רשימת ליקויים ללקוח לבדיקת הנכס
טרם קבלת המפתח (דירת קבלן/מחיר למשתכן)

קבוצת פרקטיקל בע"מ

חלק א: הסבר מקדים ללקוח עוד לפני מסירת הדירה

1. תיאום ציפיות משפטי

יש להסביר ללקוח באופן ברור וחד:

- מסירת הדירה איננה סוף ההתקשרות אלא שלב קריטי.
- חתימה על פרוטוקול מסירה ללא הסתייגויות עלולה לפגוע בזכויות.
- ליקויים שלא צוינו במועד המסירה עלולים להיחשב כהסכמה למצב הדירה.
- יש הבחנה בין ליקויים גלויים לבין ליקויים נסתרים, אך עדיף לתעד הכל.

2. חשיבות בדיקה מסודרת

- אין להגיע למסירה בלחץ זמן.
- מומלץ להגיע עם אדם נוסף, ובדירות יקרות או מורכבות גם עם מהנדס או בדק בית.
- יש לצלם כל ליקוי, גם אם הוא נראה שולי.
- אין לחתום על מסמך ויתור, הצהרה כללית או נוסח פתוח.

חלק ב: רשימת ליקויים לבדיקה לפני קבלת מפתח

(רשימה זו נמסרת ללקוח מראש ומודגשת בצ'ק ליסט עבודה)

1. נתונים כלליים

- התאמה מלאה בין הדירה בפועל למפרט הטכני ולתשריטים.
- שטח הדירה, מספר חדרים, כיווני אוויר.
- מיקום מחסן, חניה, הצמדות והצמדות בפועל.

2. קירות, תקרות ורצפות

- סדקים בקירות פנימיים וחיצוניים.
- סימני רטיבות, עובש, קילופים.
- ריצוף עקום, חלול, שבור או סדוק.
- פערים בין אריחים, רובה חסרה או מתפוררת.
- גימור לקוי בפינות, מפגשים עם קירות ותקרות.

© כל הזכויות שמורות | קבוצת פרקטיקל בע"מ

3. דלתות וחלונות

- פתיחה וסגירה חלקה של כל הדלתות.
- דלת ממ"ד תקנית, כולל אטמים וידית.
- איטום חלונות, תריסים תקינים, רשתות.
- שריטות, סדקים, זכוכיות פגומות.
- נעילה ואטימה מלאה.

4. חשמל ותקשורת

- בדיקת כל השקעים והמתגים.
- התאמה לתוכנית החשמל.
- ארון חשמל מסודר, מסומן ותקני.
- נקודות תקשורת, טלוויזיה ואינטרנט.
- תאורה במרפסות, חניות ומחסן.

5. אינסטלציה וסניטציה

- זרימת מים תקינה בכל הברזים.
- לחץ מים.
- נזילות מתחת לכיורים.
- ניקוז תקין במקלחות ובמרפסות.
- אסלות יציבות, הדחה תקינה.
- דוד שמש וחשמל פועלים.

6. מטבח

- התאמה להזמנה ולמפרט.
- דלתות ומגירות ישרות ונסגרות היטב.
- משטח עבודה ללא סדקים.
- חיבורים לחשמל, גז ומים.
- אוורור ותאורה.

7. מרפסות, חניה ומחסן

- ריצוף ואיטום מרפסת.
- שיפועים לניקוז.
- גישה נוחה ובטוחה.
- סימון חניה ברור.
- מחסן מאוורר, יבש ותקני.

© כל הזכויות שמורות | קבוצת פרקטיקל בע"מ

8. אזורים משותפים

- מעליות פעילות.
- לובי, מדרגות, תאורה.
- חניות, שערים, אינטרקום.
- פיתוח סביבתי.

חלק ג: שאלות שחובה לשאול את הלקוח לפני המסירה

- האם קיבלת את כל המפרטים והתוכניות הסופיות?
- האם נעשו שינויים במהלך הבנייה?
- האם נמסרו הודעות על איחור במסירה?
- האם נדרש תשלום אחרון או עיכוב כספים?
- האם קיימים פיצויים בגין איחור או ליקויים?
- האם הופעל לחץ לחתום במקום?
- האם הוצגו בפניך מסמכים חדשים שלא היו בהסכם?
- האם קיבלת אחריות כתובה למתקנים?
- האם הוסברו תקופות הבדק והאחריות?

