מס' סעיף	נושא הסעיף	דגשים לעו"ד הקונה	דגשים לעו"ד הקבלן	שינויים מוצעים לשילוב בהסכם
1	הגדרות ונספחים	לוודא שכל הנספחים מצורפים וחתומים; לבדוק שאין סתירות בין המפרט לתכניות; לעגן עליונות הנספחים לטובת הקונה.	לשמור על עדיפות נוסח ההסכם במקרה סתירה; להוסיף מנגנון עדכון נספחים באישור החברה בלבד.	להוסיף חובה לצירוף כל הנספחים כשהם חתומים; לקבוע שבמקרה סתירה תגבר ההוראה המיטיבה עם הקונה; לעגן כי שינויים בנספחים ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים. על הנספחים לכלול את תוכנית הדירה בקנ"מ 1:50, תוכניות כלל הקומות ותוכנית המגרש. לגבי מפרט - יש לעבור על ההוראות הרלוונטיות במפרט לעניין תיאור הדירה, הרכוש המשותף וכן רשימת ההערות הכלליות שבנספח ב למפרט
2	הצהרות המוכר	לבדוק כי לבעלים זכויות רשומות וללא שעבודים; לוודא כי קיים היתר בנייה או תנאי להיתר.	להוסיף הסתייגות מהתחייבות לקיומו של היתר בעת החתימה אם טרם הוצא; להגדיר התחייבות "למיטב הידיעה".	להוסיף הצהרה כי אין הליכים משפטיים או תכנוניים העלולים לעכב את הפרויקט; להוסיף חובה לעדכן את הקונה בכל שינוי במצב הזכויות; להוסיף הצהרות של המוכר לגבי בניה לפי היתר ולוודא כי המוכר הוא בעל היתר בנייה בתוקף (או לכל הפחות להסדיר תנאי מתלה לקבלת היתר);
3	הצהרות הקונה	לוודא שהוויתור על טענות מוגבל לפגמים גלויים בלבד; להסביר ללקוח שהמפרט מחייב.	לעגן שהקונה מצהיר כי בדק את הנכס, התכניות והמפרט, וכי ההסכם נחתם לאחר שקיבל ייעוץ.	לעדן את נוסח הוויתור - לקבוע שההצהרות כפופת לנכונות הצהרות היזם וכן בסעיפים הכוללים ויתור על טענות יש להחריג מקרים של פגיעה בזכויות הרוכש על פי ההסכם ועל פי דין
4	תיאור הדירה והפרויקט	להגביל את הגמישות לשינויים. בתכנון; לבדוק התאמה לתשריט ההיתר.	לשמור על גמישות לשינויים רחבה ככל הניתן. לקבוע מנגנון פיצוי בלבד ולא ביטול.	לוודא ציון שטח נטו וברוטו והצמדות מדויקות במפרט או בתשריט; להגדיר שינויים אשר מהווים שינוי מהותי מצד הלקוח המזכה בביטול - הן כאר מדובר בשינויים הנוגעים לתכנון הדירה עצמה והן שינויים הנוגעים לפרויקט כגון מספר קומות, בניינים וכו'
5	מועד המסירה	לוודא שהמועד קבוע בתאריך; לדרוש פיצוי לפי חוק המכר.	לקבוע חריגים של כוח עליון ושינויים שביקש הקונה;	לקבוע מנגנון פיצוי לפי החוק; להגדיר חריגים לפי ס' 5א לחוק המכר בלבד. במקרה שבו מועד המסירה נגזר ממועד עתידי (קבלת היתר //תחילת עבודות) מומלץ לעגן מועד קשיח מקסימלי: "לא יאוחר מ...."
6	לוח תשלומים	לוודא התאמה לשלבי הבנייה ולמסירת הערבות; לבדוק נוסחת הצמדה.	לשמור על לוח אחיד לכל הרוכשים לצורך פיקוח בנקאי; לעגן הצמדה למדד במועד התשלום בפועל.	לקבוע כי תשלום יתבצע רק באמצעות שוברים של הבנק; הצמדה תבוצע אחת לחודש בלבד; תשלום מוקדם לא יצבור הצמדה. לעגן סעיף הדדיות לגבי שינויי מע"מ. לאפשר הקדמת תשלומים. לוודא התאמת הוראות ריבית והצמדה בהתאם לחוק המכר. במקרה של פרויקט לא מלווה לוודא התאמה ללוח התשלומים הקבוע בתקנות
7	תשלומים נוספים והיטלים	לבדוק מי נושא בהיטלי השבחה ופיתוח; להבטיח גילוי כספי.	לעגן כי הקונה יישא בהוצאות רישום וחיבור תשתיות; לשמור גמישות לגלגל היטלים עתידיים.	להבהיר כי המוכר יישא בכל היטלים שנצברו עד החתימה; הקונה – רק בעלויות חיבור הדירה; לחייב גילוי כי לא ידוע על היטלים עתידיים. ככל הניתן להגביל את חשיפת הקונה למיסים והיטלים החלים על הרוכשים על פי דין על רוכשי דירות וכן להגביל לגבי מיסים והיטלים הקשורים בפרויקט שיחולו על היזם ולא על הקונה במקרה של דירות יוקרה יש לוודא מה שיעור שכ"ט עו"ד שכן לא קיימת הגבלה במקרה זה. כמו כן יש לוודא את סכום כלל העלויות הנלוות שיחולו על הרוכש (מונים, רישום בית משותף, וכו') ומומלץ לקבוע סכום מקסימליים
8	הבנייה והפיקוח	לבדוק התאמת הביצוע למפרט; להבטיח פיקוח מקצועי עצמאי.	להבטיח גמישות תכנונית לביצוע שינויים לא מהותיים; לקבוע כי מפקח הקבלן הוא בעל הסמכות.	להוסיף כי כל שינוי בחומר או מפרט יעשה באישור כתוב של המפקח ובחתימת הקונה; חומר חלופי יהיה באיכות שווה או גבוהה; חובת הודעה מוקדמת של 14 יום על שינוי תכנוני. להגביל שינוי תכנוני שעשוי לפגוע בלקוח כגון שינוי בקומה, הגדלה משמעותית של מספר הקומות, שינוי כיוון, שינויים פנימיים מהותיים וכו'

9	שינויים ותוספות	לבדוק השפעה על מועד המסירה; לוודא תמחור ברור.	להוסיף מנגנון פנימי לאישור שינויים; לשמור על לוח זמנים וגבולות אחריות.	מומלץ לעגן הסכמות על שינויים ידועים מראש שאינם כוללים תוספת תמורה ו/או דחיית מסירה; שינויים ביוזמת הקונה יאריכו את מועד המסירה בכפוף להסכמה מפורשת בנספח הזמנת שינויים. יש לקבוע כי דחיית זמנים תיעשה רק במקרה שיסוכם על כך בכתב בהסכם שינויים ספציפי שייחתם
10	מסירת הדירה	לוודא פרוטוקול מסירה ויכולת בדיקה ע"י מהנדס.	להגדיר מסירה גם עם ליקויים מזעריים; לוודא שהחזקה עוברת במועד שנקבע.	לקבוע מנגנון מסירה מוקדמת ובדיקה חוזרת; להבהיר שהדירה תיחשב ראויה רק לאחר חיבור קבוע לתשתיות; לקבוע חובה לערוך פרוטוקול מסירה בחתימת שני הצדדים.
11	תקופת בדק ואחריות	לוודא תקופות לפי החוק; לתעד כל פנייה.	לקבוע לוחות תיקון מאוחדים וימי תיקון מרוכזים; לשמור על שליטה בהיקף האחריות.	מומלץ להגדיר מועדים לתיקון לפי סוג רכיב ; להוסיף חובת תגובה תוך מועד מסויים מפניית רוכש.לוודא שלא קיימות הוראות העומדת בסתירה לחובות המוכר בהתאם להוראות חוק המכר לרבות בדבר זכות הודעה על אי התאמה וזכות תיקון אי התאמה של קונה.
12	תחזוקה ושימוש	להסביר ללקוח שחובה לשמור הוראות תחזוקה.	לקבוע שאי קיום התחזוקה שולל אחריות.	להבהיר שהקונה לא יאבד זכויותיו אלא אם הוכח קשר סיבתי ישיר; להוסיף חובה למסירת כתבי האחריות והוראות שימוש מפורטות.
13	רישום הבית המשותף	לוודא לוח זמנים לרישום ומעקב אחר ביצוע.	לשמור שליטה על תקנון הבית ועל זכויות בנייה עתידיות.	לקבוע שהמוכר יגיש בקשה לרישום תוך 12 חודשים מטופס 4; למסור הודעה עם מספר תיק; להעביר לקונה עותק צו רישום וטיוטת תקנון.לבדוק האם קיימות הוראות בתקנון שעשויות לעמוד בניגוד לאינטרס של הקונה - למשל - חיות מחמד, חישוב הוצאות, זכויות בנייה - הצמדתן והאפשרות לנצלן
14	בטוחות וליווי פיננסי	לוודא קבלת ערבות על כל תשלום; לבדוק מכתב החרגה.	להבטיח שכל תשלום יעבור דרך הבנק המלווה.	לקבוע שכל תשלום יובטח בערבות חוק מכר; למסור מכתב החרגה מהבנק עם המסירה; הערבות תישאר בתוקף עד רישום זכויות הקונה. לקבוע הוראה לפיה הערבות תוצמד למדד תשומות הבניה
16	תשלומים ומסים	לבדוק חבות במס שבח והיטלי פיתוח.	להבהיר חלוקה ברורה בין מס שבח למס רכישה.	לקבוע שהמוכר יישא במס שבח; הקונה – במס רכישה בלבד; לחייב גילוי חיובים עתידיים ידועים. לוודא קיום הוראות למקדמת מס שבח ככל ולא קיים טופס 50
17	הפרות וביטול	לוודא עילות ביטול ברורות ואיזון בין הצדדים.	לעגן הודעת ריפוי הפרה; לצמצם אפשרות ביטול חד־צדדי של הקונה.	להוסיף חובת הודעה מוקדמת לתיקון הפרה; לקבוע כי איחור מעל תקופה מסוימת מהווה הפרה יסודית המזכה בביטול והשבה.לעגן מנגנון השבת כספים ללקוח במקרה של ביטול מוקדם באופן שיבטיח השבה עם הביטול. לוודא שסעיפי הפיצויים אינם כוללים כפל פיצוי ליזם
19	שונות וסמכות שיפוט	לוודא סמכות והודעות תקינות.	לשמור על סמכות במחוז בו ממוקם הפרויקט.	לקבוע כי הודעה בכתב בדוא״ל שתאושר מראש תיחשב כהמצאה; ככל הניתן להסיר הגבלה למחוז מסוים.לבדוק אם קיימת תניית בוררות ולשקול את נחיצותה בתיאום עם הקונה