

## צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 3 ו-13 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973<sup>1</sup>, ובידיעת ועדת הכלכלה של הכנסת, אני מצווה לאמור:

1. במקום התוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974<sup>2</sup>, יבוא:

### "מפרט"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

נספח לחוזה בין .....

לבין .....

מתאריך .....

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב ..... רחוב ..... בית מס' .....

1.1. גוש מס' ..... חלקה / חלקות מס' .....

1.2. לחלופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס' ..... מגרש מס' .....

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשס"ב, עמ' 474.

<sup>2</sup> ק"ת התשל"ד, עמ' 583; התשמ"ד, עמ' 1080.

2. בעל הקרקע .....;
- הזכות שהקונה רוכש בדירה : בעלות / חכירה.
- 2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל / אחר.....;
- 2.2 תקופת החכירה ..... תחילת תקופת החכירה .....
3. דירה מס' ..... קומה .....
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, ..... חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כ....., פרוזדור, מטבח, מזווה, ..... חדרי אמבטיה, ..... בתי שימוש, מרפסת שירות, חדרים על הגג, עליית גג למגורים/לא למגורים, אחר .....
5. שטח הדירה
- שטח הדירה הוא ..... מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
- לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, 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 יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 מרפסת שמש<sup>1</sup> בשטח ..... מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח ..... מ"ר;
- 6.2 חניה מקורה בשטח ..... מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירתי<sup>2</sup> בשטח ..... מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירתי<sup>3</sup> בשטח ..... מ"ר;
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח ..... מ"ר;

- 6.6 גינה מוצמדת לדירה' בשטח ..... מ"ר;
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): .....

**הערות לחישובי השטחים:**

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

**7. סטיות קבילות:**

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

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

(ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) .....  
 טלפון ..... פקס ..... כתובת .....  
 דואר אלקטרוני: .....
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) .....  
 טלפון ..... פקס ..... כתובת .....  
 דואר אלקטרוני: .....

**ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזוריה**

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

**1. תיאור הבניין**

- 1.1. חד־משפחתי/דו־משפחתי/קוטג' טורי/מדורג עם כניסות נפרדות/משותפות/  
 רב־משפחתי/אחר (פרט) ..... (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים)
- 1.2. בבניין ..... דירות למגורים; בבניין ..... דירות שלא למגורים

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

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומות מרתף			חניה/מגורים/עסק/ אחר .....	מספר קומות מרתף .....
קומת כניסה תחתונה*			חניה/מגורים/עסק/מבואה (לובי כניסה)/חדרים לשימוש כלל הדיירים / אחר .....	
קומת כניסה עליונה*			חניה / מגורים / עסק / לובי כניסה/ חדרים לשימוש כלל הדיירים / אחר .....	
קומות טיפוסיות			מגורים	מספר קומות .....
קומות אחרות			מגורים	
קומת גג (פנטהאוז)			מגורים	
קומה טכנית				
סך הכל קומות למגורים				
סך הכל קומות בבניין				

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

יש למחוק את המיותר.

\* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין ..... ; איפיון כל חדר מדרגות: פתוח/סגור/מקורה/ לא מקורה/מגיע לגג/לא מגיע לגג/מוגן/לא מוגן (להקוף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות)

1.5. מעליות: יש/אין; מספר המעליות .....; מספר התחנות לכל מעלית .....; מספר נוסעים לכל מעלית .....; מעלית שבת: יש/אין

1.6. עמדת שומר: יש/אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: ..... (טרומי/מתועש / קונבנציונלי/אחר)

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר ..... עובי ..... ס"מ; שיטת הבניה: .....; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר ..... עובי ..... ס"מ.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון/רביץ/אחר (לפרט): ..... עובי ..... ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר ..... עובי ..... ס"מ.