חלק ד: ניהול פרוטוקול מסירה וחתימה

כללים ברורים ללקוח:

- כל ליקוי נרשם בפרוטוקול, גם אם הובטח לתקן.
- אין למחוק, לקצר או לייפות נוסח.
- יש להוסיף הסתייגות כללית:
"הפרוטוקול אינו ממצה את כלל הליקויים, ושומר על זכות הרוכש להעלות טענות נוספות".
- יש לשמור עותק חתום.
- אין לוותר על זכויות תיקון, פיצוי או עיכוב תשלום, אלא לאחר ייעוץ משפטי.

חלק ה: ליווי לאחר המסירה

- מעקב אחר תיקון ליקויים בלוחות זמנים.
- שליחת דרישות בכתב.
- הפעלת ערבויות, קיזוזים או הליכים משפטיים לפי הצורך.
- בדיקת עמידה בחוק המכר ובתקנות.

© כל הזכויות שמורות | קבוצת פרקטיקל בע"מ

צ'ק ליסט למסירת דירת מחיר למשתכן

בדיקה לפני קבלת מפתח

1. התאמה לזכאות ולמפרט

- התאמה מלאה בין הדירה בפועל למפרט הטכני של מחיר למשתכן.
- מספר חדרים, שטח הדירה והמרפסת.
- הצמדות: חניה, מחסן ומיקומם בפועל.
- בדיקה שאין "הפחתות איכות" לעומת המפרט.

2. גמרים בסיסיים

- ריצוף ישר, ללא סדקים או אריחים חלולים.
- קירות ותקרות ללא סדקים, רטיבויות או קילופים.
- רובה מלאה ואחידה.
- פינות וגימורים תקינים.

3. דלתות, חלונות וממ"ד

- פתיחה וסגירה תקינה של כל הדלתות.
- דלת ממ"ד תקנית, כולל אטמים וידית.
- חלונות ותריסים פועלים ואטומים.
- זכוכיות ללא שריטות או סדקים.

4. חשמל ותקשורת

- כל השקעים והמתגים עובדים.
- ארון חשמל מסודר ומסומן.
- נקודות טלוויזיה, אינטרנט וטלפון לפי המפרט.
- תאורה במרפסת ובמחסן.

5. אינסטלציה

- זרימת מים ולחץ תקינים.
- ניקוז טוב במקלחת ובמרפסת.
- אסלות יציבות והדחה תקינה.
- דוד שמש וחשמל פועלים.

6. מטבח

- התאמה להזמנה ולמפרט.
- מגירות ודלתות נסגרות היטב.

© כל הזכויות שמורות | קבוצת פרקטיקל בע"מ

- משטח עבודה ללא פגמים.
- חיבורי מים, חשמל וגז מובנים.

7. מרפסת, חניה ומחסן

- ריצוף ואיטום מרפסת.
- שיפועים לניקוז.
- חניה מסומנת וברורה.
- מחסן יבש, מאוורר ונגיש.

8. אזורים משותפים

- מעלית פעילה.
- לובי, מדרגות ותאורה.
- אינטרקום ושערים עובדים.

9. פרוטוקול מסירה

- כל ליקוי נרשם בפרוטוקול, גם אם הובטח תיקון.
- אין לחתום על ויתור זכויות או נוסח פתוח.
- הוספת הסתייגות כללית על ליקויים נוספים.
- שמירת עותק חתום.

דגשים חשובים לרוכשי מחיר למשתכן

- אין למהר לחתום עקב לחץ מהקבלן.
- מפרט אחיד אינו מצדיק ליקויי ביצוע.
- ליקויים קטנים מצטברים לבעיה משמעותית.
- כל הבטחה לתיקון חייבת להיות בכתב.

© כל הזכויות שמורות | קבוצת פרקטיקל בע"מ