על כל תשלום ותשלום, הכול כמפורט בנספח הנ"ל.

22.2. כל תשלום שעל הקונה לשלם לחברה על פי הסכם זה ועל פי כל תיקון ו/או תוספת להסכם, שיינשו לאחר חתימת ההסכם, יבוצע אך ורק לחשבון הפרויקט בבנק, באמצעות פנקס שוברי התשלום הנמסרים לקונה על ידי החברה במעמד חתימת הסכם זה או שיימסרו בעתיד לקונה – שיהיו לפקודת הבנק המלווה (להלן: **"שוברי התשלום"**).

22.3. הובא לידיעתו של הקונה והובהר לו כי לצורך הקמת הפרויקט התקשר ו/או יתקשר המוכר עם הבנק המלווה לשם קבלת אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים, וכי שיעבד ו/או ישעבד את כל זכויותיו במקרקעין לטובת הבנק המלווה, וכן כי המחאה ו/או ימחה לבנק המלווה על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט - 1969, את כל זכויות המוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

מובהר בזאת כי המוכר יבטיח את כספי הקונה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשלי"ה 1974 בדרך של מתן ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי החוק ויחולו עליו כל החובות על פי החוק.

22.4. ידוע לקונה, כי השעבודים לטובת הבנק המלווה לא יוסרו מהדירה, אלא לאחר שמלוא התמורה בעבור רכישת הדירה, בסכום אשר אושר על ידי הבנק המלווה, שולמה לחשבון הפרויקט, לאחר שבוטלו כדין כל הערבויות אשר נמסרו לקונה ולאחר שהדירה נמסרה לקונה לאחר שהושלמה בהתאם להתחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ולאחר שנחתם הסכם חכירה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל והכל בכפוף להוראות הדין.

22.5. כמו כן, ידוע לקונה כי כל עוד לא אישר הבנק המלווה בכתב כי השעבוד לטובת הבנק המלווה על המקרקעין לא יחול על הדירה, תהא העברת הזכויות בדירה כפופה לאישורו מראש ובכתב של הבנק המלווה. אין באמור כדי לגרוע מחובות חוק המכר לעניין זה.

22.6. הודע לקונה שהוא רשאי לפנות ישירות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט המופיעים בהסכם זה תואמים את הרשום אצל הבנק המלווה וזאת באחת מהדרכים הבאות:

22.6.1. באמצעות גישה לסניף עצמו כמוגדר במבוא להסכם זה.

22.6.2. באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

22.6.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שקיבל הקונה.

22.7. הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שניתנו לו את הפרטים הנדרשים בשובר התשלום, והכול בהתאם לפרטים שנמסרו בהסכם זה.

22.8. בהתאם לכך ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), לאחר ביצוע תשלום באמצעות שובר, לאחר שהליווי כבר החל, ישלח הבנק המלווה באמצעות דואר רשום ו/או בדרך אחרת שתיקבע ע"י הבנק, את ערבויות חוק המכר לקונה לכתובת הקונה כפי שנמסרה ע"י הקונה לבנק.

22.9. הקונה מתחייב להעביר לחברה העתק האישור על ביצוע כל תשלום, מיד עם ביצוע התשלום.

22.10. הובהר לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם, היא באמצעות שוברי התשלום. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הנכס, אלא באמצעות שוברי התשלום. ידוע לקונה כי אין לבצע תשלומים בכל דרך אחרת, גם לא באמצעות הפקדות שיקים ו/או הפקדות מזומן לחשבון הפרויקט.

22.11. החברה תהא זכאית, על פי שיקול דעתה הסביר, לזקוף מתוך כל תשלום שנפרע בפועל, את החלק היחסי בגין הקרן, בתוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית על החלק היחסי הנ"ל. החברה תהא זכאית לפי שיקול דעתה הסביר, גם לזקוף מתוך כל תשלום שנפרע בפועל את החלק היחסי עבור מע"מ, וריבית פיגורים.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

בכל מקרה בו הסכום ששולם בפועל אינו מכסה תשלום כלשהו ו/או הפרשי הצמדה בגינו ו/או מע"מ, תחייב החברה את הקונה בתשלום היתרה לאחר שתזקוף, כאמור את הסכומים שנפרעו על חשבון התשלום.

22.12. הובהר לקונה, כי המוכר יהיה זכאי למסור לבנק המלווה ו/או למי מטעמו, את כל המידע ו/או הפרטים שיתבקשו על ידם, בנוגע לפרויקט ו/או לרכישת הדירה, לרבות העתקים מכל מסמך עליו חתם הקונה בקשר עם רכישת הדירה והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו לא תפגענה, והכל בכפוף להוראות הדין.

22.13. מבלי לגרוע מהוראות החוק, היה ועד מועד המסירה טרם נמסר לקונה מכתב החרגה מאת הבנק המלווה, לפיו משוחררת הדירה מתחילת השעבוד לבנק המלווה, וכן טרם נחתם חוזה חכירה בין הקונה למינהל או נרשמה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה – כשזו נקיה מכל זכות או שיעבוד, יופקדו הערבויות הנ"ל ע"י הקונה במועד המסירה בנאמנות בידי עוה"ד שאינו שכיר אצל המוכר ו/או אצל הבנק המלווה אשר יחזירו אותן לבנק המלווה לאחר שיתמלאו כל התנאים להלן:

22.13.1. נמסרה החזקה בדירה לקונה.

נרשמה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה – כשזו נקיה מכל זכות או שיעבוד. ו/או נחתם חוזה חכירה בין הקונה למנהל – ככל שהבעלות בקרקע לא נרשמה על שם החברה.

23. לקיחת משכנתא ע"י הקונה:

23.1. הקונה יהיה רשאי לממן תשלומי התמורה באמצעות הלוואת משכנתא, ובמקרה כזה יחתום המוכר, לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא, בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד שנוסח כאמור, שיומצא למוכר, לא יהיה בו בכדי לפגוע בזכויות המוכר עפ"י הסכם זה. הודע לקונה שבמקרה של קבלת הלוואת משכנתא על ידו, תידרש הסבת הערבויות שקיבל, לטובת הבנק, עמו התקשר לקבלת ההלוואה ובלבד שכספי המשכנתא יועברו לחשבון הליווי.

23.2. הקונה לא יהיה רשאי להסתמך על עיכובים בקבלת כספי הלוואות כלשהן כנימוק לאיחור בביצוע תשלומים, החלים עליו עפ"י הסכם זה, ככל שהעיכובים אינם תוצאה מעשה ו/או מחדל של המוכר.

23.3. הקונה יישא בכל הוצאה הנדרשת בגין לקיחת המשכנתא כולל אגרת רישום ואילו החברה תטפל בכל הקשור ברישום הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות ממנו נטל הרוכש משכנתא, לרבות תשלום אגרה.

24. תשלומים נוספים:

24.1. בנוסף לתשלום המחיר הבסיסי של הנכס מתחייב הרוכש לשלם לאוצר המדינה מס רכישה במועדו לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) בסכום שייקבע על ידי הרשות המוסמכת ולמסור לחברה אישור על תשלומי וכן לשלם את כל התשלומים הנוספים שנקבעו בנספח התשלומים. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החברה תערוך את שומות מס הרכישה עבור הרוכש ותדווח עבור הרוכש בגין עסקה זו למיסוי מקרקעין. הובהר לקונה כי רשות מיסוי מקרקעין תראה בהוצאות הנוספות החלות על הקונה לפי הסכם זה כחלק משווי המכירה ובמקרה כאמור יידרש הקונה לשלם מס רכישה לגבי שווי מכירה המורכב

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

מהתמורה הכוללת מע"מ בתוספת ההוצאות ו/או התשלומים הנוספים כאמור בהסכם זה.

24.2. מס השבח או מס ההכנסה, שיחולו בגין המכר של הדירה, ישולמו ע"י המוכר. בנוסף, המוכר יישא בכל התשלומים של מיסים, אגרות והיטלים לכל רשות וגוף, כפי הנדרש לשם הקמת הפרויקט במקרקעין.

24.3. הקונה, יישא ממועד המסירה ואילך בכל התשלומים והמיסים למיניהם, החלים על בעלי זכויות ו/או מחזיקי נכסים, בכל הקשור לדירה, אחזקתה והשימוש השוטף בה, לרבות תשלומי ארנונה, מיסים, אגרות והיטלים, עירוניים וממשלתיים.

24.4. הודע לקונה כי המחיר הבסיסי של הנכס נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע, על הבנייה או בהקשר לכך, לרבות על גודל הנכס והזכויות הצמודות לנכס ולהלן: "תשלומי חובה" (כתוקפם וכסכומם בתאריך חתימת ההסכם. על כן, ובכפוף להוראות הדין, אם יוטלו תשלומי חובה חדשים על רוכשי דירות בישראל או יוגדלו תשלומי חובה ביחס לסכום החבות בתאריך חתימת ההסכם, ישלם הרוכש את תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים ערב תאריך המסירה ואם לא יידרש ע"י החברה לעשות כן, ישלםם ישירות לרשויות בעת שיידרש לכך על ידו, האמור לעיל לא יחול על תשלומי חובה שיחולו על פי דין ישירות ובמפורש על החברה.

24.5. מוסכם בזה, כי אם לאחר חתימת הסכם זה יחול שינוי בשיעור מס הערך המוסף, אזי ישתנה בהתאם אף שיעור המע"מ, שעל הקונה לשלם בגין כל תשלום מתשלומי התמורה, שטרם שולם עד מועד השינוי. כמו כן יחול על הקונה כל מס חדש, אם וככל שיוטל כדין לאחר חתימת הסכם זה על רוכשי דירות.

24.6. המוכר ישלם לבנק המלווה את העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת לספי הקונה ולרבות ההוצאה הכרוכה בהנפקת מכתב החרגה לקונה.

24.7. הודע לקונה מפורשות, כי את המוכר מייצגים לצרכי הסכם זה עוה"ד בועז סובול ו/או מי מטעמו וכי הם שיטפלו בכל פעולות הרישום למיניהן עפ"י הסכם זה. הובהר לקונה וידוע לו כי עוה"ד מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הודעה זו זכאותו להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו בכל דבר ועניין הקשור בבדיקת הסכם זה ובבדיקת זכויות המוכר כמוצאם בהסכם.

24.8. הקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי, בכל ההוצאות והאגרות, ככל שיידרשן לצורך רישום משכנתא.

24.9. כל התשלומים הנזכרים בסעיף זה והחלים על הקונה הינם במסך לתשלום תמורת הדירה ולכל תשלום אחר, החל על הקונה עפ"י תנאי ההסכם. מובהר בזה כי ביצוע תשלומים אלו ע"י הקונה יהווה תנאי מוקדם לביצוע פעולות הרישום עפ"י הסכם זה.

24.10. הקונה מתחייב לחתום על הסכמים עם חברת החשמל, הרשות המקומית, חברת המים וחברת הגז.

24.10.1. הזמנת קווי תקשורת למיניהם (טלפון, אינטרנט וכו') לדירה והתקנתם

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

של אלו תהיה באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו.

24.11. בנוסף, הודע הקונה כי במקרה של איחור בביצוע תשלום מתשלומי התמורה ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בנספח התשלומים. ריבית הפיגורים היא על כל תשלום שהורכש חב בו לפי הסכם זה ואשר לא שולם לחברה במועדו ובשלמותו וזאת מהיום שחל בו פירעונו ועד לסילוקו בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים מהיום שנועד לתשלום. ריבית הפיגורים תחושב בהתאם לשיעור הקבוע בתקנות לפי ס' 35 לחוק המכר (דירות). האמור בפסקה זו אינו מקנה לרוכש זכות לפגור בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותה של החברה לבטל הסכם זה כאמור בהסכם זה, או מכל זכות אחרת שלה בדין ובהסכם זה. שיעור ריבית הפיגורים כאמור תחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש.

24.12. ביצוע התשלומים המפורטים המפורטים בסעיף 2 לנספח התמורה במלואם ובמועדם הינם תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת הנכס ותנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה.

25. רישום הבית המשותף:

25.1. בכפוף וכתנאי מקדמי לכך שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בתוך 12 חודשים מסיום רישום הפרצלציה או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה - לפי המאוחר ובכפוף להוראות חוק המכר דירות. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה לפי המאוחר. בחישוב התקפות האמורות לא יבואו בחשבון תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

25.2. מסמכי הרישום של הבית המשותף, כולל תקנון מוסכם לבית המשותף, יוכנו ע"י עוה"ד עפ"י שיקול דעתם הסביר ובכפוף להוראות הדין ובלבד שישמרו זכויות הקונה עפ"י הסכם זה, בדירה לרבות ההצמדות לדירה. לפיכך מייפה הקונה את כוחם של עוה"ד ו/או מי מטעמם כולם ביחד ולחוד לבצע בשמם ובמקומם את כל הפעולות לשם העברת הבעלות ו/או החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין בחיפה, רישום המשכנתא, רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ו/או העברת שטחי קרקע מהמקרקעין לטובת הרשות המקומית לצרכי הרחבת דרך ו/או רישום זיקת הנאה ו/או תיקון צו הבית המשותף ו/או ביצוע פעולות איחוד וחלוקה בפנקסי המקרקעין בחיפה ו/או בכל גוף נדרש וביצוע כל הפעולות לפי חוזה זה. בכל מקרה אין במתן ייפוי הכוח הנ"ל משום שחרור הצדדים ממילוי התחייבויותיהם לפי חוזה זה באופן אישי. יובהר, ככל והמוכר יבקש לאשר את ייפוי הכוח בפני נוטריון, המוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בכך. יובהר, לא ייעשה שימוש בייפוי הכוח לצורך פעולה שתגרום לזיזתו בשם הרוכש על זכות, התנגדות או תרופה הנתונה עפ"י דין.

25.3. במסגרת בנית הבניין על המקרקעין ועקב דרישה מכל רשות שלטונית, רשאי המוכר בלא כל צורך בהסכמת הקונה אך בכפוף להוראות הדין וכפי שיפורט במפרט ובתוכניות, להעביר בתוך ו/או דרך החלקות וכן בתוך הבניין בכל מקום שהוא - בין בעצמו ובין באמצעות כל רשות ו/או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, קווי חשמל, כבלים לטלפון ו/או לחברות כבלים, קווי גז, ביוב, ניקוז ועוד - כנדרש, וכן לבנות כל מתקן נדרש ו/או מתבקש ולמתוח קווים ו/או חוטים

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

המשרתים את הבניין - בין קווים תחתיים ובין קווים עיליים. מובהר כי ביצוע העבודות שלעיל לאחר מועד המסירה יתאפשר בהסכמת הקונה בלבד, בשעות סבירות ובתיאום מראש כמו כן יירשמו בצו הבית המשותף ו/או בתקנון המוסכם, כל הוראות בדבר זכויות שימוש ו/או אחזקה של הגורמים השונים בתשתיות הללו - בין אם הן תת קרקעיות ובין אם הן עיליות.

25.4. הובאה לידיעתו של הקונה האפשרות כי בנייני הפרויקט יירשמו כבית משותף עם מספר אגפים, אם הדבר יתאפשר עפ"י הנחיות המפקחת על רישום המקרקעין, וכן ייתכן שיידרש לבצע הליך חלוקה נוסף במסגרתו יירשם כחלקת רישום נפרדת שטח הקרקע של כל אחד מבנייני הפרויקט, באופן שכל בניין יוכל להירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 הכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הקונה לא תפגענה.

25.5. הובהר לקונה כי, בכפוף להוראות הדין, מהרכוש המשותף של הבניין הוצאו ו/או יוצאו חלקים הכוללים שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, שטחי חניות למכוניות, גינות, גגות הבניין למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים, מרפסות, מחסמים, חדרי שירותים, מבנה/ים ושטחים אחרים בקומות הכניסה, בקומת מרתף, בקומת מסד, בכל קומה אחרת בבנין, שטחים ו/או מתקנים אשר ישמשו את יחידות המסחר, והכל לפי החלטתו וקביעתו הסבירה של המוכר ובכפוף להוראות הדין ובהתאם ליעודים ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שיקבע להם המוכר. החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידות אחרות מהדירה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובהתאם להוראות חוזה זה והדין וכן, לתקנון שיירשם עם רישום הבנין כבית משותף, ורשימת החלקים המוצאים מהרכוש המשותף מצורפת לנספח לחוזה זה. הובהר לקונה כי פחי האשפה בבניין ו/או פחי האשפה אשר ישמשו את הבניין ו/או הבניינים במקרקעין - ימוקמו בהתאם לתוכניות ו/או למפרט ו/או בכפוף לדרישת הועדה המקומית לתכנון ולבניה. יובהר, כל שינוי במיקום המתקנים, ברכוש המשותף או בהצמדות ייעשה רק בהיקף המותר בדין ובמכר, לאחר קבלת האישורים הנדרשים, ובלבד שלא יפגע בזכויות הרוכש, בשימוש הסביר בדירה ובהצמדותיה.