- 2.4. גג הבניין : חומר: עובי ..... ס"מ;
- בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר ..... עובי ..... ס"מ
- 2.5. קירות חוץ: חומר ..... עובי ..... ס"מ. שיטת הבנייה: .....; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר ..... עובי ..... ס"מ.
- 2.6. גימור קירות חוץ:
- 2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן/קרמיקה/פסיפס/חיפוי קשיח אחר/טיח חוץ/צבע/אחר ..... (פרט); החיפוי משולב / לא משולב עם חומרים אחרים; (ציין החומרים) .....
- 2.6.2. טיח חוץ (תיאור) ..... משולב/לא משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3. חיפוי אחר : (לפרט) .....
- 2.7. קירות הפרדה בין הדירות : חומר ..... עובי ..... ס"מ.
- 2.8. חדרי מדרגות:
- 2.8.1. קירות מעטפת: חומר ..... עובי ..... ס"מ;
- 2.8.2. גימור קירות פנים: חומר ..... עד לגובה ..... מ' וחומר .....; עד לתקרה;
- 2.8.3. מדרגות: טרצו/לוחות אבן/אחר (לפרט) .....; ריצוף משטחים: מרצפות טרצו/לוחות אבן/אחר (לפרט) .....
- 2.8.4. מעקה: (תיאור) ..... חומר .....
- 2.8.5. עליה לגג: יש/אין (תאר) .....
- 2.9. מבואה (לובי) קומתית.
- גימור קירות פנים: חומר ..... עד לגובה ..... מ' וחומר .....; עד לתקרה;
- ריצוף: קרמיקה/טרצו/ אחר ..... (לפרט)
- 2.10. מבואה (לובי) כניסה: (כניסה תחתונה וכניסה עליונה)
- 2.10.1. גימור קירות פנים: חומר ..... עד לגובה ..... מ' וחומר .....; עד לתקרה.
- ריצוף: ..... קרמיקה/טרצו/ לוחות אבן/אחר ..... (לפרט)
- 2.10.2. דלת כניסה לבניין : יש/אין ; מידות וחומר ..... כמות .....
- 2.11. מרתף חניה: גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים: יש /אין; חומר אחר ..... (פרט);
- גימור רצפת מרתף: בטון /בטון מוחלק / אחר ..... (לפרט)
3. תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)
- 3.1. גובה הדירה:
- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ ..... מ';
- גובה פרודור: לא פחות מ ..... מ';
- גובה חדריים על הגג: לא פחות מ ..... מ';

גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ ..... מ';

גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ ..... מ';

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ ..... מ'.

3.2. טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תיאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף***	הערות
מבואה				
חדר דיור				
חדר שינה הורים				
פינת אוכל				יש למלא רק במקרה שבו מדובר במתחם נפרד בדירה
חדרי שינה				מספר חדרי שינה .... כולל/לא כולל ממ"ד
ממ"ד				חדר שינה/מזווה/אחר...
פרוזדור				
מטבח				סגור / פתוח
חדר אמבטיה / רחצה הורים				
חדר אמבטיה				
בית שימוש נפרד				
חדר ארונות				
מרפסת דיור 1				מקורה / לא מקורה
מרפסת דיור 2				מקורה / לא מקורה
מרפסת דיור 3				מקורה / לא מקורה
מרפסת שירות				
עליית גג למגורים/חדר על הגג				למחוק את המיותר
עליית גג לא למגורים				
מהלך מדרגות בדירה				
מרחב מוגן קומתי (להלן – ממ"ק)				אינו חלק מהדירה ומשמש כמה דירות באותה קומה
מחסן צמוד				
מרתף דירתי				
אחר				

הנחיות למילוי הטבלה:

\* חומר קירות: בלוקי בטון/ בלוקי גבס / לוחות גבס / אחר ..... (לציין)

\*\* גמר קירות: טיח / לוחות גבס / אחר ..... (לציין);

גמר תקרות: טיח / לוחות גבס / אחר ..... (לציין)

\*\*\* ריצוף: אריחי טרצו/קרמיקה/גרניט פורצלן/שיש/בטון/שטיח/אחר ..... (לציין)

3.3 ארונות:

- 3.3.1 ארון מטבח תחתון: תיאור ..... מידות ..... ;  
 ציפוי חיצוני ..... ציפוי פנימי ..... ;  
 דלתות: חומר וציפוי ..... מדפים: חומר וציפוי ..... ;  
 משטח עבודה: חומר ..... עובי ..... מידות.....
- 3.3.2 ארון מטבח עליון: תיאור ..... מידות ..... ;  
 ציפוי חיצוני ..... ציפוי פנימי ..... ;  
 דלתות: חומר וציפוי ..... מדפים: חומר וציפוי .....
- 3.3.3 ארונות אחרים (ציין) : ..... תיאור ..... מידות ..... ;  
 ציפוי חיצוני ..... ציפוי פנימי ..... ;  
 דלתות: חומר וציפוי ..... מדפים: חומר וציפוי .....

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

- מיתקן לתליית כביסה: תיאור ..... מידות ..... ;  
 מסתור כביסה: תיאור ..... חומר ..... מידות.....

