

# צ'קליסט מסירת דירה מקבלן

מדריך עבודה מעשי ליום המסירה: בדיקת ליקויים, תיעוד, פרוטוקול מסירה ושמירת זכויות

## מה כולל המסמך?

רשימת בדיקות לפי אזורים ומערכות בדירה, דגלים אדומים, הנחיות תיעוד, רשימת מסמכים, טופס סיכום ליקויים ועמוד הערות להדפסה.

מקרקעין | רכישת דירה מקבלן | מסירת דירה וליקויי בנייה

[hagitlaw.com](http://hagitlaw.com) | 052-287-5604

המידע במסמך כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי פרטני.

עו"ד חגית מרדכי | [hagitlaw.com](http://hagitlaw.com) | 052-287-5604

# לפני שמקבלים מפתח - עוצרים ובודקים

יום המסירה הוא רגע מרגש, אבל מבחינה מעשית ומשפטית זהו גם שלב קריטי. ברגע שבו הרוכש חותם על פרוטוקול מסירה ומקבל חזקה בדירה, חשוב לוודא שכל הליקויים, החוסרים וההסתייגויות מתועדים בכתב ובצורה מסודרת.

המטרה של הציקליסט היא לא להפוך את הרוכש למהנדס, אלא לעזור לו להגיע למסירה עם סדר עבודה ברור: מה לבדוק, מה לצלם, מה לרשום, ומה לא להשאיר בעל פה.

## כלל זהב

לא חותמים על מסמך שמאשר שהדירה נמסרה ללא ליקויים, אם בפועל קיימים ליקויים, חוסרים, עבודות שלא הושלמו או הסתייגויות שלא נרשמו בפרוטוקול.

## איך לעבוד עם המסמך?

מה עושים	משמעות	סימון
מסמנים וממשיכים לבדיקה הבאה.	תקין	✓
מצלמים, רושמים הערה ומבקשים הבהרה בכתב.	דורש בירור	!
מתעדים בפרוטוקול המסירה ומבקשים מועד תיקון.	ליקוי / חוסר	×

# מה להכין לפני יום המסירה

מומלץ להגיע למסירה עם מסמכי העסקה וכלי תיעוד בסיסיים. כך ניתן להשוות בין מה שהובטח ונכתב לבין מצב הדירה בפועל.

<p><b>מפרט המכר</b></p> <p>להשוות בין המפרט לבין מה שהותקן בדירה.</p> <p>דגל אדום: פריט חסר או שונה מהמפרט ללא הסכמה כתובה.</p>	<p><b>חוזה המכר</b></p> <p>להביא את ההסכם המלא או עותק דיגיטלי נגיש.</p> <p>דגל אדום: הקבלן מסתמך על הסברים בעל פה שאינם מופיעים בחוזה.</p>
<p><b>נספחי שינויים</b></p> <p>להביא כל אישור שינוי, שדרוג או זיכוי.</p> <p>דגל אדום: שדרוג ששולם אך לא בוצע או לא תועד.</p>	<p><b>תוכניות הדירה</b></p> <p>לבדוק מיקום חדרים, פתחים, נקודות חשמל ואינסטלציה.</p> <p>דגל אדום: פערים בין התוכנית לבין הדירה בפועל.</p>
<p><b>מטען / סוללה</b></p> <p>לא להישאר בלי אפשרות צילום ותיעוד.</p> <p>דגל אדום: מסירה ארוכה ללא אפשרות לתעד.</p>	<p><b>טלפון עם מצלמה</b></p> <p>לצלם כל ליקוי מקרוב ומרחוק.</p> <p>דגל אדום: אין תיעוד מצולם של מצב הדירה ביום המסירה.</p>
<p><b>פנס</b></p> <p>לבדיקת ארונות, אזורים חשוכים ומסתורים.</p> <p>דגל אדום: אזורים שלא נבדקו בגלל תאורה חלשה.</p>	<p><b>פליס קטן / סרט מדידה</b></p> <p>לביצוע בדיקות בסיסיות בלבד.</p> <p>דגל אדום: שיפועים חריגים או מידות לא תואמות.</p>

# טופס פרטי מסירה

מלאו את הפרטים בתחילת הסיור. אם מתעוררת מחלוקת בהמשך, הפרטים יסייעו לשחזר את נסיבות המסירה.

פרט	רישום
שם הרוכש/ים	_____
כתובת הפרויקט	_____
מספר דירה / קומה	_____
תאריך מסירה	_____
נציג הקבלן במסירה	_____
נוכחים נוספים	_____
האם נמסרו מפתחות?	<input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> חלקית
האם נחתם פרוטוקול מסירה?	<input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> עם הסתייגויות

## חשוב

אם הקבלן מסרב לרשום ליקוי בפרוטוקול, רשמו לעצמכם את הסירוב, צלמו את הליקוי ושמרו תיעוד של ההתכתבות לאחר המסירה.

# בדיקות כלליות בדירה

<p><b>התאמה לתוכניות</b> □</p> <p>האם מבנה הדירה, הפתחים והחלוקה תואמים את התוכניות? דגל אדום: שינוי במיקום קיר, פתח או שטח ללא הסכמה ברורה.</p>	<p><b>ניקיון ונגישות לבדיקה</b> □</p> <p>האם ניתן לבדוק את כל חלקי הדירה ללא חסימות או עבודות פעילות? דגל אדום: המסירה מתבצעת בזמן שעבודות עדיין נמשכות בדירה.</p>
<p><b>צבע וטיח</b> □</p> <p>האם הצבע אחיד והקירות נקיים מסימני תיקון חריגים? דגל אדום: אזורים רבים של תיקוני טיח וצבע ללא הסבר.</p>	<p><b>קירות ותקרות</b> □</p> <p>האם קיימים סדקים, שקעים, רטיבות, כתמים או גימור לא אחיד? דגל אדום: סימני רטיבות, עובש או קילופי צבע.</p>
<p><b>פנלים</b> □</p> <p>האם הפנלים ישרים, שלמים ומחוברים היטב? דגל אדום: חיבורים פתוחים או פנלים מתנתקים.</p>	<p><b>ריצוף</b> □</p> <p>האם קיימים אריחים שבורים, רופפים, עקומים או בעלי גוון שונה? דגל אדום: אריחים חלולים, שקועים או שיפועים לא תקינים.</p>
<p><b>סימני פגיעה</b> □</p> <p>האם יש שריטות, מכות או פגמים בדלתות, ארונות, חלונות או ריצוף? דגל אדום: נזקים שנראים כמו פגיעות עבודה או הובלה.</p>	<p><b>שיפועים וניקוז</b> □</p> <p>האם מים מתנקזים לכיוון הנכון באזורים רטובים ובמרפסת? דגל אדום: מים עומדים או זורמים לכיוון הבית.</p>

# חלונות, דלתות ופתחים

<p><b>דלתות פנים</b> □</p> <p>האם כל הדלתות תקינות, ישרות וללא שפשוף ברצפה? דגל אדום: דלת שאינה נסגרת או נפתחת מעצמה.</p>	<p><b>דלת כניסה</b> □</p> <p>האם הדלת נפתחת, נסגרת וננעלת בצורה תקינה? דגל אדום: קושי בנעילה, מרווחים חריגים או פגיעה במשקוף.</p>
<p><b>תריסים</b> □</p> <p>האם התריסים עולים ויורדים ללא תקיעות? דגל אדום: מנגנון תקוע או רעש חריג בהפעלה.</p>	<p><b>חלונות</b> □</p> <p>האם החלונות נפתחים, נסגרים וננעלים בצורה תקינה? דגל אדום: כניסת מים, רוח או רעשים חריגים.</p>
<p><b>זכוכיות</b> □</p> <p>האם אין שריטות, סדקים או פגמים בזכוכית? דגל אדום: זכוכית פגומה או סדוקה ביום המסירה.</p>	<p><b>רשתות</b> □</p> <p>האם הרשתות קיימות, שלמות ומתאימות לפתחים? דגל אדום: רשת חסרה, קרועה או לא מותאמת.</p>
<p><b>ידיות ופרזול</b> □</p> <p>האם הידיות, הצירים והמנגנונים יציבים? דגל אדום: ידית רופפת או ציר פגום.</p>	<p><b>איטום פתחים</b> □</p> <p>האם יש סימני איטום תקינים סביב חלונות ודלתות חוץ? דגל אדום: מרווחים פתוחים או סימני מים סביב הפתח.</p>