25.6. כמו כן נתונה למוכר הזכות לקבוע בעצמו ו/או עפ"י הוראותיו ו/או מטעמו אילו חלקים נוספים יוצאו מכלל הרכוש המשותף, וכן לקבוע ייעודם ואופן השימוש בהם, הכל בכפוף להוראות הסכם זה והדין ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה. הקבלן מבהיר לקונה כי הוא רשאי לבנות או להתיר בניה או להצמיד חלקים בבניין או במגרש או בחלקה או בחצרות או על הגג - חלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף ובלבד שהצמדות תשמשה אך ורק לצרכים של בנין מגורים + מסחר ולדירות ושטחי מסחר שאינם במסגרת "מחיר מטרחה" והנבנים בפרויקט זה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

25.7. המוכר רשאי, בכפוף להוראות הדין, להגיש בעצמו ו/או ע"י אחרים מטעמו וללא צורך בהסכמת הקונה בקשות לרישום הבנין כבית משותף, לתיקון צו רישום הבית המשותף, לרישום תקנון מוסכם ו/או לתיקון כל תקנון בכל עת, אף לאחר רישום הדירה ע"י הקונה והכל כדי לאפשר מימוש הזכויות עפ"י האמור לעיל, ובין היתר, ע"י הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדת חלקים לדירה/ות כלשהן ו/או ביטול הצמדות/ות וכל ענין אחר הנובע מהאמור לעיל, ובין היתר לקבוע קביעות בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף - כאמור במבוא להסכם זה ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

25.8. כמו כן הובהר לקונה שפרט לדירה לא מוקנות לו כל זכויות בניה נוספות בחלקה וכי אלה שייכות למוכר ולמוכר הזכות, בכפוף להוראות הדין והתחייבותיו כלפי הקונה בהסכם זה, לנצל את יתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול על המקרקעין ואו שיהיו ניתנות לניצול על המקרקעין, לרבות הזכות לקבל את כל זכויות ההקלה על החלקה ולנצל כפי שימצא לנכון, ולרבות להצמידן לכל מי שיחפוץ, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

25.9. למוכר הרשות לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות הבאות להסדיר היחסים בין בעלי הדירות ובעלי יחידות המסחר, סדרי וחובות החזקות הדירות והרכוש המשותף, זכויות שימוש והנאה של בעלי יחידות בבנין, וכל ענין אחר שיהא דרוש לניהול הבנין, אחזקתו ונותן שירותים לבעלי היחידות בו קביעת ההוצאות יהיו בכפוף לכך שחלוקת ההוצאות תהיה שוויונית וסבירה, בהתאם להוראות הדין והקונה לא יופלה לרעה ולא תפגענה זכויותיו בהסכם זה, כולל אחזקה של חלקים משותפים בחלקה כולה ואו במי מהמגרשים.

25.10. לדירת הקונה יהא חלק ברכוש המשותף בשיעור השווה ליחס שבין שטח רצפת הדירה, לשטח רצפות כל הדירות שבבית המשותף ואו לפי קביעתו הסבירה של המוכר – ובלבד שקביעה כאמור תהא סבירה, בכפוף להוראות הדין והקונה לא יופלה לרעה ולא תפגענה זכויותיו בהסכם זה.

25.11. בוטל.

25.12. הובהר לקונה כי חלק מהשטחים הציבוריים בפרויקט יוקצה לפי המגרשים ואו הבניינים, תוך שהטיפול השוטף בשטחים ציבוריים אלו ובמערכות המותקנות בשטחים אלו – יהא לפי הבניין ואו המגרש אליו הוקצה ואו הוצמד אותו שטח ציבורי.

26. רישום זכויות הקונה בדירתו:

26.1. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. הקונה מתחייב לחתום על חוזה חכירה מהווה עם המינהל בהתאם להודעה, שתימסר לו ע"י המוכר או עוה"ד, ללא דיחוי לאחר קבלת ההודעה, אולם מוסכם בזה במפורש כי עוה"ד יהיו זכאים לחתום על חוזה החכירה בשם הקונה, מכח יפוי הכח הבלתי-חוזר הנספח להסכם זה.

26.2. בכפוף וכתנאי מקדמי לכך שהקונה ימלא אחר כל התחייבותיו על פי הסכם זה, המוכר מתחייב כי רישום זכויות החכירה או הבעלות בדירה ע"י הקונה במסגרת הבית המשותף, יתבצע לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, בתנאי שקודם לכן ימלא הקונה את כל התחייבותיו לפי הסכם זה וישלם את כל המגיע ממנו למוכר - והכל בכפוף לחוק המכר דירות,

26.3. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבוא במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם בשל נסיבות שאינן בשליטת המוכר ואשר המוכר לא יכל למנוע אותן.

26.4. במועד רישום זכויות הבעלות או זכויות החכירה המהוותות בדירה ע"י הקונה, יירשמו הזכויות כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, משכנתא, שעבוד ואו זכות צד שלישי אחרת כלשהי - למעט משכנתא ואו עיקול ואו כל רישום אחר, שגרשמו או הוטלו לבקשת הקונה או בגינו, על פי העניין, על זכויותיו בדירה והכל בכפוף לכך שהקונה מילא את כל חיוביו וביצע את כל המוטל עליו על פי הסכם זה, על מנת לאפשר את רישום זכויות הבעלות או החכירה המהוותות בדירה על שמו, הכל כמפורט בהסכם זה.

26.5. הקונה מתחייב להופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכר ואו עוה"ד, לאחר תיאום עימו, בהודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות, לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות ואו חתימה על כל מסמך, הנדרש לשם חתימת חוזה חכירה ואו רישום הזכויות בדירה על שמו של הקונה, באם ומתי שיירשמו כאמור, ואו רישום המשכנתא לטובת בנק מטעם הקונה.

26.6. הקונה מתחייב, להמציא לידי המוכר ואו עוה"ד בתוך 14 ימים מדרישתם, כל אישור ומסמך שיידרשו, לצורך חתימה על חוזה החכירה המהווה ואו רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, לרבות אישורים, המאשרים כי שולמו במלואם כל המסים ותשלומי החובה, החלים על הדירה או בקשר אליו מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו יורו לו המוכר ואו עוה"ד בפנייתם אליו, לרבות מהרשות המקומית, קבלות, אישור מס רכישה, שטרי משכנתא חתומים ומאומתים וכד'. כן מתחייב הקונה לנקוט מיד, לפי דרישת המוכר ואו עוה"ד, בכל הצעדים הסבירים ואו הפעולות המקובלות שידרשו לשם חתימת חוזה החכירה ואו רישום הזכויות על שמו של הקונה.

26.7. לא הופיע הקונה כמפורט לעיל, או לא המציא למוכר את האישורים והמסמכים כאמור, על אף התראה שנשלחה אליו בכתב, יידחה רישום הדירה על שם הקונה עד למילוי ואו קיום התנאים המתבקשים לשם כך ע"י הקונה.

26.8. במידה והקונה נטל הלוואה למימון רכישת הדירה ממוסד בנקאי, אשר בגינה התחייב המוכר לרשום משכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, אזי מביע הקונה הסכמתו לכך שבמקביל לרישום זכויות הבעלות או החכירה המהוותות בדירה על שמו, תירשם אף המשכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, וידוע לו כי המוכר יהא מנוע מלרשום את זכויות הבעלות או החכירה בדירה על שמו בלא שגרשמה במקביל המשכנתא כאמור.

26.9. הובהר לקונה שבהתאם להסכמתו וידעתו כאמור, הסכים המוכר להתחייב בפני כל מוסד בנקאי, ממנו יקבל הלוואה למימון רכישת הדירה, כי לא יאשר העברת הזכויות בדירה מהקונה ללא קבלת הסכמת המוסד הבנקאי הנ"ל, וכן כי יודיע לאותו מוסד בנקאי על מועד רישום הזכויות בדירה ע"י הקונה וכי ימנע מרישומן ע"י הקונה, אלא אם כן נרשמה באותו מעמד אף משכנתא לטובת המוסד הבנקאי הנ"ל. במידת הצורך ועפ"י דרישת המוכר ימציא הקונה במועד המסירה עליו יודע לקונה כאמור, בקשה מאת הבנק, ממנו קיבל הלוואה, המופנית למינהל, והמבקשת המצאת התחייבות לרישום משכנתא ע"י המינהל.

26.10. על מנת לאפשר ביצוע כל פעולות הרישום הנזכרות לעיל, יחתום הקונה במעמד החתימה על הסכם זה, על יפוי כח בלתי-חוזר בנוסח המצורף כנספח להסכם זה, בו ייפה כוחם של עוה"ד לפעול בשמו ובמקומו ולחתום על כל מסמך, שיידרש לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויות הקונה בדירה.

27. העברת זכויות לצד ג' מטעם הקונה:

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

27.1. האמור בסעי' זה כפוף להתחייבות הרוכש שלא להעביר דירתו לצד ג' מטעמו – בהתאם לאמור במבוא להסכם זה – בשל העובדה כי מדובר בדירת "מחיר מטרה" ולפיכך, בכל מקרה של סתירה – הוראות המבוא להסכם זה גוברות.

27.2. לאחר תום תקופת ההגבלה החלה על הקונה, כאמור במבוא להסכם זה וכן, עד למועד רישום הזכויות בדירה ע"ש קונה - כשהיא רשומה כיחידה נפרדת בבית משותף - רשאי הקונה, בכפוף לכל התנאים הבאים, למכור או להסב כל זכות מזכויותיו לפי חוזה זה בהסכמת המוכר בלבד, אשר תינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו כלפי המוכר על פי הסכם זה ולאחר שיתמלאו כל התנאים הבאים ויובהר כי המוכר לא יסרב לכך, אלא מטעמים סבירים שיפרט:

27.2.1. למוכר יומצא הסכם חתום כדין בין הקונה לבין רוכש הדירה ממנו בדבר מכירת זכויות הקונה בדירה.

27.2.2. בהסכם הנ"ל יצויין כי רוכש הדירה מקבל על עצמו את התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכר לפי הסכם זה.

27.2.3. רוכש הדירה חתם על יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח המקנה סמכויות לעוה"ד בדיוק כפי שניתנו לו ע"י הקונה ובנוסח המצ"ב להסכם זה.

27.2.4. ישולם למוכר ו/או עוה"ד את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח ו/ל מצרכים ושירותים לקביעת מחיר מרבי לשירותי נתון שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.

27.2.5. הקונה הנציא לעוה"ד אישור מס רכישה בגין עניסקה זו.

27.2.6. הקונה ורוכש הדירה מתחייבים להמציא לעוה"ד את אישורי מס השבח ומס הרכישה בעניסקה שביניהם וכן אישור עיריה מתאים לרישום זכויות רוכש הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין בחיפה.

27.2.7. הקונה הנציא אישור מהבנק או מכל מוסד כספי אחר שממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה וכן הנציא בקשה למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת אותו מוסד בנקאי בגין הלוואת הקונה ו/או הנציא הפניה מהבנק לחברה ו/או למינהל המשחררם מכל התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק אשר נתן הלוואה לקונה ו/או הנציא את הסכמת הבנק לרישום הערת האזהרה לטובת קונה מטעמו – ככל שנרשמה הערה כאמור.

27.2.8. הקונה יתחייב למחוק את הערת האזהרה הרשומה לטובתו ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמו – ככל שנרשמה הערה כאמור.

27.2.9. הקונה ימציא אישור משרד הבינוי והשיכון או רמ"י – לביצוע ההעברה – ככל שאלו יידרשו בנסיבות העניין.

27.2.10. הקונה ימציא לעוה"ד כל מסמך ו/או אישור אחרים, כפי שיידרשו לשם העברת הזכויות.

27.2.11. הקונה ימציא הסכמת הבנק המלווה להעברת הזכויות.

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הפרת ההסכם

28.

28.1. הפרת הוראות סעיפים 7,8,9,10,11,13,14,19,21,22,23 על כל סעיפי המשנה שבהם תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

28.2. בנוסף, הודע לקונה במפורש כי המוכר מייחס חשיבות עיקרית ומהותית לפרעון התשלומים המפורטים בנספח התשלומים, ולפרעון כל תשלום אחר שהקונה התחייב לשלם עפ"י חוזה זה וזאת במועד המדויק, וכי פרעונו של כל תשלום במלואו ובמועדו הינו תנאי יסודי ומקדמי להתקשרותו של המוכר בחוזה זה. לפיכך, כל פיגור העולה על 30 ימים בביצוע של כל תשלום שהוא ו/או חלק ממנו יחשב להפרה יסודית של החוזה, המזכה את המוכר בביטול החוזה לאלתר, כפוף להתראה בכתב 14 יום מראש, במהלכם ההפרה לא תוקנה.

28.3. מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לבטל את העניסקה מקום בו הפר הקונה הפרה יסודית של החוזה, הרי שמקום בו לא שילם הקונה במועד הקבוע בהסכם זה תשלום כלשהו מתשלומי התמורה או כל תשלום אחר החל עליו עפ"י הסכם זה באמצעות שוברי התשלום, ישלם הקונה בנוסף לתשלום שבפיגור, כערכו בשי"ח במועד המיועד לתשלום, ריבית בשיעור הקבוע בנספח התשלומים.

28.4. במקרה של הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, בין היתר, במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל ו/או בכל מקרה אחר בו הפר הקונה את אחד מסעיפיו היסודיים של ההסכם, ולאחר שהקונה לא תיקן ההפרה למרות התראה שנמסרה לו 14 ימים מראש, יהא המוכר זכאי לבטל את החוזה ע"י משלוח הודעה בדואר רשום לקונה, ובאותו מועד יהא החוזה בטל ומבוטל.

28.5. במקרה שהמוכר יבטל הסכם זה עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת, סכום השווה ל- 2% (שני אחוז) מתמורת הדירה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית למוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין. המוכרת תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו על ידי הקונה.

28.5.1. עם ביטול ההסכם כאמור יהא רשאי המוכר למכור את הדירה לאחרים ו/או לעשות בה כל שימוש אחר לפי ראות עיניו והחלטתו הסבירה של המוכר ובכפוף להוראות הדין והמכר.

28.6. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות - הודע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

28.7. במקרה של ביטול כנ"ל הובהר לקונה כי הכספים שהקונה שילם למוכר יוחזרו לקונה, בערכם הריאלי, זאת לא יאוחר מ-45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול. המוכר יהא רשאי לפעול כדלקמן:

28.7.1. מהכספים הנ"ל ינכה המוכר ו/או יפחית את הפיצוי המוסכם כאמור לעיל.

28.7.2. מהכספים הנ"ל יסלק המוכר כל משכנתא ו/או כל הלוואה שלווה הקונה לרכישת הדירה.

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

- 28.7.3. הקונה מחק מפנקסי המקרקעין כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת מוסד בנקאי שנתן הלוואה לקונה לצורך רכישת הדירה – ככל שנרשמה הערה כאמור ו/או המציא הפניה לחברה ו/או למינהל המשחרר מהתחייבות לרישום משכנתא.
- 28.7.4. הקונה השיב לידי המוכר או מי מטעמו את כל הערבויות הבנקאיות המקוריות שנמסרו לידי – ככל שנמסרו עפ"י הסכם זה.
- 28.7.5. הקונה השיב לידי המוכר או מי מטעמו את פנקסי השוברים המקוריים המצויים בידו.
- 28.7.6. נמסר דיווח לשלטונות המס בדבר ביטול העסקה.

כללי 29

- 29.1. הובהר לקונה שעוה"ד של החברה מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הם רשאים לייצג את המוכר כנגד הקונה בהליכים עתדיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם (אם יהיו כאלו). כן הודע לקונה כי עוה"ד אינם מייצגים אותו והוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עורך דין אחר מטעמו. למרות האמור לעיל, הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים על פי הסכם זה.
- 29.2. כל אחד מהיחידים המוגדרים בהסכם זה כקונה (שייקראו להלן: "יחיד הקונה") ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית, למשנהו, לקיום ההסכם וכל אחת מהוראותיו. זכות החברה לבטל את ההסכם לפי הסכם זה חלה לגבי כל אחד מיחיד הקונה או יותר, הכול לפי שיקול דעתה הסביר.
- 29.3. שום ויתור, אורכה או הנחה, או שינוי בתנאי כלשהו מהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב. שום איחור של החברה בשימוש בסמכויותיה לא ייחשב כויתור מצידה.
- 29.4. הסכם זה בא להסדיר ולקבוע סופית את היחסים שבין הצדדים וכל מצג, התקשרות, הבטחה או סידור שנעשו או ניתנו, לפי העניין, לפני חתימת הסכם זה, בטלים ומבוטלים. הודע לקונה כי תנאי הסכם זה ונספחיו משקפים וממציא את מלוא ההסכמות ביחס לדירה ולעסקה נשוא הסכם זה, אין באמור כדי לשלול מן הקונה עילות תביעה הנוגעות מפרסומים ומצגים אשר נעשו ע"י המוכר ערב כריתת הסכם זה ו/או כדי לשלול מן הקונה תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מספק בדבר פרטי הדירה.
- 29.5. כל הצהרה או התחייבות בנוגע להסכם זה שתעשה ע"י כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה לא תחייב את החברה אלא אם תעשה בכתב ע"י נציג מוסמך של החברה.
- 29.6. המוכר יאפשר לרוכש לכלול סעיף/נספח היתר עסקא בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.
- 29.7. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמצוין במבוא להסכם. הודעה מצד אחד למשנהו תשלח בדואר רגיל לפי הכתובת לעיל ו/או לכתובת המייל של הקונה כמפורט בכתורת של הסכם זה. כל צד מתחייב להודיע לצד האחר על שינוי כתובתו מייד עם שינויה. הודעה בדבר שינוי כתובת תחשב כמי שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדואר רשום.
- 29.8. כל האמור בהגדרות ומבוא להסכם זה רואים אותו כנכלל בהסכם. כל הנספחים הנזכרים בהסכם זה ו/או המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ודינם כדין ההסכם. בכל מקרה של סתירה בין האמור בנספחי החוזה לבין האמור בחוזה גופו – הוראות הנספח הן שתקבענה והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

נספח א' - תיאור הדירה:

- מגרש:
- בניין:
- דגם:
- דירה מס':
- קומה מס':
- שטח הדירה: כ- _____ מ"ר
- שטח הגינה / המרפסת: כ- _____ מ"ר
- הצמדות: חניה ומחסן
- חניה מס': במיקום לפי תשריט מצ"ב
- מחסן מס': במיקום לפי תשריט מצ"ב
- מועד מסירת הדירה הינו: 30/3/2030.**

אתר הבניה:

גוש חלקה 19932/36,46,51 תכנית 201-0495242 מגרש: 122,148,153 בשטח של כ- 10,700 מ"ר – מס' חוזה רמ"י – 800007971 הנמצאים בישוב נהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש");

נספח ב' – נספח התמורה והתשלומים:

ב ין : ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 51-435529-6

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:
ברח' לוי אשכול מס' 2 ב'שוב רעננה
(להלן - "החברה" או הקבלן/או המוכר")

מצד אחד:

ל ב ין :

1.
2.

