

תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף.

1. הקונה ראה את תוכנית הפרויקט שהחברה מקימה על המקרקעין כמצוין במבוא להסכם סעיף הגדרות (להלן "המקרקעין").
2. כנדרש בסעיף 6א לחוק המכר דירות התשל"ג 1973, מוסכם בזה בין הצדדים כי המוכר יחיל וירשום על הבית המשותף, בין אם ירשם כבית משותף ובין לאו, תקנון מיוחד המבוסס על בסיס הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין התשח"ט 1969 (להלן "התקנון") תוך ביצוע התאמות בתקנון כך שיותאם לתכנון הפרויקט, כאמור להלן:
 3. הודע לקונה במפורש כי החלקים כפי שיפורטו להלן יוצאו מהרכוש המשותף וכי החברה לפי שיקול דעתה הטביר, וללא שיהיה עליה לקבל את הסכמת הקונה או מי מדיירי או בעלי הדירות בבניין תצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבניין וכן לכלול בתקנות הוראות כדלקמן:
 1. מהרכוש המשותף יוצאו לפי שיקול דעת המוכרת, החלקים דלהן:
 - 1.1 מחסנים והשטחים המיועדים לבניית מחסנים.
 - 1.2 שטחים/משטחים/רחבות המיועדות לחניית רכב ולחניית רכב נכים/חניות שרות מיוחד/מכבי אש וכיו"ב למעט חניות המסומנות בתוכנית המכר כרכוש משותף ככל והיה וסומנו.
 - 1.3 חלקים ו/או שטחים במלואם ו/או בחלקם בקומות המסד, המרתפים, קומת הכניסה, מרפסות הגג וזאת כולל שטחים שלא ירוצפו, וחלק ו/או חלקים מהגג כפוף לדרישת הרשויות להיתר הבניה ועפ"י שק"ד של המוכר.
 - 1.4 מרפסות ומסתורי כניסה.
 - 1.5 שטחי קרקע לרבות קרקע מקורות
 - 1.6 הודע לקונה כי עפ"י דרישת חברת החשמל ובזק חדרים אשר יבנו כמצוין בסעיף 15 ייתכן ויוצאו מן הרכוש המשותף ובתקנון הבית המשותף תירשם הערת זיקת הנאה ומעבר לאותם החזרים עבור חברת חשמל ו/או בזק. כמו כן בתקנון תירשם הערה אשר אוסרת חסימת הגישה לאותם חדרים טכניים. הוראות אחזקה עבור אותם חדרים ימסרו בתוברת האחזקה שתימסר לקונה במעמד מסירת החזקה בדירה.
 2. הקונה מסכים לחקנות למוכר זכות שימוש ומעבר הנחוצים לשם ביצוע עבודות בנייה והריסה וכן הודע לקונה כי עלולה להיגרם בשל כך אי נוחות ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה ושימוש סבירים בדירה ובהצמדותיה.
 3. בעת רישום הבניין כבית משותף יהיה המוכר רשאי לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת זכויות הרוכשים והמוכר עפ"י החוזה ועפ"י תוספת זו. המוכר יהיה רשאי לרשום על החלקה זיקות הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שתמצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסכמת.
 4. שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בקירוב בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא הצמדות) בבית המשותף.
 5. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף יעשה לפי סוגי הדירות בבניין (דירות גג, דירות גן וכיו"ו) ובלבד שלגבי אותו סוג דירות יהיו עקרונות שווים. חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק/או החדר הטכני אם יבנו פטורים מתשלום כל הוצאה.

6. סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף: יהי כח ההצבעה של בעל הזכויות נדירה לפי שיעור חלקו ברכוש המשותף
7. בוטל
8. המוכר רשאי למנות עצמו ו/או מי מטעמו כנציגות הזמנית של הבית המשותף, עם רישום הבית המשותף.
9. לדירות שבקומות העליונות יצמדו מרפסות ו/או שטחי הגג ו/או חלל הגג, לדירות הגן יצמדו שטחי קרקע.
10. המוכר יקבע בתקנון הבית המשותף הוראות לעניין זכותו של המוכר להתקין על הקיר החיצוני של הבניין שלט עליו יופיע שם המוכר ו/או הלוגו של המוכר, כאשר גודל השלט, גודל הכיתוב ומקום הצבת השלט יקבעו מעת לעת ע"י המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה ועלויות בגין השלט, התקנתו, הסרתו ואחזקתו יחולו על המוכרת.
11. ייקבע בתקנון איסור על הצבת מתקן משדר סלולרי ו/או אנטנות סלולריות בדירות ו/או ברכוש המשותף.
12. לעניין בניין a47 ו-b47 הודע לרוכש כי בכוונת המכר לרשום את שני המבנים שיבנו במקרקעין כבית משותף אחד עם מסי אגפים והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה ולתוספת זו.
 - 12.1. הכניסה והיציאה לחניון התות קרקעי תהיה דרך רמפה משותפת מחלקה 46 גוש 21116.
 - 12.2. ככל שמטיבה כלשהי שני הבניינים לא ירשמו כבית משותף אחד, ירשמו בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה על שתי החלקות (כל אחת לטובת השניה).
 - 12.3. הוראות מעבר/בטיחות והוראות אחזקת החניון כולל מערכות תפעול החניון ירשמו בתקנון הבית המשותף.
 - 12.4. החדרים הטכניים המפורטים בסעיף 15 ו 16 להלן ירשמו בתקנון עבור כל אגף בנפרד
 13. במגרש 45 יבנה חניון תות קרקעי ולו - כניסה/יציאה למגרש מחלקה 44, גוש 21116.
 14. במגרש 46 יבנה חניון תות קרקעי ולו - כניסה/יציאה למגרש מחלקה 46, גוש 21116.
 15. הודע לרוכש כי בכוונת החברה ועפ"י שיקול דעתה לבנות בשטח הפרויקט ובכלל זאת בשטח הטכני של מרתף כל בניין את החדרים הטכניים הבאים: 1. חדר גנרטור. 2. חדר משאבות. 3. מאגר מי שתיה. 4. מאגרי אגירה. 5. חדר חשמל.
 - 15.1. הוראות מיוחדות המאפשרות גישה לחדרים הטכניים האמורים ירשמו בתקנון הבית המשותף וכן הוראות בגין איסור חסימת הגישה לחדרים האמורים והוראות תפעול ככל שיהיה בכך צורך.
 16. הוראות ותפעול וכן הוראות המאפשרות גישה בגין צוברי גז, אשפה מוטמנת, פילרים של חשמל ותקשורת בתחומי המגרשים עם גישה חופשית לתפעול ירשמו בתקנון הבית המשותף.
 17. כל זכויות המכר לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכר או לפקודת המוכר, והן עומדות בתוקף ובמצטבר לכל הוראות החוזה.

י.ת.ב. בע"מ	
נבדק	
שם הבודק:	חניק יצחק
שם המבקר:	
תאריך:	11/9/18
אין נבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות התוקף ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה	