

**מבנים**

בדק בית ויעוץ הנדסי

# צ'ק ליסט הקמיליון

7 הדברים שכל רוכש דירה חייב לבדוק לפני שהוא חותם לקבלן על קבלת המפתח.

**הקבלן "לוחץ"? אל תחתמו לפני שבדקתם.**

**מדריך מקצועי מאת המומחים של מבנים בדק בית.  
מומחים בליקויי בניה מטעם בתי המשפט, עם מעל 15 שנות ניסיון**



# המלכודת

## למה הקבלן "נחמד" אליכם עכשיו?

החיוך שלפני החתימה רגע לפני שהמפתח עובר לידיים שלכם, הקבלן והנציגים בשטח יעשו הכל כדי שהאווירה תהיה חגיגית, מהירה וחלקה. זה נעים, זה מרגש, וזה בדיוק הרגע שבו אתם הכי פגיעים.

מה קורה ברגע שחתמתם על "טופס טיולים" (פרוטוקול מסירה)? ברגע שהעט נוגע בדף וחתמתם על קבלת החזקה ללא הסתייגויות מהותיות, מתרחש שינוי משפטי דרמטי:



### נטל ההוכחה עובר אליכם

מעכשיו, אתם אלו שתצטרכו להוכיח שהליקוי היה קיים ביום המסירה ולא נגרם על ידיכם במהלך המעבר או המגורים. הדבר תקף בעיקר לפגמים הקוסמטיים אך אתם תהיו עתידים לגלות שגם התיקון שלהם עולה אלפי שקלים ולא תרצו שהקבלן יתנער מאחריות לגביהם.

### זמן התגובה משתנה

קבלנים נוטים לתעדף דיירים שטרם חתמו או כאלו שמציגים דוח הנדסי מפורט. מרגע החתימה, אתם הופכים ל"עוד פנייה במערכת".

### ליקויים "שקופים"

הקבלן יודע שרוב הדיירים בודקים אם הצבע יפה או אם התריס עולה. הוא גם יודע שרובכם לא תראו את הרטיבות הקפילרית שמתפתחת מתחת לריצוף היקר שלכם.

*השורה התחתונה: אתם חייבים לזכור*

**"ליקויים שלא תראו היום – יעלו לכם עשרות אלפי שקלים מחר."**



בדירה ממוצעת בישראל מתגלים ליקויים בשווי של 35,000 ש"ח עד 80,000 ש"ח בבדיקה מקצועית. אל תתנו לחיוכים ביום המסירה לגרום לכם לשלם את הסכומים האלו מהכיס הפרטי שלכם בעוד שנה מהיום.



# הבדיקות

## שאפשר לעשות לבד

העין שלכם מול המקצועיות שלנו: 4 בדיקות שאסור לכם לפספס

לפני שהמהנדסים של "מבנים בדק בית" מגיעים עם המכשור המתקדם ביותר, יש דברים שגם אתם יכולים (וחייבים) לזהות כבר עכשיו. קחו את הרשימה הזו איתכם לדירה:

### מבחן "צליל הריק" (אריחים וחיפויים)

הקישו בעדינות עם ידית של מברג על המרצפות בבית ועל החיפויים במקלחת.

- מה מחפשים? צליל חלול.
- המשמעות: אם נשמע צליל "פתוח", סימן שאין מספיק דבק או טיט מתחת לאריח. זהו ליקוי בנייה שיגרורם לאריחים להתרומם או להישבר בעתיד.



### מבחן "מים חמים" (תפוקת המים החמים בדוד)

עם הגיעכם לקבלת הדירה הדליקו את דוד החשמל.

- מה מחפשים? לאחר כ 45 דק' אנו מצפים לקבל מים חמים. באם לא קיבלנו, הדוד תקול.
- המשמעות: אתם עשויים לקבל דירה שבה לא תוכלו להתקלח עם מים חמים בשל תקלה בדוד – קריטי לגלות זאת עכשיו!



### מבחן "האור והאוויר" (חלונות ודלתות)

סגרו את כל החלונות והתריסים בבית והחשיכו את החדר.

- מה מחפשים? פסי אור בין כנפי החלון או בין החלון למסגרת.
- המשמעות: אם נכנס אור, ייכנס גם גשם בחורף ורעש מהרחוב. חוסר איטום הוא אחד הליקויים הנפוצים והמרגיזים ביותר.



### מבחן "החשמל החי" (בדיקת שקעים)

הצטיידו במטען פשוט של טלפון ועברו שקע-שקע בכל הבית.

- מה מחפשים? טעינה יציבה.
- המשמעות: שקע שלא עובד הוא לעיתים קצה חוט לבעיית חיווט עמוקה יותר בלוח החשמל.



ל'היתם אחז מהליקויים האלו?

אל תתנו לקבלן לומר לכם "זה בטווח הסטייה".

פנו אלינו והמהנדס ועורך הדין שלנו יסבירו לכם בדיוק מה התקן אומר ואיך דורשים תיקון יסודי.



# מתי ה"עשה זאת בעצמך" נגמר?

בדיקה עצמית היא התחלה מצוינת, אבל היא רק קצה הקרחון. ישנם ליקויים שגם העין הכי חדה לא יכולה לראות, וכאן בדיוק נכנס הניסיון של "מבנים בדק בית".

מה מסתתר מתחת לפני השטח?