שניהם ב'חד ו/או כל אחד מהם ל'חד
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:

ברחוב
טל'
מייל:

(להלן - "הקונה")

מצד שני:

פרטי הדירה: דירה בת **חדרים** + **ממ"ד**, **מטבח** ו**שירותים** **בקומה:** של בניין: דגם: מסומנת
במספר " ", בהתאם לתשריט המצורף להסכם זה - **לה צמודים חניה ומחסן** - כמסומן בתשריט
המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (הדירה + צמידויותיה מפורטים לעיל יקראו להלן -
"הדירה").

אתר הבניה: כמפורט בנספח א' לעיל (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש");

1. מחיר הדירה - סך של _____ ₪ (במילים) _____ אלף ₪ (להלן - "מחיר הדירה"). המחיר כולל מע"מ כדין.

התמורה כוללת מע"מ וכל תשלומי התמורה להלן, מחושבים על פי מס ערך מוסף כשיעורו במועד
חתימת נספח זה בשיעור של 18%. במידה ושיעור המע"מ ישתנה טרם השלמת תשלום התמורה,
ישתנה שיעורם של התשלומים אשר טרם שולמו בהתאם לשינוי.

2. התמורה תשולם במועדים הנקובים להלן, באמצעות פנקס השוברים (פרט לתשלום הראשון). מובהר כי לא
מאושרת חריגה מתנאי התשלום המפורטים להלן:

2.1. **סכום השווה ל- 7% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים) _____
_____ ₪ - ישולם במעמד החתימה על הסכם זה וחתימת המוכר על הסכם זה
מהווה אישור על קבלת תשלום זה. **יובהר כי לא תחול הצמדה למדד.**

2.2. **סכום השווה ל- 13%** המהווה סך של _____ ₪ (במילים) _____ ₪ -
ישולם בתוך 45 ימים מיום חתימת הסכם או מיום המצאת פנקס השוברים לידי הרוכש,
המאוחר מביניהם. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס השוברים. יובהר כי לא תחול
הצמדה למדד.

2.3. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים) _____
_____ ₪ - ישולם עד ליום **28/03/2027** תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה
מלא.

2.4. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים) _____
_____ ₪ - ישולם עד ליום **31/08/2027**.

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

2

2.5. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים) _____
_____ ₪ - ישולם עד ליום **30/02/2028**.

2.6. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים) _____
_____ ₪ - ישולם עד ליום **30/07/2028**.

2.7. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים) _____
_____ ₪ - ישולם עד ליום **30/12/2028**.

2.8. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים) _____
_____ ₪ - ישולם עד ליום **31/05/2029**.

2.9. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים) _____
_____ ₪ - ישולם עד ליום **30/10/2029**.

4.1. **סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה** המהווה סך של _____ ₪ (במילים) _____
_____ ₪ - **ישולם 10 ימי עסקים בטרם מסירת החזקה.**

מובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות
הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו
למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית,
למעט ריבית פיגורים.

3. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה או המדד
הידוע במועד קבלת היתר בניה, המאוחר מביניהם ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

4. יובהר, המוכר לא יגבה הצמדה למדד לאחר מועד המסירה החוזי ועד לביצוע התשלום בפועל, מכל
סיבה שהיא, למעט בנסיבות התלויות ברוכש.

5. כקבוע בהסכם, הקונה מתחייב לשלם את מלוא התמורה הכוללת מע"מ ישירות לחשבון הפרויקט,
באמצעות שוברי התשלום. ידוע לקונה שכל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט באמצעות
שוברי התשלום לא יהווה תשלום על חשבון רכישת הדירה.

6. מוסכם בין הצדדים, כי בכפוף לאמור לעיל כל תשלום מתשלומי התמורה המפורטים לעיל,
יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, וכי חישוב הפרשי ההצמדה שישלם הקונה למוכר
ייעשה כדלקמן:

6.1. **"המדד"** - משמעו מדד תשומות בבניה למגורים - המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו
של המדד הנ"ל.

6.2. **"המדד הבסיסי"** - משמעו המדד שיהיה ידוע ביום חתימת הסכם או המדד הידוע במועד
קבלת היתר בניה, המאוחר מביניהם.

6.3. **"המדד החדש"** - משמעו, המדד שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל על ידי
הקונה למוכר, על חשבון התמורה.

6.4. אם במועד ביצועו של תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, יתברר כי המדד החדש גבוה
מהמדד הבסיסי, אזי יהיה הקונה חייב לשלם למוכר הפרשי הצמדה, כמתחייב משיעור
עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

6.5. מוסכם בזה, כי ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את הקונה
בהקטנת סכום היתרה המגיעה למוכר מהקונה ו/או בהקטנת התשלום שהתחייב לשלם.
לפיכך, בכל מקרה לא יפחת שיעורם של תשלומי התמורה מן הסכומים הנקובים בסעיף 2

לעיל.

- 6.6. מובהר כי ההצמדה למדד תבוצע בהתאם להוראות כל דין.
6.7. מובהר בזאת כי הרוכש רשאי להקדים את התשלומים האמורים בסעיף 2 ללא צורך בהסכמת המוכר, ובלבד שנתן למוכר הודעה מוקדמת על כוונתו להקדים תשלום 3 ימי עסקים מראש.

7. כל התשלומים והסכומים שהקונה חייב בתשלומם לפי חוזה זה, ואשר לא ישולמו במלואם עם הדרישה הראשונה ישאו ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות המכר לפי סעיף 5ב לחוק המכר (דירות) המגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה וביעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. יובהר, שיעור ריבית הפיגורים תחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש, יחד עם זאת איחור של למעלה מ - 30 ימים בביצוע תשלום מהתשלומים הנ"ל במלואו ובמועדו יחשב להפרה יסודית של החוזה. ואולם הצדדים קובעים כי במידה ויתעכבו כספי הלוואת הקונה בבנק למשכנתאות כתוצאה מסיבה התלויה במוכר – לא ישא העיכוב בתשלום ריבית פיגורים.
8. תשלום התמורה אינו כולל את תשלום הוצאות והחייבים הנוספים החלים על הקונה כאמור בהסכם המכר.
9. במקרה בו יוקדם מועד המסירה הקבוע בהסכם כאמור בסעיף 11.7 לעיל, למועד מוקדם יותר ממועדי התשלום המפורטים לעיל, מתחייב הקונה להקדים את ביצוע כל התשלומים, שטרם שולמו עד מועד המסירה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

נספח "ה" - נספח הבנק המלווה בנק לאומי

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגבי נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")

- 1 **הגדרות**
- 1.1 "הפרויקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "_____".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש חלקה 19932/36,46,51 תכנית 201-0495242 מגרש: 122,148,153 בשטח של כ- 10,700 מ"ר – מסי חוזה רמ"י – 800007971 הנמצאים בישוב נהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש").
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבולות מכר" – ערבולות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שילפקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' _____ על שם המוכר בסניף מרכזי תל אביב 800 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנושא הקבוע בתוספת לחוק המכר.

- 2 **מימון הבנק**
- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט והתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המוכר שהוצאו ו/או לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או יחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושיחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973 ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.
- 3 **ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום**
- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום, חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בלינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב החרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון נחיר היחידה.

ספייס בניה
ריזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

ספייס בניה
ריזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

הקונה

המוכר

הקונה

המוכר

2 תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.

3.5 הרוכש מתחייב בזאת בדלקמן:

- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישרב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
 - א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
 - ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
 - ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים אלו להשלים את בניית הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.3 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הודה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהוצק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשלומים בבניה למגורים/
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלגלת ומממנת את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד (הרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה).
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לדרוש כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שתון ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיטענו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 ויתור על סודיות -

- 7.1 הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי; הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע במפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע במפורט להלן:
 - 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").
 - 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, התבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 כללי

ספייט בניה
ויזמות בע"מ
ח.ב. 514355296

המוכר

3 התחייבות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות ואיל זכויות הבנק תלויות בהן.

- 8.1 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מטרדה": חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, כמפורט במכרז מחיר מטרדה מס' חר/289/2021 ו/או בהסכם הרכישה.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

ולראיה באנו על החתום היום _____:

ספייט בניה
ויזמות בע"מ
ח.ב. 514355296

המוכר

הקונה

נספח ו': "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ח-1974 (להלן: "החוק")

בין: **ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51**

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:
ברח' לוי אשכול מס' 2 ביישוב רעננה
(להלן - "החברה" או "הקבלן" או "המוכר")

מצד אחד:

ל בין:

1.
2.

שניהם בידד ו/או כל אחד מהם לחוד
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:

ברחוב
טל:
מייל:

(להלן - "הקונה")

מצד שני:

הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בואת, על ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

2. לא יקבל מוכר מקונה, 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 למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"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 לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שיעבד 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, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, 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 שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2א. החלפת ערובה

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

ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

2ב. הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל

(תיקונים: התשל"ו, התשמ"א, התשס"ט)

(א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מנישנים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א) בין יום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום כ' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חוייבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישבה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

3. סיווג לתשלומים

[תיקון התשס"ח (מס' 2)]

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)2 או (2).

3א. תשלום הוצאות על ידי המוכר

(תיקון התש"ס)

(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן - ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

3א1. הפרשי הצמדה

כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1)2.

בהתאם לאמור לעיל נמסרת בזאת הודעה לקונה כי זכויותיו בדירה יובטחו, בשלב זה, באמצעות ערבות בנקאית כאמור בסעי' (1)2 לחוק המכר לעיל. הערבות תומצא לקונה מיד לאחר החתימה על הסכם הלווי והנפקת פנקס השוברים, כפוף לביצוע תשלומי התמורה ע"י הקונה.

ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

**נספח ז' - היעדר ייצוג משפטי בעיסקה זו -
הודעה לקונה כי אינו מיוצג על ידי מי מעורכי הדין משרד עו"ד
בועז סובול**

על פי כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג עיסקאות בדירות), התשל"ז - 1977, וכחלק בלתי נפרד מחוזה המכר
אליו מצורף נספח זה - מאשר הקונה - כדלקמן:

1. הקונה, בחתימתו על הסכם זה, מאשר כי הן המוכר והן מי מעורכי הדין ממשרד עו"ד בועז
סובול הודיעוהו כי משרד עו"ד בועז סובול על עוה"ד שבו מייצג את המוכר ואיננו מייצג את
הקונה בעיסקה נשוא חוזה זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעיסקה זו על ידי עו"ד אחר
מטעמו.
2. הקונה, בחתימתו על הסכם זה, מאשר כי הן המוכר והן מי מעורכי הדין ממשרד עו"ד בועז
סובול הודיעוהו כי משרד עו"ד בועז סובול על עוה"ד שבו מטפלים ויטפלו בביצוע רישום
הזכויות שרוכש הקונה על פי הסכם זה בפנקסי המקרקעין, ושכרו של עו"ד בועז סובול משולם
על ידי המוכר בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירתו בפנקסי המקרקעין והטיפול כאמור
לפוף לביצוע התשלום כאמור.
3. הקונה ישא בכל ההוצאות הנלוות הנדרשות לצורך הרישום.
4. מובהר ומוסכם כי יפוי הכח אשר ניתן לעוה"ד במעמד החתימה על הסכם זה - מוגבל אך ורק
לצרכי רישום זכויות הקונה בדירה וכל הפעולות הנלוות לצרכי ביצוע רישום כאמור.
5. מובהר ומוסכם כי מקום בו עוה"ד ידווח וצבור הרוכשים על הצגתה לשלטונות המס -
השירות הינו מתן דיווח בלבד - על פי הפרטים הנמסרים ע"י רוכשי הדירה - ותו לאו.
האחריות לקבלת שוברי תשלום המס ואו תשלום המס - הינה על הרוכשים בלבד.
6. נספח זה מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד בהסכם המכר שבין הקבלן - ספייס בניה וייזמות
בע"מ ח.פ. 51-435529-6 - לבין הקונה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

נספח ח' - חלקים המוצאים מהרכוש המשותף

ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 51-435529-6 **בין:**

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:
ברח' לוי אשכול מס' 2 ביישוב רעננה
(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

מצד אחד:

1. לבין:

2.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:
ברחוב
טל.
מייל:
(להלן - "הקונה")

מצד שני:

הקונה מצהיר כי ראה את תשריט הבית שמקים המוכר על המקרקעין:

גוש חלקה 19932/36,46,51 תכנית 201-0495242 מגרש: 122,148,153 בשטח של כ- 10,700 מ"ר - מס'
חוזה רמ"י - 800007971 הנמצאים ביישוב נהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש");

והוא מסכים במפורש כי החלקים הבאים יוצאו מהרכוש המשותף, וכי המוכר יהא זכאי להצמיד אותם
ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבנין - כדלקמן:

1. שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, וכן שטחי חניות למכוניות וגנינות.
2. גגות הבנין (למעט החלקים עליהם יותקנו מתקנים משותפים).
3. מרפסות.
4. מחסנים ו/או חדרי שירותים ו/או חדרי עגלות ו/או כל חדר אחר שאינו מחסן.
5. מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מרתף, בקומות מסד, בכל קומה אחרת בבנין,
6. מובהר כי במתחם יבנה שטח / שטחי מסחר וכי ייתכנו שטחים משותפים אשר ישמשו גם את המסחר
ו/או יוצמדו אך ורק ליחידות המסחר.

החלקים המוצאים כאמור לעיל - יוצאו הכל בכפוף להוראות הדין ולפי שיקול דעתו הסבירה של המוכר ובהתאם
ליעודים ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שיקבע להם המוכר בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה.

החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה, הכל לפי שיקול
דעתו הסביר של המוכר, ובהתאם גם יירשם הבית המשותף וכן גם יירשם ויכתב בתקנון המוסכם של הבית
המשותף, שיירשם עם רישום הבנין כבית משותף.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

כתב התחייבות

אני / אנו החתומים מטה

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרייקט "נהריה סער" ב- נהריה (להלן- **"דירת מחיר מטרהמטרה"**) עם המוכרת – **"ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 514355296"** – ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: **"החלטת המועצה"**).

אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנות ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו **"חסרי דירה** כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהירים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – **"חסר קרקע ביעוד מגורים"**, בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמי.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם.

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפי הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2, התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3,

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותי/נו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר מטרהמטרהמטרהמטרה כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותי/נו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר מטרהמטרהמטרהמטרה.

שם :

שם :

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד בועז סובול, בכתובת צומת קרית אתא מפרץ חיפה – מתחם – אי –נוי – מרגבי:

המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני:

חותמת

חותימה

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים

הרוני מצהיר, כי אין לו ו/או לתא משפחתו ו/או למי מיוחדיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, למי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שיעולה על שליש, במצטרף) בקרקע המיועדת למגורים, או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבניה של יותר משלוש ביחידות דור, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשכ"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חווה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בחלקה או במשק יצר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מטרה מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכיה במרכז פומבי/הרשמה והגדרה/פטור ממכרז.
- זכות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הרוני/ו מצהירים כי ככול ויהיה/יו בידו/ו ו/או לתא משפחתו/ו ו/או למי מיוחדיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה, אדוות זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה נשוא הזכיה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז. _____ חתימת המצהיר: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז. _____ חתימת המצהיר: _____

*במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור

הרוני לאשר כי ביום _____ הופיעו/ו בפני, עו"ד בועז סוביל, בכתובת צומת קרית אתא מפרץ חיפה – מתחם – אי –דוי – מר/גב':

המוכרים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימה

חותמת

נספח יא' להסכם – נספח היעדר היתר בניה וליווי בנקאי פרויקט נהריה סער

ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:

ברח' לוי אשכול מס' 2 ביישוב רעננה

(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר")

מצד אחד:

ל ב י ו :
1. ת.ז.
2. ת.ז.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד

שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:

ברחוב

טל:

מייל:

(להלן - "הקונה")

מצד שני:

1. מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים כדלקמן:

2. הודע לקונה כי במועד חתימת הסכם המכר טרם התקבל היתר בניה כחוק לבניית הפרויקט ו/או הדירה נשוא ההסכם.

3. אשר על כן, הודע לקונה שעד ולא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר ונספח זה יתקיימו כל התנאים דלהלן, במצטרף:

3.1. ייחתם הסכם ליווי בעניין הפרויקט.

3.2. יינתן למוכר היתר בניה לפרויקט, באופן שניתן להקים את הדירה.

4. המוכר מתחייב לפעול כמיטב יכולתו על מנת לקבל היתר בניה. היה ולא ייתקבל היתר בתוך 6 חודשים מיום חתימת ההסכם, יהיה רשאי הקונה לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעה בכתב למוכר, שתימסר לידו בתוך 30 ימים מהמועד הקובע/להלן: "הודעת הביטול". מובהר כי ככל שלא תימסר הודעה כאמור בתוך 30 הימים לעיל – אזי ההסכם יעמוד בתוקפו והוראות נספח זה בטלות.

5. ידוע לקונה שכל עוד לא ניתן היתר בניה לפרויקט, הרי שהתכניות והמפרט הטכני, בנוסחן כפי שהינו במועד חתימת הסכם המכר ונספח זה, אינם סופיים, ואת הצדדים יחייבו אך ורק התכניות והמפרט הטכני הסופיים. אולם, מקום בו לא חל שינוי מהותי (כהגדרתו בסעי' 7 להלן) בתכניות הסופיות, הרי שהתכניות המצ"ב להסכם זה הן שתקבענה.

6. עוד מוסכם בזאת כי אם לאחר קבלת היתר הבניה ע"י המוכר יסתבר כי שטח הדירה יקטן ביותר מ- 2% ושינוי של מעל 5% בשטח הגינה לעומת המצוין בנספח א' להסכם המכר ו/או הסתבר כי הדירה שונה מהמצוין במיקום בהסכם המכר ו/או כיווני האוויר של הדירה השתנו לעומת אלה המופיעים בתכנית המצורפת להסכם המכר (להלן: "השינוי המהותי"), אזי תהא לקונה הזכות להודיע על ביטול ההסכם, וזאת בתוך 14 ימים מהמועד בו יוצגו בפניו נתוני הדירה הסופיים.

ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 514355296

הקונה

המוכר

7. למען הסר ספק מוסכם כי בניית יחידות דיוור נוספות ו/או קומות נוספות בבניין, ככל שיבקש ויקבל הקבלן, לא ייחשב כשינוי המצדיק ביטול ההסכם ע"י הצדדים או מי מהם ובלבד ששטח דירת המשרד ו/או כיונה ו/או קומתה לא ישתנו.
8. בנוסף, מוסכם כי כל שינוי בכל תכנית ומפרט, כפי שיידרש להכניסו כתוצאה מדרישת רשות כלשהי, ויוכנס על מנת לאפשר קבלת היתר הבניה, לא יהא בו להוות הפרה מצד המוכר, בכפוף לאמור לעניין שינויים בגודל הדירה ומיקומה כאמור לעיל.
9. במקרה של ביטול ההסכם מהנסיבות כאמור לעיל, יהיה ההסכם בטל ומבוטל ולא יהיו למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו, בכפוף להשבת הכספים, ששילם הקונה עד אותו מועד, לרבות שכ"ט ע"ד.
10. היה וההסכם יבוטל מחמת אי מילוי התנאי בסעיף 3 ו/או מחמת השינוי המהותי, מתחייב המוכר כי יושבו לידי הקונה או לפקודתו - בתוך 30 ימים מביטול ההסכם - כל הכספים ששילם עד אותו מועד, בערכם הריאלי, ויחתום על מסמכי הביטול לפי הנחיות עורכי הדין של המוכר. להבטחת האפשרות לדווח לרשויות המס על ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות לעיל, יחתום הקונה במועד חתימת הסכם זה על תצהיר ביטול, שיופקד בנאמנות בידי הנאמן ויאפשר לו לדווח לרשויות המס על ביטולו של ההסכם במקרה כאמור לעיל.
11. עם מילוי התנאים האמורים בסעיף 3 לעיל, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. הקונה להתקדם בביצוע תשלומי התמורה בהתאם למוסכם בינו לבין המוכר, לפי המועדים הקבועים בנספח א' לעיל.
12. מוסכם כי אין באמור בנספח זה בכדי לגרום לדחייה של מועד כלשהו על פי ההסכם ו/או לדחייה במילוי התחייבויות כלשהן מהתחייבויות הקונה על פיו, והקונה מתחייב למלא אחר תנאי ההסכם במלואם ובמועדם.

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכר

הקונה

ולראיה באו הצדדים על החתום:

יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

- המוכרים:** ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 51-435529-6
- הרוכשים:**
- מיופי הכח:** עוה"ד בועז סובול ו/או אסף שלם ו/או מאי צור ו/או יסמין חלפו
- הנכס:** דירה בת ____ חדרים + ממ"ד בקומה ____
מגרש מס' ____ בנין מס' ____ דירה מס' ____
פריקט נהריה סער
גוש חלקה 19932/36,46,51 תכנית 201-0495242 מגרש: 122,148,153 בשטח של כ- 10,700 מ"ר -
מס' חוזה רמ"י - 800007971 הנמצאים בישוב נהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש").
- הואיל** והמוכרים הינם בעלי הזכויות הרשומים ו/או הזכאים להרשם כבעלי הזכויות של הנכס;
- והואיל** והמוכרים התחייבו להעביר לרוכשים ו/או לפקודתם את כל זכויותיהם בנכס הנ"ל, לאחר שתמורתן שולמה להם ו/או ללא תמורה, וברצונם להבטיח את התחייבותם זו;
- והואיל** והרוכשים רכשו מן המוכרים את זכויותיהם של המוכרים בנכס הנ"ל בתמורה ו/או שלא בתמורה ורצונם של הרוכשים כי זכויות המוכרים בנכס תעבדנה ותירשמונה בשמותיהם ו/או לפקודתם;

לכן אנו הח"מ, המוכרים והרוכשים ממנים בזה את עורכי הדין מיופי הכח - כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד - להיות באי כוחנו, מייצגנו ומיופי כוחנו לעשיית הפעולות הבאות - כולן או מקצתן - בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

1. להעביר ו/או לקבל בהעברה, על שם המוכרים ו/או לפקודתם ו/או על שם הרוכשים ו/או לפקודתם, בכל עת שירצו ובכל דרך שתיראה להם, את כל הזכויות של המוכרים בנכס ו/או לגבי הנכס, בשלמות או בחלקים.
2. להבטיח את זכויות הרוכשים בנכס בדרך של רישום הערות אזהרה על הנכס לטובת המוכרים ו/או לפקודתם ו/או לטובת הרוכשים ו/או לפקודתם וכן למחוק הערות האזהרה אשר נרשמו לטובת המוכרים - עם מילוי הקונים תנאי ההסכם הכל לפי החלטת עורכי הדין ו/או למחוק הערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הרוכשים בגין ההסכם וזאת עקב ביטולו ו/או הפרתו על ידי מי מהצדדים וזאת על פי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח, וחתומת עוה"ד על בקשה לביטול הערת אזהרה - הן הרשומה לטובת המוכרים והן הרשומה לטובת הקונים - כמנה כחוקה חלוטה על פיה בקשנו אנו למחוק ו/או לבטל את אותה הערת האזהרה הרשומה לטובתנו.
3. בעת ביטול ההסכם שבין המוכרים לבין הרוכשים - לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות ביטול למיניהן לרשויות המס.
4. לפדות ולשחרר את הנכס מכל שעבדים ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או זכויות צד שלישי כלשהו - לרבות זכויות הקונה.
5. לשעבד את הנכס לטובת הרוכשים ו/או לפקודתם ו/או לטובת המוכרים ו/או לפקודתם וכן לטובת בנקים ו/או בנקים למשכנתאות ו/או גופים ו/או אנשים אחרים שילוו לרוכשים כספים לרכישתו של הנכס ו/או שילוו כספים למוכר, וכן לרשום הערות אזהרה ו/או משכנתאות לטובתם וכן לבטל ו/או לשנות ו/או לייחד ו/או לצמצם שעבדים אלה ו/או הערות האזהרה שנרשמו בגין החלואות ובגין ההסכם.
6. לקבל בשמנו ובמקומנו כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על אישור קבלת כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על הוראות תשלום כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על הוראות להפקדת כספים על חשבון תמורת הנכס לחשבון בנק ו/או למוטב אחר כלשהו.

ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכרים

הרוכשים

7. לחתום בשמנו ובמקומנו על שטרי משכנתא ו/או הסכמי משכון ו/או יפוי כח ו/או יפוי כח בלתי חוזרים לטובת בנק למשכנתאות ו/או כל מוסד פיננסי אחר, לרבות לחתום בשמנו ובמקומנו על סעיפי ויתור על ההגנות לדיירות מוגנת ו/או לדיור חלוף, על פיהם לא נהיה לדיירים מוגנים בנכס-לא על מי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 ולא על מי הוראות סעיף 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 – כפי שהוראות אלו יתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום חוקים אלו, וכן ליתן בשמנו יפוי כח לצד שלישי כלשהו הכל לפי שמינופה כוחנו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו. כמו כן מוסמכים מיופה הכח לחתום על התחייבות מוכר כלפי בנק למשכנתאות בנוסח כתב ההתחייבות של הבנק למשכנתאות, לחתום על כל הוראות תשלום מכל מין וסוג שהוא לרבות בנוסח של הבנק למשכנתאות, לקבל כספים בשמנו ו/או עבורנו מהבנק למשכנתאות, לחתום על כל מסמכי המשכון אשר ידרשו על ידי הבנק למשכנתאות, לרבות לחתום על הסכמי משכון זכויות המוכרים ו/או הקונים, לחתום על הודעות משכון של זכויות המוכרים ו/או הקונים, לחתום על בקשות לעיין אצל רשם המשכונות, לחתום על אישורי תשלום על חשבון הנכס הנרכש, לחתום בשמנו ובמקומנו על התחייבויות למיניהן-הן של המוכר ו/או הן הקונה, לבצע שעבוד דירתי כבטוחה להלוואה הכל בתנאים ובנוסח שיומצא על ידי הבנק למשכנתאות, ליתן הצהרות מכל מין וסוג שהוא ובכלל – לעשות ו/או לבצע בשמנו ובמקומנו כל פעולה הנדרשת מאיתנו – הן מהמוכר והן מהקונה – ככל שפעולות אלה תידרשנה על ידי הבנק למשכנתאות נותן ההלוואה לקונה ולחתום על כל מסמך ו/או התחייבות ו/או הצהרה ו/או שטר ו/או הסכם ו/או כל נייר מכל מין וסוג שהוא שיידרש לצורך מתן ההלוואה לקונה.

8. להגיש בשמנו ובמקומנו כל בקשה להיתר בניה על הנכס ו/או להסכים לכל בקשת בניה על הנכס ו/או להקלה בעניין בניה ו/או בקשה לשימוש חורף ו/או לנייד זכויות בניה ולכל עניין הקשור לביצוע בניה על הנכס ו/או חלקו - לכל וועדה מקומית לתכנון ולבניה ו/או לכל ועדה מחוזית לתכנון ולבניה הדנה בבקשות להיתר בניה על הנכס, וכן להגיש בשמנו ובמקומנו ולבצע בשמנו ובמקומנו כל פעולות פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או זיקת הנאה ולהסכים בשמנו ובמקומנו לביצוע פעולות אלו.

9. להגיש בשמנו ובמקומנו כל בקשה ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה הנדרשת לצורך רישום בית משותף על החלקה עליה בנוי הנכס ו/או לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף בקשר עם הבנין בו מצויה הדירה בחלקה וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מיני מסמכים ו/או הסכמות ו/או הצהרות לייחוד ו/או לצמצום הערות אזהרה ו/או בעלויות ו/או חכירות ו/או חכירות משנה הרשומות לטובתנו על הנכס, ובכלל לבצע כל פעולה הנדרשת לצורך רישום בית משותף ו/או לצורך תיקון צו רישום של בית משותף, לרבות לערוך ו/או לבקש לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או לבקש לתקן את תקנון הבית המשותף בכל דרך שתיראה למינף הכח.

10. לקבל בשמנו כל תשלום ולתבוע בשמנו כל תשלום מכל גורם. לדרוש בשמנו חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמנו הסבת כל ערבות, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרכישי דירות) תשל"ה – 1974.

11. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנות, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות סכסוכים ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר לנכס ו/או בקשר לביטוח הנכס ו/או בענייני מיסים הקשורים לנכס.

12. בא כוחי יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד ומפורש להבטיח באמצעות הנכס כל אשראי שיינתן לי, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי בין לבד ובין עם אחרים - בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד.

ספיוס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכרים

הרוכשים

13.

לשם ביצוע האמור לעיל יהיו מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להופיע בפני כל המשרדים, הרשויות והמוסדות - הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים הנקאיים השיפוטיים והאחרים, ובפני כל גוף ו/או אדם שהוא ובמיוחד בפני המפקח על רישום המקרקעין, רשם המקרקעין, רשם המשכונות, מינהל מקרקעי ישראל, מס רכוש, החברה המשכנת, הועדה המקומית לתכנון ולבניה וכו' ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מיני מסמכים ו/או בקשות ו/או הצהרות ו/או אישורים ו/או התחייבויות ו/או שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או שטרי חכירת משנה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי תיקון משכנתא ו/או שטרי זיקת הנאה ו/או שטרי שכירות ו/או תיקוני שטרות ו/או כתבי ויתור ו/או כתבי ביטול ו/או בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או בקשות לביטול ו/או לייחוד ו/או לצמצום הערות אזהרה ו/או בקשות להיתר בניה ו/או לאיחוד ו/או לחלוקה ו/או לפיצול ו/או ליתן יפוי כח מכל מין וסוג שהוא ו/או בקשות לרישום בית משותף ו/או בקשות לתיקון צו רישום של בית משותף ו/או בקשות לייחוד דירות עקב רישום בית משותף ו/או עקב תיקונו של צו רישום בית משותף ו/או בקשות ו/או הסכמות לרישום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או בקשות ו/או הסכמות לתיקון תקנון הבית המשותף ו/או ניירות אחרים כלשהם, בתמורה וללא תמורה, ובכלל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה הנדרשת לשם הוצאה לפועל ו/או להבטחת ביצוע כל האמור ביפוי כח זה – הכל כפי שיקבע מיופה הכח, וחתומת מי ממויפי כוחנו על כל מסמך תהווה אישורנו לנדרש על פי החתימה.

14.

יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ואינו ניתן לביטול ו/או לחרטה ו/או שינוי כלשהו ו/או לגרענה כלשהי, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, והוא ישאר בתוקפו גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ו/או כל מי שבא במקומו ו/או אחרינו עפ"י החוק.

15.

מיופי הכח רשאים למנות מיופי כח נוספים ביחד עם ו/או למנות מיופי כח אחרים ותחתיהם ו/או להעביר לאחרים יפוי כח זה, על כל הכוחות, הסמכויות והזכויות שבו, ולבטל ו/או לשנות כל מינוי או העברה כנ"ל - כרצונם.

16.

הננו מאשרים בזה מראש את כל הפעולות שמיופי כוחנו הנ"ל ו/או מי שימונה על ידי מי מהם יעשו בשמנו ובמקומנו, בתיקף יפוי כח זה, לפי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי, ולא מערער עליהן.

17.

ידוע לנו ומקובל עלינו כי מיופי כוחנו הנ"ל הינם מיופי הכוח של כל הצדדים לעסקה דלעיל - גם של המוכרים וגם של הקונים - וכל צד מאתנו מסכים בזה במפורש לכך שמיופי הכח הנ"ל ייצגו גם את משנהו.

18.

כל זכות, כל סמכות וכל כח הניתנים ביפוי כח זה יש לתת להם את הפירוש והמשמעות הרחבים והמקיפים ביותר.

19.

כל הכוחות ו/או הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה כוחם יפה גם לאחר שהזכויות בנכס הועברו ונרשמו על שם הקונה, והקונה מקנה למיופי הכח כל הסמכויות כאמור לעיל גם לאחר שהזכויות בנכס נרשמו על שמו.

ולראיה באנו על החתום
בהבינו האמור מעלה לפרטיו ולתוצאותיו

ספיוס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

המוכרים

הרוכשים

אישור:

אני מאשר את חתימות מרשי דלעיל

תאריך:

בועז סובול, עו"ד

פרוטוקול

מאסיפה מיוחדת ושלא מן המניין
של החברה ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51
שנתקיימה בצומת קרית אתא ביום

אסייג מרדכי.

נוכחים:

על סדר היום:

אישור מכירת הדירה ובכלל זאת רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים –

(להלן: "הרוכשים") ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמם – פרויקט "נהריה סער"

במתחם: גוש חלקה 19932/36,46,51 תכנית 201-0495242 מגרש: 122,148,153 בשטח של כ- 10,700 מ"ר – מס' חוזה רמ"י – 800007971 הנמצאים בישוב נהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש")

הוחלט בהחלטה מיוחדת פה אחד:

1. לאשר את מכירת הדירה לרוכשים הנ"ל, לאשר לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמם – פרויקט "נהריה סער" במתחם: גוש חלקה 19932/36,46,51 תכנית 201-0495242 מגרש: 122,148,153 בשטח של כ- 10,700 מ"ר – מס' חוזה רמ"י – 800007971 הנמצאים בישוב נהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש");
2. במסגרת האמור לעיל רשאי מורשה החתימה אסייג מרדכי ת.ז. 068004100 לחתום על כל המסמכים הנדרשים וההצהרות הנדרשות במסגרת חתימה על הסכמי מכר של דירות וקבלת משכנתא ע"י רוכשי הדירות כגון: הסכם מכר של דירה על כל נספחיו, בקשה לרישום הערת אזהרה, דיווח לרשויות המס על העסקה, יפוי כח, מפרט טכני, כתב התחייבות לרישום משכנתא, אישור קבלת תשלום ע"ח, אישור פרטי חשבון בנק וכו'.

אסייג מרדכי, יו"ר האסיפה

אישור

הנני מאשר את חתימתו של ה"ה אסייג מרדכי ת.ז. 068004100, הנ"ל בפני וכי ההחלטות הנ"ל התקבלו כדין על פי תקנון החברה. הנני לאשר כי החברה שבגדון קיימת וכי היא מוסמכת לקבל ההחלטות נשוא פרוטוקול זה, כי ההחלטות התקבלו כדין וכי מר אסייג הנ"ל מוסמך לחתום בשם החברה.
תאריך:

בועז סובול, עו"ד

נספח בעניין הצמדת חנית נכים

ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51 ב"ן:

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:
ברח' לוי אשכול מס' 2 בישוב רעננה
מייל: lati@latigroup.co.il
(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר ו/או המוכרת")

מצד אחד:

1. לב"ן:

2.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:

ברחוב

טל:

מייל:

(להלן - "הקונה")

מצד שני:

החלפת חניית נכים

אני/ו, הקונים הח"מ, מאשר/ים בזאת, כי אם במסגרת הסכם המכר על נספחיו הוצמדה לדירה שנמכרה לי/לנו חניה אשר מסומנת בתוכניות המכר כחניית נכים על אף שאין לי/לנו תו נכה, ככל שבפרויקט תירכש דירה על ידי נכה נושא תו נכה, תהיה רשאית המוכרת להחליף את חניית הנכים, שהוצמדה לדירה שנמכרה לי/לנו ולהצמיד לדירה חלף חניית הנכים כל חניה אחרת לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. המוכרת תהיה רשאית להצמיד את חניית הנכים שהוצמדה לדירה שנמכרה לי/לנו לדירה שתימכר לנכה כאמור ולא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בגין החלפת החניה כאמור.

