

## רשימת בדיקות שתוכלו לבצע בעצמכם ובחינם

בניין הוא עניין מורכב שעליו אחראיים עשרות גורמי מקצוע. בכתב מידע זה ניתן מספר טיפים המסבירים כיצד לבצע בעצמכם מספר בדיקות בעת כניסתכם לדירה חדשה, גם אם אינכם אנשי מקצוע מעולם הבניה.

### בדיקת המפרט הטכני

המפרט הטכני מסופק לכל דייר בעת רכישת דירה ע"י היזם/קבלן. בנוסף למפרט הטכני, היזם/קבלן מחוייב לספק לכם את תכניות הדירה, זאת בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973. בבדיקתכם תוכלו להשוות בין המפרט הטכני והתכניות האדריכליות למצב הדירה בפועל. אנו ממליצים להתחיל בקריאת האותיות הקטנות במפרט הטכני ולהשוות בין המידות בתכניות לבניה בפועל.

### מהו הגובה המינימלי של מעקה/חלון?

ליקויי בטיחותי נפוץ הוא מעקה נמוך מהקבוע בתקן. **תקנות התכנון והבניה** מכילות הוראות מדוייקות להתקנת מעקות ומציינות מידות מינימום. הגובה המינימלי להתקנת מעקה הוא 1.10 מ'. כלומר, מעקה בגובה 1.09 מ' - הוא לא תקין! לתקנות יש ייעוד מקצועי ובטיחותי, הן נקבעו ע"י מומחים ואין לסטות מהן. דוגמאות נוספות לרכיבים שלגביהם מצויינות מידות מינימום: גובה מינימום לאדן חלון, רוחב מינימום לחדר מגורים, גובה מינימום לקבועות אינסטלציה וכו'.

### האם מותר ליזם/קבלן לסטות במידות?

כשמדובר במבנים, ישנו הבדל בין שלב התכנון לשלב הביצוע. ההבדל יכול לגרום לחוסר התאמה בין התכניות האדריכליות לבין הבניה בפועל: במידות חדרים, ברוחב הפרוזדורים, בגובה התקרה, בקירות לא ישרים, וכו'. התקנות והתקנים הישראליים לוקחים בחשבון שלא ניתן להגיע לרמת דיוק מוחלטת בבניה ועל כן, מתירים סטיות מסויימות בתנאים מסויימים. קבלנים עלולים לנצל את חוסר הידע של הדיירים, ולטעון לגבי סטיות בלתי חוקיות - שהן "מותרות".

**כדי שהסוגיה הזו תהיה ברורה יותר, נפרט 3 מצבים אפשריים בנושא סטיות בבניה:**

א. כאשר התקנות קובעות מידות מינימום, אין לסטות ממידות אלו כלפי מטה! - מדובר במידות המזעריות ואין לחרוג מהן. לדוגמא, כפי שצוין לעיל, התקנות קובעות כי גובה מעקה מינימלי הוא 1.10 מ' ואין לסטות ממנו כלפי מטה. לכן, מעקה בגובה 1.09 מ' הוא אינו תקני ונדרש להחליפו.

ב. כאשר אנו עומדים בפני סטייה שתיקונה אינו מעשי - למשל: תקרה נבנתה בגובה 2.49 מ', כאשר גובה המינימום לגביה הוא 2.50 מ'. לא ניתן יהיה לפרקה, שהרי היא הרצפה של הקומה שמעל. במקרה כזה היזם/קבלן יפצה את הדיירים **בהתאם לירידת ערך של הנכס** שתקבע ע"י שמאי מקרקעין.

ג. במקרים בהם קיימת סטייה מהמידות להן התחייב היזם/קבלן בתכניות האדריכליות, ולא מדובר באחד משני המקרים לעיל - **אסור שהסטייה במידה תעלה על 2%**. לדוגמא, נבנתה תקרה בגובה 2.50 מ', במקום 2.55 מ' שנקבעו בתכניות. מדובר בסטייה מותרת, שהרי 5.1 ס"מ הם 2% מתוך 2.55 מ'. במילים אחרות, כאשר אין סתירה של התקנות והתקנים - הסטייה המותרת במידות היא 2%.

### לסיכום

כאשר תגלו ליקויי בניה בדירתכם, חשוב לשלוח ליזם/קבלן הודעה **בכתב** בהקדם האפשרי, על מנת שתהיה מתועדת. הדיווח על הליקויים צריך להיות מתועד לצורך הוכחה משפטית במידה ונדרש לכך. שיחה טלפונית או פנים אל פנים אינן מספיקות. בנוסף לתיעוד הדיווח, חשוב גם לתעד את הליקויים עצמם באמצעות תמונות. באופן זה תוכלו גם להוכיח החמרה במצב הליקויים במידה ויהיה כזה. תיעוד כזה יכול להיות רלוונטי במקרה של רטיבות הולכת וגוברת, סדקים הגדלים עם הזמן, חלודה באזורים פזורים וכו'.

**רוב הדיירים אינם נוקטים פעולות אלו, הם אינם מכינים רשימה מסודרת, אינם מתעדים את הליקויים, ואינם מתעדים את הדיווח ליזם/קבלן - אלא מתנהלים מולו טלפונית. אל תעשו את הטעויות האלה!**

ליקויי בניה הפכו למכת מדינה, ואנו מעודדים רוכשים לבדוק את הנכסים שרכשו ביסודיות. ברב מדינות המערב, בדיקת דירה לפני אכלוס ו/או קניה היא סטנדרט מינימלי. לצורך המחשה, בעת רכישת רכב, לעולם לא נוותר על בדיקתו ע"י איש מקצוע. זאת, על מנת לוודא שאכן קיבלנו את התמורה שבעבורה שילמנו. למרבה הצער, דווקא בעת רכישת דירה במליוני שקלים, רוכשי דירות מוותרים על בדיקה מקצועית ומקיפה.

חברת אינספקט בדק בית פועלת למעלה מעשור בתחום בקרת איכות בניה ונותנת שירות לאלפי לקוחות פרטיים ומוסדיים לרבות **משרד הביטחון, עמידר, שגרירות איחוד האמירויות ועוד**. ניתן לצפות בביקורות מאומתות בדף העסק בגוגל. **דירוגנו הוא 4.8 מתוך 5 כוכבים.**

START CHAT 

[לחצו כאן ליעוץ חינם או לקבלת הצעת מחיר ב-WhatsApp](#)

נשמח לתת לכם שירות  
אינספקט בדק בית  
ליעוץ והזמנות: 055-665-7890

