

## נספח ב'1 – הוראות ראשוניות לתחזוקה ושימוש, למבנה ולדירה

1. הנחיות לתחזוקה ושימוש – חוברת מקיפה בדבר הנחיות תחזוקה ושימוש, תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה.
2. **מגבר אנטנה ל-T.V** - יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
3. **איטום מרתף** - הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
4. **באדניות בנויות** (ככל שיש) - אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
5. **הבדלים בין אריחים** - באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
6. **שינוי בחלקי בניין** - מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן לא מסומנים בתוכניות נתיבי מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי הנעשה ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה(הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
7. **הגישה לתחזוקה וניקוי** - של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
8. **ביצוע עבודות תחזוקת שבר ותחזוקה מונעת** - הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) המחייבים ידע מקצועי, אך ורק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
9. **מעבר בשטח פרטי** - לצורך תחזוקה וניקיון גגות, וקירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
10. **הדרכה לטיפול שוטף במערכות** - במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת, על נציגות הבית חלה החובה לזמן בסמוך לקבלת החזקה במבנה, את נציגי היצרנים ו/או החברות ספקיות הציוד או המתקינות הציוד, לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
11. **התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות** - ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים, מערכות אשפה פנאומטית וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או בעלי הזכויות בבנין, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו הכל כמקובל בנסיבות העניין.
12. בהתאם להוראות התב"ע, בבנין תותקן מערכת לפינוי אשפה פנאומטית. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 11, מובהר כי עלויות התחזוקה והאחריות בגינה תחול על בעלי הזכויות בבנין וכי ייתכן שבגין המערכת תוטל ארנונה בסכום גבוה יותר על ידי הרשות המקומית.
13. **שינויים בתקופת הבדק והאחריות** - בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בניין שלא בהסכמת המוכר.
14. **ביטוח המעליות/יות** - במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעליות/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
15. **אחסון חומרים רעילים** - חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

## הערות כלליות לדירה

1. **נקיון הדירה** – יש להימנע משמוש מופרז במים בעת נקיון הדירה לרבות השארת שלוליות מים עומדים מעבר למס' שניות. נוהג פסול המקובל על חב' נקיון הוא לשטוף הדירה בעזרת צינור ו/או שפיכת כמות מים מרובה, דבר הגורם להרטבת התשתית שתחת הריצוף ולהופעת כתמי רטיבות באריחים, עובש וקילופים מעל פנלים ועוד.
2. **נקיון זיגוג** – אין לבצע ניקוי הזיגוג באמצעים העלולים לגרום לשריטות ו/או לפגיעה בזיגוג (מברשות קשות, כלי חד, מטליות לא נקיות מגופים זרים וכו').
3. **חומרים פעילים** – אין להשתמש לניקוי הדירה בחומרים פעילים כגון חומצות שלא מיועדים לפי הנחיות היצרנים לחלקי הדירה השונים (עץ, מתכת, קרימקה, פלסטיק וכו').
4. **גירית חפצים** – למניעת פגיעה בחלקי הדירה השונים ובמיוחד שריטות בריצוף, משקופים וקירות, יש להימנע מגירית חפצים ושינוע לא מבוקר של חפצים בדירה, במיוחד בעת אכלוס.

5. **דירות גן** - סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
6. **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.
7. **התקנת מערכות מיזוג אוויר** - באם יסופקו ויוקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 55dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חס במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
8. **התקנת תעלות למיזוג אוויר** - לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות [חגורות, עמודים, תאורה, מתזים (לרבות התאמתם למצב החדש) וכו'].
9. **איסור ביצוע פעולות** - הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות.
10. **מערכות כיבוי והתראה** - מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש. בכל מקרה של צורך בשינוי מיקומם או בעקבות חסימתם, יש להיעזר ביעוץ מקצועי.
11. **אריחים זורביים** - בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
12. **העמסת משקל על חלקי בניין שונים** - הקונה מצהיר שהובא לידיעתו שכל תליה והעמסת משקל על הקירות ו/או מחיצות ו/או תקרה בדירה, כגון מסכי טלוויזיה ו/או מדפים ו/או ארונות ו/או וילונות כבדים ו/או גופי תאורה כבדים, ו/או על רצפות כגון אמבט ג'קוזי במרפסות, מחייבת חקירה מוקדמת באשר ליכולת הקירות/מחיצות/תקרה לשאת משקל זה, לרבות האביזרים המתאימים לביצוע זה. מומלץ להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך.
13. **אזור המרחב המוגן (מ"מ/ד/מ"מ"ק)** - יש לאזור המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
14. **חלון חילוף** - יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוף חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעת חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף.

## הערות כלליות אחרות

1. **השפעות ססמיות על חומרי גמר** (מיסעות, מעברים, שבילים וכו') - יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לחומרים אלו. יש לבצע תחזוקה שוטפת בהתאם לשכיחות התופעה.
2. **נסיעה ברכבים כבדים** - על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
3. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.**
4. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתפים.
5. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתכנון, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.