ולראייה באנו על החתום:

טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה:

- שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
 - שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
- כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
- מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
- בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
- מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימועד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכר.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקבוע לגבי כל תשלום.
- מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
- ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
- אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבינו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי:

- בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים וברחו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
- מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

"מפרט מכר" – מסטאר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

(חיקון התשס"ח – 2008, וזיקון התשע"ה – 2015)

בעניין חוזים וזיכויים שונים

*הפרט יותאם לכל סיפוס הדירות לאחר אישורו

שם הפרויקט: "נהריה סער"

מגרש: 148

בניין: A

דירה מס': 19

טיפוס: N

מס' חדרים: 6

קומה: 7

נספח לחוזה בין ספייס בניה ויזמות בע"מ

לבין: ת.ז. _____

ת.ז. _____

מתאריך: _____

(להלן "המוכרת" או "החברה")

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

א. פרטי זיהוי

1. ישוב נהריה רחוב בית מס': _____

1.1 נוש מס': 19932 חלקה מס': 20 חלקי.

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל / אחר: _____

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 20.9.22



3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 3 חדרים, מרחב מנוף דירות (להלן – ממ"ד), פרוזדור, 2 חדר

רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות, שירותי אורחים, מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: 147.35 מ"ר כמצוין בתוכנית המכר המחושב לפי כללים אלה:

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

לענין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף

בקומה או בינה לבין דירה או תכנית 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 יכלול 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 האפקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים;

השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכלול רק השטחים שגובהם תואם למדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשל" –

1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.1 מרפסות שמש בשטח _____ מ"ר. מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה

(לא פרוגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: _____ מ"ר.

6.2 חניה כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת).

6.3 מחסן דירותי בשטח ²⁾ _____ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד):

6.4 מרתף דירותי בשטח ³⁾ _____ אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח ⁴⁾ _____ אין.

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

מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור לא תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

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

מובהר כי "מרפסת שמש" הכוללת חשופה ולא מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ולאור לאור הרקיע כפוף

למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות וכפוף לבדיקה פזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על

חשיפת המרפסת לשמש.

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

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

4. **שטחה של חצר כלל**, את שטח הקירות התוספים בהיקפה, וזאת סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן מסיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5-8 ובין השטח למעשה, ואולם לענין שטחה של חצר שתור סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 8.6 והערה 4 לעיל.

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

8. שם עורך הבקשה להיתור ("להלן "האדריכל"): משה ציון אדריכלים בע"מ
טלפון: 04-8331799 כתובת: דרך חיפה 37 קריית אתא.
דוא"ל: moshe@mzarch.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): עודד אילני
טלפון: 04-9909949 כתובת: יעד דב משגב 20155
דוא"ל: oded.ilany@gmail.com

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 שמות בריש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות הוועד הישראלי והתקנות, התקנים המועד קבלת היתר הבניה

1. תיאור הבניין

1.1 בנין מגורים "גבוה"

1.2 בבניין 20 דירות למגורים.

בבניין, דירות 1, הכונה למגורים בלבד;

1.3 לפי חוק מכר (דחת) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר: "דירה" - חדר או מערכת חדרים שמועד למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומת מנוחה/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ט)	כינוי או תיאור קומה
	מחסנים, חניות, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	0	-1	קומת מרתף -1
	מגורים (דירת גן), מבואה כניסה (לובי), חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות סכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ומסחר/מרפאות/מבנה ציבור.	1	קרקע	קומת הכניסה לבניין
	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות סכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ומסחר/מרפאות/מבנה ציבור.	1	1	קומת מגורים 1
	גג סכני - מתקנים ומערכות סכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	0	2	גג מסחר
	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות סכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	2-6	קומת מגורים 2-6
	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות סכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	7	קומת מגורים 7
	מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות סכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	8	קומת מגורים 8
	גג סכני - מתקנים ומערכות סכניות לרבות של המסחר לפי דרישת המתכננים והרשויות.	-	-	גג עליון
	-	-	9	סה"כ קומות למגורים
	סה"כ קומות בבניין		10	סה"כ קומות בבניין

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין (בהדרכתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).



5

1.4 חדר מדרגות משותף

מספר חדרי המדרגות בבניין 1: אפיין כל חדר מדרגות מקורה ממפלס קומת מרתף עד למפלס הגג.
חדרי מדרגות מספים: אין.

1.5 **מעליות:** יש. **מספר המעליות 2 מספר התחנות לכל מעלית:** 10, **מהירות 1 מ'/ ש"י**.

מספר נסעים לכל מעלית: 8 **מנגנון פיקוד שבת:** אין

המעלית תנאים לזרישות התקן הישראלי למעליות-24.81 ותהיה חשמלית ללא ולא חדר מכונות

פיקוד המעלית יהיה מאסף חטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים)

קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי ותתקן מראה מוגבה המעקה ועד לתקרות התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תטופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותתתקן בה תאורה ישירה או עקיפית.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 **שלד הבניין:** לפי הכזאת מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רזילה, מתועשת משולבת. לפי תכנון מהנדס השלד.

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר:** בטון מזוין **ולאו בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/סרומים. 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

בשיטה: לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לזרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד

שיפועי ניקוז מים: לפי הנחיות היועץ וזרישות התקנים הרלוונטיים. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045;

2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, **ולאו בטון ירוק** באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, **ולאו** קירות בנזיים (יתכן שילוב מס')

שיטות. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לזריות,

בלוקי בטון, או בלוק תאי **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045:

צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** יהיו ע"פ התנאים בהיתר הבניה.

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים ע"פ התנאים בהיתר הבנייה, (בעיקר במרפסות, מסתרי כביסה, בנגזות,

קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').

2.7

קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון מזוין, בלוקי בטון, בלוק תאי (ולאו איסונג) ולאו משולב, לפי

הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1,

קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות: חומר: אבן טבעית, אבן מלאכותית, חיפוי קשיית. לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.

2.8 חדר מדרגות:

2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בטי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית

יבוצע לפי הוראות כל דין.

2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים פאנלים כדוגמת הריצוף + טיח ובצע אקרילי עד לתקרה.

: **גימור תקרה: חומר:** גמר התקרות הבנות יבוצע בטיח וסיד סינטטי טיח 2 שכבות, הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות

והפעליות יבוצע ע"פ הוראות כל דין.

2.8.3 **מדרגות:** בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או סראצו צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לזרישות התקנים

הרלוונטיים. ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מוחספים נגד החלקה.

ריצוף משטחים: הריצוף בין המדרגות למשטחים יהיה אחיד.

6

2.8.4 **מעקה/ מאחד יד:** מתכת ולאו בטי ולאו משולב (לרבות מאחד יד).

2.8.5 **עליה לגג:** דרך חדר מדרגות (גג ראשי).

2.8.6 **בידוד אקוסטי** : הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע עפ"י הוראות כל דין.

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיה דוגמת אבן נסורה (שיש), או קרמיקה רזילה או גרניט

פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח ובצע אקרילי עד לתקרה

גימור תקרה: חומר: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או גרניט פורצלן.

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיפוי בלבד).

מבואת מרתף: כמו מבואה קומתית. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור

(צד חיפוי בלבד).

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

גימור קירות פנים: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח. **כדוגמת** אבן נסורה או קרמיקה רזילה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה

משקוף דלת

הכניסה מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח ובצע אקרילי.

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי ולאו תקרת משנה או תקרה דקורטיבית

ריצוף: המבואה יהיה באבן נסורה או גרניט פורצלן.

סוג ומידות, שטח אריח בודד לא יפחת מ0.84 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיפוי בלבד).

פרוזהרים למחסנים ולחדרים סמוכים: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד. עד תקרה ולאו תקרת משנה.

חניה מקורה: יש. גימור קירות חניה: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי. **גימור תקרה: חומר:** טיח פנים או בטון טבעי צבוע במלבין

סינטטי.

גימור רצפת חניה: בטון מוחלק או אבן משתלבת.

פרוזהרים לחדרים סכניים ומתרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד,

2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדרים לרווחת דירים במתחם

חדרים כגון: חדרים סכניים, אשפה וכו'.

גימור קירות: טיח + ובצע אקרילי עד לתקרה

גימור תקרה: טיח וסיד סינטטי.

גימור רצפה: בטון מוחלק או גרניט פורצלן או סראצו.

חדרי אשפה: גימור ריצפה וחיפוי קירות יעשה בגרניט פורצלן ובהתאם לזרישות כל דין.

הערות:

א. במחסנים ובאזורים סכניים וס מעל תקרות משנה, טיח + צבע אקרילי.

ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן.

צביעת קירות ותקרה יהיו מצבע בעל "תו תקן ירוק" מסיום מכון התקנים הישראלי.

דרגת מניעת החלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לזרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.



2.13 **דלת כניסה ראשית לבניין:** דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית המטלטת ע"י מערכת אוטומוטית ומחזיר שטן. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה וול"י 818, בחזית הבניין ויתקן מספר בניין חיצוני ומספר עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית, **דלת כניסה יציאה, מסופת לבניין**(כאם ישנה עפ"י תוכנית) תהיה אלומיניום מזוגגת.

2.14 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש/עשן סבירה אוטומטית/ ידנית לפי החלטת יונקן בטיחות ואישור כיבוי אש

דלתות חדרים טכניים: דלתות פח

2.15 **דלתות לגבי קומת:** דלתות אש.

2.16 **תאורה:** בכניסה לבניין, לגבי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש. סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.

בבנין המגורים יהיה לתת הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורה לילה קבועה בחדר המדרגות ולתת מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.

2.17 **ארונות למערכות:** חומרי פח מסופך צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל ואדריכל הפיתוח.

2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יונקן החשמל להציג פתרון/ על פי הצרכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.

2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרוטכניות משותפות:** יש. הזנה מפערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניינים לפי החלטת החברה (יתכן מערכות משותפות אשר ישירות הבניין, אך ימוקמו בבניינים סמוכים) ואם ימוקמו בבניין ישירות גם בבניינים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

3.1 **גובה הדירה:**

גובה הדירה נופי הריצוף עד ותחתית התקרת: כ- 2.7 מ'

גובה חדר שרות ופרחודור: לא פחות מ- 2.30 מ'

גובה מחסן דירתי (אם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ'

גובה חניה מקורה (אם נרכשה): לא פחות מ- 2.05 מ'

הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנפסות 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 פרט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).**

תיאור	חומר קירות ¹¹	גמר קירות ותקרות ¹² ומידות אריות חיפוי ¹³ (בס"מ)	ריצוף ¹⁴ חיפוי מידות אריות (בס"מ)	ריצוף מחיר לריכוז למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
כניסה (מתחם) (לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון ¹¹	סייח	ראה ¹²	ראה נספח ג'	ראה פרט בהערות בהמשך.
חדר דירתי (מתחם) (לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון ¹¹	סייח	ראה ¹²	ראה נספח ג'	ראה פרט בהערות בהמשך.
מנובח (מתחם) (לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון	סייח	ראה ¹²	ראה נספח ג'	—
		—	ראה ¹³	—	
פיסת אמל (מתחם) (לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון	סייח	ראה ¹²	ראה נספח ג'	ראה פרט בהערות בהמשך.
פרחודור	בטון, בלוקי בטון	סייח	ראה ¹²	ראה נספח ג'	ראה פרט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון	סייח	ראה ¹²	ראה נספח ג'	ראה פרט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון	סייח	ראה ¹²	ראה נספח ג'	חיפוי קירות עד גובה התקרה.
		חיפוי קרפיקה	ראה ¹³	—	
חדר שינה(2)	בטון, בלוקי בטון	סייח	ראה ¹²	ראה נספח ג'	ראה פרט בהערות בהמשך.
מס"ד	בטון מזוין לפי הנוראות הנ"ל	לפי מפרט הנ"ל	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון	סייח	ראה (3)	ראה נספח ג'	חיפוי קירות בגובה 1.50, או עד סיום אריות שלם, ראה פרט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (מל"י) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון	סייח	ראה (3)	ראה נספח ג'	חיפוי קירות עד גובה התקרה.
		חיפוי קרפיקה	ראה (4)	—	
מספסת שירות	בטון, בלוקי בטון	סייח	ראה (3)	ראה נספח ג'	אין

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות ארזי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות ארזים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיסי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה (4)	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מסתר כביסה	בטון, בלוקי בטון	טיח	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירות (כולל שהפגז)	בטון, בלוקי בטון או	טיח גומר צבע פוליסיד	פורצלן	ראה בספח ג'	ענבי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס ולפי כל דין.

הערות והבהרות לסבלה:

- (1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבליקים הפוגדרים ב"עמידים למים" ע"י היצרן או מבזוק בטון.
- לוחות גבס ניתן להתקנם בתנאים להלן במצטבר:
- ענבי דופן הפופילים 0.6 מ"מ לפחות.
 - רוחב הפופילים 70 מ"מ לפחות.
 - במידת 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/דסקית/מיצראלי).
 - מכל צד של מחיצת גבס יהיו אחד מאלה:
- 2 לוחות בענבי 12.5 מ"מ (לפחות 20 קמפית), או לחילופין לח בענבי 15.9 מ"מ לפחות מחזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות) פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטי.
- (2) **גמר קירות:** בבניה הקונבנציונאלית יהיה טיח+צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.
- גגון:** לבן. כל צבעי תיקרות וקירות פנים יהיו בעלי תו ותקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי.
- גמר תקרות:** טיח+סייד סינטטי, במרחב מגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף+צבע אקרילי. גגון: לבן.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- גמר הקירות במרפסות: יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא מקבע אחרת בהוראות החללת על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.
- (3) **ריצוף חדרי מבוזרים:** סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות R8 ארזים מסוג גרניט פורצלן. המוכר יציג לדייר ארזים לריצוף הדירה במידה 80*80 ס"מ, 12 דוגמאות / גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מהם בגוון בהיר נטרלי לפחות אחת מבין הפרדות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) וע"פ דרישות ת"י 2279.

- ריצוף חדרי מבוזרים:** א. בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו ארזים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם ת"י 314: ארזים שיצרים בבנישה שספגותם הממוצעת הנה גדולה 0.5% (כפי BIA) הארזים יהיו מסוג א העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות בכל מידת ארזים יותקנו ארזים אך ורק מאותה סדרת יצר בהתאם לדגם והגוון שנבחר ע"י הקונה.
- ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל חלקי הקירות מחומר הריצוף ומאתה סדרת יצר בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן שכן בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החיץ מחופה בחיפוי קשיח אין שרף בשיפולים.
- ג. סוג הריצוף המותקנים הדירה ובבנין, לפי ייעודים, יעמד בדרישות התקן הישראלי 2279 -התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
- חדרים מגורים - R8
חדר רחצה - R10
רצפת תא מקלחות R11

- מידות ארזים לריצוף

יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות ארזים הן לבחירת המוכר.

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רחבה (למילוי פישקים - פוגות, בין ארזים). אחת בגוון אפור-האחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של הארזים שנבחר ע"י הקונה.

בכל מידת ארזים לריצוף יותקנו ארזים אך ורק מאותה סדרת ייצר בהתאם לדגם ולסוג שנבחר ע"י הקונה.

חדר	מידות ארזים לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות מסופות
כל הדירה למעט אם מצוין אחרת	80X80	12	1. הדוגמאות שיופגזנה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. 2. אחת מבעד הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" LAPPATO 3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.

חדר	מידות הארזים (ס"מ)	כמות הדוגמאות אפשריות לבחירה	הוראות מסופות
חדרי רחצה, מרפסות שמש, מקפסות שירות	לפחות שלוש מידות שונות. ארזים מלבני, ארזים מסך מלבני או ריבועי.	12 לפחות 4 אפשריות לכל מידת ארזים מידות הארזים 33/33, 30/30, 15/60	1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות הארזים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פורקט" 3. למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בנאליזציה. תואמת לנאליזציה שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. 4. במרפסות השמש ששטחן 15 מ"ר ופועלה מידת עלע אחת של לפחות ארזים אחד תהיה 80 ס"מ לפחות. 5. במרפסת שיחת המצרפות למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר במטבח. 6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

(4) חיפוי חדרי רחצה:

- חיפוי הקירות יהיה מארזי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות.
- בחירת סוג הארזים לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר.
- יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.
- המוכר יציג לבחירת הקונה ארזים בשלוש מידות שונות לפחות. ארזים ריבועי, ארזים מלבני או ריבועי.
- מידות הארזים הינם לבחירת המוכר. במידות 25/50, 33/55, 30/60.

 אשד בקיה בע"מ
21.08.2026
נ ב ד ק

^[5]**חיפוי מטבח**: בגובה 50 ס"מ או 80 ס"מ לכל אורך משטח העבודה . הגובה לבחירת הקונה.

באשר התנור אינו ביחידת B1 - חיפוי קירות הנאם מאחורי התנור ומביים בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה) גובה 1.50 מעל .

הריצוף (מעל החיפוי והקירות : סיד + צבע אקרילי.

בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת: גובה חיפוי הקירות עד תקרה.

בחדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד לגובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי : סיד + צבע אקרילי.

^[6]**ריצוף במחסנים**: אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר

" במרפסת שירות המשרפת למטבח , הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.

הערות כללי:

"בכל מידת אריח בריצוף/חיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת יצור בהתאם לדגם והגוון שנבחרו ע"י הקונה .

"לגשרת גלית , אנבית או אופקית בכל חללי הדירה , יש לבצע סגירה מובנת סלל בידוד אקוסטי (עם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הדירות :

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התאמות, לדוגמאותגוונים נפוצים ושכיחים בשימוש

בדירות מגורים, אין להציע את אותם דוגמאות למידות של אריחים. סה"כ 12 דוגמאות .

המוכר יציג לקונה בחירה בין 2 גופים של רובה למילי מישקים (פגנות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

מעקה – אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים או במי כדוגמת החזית במקומות שבהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך

בשיפולים

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, מט"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים

ביציאה למרפסות שמט/גג, יתגן טף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנה, בגובה לפי כל דין.

פרופיל פיטת בחיפוי – יבוצעו פיטת מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פיטת קמורות שאורכם פחות מ- 80 ס"מ, לפי החלטת החברה.