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תריסים		חלונות			דלתות			
סוג פתיחה (ציר/כנף על/כנף/ נגרר/ כיס/חשמלית /אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום / מתכת /אחר) / חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/ כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר/ כנף על/כנף (להלן)- כע"כ/נגרר/ כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום / מתכת / אחר)	כמות ומידה	חדר
								מבואה
								חדר דיור
								חדר שינה הורים
								חדר שינה 2
								חדר שינה 3
								חדר שינה 4
								ממ"ד
								פינת אוכל
								פרוזדור
								מטבח
								חדר אמבטיה / רחצה הורים
								אמבטיה
								חדר ארונות
								בית שימוש נפרד

תריסים			חלונות			דלתות				
סוג פתיחה (ציר/כנף על כנף/ נגרר/ כיס/חשמלית /אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / (אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/ כיס/אחר)	חומר (עץ) אלומיניום/ מתכת/ (אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר/ כנף על כנף (להלך)- כע"כ/נגרר/ כיס/אחר)	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / (אחר)	כמות ומידה	חדר
										מרפסת דיור 1
										מרפסת דיור 2
										מרפסת דיור 3
										מרפסת שירות
										עליית גג למגורים
										עליית גג לא למגורים

#### הנחיות למילוי הטבלה:

(א) דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.

(א) יש לציין כמות בכל חדר.

(ב) יש לציין במפורש את החומר.

(ג) יש לציין סוג הפתיחה: רגילה, נגרר, גלילה, חשמלית או אחר.....

(ד) דלת כניסה לדירה: חומר:..... סוג פתיחה:..... סוג נעילה:.....

#### 3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים

מיקום	מיתקן	מטבח	בית שימוש אורחים	חדר אמבטיה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
	קערת מטבח						
	קערת מטבח כפולה						
	קערת רחצה						
	כיוור לנטילת ידיים						
	אסלה						



מיקום	מיתקן	מטרב	מטבח	בית שימוש אורחים	חדר אמבטיה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם						
	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג						
	מקלחת ראש קבועה	סוג						
	סוללה למקלחת	סוג						
	הכנה לחיבור למכונת כביסה							
	הכנה לחיבור מייבש כביסה							
	הכנה לחיבור מדיח כלים							
	נקודות גז לבישול							
	נקודות גז לחימום							

**הנחיות למילוי הטבלה:**

- (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.
- (ב) לכל מיתקן ואבזר יש לציין: מידות וסוג.
- (ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- 3.6.1 אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה .....
- 3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית: יש / אין; דוד בקיבול ..... ליטרים;  
דוד חשמלי/חימום/גז/אחר ..... (לפרט);
- מיקום הדוד: .....; מערכת תרמוסיפונית/מאולצת/מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד.
- 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח , כיורי רחצה , אמבטיות, מקלחות/ אחר .....(לפרט)
- 3.6.4 ברז גינה: כן / לא
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : יש/ אין
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים ..... דלוחין ..... שפכים.....
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או בחדרים: יש/ אין
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש/אין

3.7 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

מיקום	תיאור	נקודת מאור / קיר / תקרה	בית תקע מאור	הדלקה כפולה	בית תקע מעגל נפרד	בית תקע מוגן מעגל נפרד	בית תקע עם דרגת הגנה IP44	נקודת טלויזיה וטלויזיה בכבלים	נקודת טלפון חוץ	נקודת טלפון פנים (אינטרקום)
	מבואה									
	חדר דיור									
	חדר שינה הורים									
	חדרי שינה									
	פינת אוכל									
	ממ"ד									
	פרוזדור									
	מטבח									
	חדר אמבטיה רחצה הורים									
	חדר אמבטיה									
	בית שימוש נפרד									
	חדר ארונות									
	מרפסת דיור 1									
	מרפסת דיור 2									
	מרפסת שירות									
	עליית גג למגורים									
	עליית גג לא למגורים									
	מהלך מדרגות בדירה									
	מחסן צמוד									
	מרתף דירתי									
	גינה צמודה דירתית									

הנחיות למילוי הטבלה:

יש לציין בכל משבצת את הכמות.

- 3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה ..... נקודות מאור ..... גופי מאור.....;
- לחצני הדלקת אור ..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש/אין .
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון : סוג ..... צליל .....
- 3.7.4 מפסיקי זרם : סוג ..... תוצרת .....
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש/אין: מיקום .....
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי: כן/לא
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: חד-פאזי/תלת-פאזי ..... אמפר
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: כן/לא מיקום: .....
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: כן/לא מיקום: .....
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) .....
- 4. מיתקני קירור / חימום בדירה:**
- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: יש / אין / קירור וחימום / הכנות בלבד; הספק:.....(הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז, תעלות).
- 4.2 מזגן מפוצל: יש/אין/קירור וחימום/הכנות בלבד; מיקום: ..... הספק: .....
- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3 מזגן דירתי: יש / אין / הכנות בלבד; מיקום: ..... הספק: ..... (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: יש/אין/הכנות בלבד.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: יש/אין/הכנות בלבד.
- 4.6 רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/אין
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/אין/ הכנות בלבד.
- 4.8 חימום תת-רצפתי: יש/אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים לפרט .....
- 5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית יש/אין.
- 5.2 מערכת גלאי עשן יש/אין.
- 6. עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): ..... מתוכן: ..... חניות בתחום המגרש;
- ..... חניות מחוץ למגרש;
- ..... חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה .....
- ..... חניות במקום אחר (לפרט) .....
- 6.1.2 חניה לנכים: יש/אין מספר ..... מיקום .....

6.1.3	גמר פני החניה: בטון/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/אחר .....	
6.1.4	גישה לחניה מהכביש.	
6.1.5	מספר חניות לדירה ..... צמודות לדירה/לא צמודות; מיקום: מחוץ למגרש/בתחום המגרש/מרתף – חניה/אחר .....	(על פי סימון בתכנית מצורפת)
6.2	פיתוח המגרש	
6.2.1	שבילים: חומר גמר: בטון/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/אחר .....	
6.2.2	משטחים מרוצפים: יש / אין; חומר גמר: אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית / אחר .....	
6.2.3	גינה משותפת: יש / אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת)	
6.2.4	רשת השקיה: יש/אין.	
6.2.5	גינה צמודה לדירה: יש / אין; יציאה לגינה מחדר: .....	
6.2.6	פירוט מערכות בגינה הצמודה: .....	
6.2.7	משטח מרוצף בגינה הדירית: יש / אין שטח .....	מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)
6.2.8	גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר .....	בגובה ממוצע של מ' .....
6.2.9	ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר .....	
7	<b>מערכות משותפות</b>	
7.1	מערכת גז:	
7.1.1	גז מרכזי: צובר גז שכונתי/מכלי גז לאספקת גז מרכזי לבניין/מכל דירתי/אין מערכת גז לבניין.	
7.1.2	צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש/אין	
7.1.3	צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש/אין	
7.2	סידורים לכיבוי אש:	
7.2.1	מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש/אין	
7.2.2	מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש/אין	
7.2.3	מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש/אין	
7.2.4	גלאי עשן: יש/אין	
7.3	אורור מאולץ במרתפי חניה: יש/אין	
7.4	מערכת מיזוג אוויר מרכזית: יש/אין	
7.5	תיבות דואר: (תאר) .....	מיקום .....
7.6	מיתקנים אחרים: תאר .....	
8	<b>חיבור המבנה למערכות תשתית</b>	
8.1	חיבור לקו מים מרכזי : יש/אין; מונה מים ציבורי לבית: יש/אין; מונה מים לגינה: יש/אין	

- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש/אין; אם אין, פתרון הביוב הוא: ..... (לפרט).
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור/לא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון .
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש/אין (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
9. רכוש משותף
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: .....
- 9.1.2 קומה מפולשת: יש /אין; מספר קומות מפולשות .....
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש/אין; מיקום המחסנים ..... (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/אין
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש/אין
- 9.1.6 חדרי מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית: יש /אין; מעליות: יש/אין; מספר מעליות .....
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 מ"מ"ק/מקלט: כמות ..... מיקום ..... שטח .....
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: יש/אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחת לוויין קולטי שמש , דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט) .....
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.

- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעליח)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק / מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר : פרט .....

**9.3 בית משותף:**

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

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

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

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

.....  
 .....

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

.....  
 .....

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו

.....  
 .....

..... חתימת המוכר	..... תאריך	..... חתימת הקונה
----------------------	----------------	----------------------

**נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות**

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ־1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.

- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ־1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ־1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ־1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ־1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
2. תחילתו של צו זה שלושה חודשים מיום פרסומו.

תחילה

כ' בשבט התשס"ח (27 בינואר 2008)

(חמ 1428-3)

ז א ב ו י ם

שר הבינוי והשיכון