## נזילות סמויות ורטיבות קפילרית

באמצעות מצלמה טרמית מתקדמת, המהנדסים שלנו רואים את מה שקורה בתוך הקירות ומתחת לריצוף. רטיבות שלא תתגלה עכשיו תהפוך לעובש מסוכן ולנזק תשתיות בעוד חצי שנה.



## כשלי בטיחות וחשמל

האם המעקה במרפסת עומד בעומס? האם לוח החשמל הותקן לפי התקן המחמיר ביותר? אלו שאלות של חיים ומוות שלא ניתן לענות עליהן ללא ציוד מדידה הנדסי.



## סטיות במידות ותקנים

בנייה בישראל חייבת לעמוד ב"תקנות התכנון והבנייה". סטייה של סנטימטרים בודדים במיקום הקירות או בגובה המדרגות יכולה להוריד את ערך הנכס שלכם במאות אלפי שקלים.



## הגב המשפטי שלכם

גילוי ליקוי הוא רק חצי מהעבודה. השאלה היא איך גורמים לקבלן לתקן אותו. כמומחים מטעם בתי המשפט, הדוחות שלנו נכתבים בשפה הנדסית-משפטית שהקבלנים לא יכולים להתעלם ממנה.



ההבדל בין "נראה לי שיש בעיה" לבין יש כאן ליקוי לפי תקן "א" בדיוק מקצועית נותנת לכם דוח קביל משפטי. זה לא רק דף נייר – זה המנוף שלכם מול הקבלן לקבלת תיקון יסודי או פיצוי כספי הולם.

לכרו: הקבלן מביא איתו מהנדסים ומומחים מטעמו. מי עומד לצדכם?



# נדאי שתכיר

## חוק המכר (דירות) - המגן המשפטי שלכם

רבים מהקבלנים מנסים לנפנף דיירים בטענה ש"תקופת הבדק הסתיימה", אבל החוק עומד לצדכם הרבה יותר זמן ממה שנדמה לכם. חוק המכר מחלק את האחריות לשתי תקופות מרכזיות:

### תקופת האחריות (3 שנים מסיום תקופת הבדק):

כאן חובת ההוכחה עוברת אליכם, אבל הקבלן עדיין אחראי על כשלים תפקודיים.

### תקופת הבדק (שנה עד 7 שנים)

בתקופה זו (שמשנתה לפי סוג הליקוי - למשל, 3 שנים לצנרת, 7 שנים לאיטום), חובת ההוכחה היא על הקבלן! הוא חייב להוכיח שהליקוי נגרם באשמתכם, אחרת הוא חייב לתקן.

### מפת הדרכים שלכם: תקופות הבדק לפי חוק המכר

אל תתנו לקבלן להגיד לכם "עברה שנה, האחריות נגמרה". חוק המכר (דירות) קובע תקופות אחריות שונות לכל סוג ליקוי. הנה הטבלה שכל רוכש דירה חייב להכיר:

סוג הליקוי	תקופת הבדק (הקבלן חייב לתקן)
ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק	שנתיים
ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה	שנתיים
כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודוודים	3 שנים
ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין השאר של מרצפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים	3 שנים
כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי	3 שנים
כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב	4 שנים
כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך	4 שנים
סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים	5 שנים
התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ	7 שנים
כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית	שנה אחת

חשוב לדעת

לאחר סיום תקופת הבדק, מתחילה תקופת האחריות שנמשכת 3 שנים נוספות. בתקופה זו הקבלן עדיין אחראי, אך חובת ההוכחה שהליקוי נובע מהבנייה עוברת אליכם.



# הצעד הבא שלכם

לדירה מושלמת ושקט נפשי

סיימתם לקרוא, בדקתם מה שיכולתם, ועכשיו התמונה ברורה יותר :  
קניית דירה היא העסקה הגדולה בחייכם – אל תשאירו בה קצוות פתוחים.

אנחנו בחברת "מבנים בדק בית" כאן כדי לוודא שהחלום שלכם לא יהפוך לסיטוט של תיקונים, ויכוחים והוצאות מיותרות. עם ניסיון של 15 שנה כמומחים מטעם בתי המשפט, אנחנו יודעים בדיוק איך לגרום לקבלן לקחת אחריות.

אל תישארו לבד במסערה – הצטרפו לנבחרת שלנו!

פתחנו עבורכם פלטפורמה ייחודית (ללא עלות!) שבה תוכלו להתייעץ איתנו על כל מה שחשוב:

- יש לכם סדק ולא בטוחים אם הוא מסוכן? תשאלו את המהנדס שלנו.
- הקבלן מתנער מאחריות בטענה מוזרה? עוה"ד שלנו כאן כדי לעשות סדר.
- רוצים לדעת מה הזכויות שלכם? אנחנו ניתן לכם את התשובות.



[הקליקו כאן להצטרפות מיידית לקבוצת הוואטסאפ \(חינם\)](#)

צריכים בדיקה מקצועית ומקיפה עכשיו? אל תחכו שהנזק יגדל.

צרו איתנו קשר לתיאום בדיקה הנדסית עם המכשור המתקדם ביותר וקבלת דוח קביל משפטית.

מיטו שלנו 077-7922622 | שאלו אותנו הודעה 052-5255153 | בקרו באתר [www.bedek-mivnim.co.il](http://www.bedek-mivnim.co.il)

תפשו אותנו ברשתות

מבנים בדק בית ויעוץ הנדסי | [mivnim\\_bedek\\_bait](https://www.instagram.com/mivnim_bedek_bait)



# מבנים

בדק בית ויעוץ הנדסי