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי)– (מתוך ת"י 5588 חלק 2), יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נזימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. במספר נאמר בתוך זה גוון הלווחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלווחות או האריחים שבוצעה לבין הלווחות או האריחים המשמרים למטרות ותחזוקה הכול בכסוף לדרישות התקינה הכוללי המקצוע
ליטוש/הברקה - למגיעות ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ולא הברקה ע"י החברה ע"ב הריצוף בדירה.
פרגולה, קורה/ות – אם תותקן תפרה עשויה מעץ ולא/ בסון ולא/ פלדה ו/או
משולב, לפי הנחיות התכנון המאושר.
שיפולים – (פנלים) בגובה 7 ס"מ לפחות מחומד הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, כגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.
חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פיטת (כרוג).

מרווחים (פגנות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש בוצע מרווח בין אריחים (פגנות) של 3 מ"מ לפחות.

לריצוף טראם 1 מ"מ לפחות.

עבודות איטום הקירות , הרצפות והנקידים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למגיעות מעבר מים לחלקי בנין / חדרים סמוכים .
--

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון**: גוף הארון, סלל דלתות, מגירות, מדפים, וחשובות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור. הכנה לכיריים מובנות , (פתח, בקודת גז לבישול ונקודות חשמל להצתה) הכנה למדחז כלים . גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סדוויץ) בעובי 17-18 ס"מ לפחות . גב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 8-5 ס"מ לפחות. דלתות הארון עץ סדוויץ / MDF / לוחות פוסספורמינג. עומק הארון, סלל חזית הדלתות, יהיה כ- 80 ס"מ . גובה : סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 80 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון הגבהה (מוקד) בגובה כ-8-6 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למגיעות רטיבות של תחתית הארון . כל יחידות הארון התחתון , למעט יחידות פיטיות ומתחת לכיור, תהינה עם מגירות : המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה . ארון המטבח התחתון יכלול פינה

 אשד בקיה בע"מ
21.08.2026
נ ב ד ק

אחת בלבד, עם נדרש , ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ 80 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון יתקם פתוחות מכניים לאחסון בשלף לדוגמת מג'יק קורטר או ש"ע.

גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 8-5 ס"מ לפחות.

ציפוי חיצוני : פורמיקה / פוסספורמינג . לבחירת הרכש מתוך 5 גופים שונים (אחד מהם לבן ואחד בהיר נטרלי) שישנו על ידי החברה . ידיות מהבית .

ציפוי פנימי וגמר מדפים : פורמיקה או מלמין בטון לבן .

מידות גורך הארון : האורך המדערי של ארון המטבח ה**תחתון** לא יפחת מהמצוין : דירות 2.6 חדרים : 3.6 מ"א, דירות 3 3.5 ו- 4

חדרים 5 מ"א , דירות 4.5 חדרים ומעלה 8 מ"א המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הפינה/ המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 85 ס"מ .

תכנון והתקנה בפועל של מדחז, תנר וכל מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה . החלים הדייר שלא

להתקנם , על המוכר לספק את ארון המטבח בשלשותו לרבות דלתות ומדפים , במקומות שיועדו

להתקנת הכלים החשמליים המובנים ללא חללים ולרבות ההכנות המדרשות . מידת אורך הארון התחתון תיפחד לאורך קיר המטבח, פינה .

נחושבת פעמים באורך הארון חללים המיועדים למדחז, תנר , כיריים ונימצא בזה למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך .

הארונות

רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן *חשוי* לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן :

	חלופה א		חלופה ב		חלופה ג
	ארון תחתון	ארון עליון	ארון תחתון	"אי / חצי אי"	ארון תחתון
אורך מדערי	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5.40 מ"א
גובה מדערי		75 ס"מ לפחות		בהתאם לארון (תחתון)	0.60 מטר נטו
					200ס"מ לפחות

חלופה א

ותוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן

- גובה ארון מטבח משטח העבודה יהיה 80 ס"מ אלא אם כן, הרכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
- הארון יהיה רציף והמשכיל לא פינה . גובהו של הארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומק 30 ס"מ לפחות.
- מידת שגובה ארון עליון יהיה 80 ס"מ ונתנאי שפתיחות הארונות העליונים תהיה כלפי ממעלה (מנגנון קלפה)
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה נציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

חלופה ב

"אי"- במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלה מצבת באופן עצמאי, עם משטח מעלית וזרזון מתחתיה שינהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח.

במצב של חצי "אי " ארון המטבח והשטח העליון המשכיים אל הארון אינו צמוד לקיר , חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר סלל פינה.

"א' וחצי אי " יתכנס בהתאם להוראות שמקבעו בנופרס זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

חלופה ג

"ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הסללת מקום לתנר מוגבה לתנר מוגבה במידות סטנדרטיות (רוחב , גובה ועומק) ללא משטחי שיט. מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנר וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון "BUILT IN" יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרס זה לגבי ארון תחתון. מידות הנסו ותנאים למידה הסטנדרטית של תנר מוגבה .

3.3.3 משטח עבודה : תיאור : לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ט"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפים. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יבחר על ידי החברה הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח , סלל אף פים בכל היקף המשטח

גוון: משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון *דוגמאות שיציג* המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גופים לכל הפחות ואחד מהם יהיה בהיר נטרלי :

3.3.4 מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, הסוללה למים חמים וקרים

ויצור מטבח: רוחב מטבח 3:

3.3.5 ארומת חדרי הרחצה – בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השינועים) יותקן ארון תחושן עץ סנדהויק, MDF

או מיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מוצנע באורך 80 ס"מ לפחות הכולל:

דלתות, גופנים, צירים, בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בבזר רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יסגינו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

מחיר ליכוי בעד ארון הרחצה: אין.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: מיתקן תמימי לתליית כביסה בעל דרושות מתכת מגולמשת וגלילים באורך מינימלי של 180 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ביתן שאורך המיתקן יהי קטן מ180 ס"מ ובתנאי שיותקן מיתקן מתרומם שאורכו לא יפחות מ120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחות מ800 ס"מ. החבלים יהיו איסתיים, עמידים לקרינת UV ופתנים למתיחה.

לדירות ג / גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מיתקן ממתכת מגולמשת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה המיתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המיתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 180 ס"מ.

הגישה לתליית כביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.

מסגור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאר: יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס 5100.

בחלל מסגור הכביסה יתוכנן מתקן תליית הכביסה, מערכת טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחיפום מים, נהכמות

למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירות. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן התליה. לכל צידיו ולכל גובה חלל

מסגור הכביסה, ישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.

בתחתית כל מסגור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקד למערכת איסוף מי הגשם של הבניין מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסגור הכביסה במרחק 3 מסר מקיר הפגנה מתן לחקטן את מידות: . . .

משטח ההפרדה בתנאי שיכלול:

א. המשטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.8 ס"מ ולפחות ברוםק 70 ס"מ.

ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 80 ס"מ לפחות.

ג. דרך פשה סבירה למעבים.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)

הערה: יתבט שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, כסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושסח החלונות לא יפחות מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות מספות בהמשך

דלתות		חלונות		חריסים		---	
חדר	במסגרת ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/גלילה)	במסגרת ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/גלילה)	חדר
בנייה	1	פלדה בסתן	ציר רגילה	—	—	—	—
	100/210			—			
חדר דיר	1	אלומ' מזוג	נגר כ.ע.כ.	—	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלית כולל גיבוי ידני
	260/210			—			
מסכה	—	—	—	1	אלומ' מזוג	נגר כ.ע.כ.	גלילה ידני
	—			120/100			
חדר שינה הורים 1	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוג	נגר כ.ע.כ. חלק תחתון קבוע	גלילה ידני
	88/210			140/100			
סל"פ 1	1	פלדה לפי הב"א	ציר (רגילה). פתיחה חופ'	1	אלומ' מזוג	נגר כ.ע.כ.	אלומ'
	80/200			100/100			
	—			—			
כנף פלדה נגר גז, הדף וריסים, הנגררת לכיס.				—			
ח. שינה 2	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוג	נגר כ.ע.כ.	גלילה ידני
	86/210			120/100			
ח. שינה 3	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוג	נגר כ.ע.כ.	גלילה ידני
	66/210			120/100			
ח. שינה 4	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוג	נגר כ.ע.כ.	גלילה ידני
	66/210			120/100			
ח. רחצה הורים	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוג	נסף (קפי)	—
	76/210			60/100			
ש.אורחים	1	עץ	ציר רגילה	—	אזור מכני	—	—
	86/210			—			
ח. אמבטיה	1	עץ	ציר רגילה	—	אזור מכני	—	—
	86/210			—			
מספוח שירות	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוג	נגר כ.ע.כ.	—
	86/210			160/100			
מחסן (ככל שקיים בדירה)	1	עץ/חנק	ציר רגילה	—	—	—	—
	90/210			—			

הערות לטבלה נאחרות:

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

(א) דלת עץ = דלתות הנבנים לחדרים למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבדורות בהתאם לת"י 23 או דלת פנים לפי תקן ישראלי

8575, ובפתיחה ציר רגילה. כנף הדלת לרבות לחות ודבקים הדלתות יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית. ככל

שישנה. כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים חדגמית HPL/CPL (פורמייקה) מודבקים על מסגרת עם מילוי

פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי-חזק, אקוסטיקה, קיים, אחר.

החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף

כנף הדלת (קנט) יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות.

(ב) משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מ"ס 23 או דלת פנים לפי תקן ישראלי 8575. בעל הלבשות פולימרי או עץ כולל פס אטימה בגמר

ובגזון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני

מתועש המתאים לעמידות במים הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פסי" ודיות מתכת משי הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחות

מנעול סיבובי דמוי "תפוס – פסי" וצוהר/צ' אור בכנף דלת. גזון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דגמאות שייצג המוכר ו/או הספקים שיבחר

המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא במגוון לבן.

(ג) אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל וגזון: לפי החלטת האדריכל, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטי), סב נטי (דרייפ) =

רגילה+ משתפלת, נגר כ.ע.כ. = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גליליטינה = כנף בתנועה אנכית, גלילה = תריס מגל כלי

מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי

(ד) דלתות/חלונות. משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ

דלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולל דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

(ה) דלת יציאה לגינה (אם קיימת בדירה): ותהיה בעלת אמצעי מעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכל במפרט בת"י

5044.

(ו) דלת יציאה למרפסת (אם קיימת בדירה) - בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה

הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 80 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ.

הוראה זו לא תוכל על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות 3.2.1.5 ס"ק (ב) (ג).

אמצעי מעילה נגר פריצה: בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה לבחירת המוכר 1. סוג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות ת"י 1835 /סוגים

לפתחים בביניים 2. מנעול תחתון חבי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות

בתקנות התכנון והבניה, סימן ד' תקנה 2.82 אמצעי (1). 3. מנעול ביטחון בעל ארבעה בריחים המופעלים ע"י מנגנון גלילי העונים לכל

הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ד' תקנה 2.82 אמצעי (2). 4. תריס גלילה חשמלי.

(ז) החלונות יהיו מאלומיניום עם זיגג כפול (Double Glazing). המורכבים משי לחות זכוכית עם מרווח ביניהם (זיגג בעובי 4 מ"מ משי

הצדדים עם מרווח אוויר של 8 מ"מ או אחר לפי תכנון)... החלונות ורכיביהם יהיו בעל ת"י ואבזרים מקוריים ובכללים: סרגלי זיגג אסמי גומי

EPDM ציירים, גלגלים, דיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו ע"י מתקן מורשה מסעם היצרן

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כנף פלדה נגר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל יסודינה מסוג אלומיניום מזוג ונגר כנף על כנף.

בכל חלונות ההדחה יותקנו נתיב נספך במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

חלון מסבך: כל מסבך יכול לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אזור התוך או למרפסת השירות. אזור מכני לא יוכל להיחשב כמענה/כתחליף לחלון

האמור

כל פתחי הדירה למעט חדרי רחצה, מסבך, ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.

(ח) בהעדר חלון ולא דלת מזגגה (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אזור) יותקן אזור מכני

(ט) בתריסי גלילה או הזזה: יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות

היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתובננו) ובכל הפתחים ברחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס

גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 1 לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), יותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב"). נעילת דלתות בחדרי רחצה ושירותים:

מנועל סיבובי דמוי "תפוס/פנו".

(ו) אזור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ולא אזור מכני ולא סבכה בדלת ולא רפפות קבועות, לפי דרישות כיבוי אש.

(יא) דלת כניסה דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת בריחים תבניים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן

ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי מסך, עניית הצצה פנורמית/סלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר,

ידית נעה ורוזטות, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה משקוף בניה מפלדה מסלואנט בעובי של 1.25 מ"מ לפחות, כנף הדלת

והמשקוף יהיו בבטיחה בתמך, גמר גוון בהתאם לבחירת המוכר.

(יב) דלת הכניסה למס"ד דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף/מידת פתח אור (בפתיחת ציר רגילה או בהזזה במהלך פתיחת

דלת לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של

אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, יותר הבולטת האגף עד 18 ס"מ, סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתחת הדלת אין הפרעה

תפקודית בדירה או הותקנה במסך דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי. בכניסה לדירות בקומה קרקע יתכן ויוותקנו דלתות בטחון/אש.

(יג) פתח חילוף- ככל שיאגדר ע"י הרשות המוסמכת שמס"ד ופתח בדירה הפוכה כפתח חילוף קומתי (בהחם אפשר לשמש את כלל הדיירים

בקומה), אין לקבוע מורג קבוע. במסך, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יזכרם שייסיים במידות הפתח, סוג החלון/תריס,

לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

(יד) לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חישנית. סף הדלת וריצוף המס"ד גבוהים כ-

2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אזור מעגלים בקוטרים שונים,

חסומים בדיסקאות פלדה (פלג), וניתנים לפירוק. ההקטת מערכת סיטון איור (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האזור תיצייר

הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסיטון, הרי שותקינו

והתקנתו נבדקו ואושר ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות מספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד

העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל

התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ. ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו". עקב הצורך בהתקנת אביזרים

משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופריזילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/חלונות/שירותים/קירות

מסך (לפי הענין), בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו נדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה (ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

*מתקני התברואה והכלים הסניטריים יובנו ויתקנו בהתאם לתקנה הישראלית ה"י 1205 על כל חלקיו.

מיתקן		מיקום	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שירות	אחר
כיור מטבח (יחיד/כפול)	מידות (בס"מ)	ראה הערה א'	—	—	—	—	—	—
	סוג	א'	—	—	—	—	—	—
	זיכוי נטו	יש	—	—	—	—	—	—
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	—	—	—	משולב בארון ראה סעיף 3.3.4	משולב בארון ראה סעיף 3.3.4	—	—
	סוג	—	—	—	א'	א'	—	—
	זיכוי נטו	—	—	—	אין	אין	—	—
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	—	—	כיור 40	—	—	—	—
	סוג	—	—	א'	—	—	—	—
	זיכוי נטו	—	—	אין	—	—	—	—
אסלה וארגז שטיפה/כי	מידות (בס"מ)	—	—	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	—	ל"באמבטיה הכללית ותותקן אסלה תלויה
	סוג	—	—	א'	א'	א'	—	—
	זיכוי נטו	—	—	אין	אין	אין	—	—
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	—	—	—	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	170/70 (אמבטיה)	—	—
	סוג	—	—	—	רצוף משופע (מקלחת)	א' (ראה סעיף ה')	—	—



מיתקן		מיקום	מסבב	שירותי אחרים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
טוללה למים קרים / חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	דגם	פרח-מערבל	פרח	פרח מערבל	פרח מערבל	—	—
	סוג	סוג	א'	א'	א'	א'	—	—
	זיכוי	זיכוי	יש	יש	יש	יש	—	—
טוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	דגם	—	—	—	טוללה	—	—
	סוג	סוג	—	—	—	א'	—	—
	זיכוי	זיכוי	—	—	—	יש	—	—
טוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	דגם	—	—	אינסרפוך 3 דרך	—	—	—
	סוג	סוג	—	—	א'	—	—	—
	זיכוי	זיכוי	—	—	אין	—	—	—
חיבור מים מכנת כביסה וליניקה		—	—	—	—	—	יש	—
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אויר חם, למיבש כביסה		—	—	—	—	—	יש	—
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בתיקוף כיור המטבח)		יש	—	—	—	—	—	—
נק' מים למקרר (ברז ניל)		1	—	—	—	—	—	—
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	—	—	—	—	—	1 במרפסת שמש/גינה
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		—	—	—	—	—	—	—

הערות לטבלה ואחרות:

מתקני תברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו ונספחים למידע כרוגמת חלק 3 נספח א'-מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

(א) כיור מטבח: במסבב תותקן בהתקנה שטוחה ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ /קערת מטבח כפולה במידות 80/46

(ב) ס"מ, מחרס / אקרילי / גירוסטה.(לפחות דגם מכל מכל חומר) סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 8 דגמים לפחות. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי)

באמבטיה ובמקלחת הורים משולב עם מרניית אמבטיה ע"פ סעיף 3.3.4 לעיל.

במסבב יותקם הקבועות להלן:

1. קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 8 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימליות
1	חרס בודד	תחתונה	58°40
2	פרוסטה בודד	שטוחה	58°53
3	אקרילי/ סיליקונרץ /גריט בודד	שטוחה	58°50
4	חרס כפול	תחתונה	45°80
5	פרוסטה כפול	שטוחה	45°80
6	אקרילי/ סיליקונרץ /גריט כפול	שטוחה	48°78

2. ברז מיקס-פרח על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימי

של 20 ס"מ ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ

3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.



4.ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים ולמעט אסלות.

(ג) **אסלת שירותים** : לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מוט בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוג עם מיכל הדחה צמוד (פנו בלוק) מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר 3-4 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות. גובה פנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ במטייה נקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה) .

(ד) **כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל , דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים /קרים בעזרת ידיה אחת) ויכללו חסכמים . על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כאשר אחת מהם תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1347. בכיור הרחצה יותקנו בריזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ מידות ברז כיור רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ .

(ה) **בחדר המקלחת**– תותקן טוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינסרפוך 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינר שרשרתי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 80 ס"מ לפחות ומזלף . או לחילופין לפי בחירת הדייר . זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ ראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. תא מקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידות הקצרה ביותר לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ 0.72 מ"ר. גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2278 עם שיפועים לניקוז המשטח בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. חומר התקנת אנבית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף)

בחדר אמבטיה : 1. אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ המוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, המל בהתאם להוראות היצרן ולכל דין 2. אביק (צינר מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון). 3. טוללת קיר למים חמים וקרים , מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינר גמיש , מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 80 ס"מ לפחות ומזלף.

4. בחדר אמבטיה הקונה יהיה רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן :

א. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.7*0.70 מ' כלומר התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מדידותיו . ב. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה ג. הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי" ברז אחד לדירה.

(ו) **התקנת כיורים מרנזלי שטיפת אסלה כוללת**: חיבור לביוב, וברזי מיל

(ז) **גוון הקבועות**: לבן.

(ח) **הכנת חיבור למסננת כביסה ולמיבש כביסה כוללת**: נקודת מים (קרם), חיבור לניקוז, חזנה חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינר פליטת . . אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה .

(ס) **הכנה למדיח כלים במטבח הכוללת** ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.

(י) **הכנה לנק' גז**: צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(יא) **מים קרים**: סים כסמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יב) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שריון קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור

מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידיה אחת.

3-דרך (אינסרפוך) = חלוקת כביסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת .

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

(יד) לצנרת גליזה יש לבצע סגירה מובנת כולל בידוד אקוסטי וחופי קרמיקה זהה לגמר הקירות . הקירות הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

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

(טז) ככל שמיקום הכיורים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיירים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבות הבישול.

1.3.6 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתחי ביקורת לקולטי ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה,

בקיורת או בסמוך לתקרה, במקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש).
ארון למחלקי מים במקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

- 3.8.2 **חימום מים:** מערכת לאספקת מים חמים לכל הדירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע במקום התכנון והבניה (תכן הבניה) (תברואה) תש"ף 2019 ולהוראות הדין במערכת אספקת מים חמים יותקן סכלי לחץ לאגירה מים חמים ששפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. בסכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט מזער והיתקן קעב זמן הסלל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני הפעולה ("שעון שבת").
מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה.
מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.
דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים, **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה באופן שלא יפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית למתלה הכביסה.

- 3.8.3 **חיבור מים חמים וקרים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת וכיור נשילת ידיים ולמעט אמלחת.
3.8.4 **ברז "דלי":** ביציאה לחצר בדירות הגן וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי".
3.8.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).
3.8.6 **חומר הצינורות:** מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P.
דלוחץ: פלסטי, שפכים פלסטי.
3.8.7 **צנרת בז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח, גינה/מרפסת:** יש. הותקן נקודת גז לחייל בספף להוראות כל דין ולתקנות הרלבנטיות.
3.8.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש להתקנה בהתאם להוראות המכרז ולחלטה.

כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון + לחצן 2. אינסרקט 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי סלל סגירה בית שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה 5. אור לתקשורת סלפון/סלולרית סלל בית תקע בתוכו
חדר דיוך ופינת אוכל	2	3	1		ותכן תריס חשמלי תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	2	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחלף
מטבח	1	2	4	4	מיקום בתי התקע יהיה סעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה. 4. כ"א במעגל נפרד, עבור מדיח, תנור + מקרר תלת פאזי 1 עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצורת
חדר שינה עיקרי (הורים)	1	4			1 נקודת מאור בחדר ארומה
ממ"ד	מסרה לפי הנחיות פיקוד העורף	3			לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים 3x)	1	3			

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה/ תקשורת נקודת טלפון סה"כ 3	אחר

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה/ תקשורת נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר

חדר רחצה/ חדר אמבטיה	1 מסרה מזגנת מים	1 בדרגות הגנה IP44	1 בית תקע לחסר חימום	נקודות	1 בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מרת סימון מחוץ לחדר האמבטיה 2. חדר חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מרת סימון וקוטב עם מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודה לאשרור מכש מפסק היכן + שנידרש
מרפסת שירות	1 מסרה מזגנת מים		2 בדרגות הגנה למסנת IP44 כביסה ולמיבש		
מרפסת שמש	1	1			תריס חשמלי + מפסק מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה לחדר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חדיג עלה שטחה של המרפסת 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, ונתקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק השלה על 15 מ"ר לדוגמא במרפסת) ששטחה בחזית אחד 18 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מזגנת מים (1) מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות

אחר

מחסן	1	1	1	1	1
במקרים בהם לא לכל הדירות העמדת מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי באחריות יונע החשמל להציב/פתרון פתרונות לחיוב הדירות על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים					
מסתור בביסה			1 פקס הכנה למזגן		
גינה דירתית (ככל שיש)	1 מסרה מזגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 בדרגות הגנה IP44			בגינה הצמודה לחדר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בבבול השטח המרופף יש לבצע הכנה (כבל וצימר עובר קו מאורות בינה החזנה ותבצע ע"י קו נפרד ללוח הדורות

הערות לטבלה ואחרות

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורסם לעיל ולהלן:
כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות הנתינת הישראליה והחקיקה הרלוונטית. כל אביזר הגמר יתאים לקאפיטאנה מלכיות בלבד בהתקנה וחות הסתה.
כלות חשמל ותקשורת דורות בתוך הדירה, יהיה שטח פני באורך של 8 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.



גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר בדירה הסללת עד 2 חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40*1 אמפר

(א) בית תקע כוח במעגל משותף- הים בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע מסף (לכל חיתוך שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצורת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/הקומתי באמצעות 16 אמפר עם אופיין מכשירים.

(ב) "בית תקע במעגל נפרד" - הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי. עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצורת בקוטר מתאים.

ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים

(ג) בית תקע לתנור חימום לאמבטיה - בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפטיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמון לכניסה.

(ד) "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הים תקע מלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי. עשוי במולים 2.5 ממ"ר מושחלים באמצעות צנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ס, ההגנה בלוח באמצעות מאז 16*3 אמפר בעל אופיין מכשירים.

(ה) "בית תקע במעגל מאור משותף- הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי התקע. עשוי במולים 1.5 ממ"ר, מושלים בצורת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

(ו) "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת חים" – הינה תוספת בגין אביזר אטימה בדרגה אטימות "א" פי * 44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת החדת מים ישירות ולא ישירות

(ז) "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות סללת כבילה יעודית על – פי תקנות, מגיעה קונספלט וסללת נקודת טלפוניה, שידור חובה, כאמור ואפשרות לקליטת שידורים כבלים, הכל נדרש על פי כל דין, אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריסז אחד.

(ח) "נקודת מאור"- נקודה לתאורה על התקרה או בקיר הסללת מפסק הפעלה, פנל בתקרה, בלדח, בית מטרה וסרה.

(ס) "נקודת דוד חשמלי" – ותכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מולים 2.5 ממ"ר בציטר בקוטר מתאים, בהתקנה סמייה, לרבות מפסק בטחון לעפידה חשיפת ליד הדוד והמעמד, מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

(י) בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משוחפת ומתקן מערכת אינטרקום הסללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1	חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.
	לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש. ראה סעיף 2.16. קיים מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.
3.7.2	טלפון חוץ: הכנת שרשרלים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והכניה (בקשה להיתר).
3.7.3	פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.
3.7.4	אביזרי הדלקה/שקע: סוג: מסנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.
3.7.5	לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פתח: יש כולל שקע בארון תקשורת השארת מקום פנוי עבור 8 מודולים בלוח.
3.7.6	נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש + שעון קוצב זמן.
3.7.7	גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 ≤ 3 אמפר.
3.7.8	מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בסבלה 5. מערכת אינטרקום הסללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נק' האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
3.7.9	מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
3.7.10	הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית

3.7.11 מיתקנים אחרים:

בחדרי שירות, בחדרים סניטרים ובמטבחים ללא אנוור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין ציטר מצויד במאנורר מני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

תריס/ים חשמלי/ים כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות (אם נדרש) מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים בסעיף 3.5.

בכל דירה תותקן מערכת ליטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריף החשמל המשתנים. המערכת תיכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי (3 חישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום גיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקו"ש) ואת עלותם הכספית.



4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מערכת מיזוג אויר תתוכן ע"י מהנדס מיזוג אויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה מיקום ההכנת הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).

4.2 בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מים מרכזית אחת. סטנדרטית תלת פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן, תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).

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

ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת)בעובי בידוד מינימלי של 8 מ"מ(ופיקוד חשמלי מוגבסת

בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 25*3 פיקוד המאייד יהיה בציטר 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכניסה. מוצא ה"צמה, מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

התקנת שרשר ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום חיצוני אך מוצנע ומסתור למיקום המעבה / המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתוכנו עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפעלים יזבחר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

4.3 בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:

- בדירות הסללות שתי קומות ויותר בחצונות דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מ"י מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).
- הכנה להתקנת מזגן עילי/מפועל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף" ובמספף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשרית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיזג- מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ- 4.50 מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות: "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 25.2.2 (ופיקוד חשמלי מוגבסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה. שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" (1*16).
- ניקוז המאייד אשר יהיה בציטר 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכניסה.
- מוצא ה"צמה" למאייד וכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.
- הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפועל למרחב המנון הדירתי בהתאם להנחיות ומפרסי פיקוד העורך ולתקן ישראל 984 חלק 5 לרבות צנרת פיקוד במפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר פיקוד היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראל 984 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורך, המשלבת בסלול אחד את כל הרכיבים הנדרשים כהכנות להתקנה.

4.3	מיזוג אויר דירתי הניתן ממערכת מרכזית בבניין: אין
4.4	תנור חימום הפועל בגז: אין.
4.5	תנור חימום הפועל בחשמל: בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הסללת ציטר עם חוס משיכה ושקע מזגן.
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: בכל שידורש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): בכל שידורש ע"י רשות הכבאות.



- 5.2 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות
- 5.3 מערכת סימן במרחב המוגן (ממ"ד): יש

6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 חניה
 - 8.1.1 סך הכל מקצועות חפיה: לפחות חפיה אחת לדירה על פי תוכנית יועץ והיתר הבניה. כולם בתחום המגרש.
 - חניות: במפלס הקרקע + במרתף ע"פ תוכנית והיתר. ירידה למרתף באמצעות רמפה משותפת למגרשים 148+224
 - 8.1.2 חניה לנכים (פרטית): יש. מיקום: כמצוין בתוכנית המכר. מספר חניות: לפי היתר הבניה.
 - חפיה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, הינם יעשה מאמץ להצמיד חפיה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.
 - 8.1.3 חניון לא מקורה: הרצפה חתיה מוגן משתלבת
 - 8.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
 - 8.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם (צמודות לדירה) מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.
 - 8.1.6 מחסום בכניסה למתחם ולמרתף החפיה: הכנה בלבד.

6.2 פיתוח המגרש

- * במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- * גיטן חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- * בתחום המגרש תהוכן רחבת כניסה חישנית מהרעוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החישנית תכלול שביל בכיסה מרצף ומזוהר [לפחות ברחוב מבואת הכניסה לבניין] עם גיטן מלאוה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאולצים הכנענים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומזוהר לשימוש הדיירים.
- * בכל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
- 8.2.1 שבילים / מדרגות: חומר גמר: בטון/ גרזוליט / אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר ו/או משולב
- 8.2.2 משטחים מרצפים/חצר פנימית (פארק): יש, חומר גמר: אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר ו/או משולב, לרבות ספסלי ישיבה, עמודי תאורה,
- 8.2.3 חצר משותפת: יש.(על פי סימון בתכנית מעורפת). צמחייה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).
- חצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחייה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחייה עמוקת שורשים-
- 8.2.4 חצר, צמודה לדירה/ות הגן:
- * יציאה ראשית לגינה תתוכן מחדר הדיור (המלון) ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן את היציאה מפרוזדור או מחדר אחר.
- * יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שיירות: חדר רחצה. ה. ארונית, מרפסת שרות וכו'.
- * תוכננו שתי גיטות נפרדות לדירה יחולן ההוראות האמורות בסעיף אחד לעיל רק היציאה לאחת מן הגיטות , רצוי הגדולה מביניהן.
- * בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ' במצבים בהם פירות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת מהעלועות עד ל-2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרצף לא יפחת מ-7 מ'.
- * בכל יציאה מספת יש לתכנן משטח מרצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברחוב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה)

- 8.2.6 פירוט מערכות משותפות, בתצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוגב בתוכנית המכר).
- 8.2.6 משטח מרצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, בשטח (על פי סימון עקרוני בתכנית המכר).
- 8.2.7 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: בני ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מותכת, ו/או רשת ו/או משולב.
- בגובה נמוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת התכניה.



- 8.2.8 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה): אין. ריצוף: חומר: לפי הנחיות התכנון.
- 8.2.9 בנוסף לאמור לעיל וככל שתהיה חצר המתוכננת מעל חלל בניי כדוגמת חניון, מרכז מסחר או מרתף יותקן גיטן במשטחי מצע מסתק.
- עומק המצע המסתק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל טף יתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו') בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ- 40 ס"מ. יש לוודא כי כל פרטי ומערכות האיטום, תיקות ותנאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ביקור והשקיה ותקנים לאורך זמן.

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז:
 - 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת- קרקעי או מיכלי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית, במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. הצובר יספק גז גם לסוחר המסחר.
 - מבהר בזאת כי צוברי הגז ופכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
 - 7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש.
 - 7.1.3 צנרת אספקת גז בדרך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים ליבוי אש:

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ במדרי מדרגות: ככל שיידרש לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: ככל שיידרש לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): ככל שיידרש לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכת גילוי וכיבוי אש, ברדי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

- 7.3 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.
- 7.5 תיבות דואר: תיבות דואר: משולב במכלול ויטרינה כניסה ראשית/נפרד / התקנה על הקיר. 1 לכל דירה. 1 לועד הבית.
- 1 לדואר שני, מיקום: בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקסט התכנון והבניה ות"י 816.
- 7.6 מיתקנים אחרים: מערכות ספיקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבנין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכנים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית (לפי החלטת תאגיד המים): יש; מונה מים נפרד לחצר: אין.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל: יש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר):
- 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הבנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: גביש, מדרגה, קירות ותמכים, ביקור, דרכי גישה, כללים במחיר ההגשה. עבודות שביצועם בפועל



יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 **בחדר אשפה:** מיכלים ניידים, נברד מים, מיקום חדר האשפה, לפי היתר הבניה. עבודות גמר של הרצפת והקידוח בחדר אשפה יעשו בנרתיס

פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

8.8 **חדר טרפו:** ייש, אשר מספק חשמל לדירי המגרש ומגרשים סמוכים

8.9 **מאגר מים:** קיים. מאגר משותף במרתף לבניינים ולמסחר.

9 רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף:**

9.1.1 **מקומות חניה משותפים:** באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

9.1.2 **קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה):** 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 **חדרי מדרגות (מספר):** 1.

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

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

9.1.9 **ממ"ק/ מקלס:** אין. יש מרחבים מוגנים דירותיים- ממ"דים

9.1.10 **חדר רודים משותף:** אין.

9.1.11 **מיתקנים על הגג:** יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) לרבות המסחר כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחור, מערכות,

למזגן אוויר, מאגר מים, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין. לסוחר המסחר קיימת זכות רשות לגישה ועליה לגג לצורך

טיפול במערכת הטכניות השייכות להם.

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

9.2 **חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

9.2.1 **חדרי מדרגות, (מילוט).**

9.2.2 **קומה טכנית.**

9.2.3 **גישה לחניה משותפת.**

9.2.4 **לובי בקומת כניסה.**

9.2.5 **לובי קומתי.**

9.2.6 **גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.**

9.2.7 **גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.**

9.2.8 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדלים טכניים (משותפים).**

9.2.9 **חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.**

9.2.10 **מעליות.**

9.2.11 **ממ"ק/ מקלס:** (אין- יש מרחבים מוגנים בדיחת).

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

9.3 **בית משותף**

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – **חוק המכר דירות**). המוכר דירה בבית משותף או בבית

המיועד להירשם כבית משותף והתקטן שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקטן המצוי



המתייחסות לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה,

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

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.

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

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב

שהוראות התקטן המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

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

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

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

יחיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט- 1969.

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

בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקטן שירשם, עם רישום הבית המשותף.

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

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכנית המצ"ב

ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

א. מקומות החניה שבתחום המגרש מנוכאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה ובכפוף להנחיותיה

המוכר בהסכם זה.

ב. המחסנים בבניין יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירה שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה וכל השטחים שהוצאו מהרכוש

המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

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

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

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר
 		
נשכח א' נשכח ב' נשכח ג'	מסמכים נוספים שיוצברו לקונה ולנציגות הבית המשותף, הערות פלליות טבלאות ויכויים	

נספח א' – מסמכים נוספים יוצרפו לקונה ולנציגות בעלי הדירות במעמד חתימת החוזה

10.1	תוכניות אלו יוצרפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
10.1.1	תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50; הסללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (תיצוגיות) של הדירה.
10.1.2	תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100; הסללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
10.1.3	תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100; הסללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
10.1.4	תכניות קומת כניסה/ קומות מפלשות/ קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100; הסללת סימון הרכוש המשותף



ושטחים דירתיים מוצמדים, תכנית אלו ניתן לצרף בפילם מוקטן לקנה מידה 1:200.
 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
 10.1.6 תכנית המגרש בפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצרי משותפת וגיסת צמודות.

- 10.2 בעת מסירת הדירה ייתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הנימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק הפכר 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 ופוצצי באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחרות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר סלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין ⁽¹⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הנימור של הבניין שיש תנבה 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 אלקטרומכניות ופוצצי באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחרות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר סלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתבטבט של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר סלפון ומספר פקסימיליה.
 - (ו) תכנית עדות (AS MADE) למערכת המשותפת בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת. מערכת בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם למימנת החפצית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם פתיחה.

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למסור לרוכש, לא יאוחר ממועד תחילת הביצוע עבודות גמר בדירה.

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תוכניות נוספות להלן. תכנית אלו הינן בטופס למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי.
*** חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת פעגלים, סוג המעגלים, הכמת למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לחנות ומקרא לסימונים.

*** אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשוטפן לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

*** מיזוג אוויר:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים (אם מתוכנן) , הכמת להתקנה, חתוך תעלות פיזור אוויר מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות למבנה ולדירה

1. כל המצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
2. סוג א' – לפי המיועג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. מיתקן לאנטנות חק' (מס' 3) תש"ע-2010
4. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 798: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).



הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום הונת חשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונמסר למחסנים בלבד או לחילופין יותקן במנה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"יו בחירתו ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.

5. ייתכן מעבר מערכת פים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.

7. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכנית, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, סלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרופצים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכנית, לפי החלטת היועצים הסכמים. מערכת כאמור יסמן בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנן את צנרת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. אולם לא תהיה פגיעה בתפקוד הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכת ה"ל".

8. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדל מרקם, גוון, גידים, "עצבים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.

9. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהמדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פיטום (גרונגים).

10 חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכופ לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה חזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים (חצץ), הפופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים דרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.

11 כלים סניטריים – החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה (לאחר קבלת החזקה), עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.

12 במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים ימל שיהיו תקרות מונמכות. קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
 13 למעט מפק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטחים בתווכי המבנה ו/או המגרש, לתברת החשמל, ביקו, כבלים, לצורך מערכת המשמשת הבניין ו/או בפינים אחרים מסוימים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש בתקפי הבניין לצורך גישה, כן ובכחות השימוש והטיפול בשטחים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים, כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.

14 אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים
 15 בבסוף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתפים.
 16 חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים תומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
 17 התקנת מערכות מזוג אוויר – באם יסופקו יותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם נשמדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.

18 מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה אך שטחם לא יפתח מן הקבוע בפפרט.

19 באם יסופקו יותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמה הרעש שלהם נעפדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.

20 לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכת ככל שאלו קיימות (חצרות, עמודים, תאורה, מתמים וכו').

21 מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.

22 חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכופ לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה חזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים (חצץ), הפופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.

23 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 מהכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכנית המכר.

24 ייתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוף היעני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף, מתחייב כי לא ייקבע סוגר בקוץ בפתח זה, וכי בעת חרום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף.

25 ככל שימוקמו דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באזור תליית כביסה הם עלולים להקטין את החלל אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

26. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכת השפכים (חשמל, ביק, טל"ב, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש. בהתאם להכנסות הפיתוח שיושטרו ע"י הרשויות.
27. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרזנים, מושפעות באופן טבעי מתחזזות ססמיות ו/או תרמויות ולכן יתכנסו מדידות זעירים ברצפות אלו. למימון ספק וידגש כי אין כל נזקע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו. האופיינית לרצפות אלו. הכלל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
28. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המוצפים בארזי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
29. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הנפרדים, אינם סופיים ויתכנסו סמיות זמניים בתהליך רישום ותחלקה סופיים. בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
30. במקרה של סתירה בין תוכנית המפרט לתוכנית נספח ל"1 [מפרט] מחייב מחיר מטרות מהדורה 4.1 11.02.2022], תגברנה תוכניות הנספח, בכפוף לכל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין תוכנית החזקה ו/או תוכנית הדין ו/או המבנה (להלן: "התוכנית") לבין המפרט לעל-תגברנה התוכנית.

נספח ג' – טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

1. חכש הדירה יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
2. בגין פריטים אלו בלבד יהיה החכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
3. הזיכוי שיינתן לדיר יהיה עפ"י המחירים הנקובים להלן וסמלים מע"מ.

מקרא:
יח"י-יחידה
מ"א-מטר אורך

נושא: ארונות מטבח/ דלתות

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח כולל מע"מ	כמות	סה"כ
3.3.1	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 80 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכולל כמוגדר במפרט זה	קומפלט	מ"א	1600 ₪ 1 מ"א	ע"פ גודל הדירה	
3.5	דלת כניסה למרפסת שירות : זיכוי בגין כניף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	חומר	1	1000 ₪	1	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח כולל מע"מ	כמות	סה"כ
3.6	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	חומר	יח'	300 ₪	1	

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח כולל מע"מ	כמות	סה"כ
3.7 (ב)	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /בח	קומפלט	פריט	125 ₪	1	

אשר נקדה בע"מ
21.08.2026
גבר ק

35

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר מטרות

אשר בקרה בע"מ
-כבדק-
חתימה:
06.07.26
תאריך:
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו לשום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואם המכרז
ובכל נוקדה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

אשר בקרה בע"מ
06.07.2026
נבדק

10,866.62

מחיר מ"ר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה)

שם קבלן/יזם:	ספייס בניה ויזמות בע"מ
שם ישוב:	נהריה סער
מספר מתחם:	71007
מספר הגרלה:	2189
מספר יח"ד במתחם:	116
מספר יח"ד במחיר למשתכן:	94
אחוז דירות מחיר למשתכן:	81%

מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה	שטח מחסן	מספר חניות	מבירה במסגרת מחיר מטרות (כן/לא)	מחיר דירה סופי	מספר מחסן	
1	122	1	A	קרקע+1	6	159.88	115.49	7.41	2	לא			
1	122	2	A	קרקע+1	6	159.88	102.32	6.84	2	לא			
1	122	3	B	קרקע+1	6	143.26	110.14	7.03	2	כן	1,548,260	B3	
1	122	4	B	קרקע+1	6	143.26	114.10	7.28	2	כן	1,553,650	B4	
1	122	5	C	2	5	124.18	53.61	5.29	2	כן	1,264,989	C5	
1	122	6	C	2	5	124.18	53.61	5.75	2	כן	1,266,988	C6	
1	122	7	D	3	4	101.08	25.00	6.89	2	כן	1,002,650	D7	
1	122	8	D	3	4	101.08	25.00	10.39	2	כן	1,014,821	D8	
1	122	9	E	4	5	133.62	98.69	6.89	2	לא			
שטח דירה ממוצע בבנין						132.27	אחוז דירות למשתכן						67%
2	122	1	A	קרקע+1	6	159.88	91.22	7.41	2	לא			
2	122	2	A	קרקע+1	6	159.88	112.89	6.84	2	לא			
2	122	3	B	קרקע+1	6	143.26	103.38	7.03	2	כן	1,540,914	B3	
2	122	4	B	קרקע+1	6	143.26	75.29	7.28	2	כן	1,511,476	B4	
2	122	5	C	2	5	124.18	53.61	5.29	2	כן	1,264,989	C5	
2	122	6	C	2	5	124.18	53.61	5.75	2	כן	1,266,988	C6	
2	122	7	D	3	4	101.08	25.00	6.89	2	כן	1,002,650	D7	
2	122	8	D	3	4	101.08	25.00	10.39	2	כן	1,014,821	D8	
2	122	9	E	4	5	133.62	98.69	6.89	2	לא			
שטח דירה ממוצע בבנין						132.27	אחוז דירות למשתכן						67%
3	122	1	A	קרקע+1	6	159.88	102.32	7.41	2	לא			
3	122	2	A	קרקע+1	6	159.88	114.87	6.84	2	לא			
3	122	3	B	קרקע+1	6	143.26	114.06	7.03	2	כן	1,552,520	B3	
3	122	4	B	קרקע+1	6	143.26	110.20	7.28	2	כן	1,549,412	B4	
3	122	5	C	2	5	124.18	53.61	5.29	2	כן	1,264,989	C5	
3	122	6	C	2	5	124.18	53.61	5.75	2	כן	1,266,988	C6	
3	122	7	D	3	4	101.08	25.00	6.89	2	כן	1,002,650	D7	
3	122	8	D	3	4	101.08	25.00	10.39	2	כן	1,014,821	D8	
3	122	9	E	4	5	133.62	98.69	6.89	2	לא			
שטח דירה ממוצע בבנין						132.27	אחוז דירות למשתכן						67%
4	122	1	A	קרקע+1	6	159.88	119.72	7.41	2	לא			
4	122	2	A	קרקע+1	6	159.88	90.85	6.84	2	לא			
4	122	3	B	קרקע+1	6	143.26	70.35	7.03	2	כן	1,505,022	B3	

		לא	2	7.28	157.49	143.87	6	קרקע+1	B	4	122	4
C5	1,251,949	כן	2	5.29	53.61	122.98	5	2	C	5	122	4
C6	1,253,948	כן	2	5.75	53.61	122.98	5	2	C	6	122	4
D7	1,002,650	כן	2	6.89	25.00	101.08	4	3	D	7	122	4
D8	1,014,821	כן	2	10.39	25.00	101.08	4	3	D	8	122	4
E9	1,422,147	כן	2	6.89	96.58	134.49	5	4	E	9	122	4
67%	אחוז דירות למשתכן					132.17	שטח דירה ממוצע בבנין					
G1	1,351,074	כן	2	6.25	125.66	124.44	5	קרקע	G	1	148	A
B2	1,171,830	כן	1	7.50	16.69	124.79	5	1	B	2	148	A
D3	932,956	כן	1	6.65	100.69	83.59	3	2	D	3	148	A
B4	1,183,358	כן	2	6.29	16.69	124.60	5	2	B	4	148	A
E5	951,360	כן	1	6.29	125.78	83.92	3	2	E	5	148	A
A6	797,366	כן	1	6.29	12.72	83.39	3	3	A	6	148	A
B7	1,183,358	כן	2	6.29	16.69	124.60	5	3	B	7	148	A
C8	957,384	כן	1	6.29	12.41	101.89	4	3	C	8	148	A
A9	797,366	כן	1	6.29	12.72	83.39	3	4	A	9	148	A
B10	1,185,201	כן	2	6.82	16.69	124.60	5	4	B	10	148	A
C11	964,756	כן	1	8.41	12.41	101.89	4	4	C	11	148	A
A12	797,262	כן	1	6.26	12.72	83.39	3	5	A	12	148	A
B13	1,182,940	כן	2	6.17	16.69	124.60	5	5	B	13	148	A
C14	958,671	כן	1	6.66	12.41	101.89	4	5	C	14	148	A
A15	800,427	כן	1	7.17	12.72	83.39	3	6	A	15	148	A
B16	1,191,077	כן	2	8.51	16.69	124.60	5	6	B	16	148	A
C17	966,703	כן	1	8.97	12.41	101.89	4	6	C	17	148	A
		לא	2	6.11	49.73	142.33	6	7	M	18	148	A
N19	1,467,733	כן	2	6.00	31.39	147.35	6	7	N	19	148	A
		לא	2	5.84	202.97	140.98	5	8	P	20	148	A
90%	אחוז דירות למשתכן					110.58	שטח דירה ממוצע בבנין					
G1	1,351,074	כן	2	6.25	151.37	124.44	5	קרקע	G	1	148	B
B2	1,171,830	כן	1	7.50	16.69	124.79	5	1	B	2	148	B
D3	934,825	כן	1	6.65	102.84	83.59	3	2	D	3	148	B
B4	1,165,971	כן	1	6.29	16.69	124.60	5	2	B	4	148	B
E5	951,360	כן	1	6.29	125.73	83.92	3	2	E	5	148	B
A6	797,366	כן	1	6.29	12.72	83.39	3	3	A	6	148	B
B7	1,165,971	כן	1	6.29	16.69	124.60	5	3	B	7	148	B
C8	957,732	כן	1	6.29	12.41	101.93	4	3	C	8	148	B
A9	797,366	כן	1	6.29	12.72	83.39	3	4	A	9	148	B
B10	1,185,201	כן	2	6.82	16.69	124.60	5	4	B	10	148	B
C11	965,104	כן	1	8.41	12.41	101.93	4	4	C	11	148	B
A12	797,262	כן	1	6.26	12.72	83.39	3	5	A	12	148	B
B13	1,179,463	כן	2	5.17	16.69	124.60	5	5	B	13	148	B
C14	959,018	כן	1	6.66	12.41	101.93	4	5	C	14	148	B
A15	800,427	כן	1	7.17	12.72	83.39	3	6	A	15	148	B
B16	1,189,112	כן	2	7.92	16.69	124.61	5	6	B	16	148	B
C17	966,703	כן	1	8.97	12.41	101.89	4	6	C	17	148	B
		לא	2	6.11	49.73	142.33	6	7	M	18	148	B
N19	1,467,755	כן	2	6.00	31.40	147.35	6	7	N	19	148	B

B4	1,162,042	בן	1	5.16	16.69	124.60	5	2	B	4	153	A
E5	944,092	בן	1	4.20	156.46	83.92	3	2	E	5	153	A
A6	793,437	בן	1	5.16	12.72	83.39	3	3	A	6	153	A
B7	1,181,271	בן	2	5.69	16.69	124.60	5	3	B	7	153	A
C8	955,298	בן	1	5.69	12.41	101.89	4	3	C	8	153	A
A9	793,437	בן	1	5.16	12.72	83.39	3	3	A	9	153	A
B10	1,179,428	בן	2	5.16	16.69	124.60	5	3	B	10	153	A
C11	955,298	בן	1	5.69	12.41	101.89	4	3	C	11	153	A
A12	791,246	בן	1	4.53	12.72	83.39	3	3	A	12	153	A
B13	1,175,047	בן	2	3.90	16.69	124.60	5	3	B	13	153	A
C14	949,525	בן	1	4.03	12.41	101.89	4	3	C	14	153	A
A15	796,497	בן	1	6.04	12.72	83.39	3	3	A	15	153	A
B16	1,186,278	בן	2	7.13	16.69	124.60	5	3	B	16	153	A
C17	960,305	בן	1	7.13	12.41	101.89	4	3	C	17	153	A
		לא	2	5.61	49.73	142.33	6	7	M	18	153	A
N19	1,466,038	בן	2	5.61	31.39	147.35	6	7	N	19	153	A
		לא	2	5.12	202.97	140.98	5	8	P	20	153	A
85%	אחוז דירות למשתכן					110.51	שטח דירה ממוצע בבנין					
G1	1,348,640	בן	2	5.69	158.35	124.44	5	קרקע	G	1	153	B
B2	1,171,830	בן	1	7.50	16.69	124.79	5	1	B	2	153	B
D3	922,028	בן	1	4.49	96.76	83.59	3	2	D	3	153	B
B4	1,179,428	בן	2	5.16	16.69	124.60	5	2	B	4	153	B
E5	944,092	בן	1	4.20	156.36	83.92	3	2	E	5	153	B
A6	793,437	בן	1	5.16	12.72	83.39	3	3	A	6	153	B
B7	1,181,271	בן	2	5.69	16.69	124.60	5	3	B	7	153	B
C8	955,298	בן	1	5.69	12.41	101.89	4	3	C	8	153	B
A9	793,437	בן	1	5.16	12.72	83.39	3	4	A	9	153	B
B10	1,179,428	בן	2	5.16	16.69	124.60	5	4	B	10	153	B
C11	955,298	בן	1	5.69	12.41	101.89	4	4	C	11	153	B
A12	791,246	בן	1	4.53	12.72	83.39	3	5	A	12	153	B
B13	1,175,047	בן	2	3.90	16.69	124.60	5	5	B	13	153	B
C14	949,525	בן	1	4.03	12.41	101.89	4	5	C	14	153	B
A15	796,497	בן	1	6.04	12.72	83.39	3	6	A	15	153	B
B16	1,186,278	בן	2	7.13	16.69	124.60	5	6	B	16	153	B
C17	960,305	בן	1	7.13	12.41	101.89	4	6	C	17	153	B
4		לא	2	5.61	49.73	142.33	6	7	M	18	153	B
		לא	2	5.12	31.54	148.29	6	7	N	19	153	B
		לא	2	5.12	202.97	140.98	5	8	P	20	153	B
85%	אחוז דירות למשתכן					110.62	שטח דירה ממוצע בבנין					

94	מספר דירות מחיר למשתכן
81%	אחוז דירות מחיר למשתכן

10,378.17	סה"כ שטח דירות מחיר למשתכן במתחם
124.72	שטח דירה ממוצע במתחם
3,228.32	סה"כ שטח דירות שוק חופשי
13,606.49	סה"כ שטח דירות במתחם

אשר בקרה בע"מ
- כבד דק -
חתימה:
תאריך: 06.07.26
בדיקה זו מטעם כלפי ועדור משרד הבינוי והשיכון בבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה בהוראות כל דין ואין חסכו
ובכל מקרה התנאים הקבועים במסמך הם המחייבים

אשר בקרה בע"מ
06.07.2026
נ כ ד ק

SELECTED PROJECTS



LATI
AVOCADO
KIRYAT ATA

RAMAT
RABIN
KARMIEL





RAMAT NAVON

KARMIEL



NORTH STAR

ACRE (AKKO)



LATI TOWER

NAHARIYA



LATI GARDENS

OR YAM
252



AGMON COMPLEX

BAT HEFER



MONFORT VIEW

MA'ALOT



LATI KADIMA

KADIMA-ZORAN



ALONIM BOUTIQUE

GIVAT ALONIM



ALEXANDER BOUTIQUE

BAT HEFER



RAKAFOT

KIRYAT BIALIK





SAAR
UNIQUE

NAHARIYA

COMMERCIAL PROJECTS



ARIEL CENTER

"המרכז" אריאל סנטר



ALONIM

"המרכז" גבעת אלונים



AHI
EILAT
KIRYAT HAIM

SHAHMON

"המרכז" שחמון אילת