# חשמל, תקשורת ותאורה

<p><b>שקעים</b> □</p> <p>האם מספר השקעים ומיקומם תואמים לתוכנית ולמפרט? דגל אדום: שקע חסר או מיקום שונה מהתוכנית.</p>	<p><b>לוח חשמל</b> □</p> <p>האם הלוח מסומן וברור? האם מפסקים נגישים? דגל אדום: לוח ללא סימון או רכיבים חשופים.</p>
<p><b>נקודות תאורה</b> □</p> <p>האם כל נקודות התאורה קיימות במקום המתוכנן? דגל אדום: נקודה חסרה או סגורה בטיח.</p>	<p><b>מתגים</b> □</p> <p>האם כל המתגים פועלים ומסומנים באופן הגיוני? דגל אדום: מתג שאינו מפעיל דבר או מפעיל אזור שגוי.</p>
<p><b>אינטרקום</b> □</p> <p>האם האינטרקום פועל ושומעים בצורה תקינה? דגל אדום: מערכת לא פעילה ביום המסירה.</p>	<p><b>תקשורת ואינטרנט</b> □</p> <p>האם נקודות תקשורת, טלוויזיה ואינטרנט קיימות לפי המפרט? דגל אדום: נקודת תקשורת חסרה בחדר מרכזי.</p>
<p><b>בטיחות חשמלית</b> □</p> <p>האם קיימים כיסויים, אביזרים וגמר תקין ללא חוטים חשופים? דגל אדום: חוטים גלויים או אביזר שבור.</p>	<p><b>הכנות למזגן</b> □</p> <p>האם קיימות הכנות חשמל, ניקוז וצנרת בהתאם למפרט? דגל אדום: אין הכנה או היא ממוקמת באופן לא שימושי.</p>

# אינסטלציה, כלים סניטריים ומטבח

<p><b>כיורים</b> □</p> <p>האם הכיורים שלמים, יציבים ומנוקזים היטב?</p> <p>דגל אדום: מים עומדים או נזילה בארון.</p>	<p><b>ברזים</b> □</p> <p>האם כל הברזים פועלים, ללא נזילות ולחץ מים חריג?</p> <p>דגל אדום: טפטוף או נזילה מתחת לכיור.</p>
<p><b>מקלחות</b> □</p> <p>האם יש ניקוז תקין ושיפוע מתאים?</p> <p>דגל אדום: המים יוצאים מחוץ לאזור המקלחת.</p>	<p><b>אסלות</b> □</p> <p>האם האסלות יציבות, תקינות וללא נזילות?</p> <p>דגל אדום: אסלה מתנדנדת או נזילה סמויה.</p>
<p><b>מטבח</b> □</p> <p>האם הארונות, השיש, הכיור והחיבורים תואמים למפרט?</p> <p>דגל אדום: פגיעה בשיש, חוסר התאמה או חיבור לא יציב.</p>	<p><b>אמבטיה / מקלחון</b> □</p> <p>האם קיימים איטום, חיבורים וגמר תקינים?</p> <p>דגל אדום: סיליקון חסר, חורים או סימני רטיבות.</p>
<p><b>נקודות מים וניקוז</b> □</p> <p>האם קיימות נקודות למדיח, מכונת כביסה ומייבש לפי התוכנית?</p> <p>דגל אדום: נקודה חסרה או מיקום שמונע שימוש תקין.</p>	<p><b>דוד / מים חמים</b> □</p> <p>האם קיימת מערכת מים חמים בהתאם למפרט?</p> <p>דגל אדום: המערכת לא הותקנה או אינה ברורה.</p>

# ממ"ד, מרפסת, מחסן וחניה

<p><b>פתחי אוורור בממ"ד</b> □</p> <p>האם קיימים כל הרכיבים הנדרשים והם שלמים? דגל אדום: רכיב חסר או לא מחובר.</p>	<p><b>ממ"ד</b> □</p> <p>האם דלת וחלון הממ"ד נפתחים ונסגרים כנדרש? דגל אדום: קושי בסגירה או חלק חסר במנגנון.</p>
<p><b>מעקה</b> □</p> <p>האם המעקה יציב, שלם וללא פגיעות? דגל אדום: מעקה רופף או פגוע.</p>	<p><b>מרפסת</b> □</p> <p>האם הריצוף, המעקה, הניקוז והאיטום נראים תקינים? דגל אדום: מים עומדים או סימני חדירת מים.</p>
<p><b>חניה</b> □</p> <p>האם מקום החניה מסומן ותואם להצמדה? דגל אדום: חניה צרה, חסומה או שונה מהמוסכם.</p>	<p><b>מחסן</b> □</p> <p>האם המחסן קיים, נעול, מסומן ותואם למסמכים? דגל אדום: מחסן שונה או ללא גישה תקינה.</p>
<p><b>פיתוח סביבתי</b> □</p> <p>האם שבילים, כניסה ומדרגות בטוחים לשימוש? דגל אדום: מפגע בטיחות או עבודות לא גמורות.</p>	<p><b>שטחים משותפים רלוונטיים</b> □</p> <p>האם קיימת גישה סבירה לדירה, למחסן, לחניה וללובי? דגל אדום: חסימות, עבודות או מפגעים שמונעים שימוש.</p>

# מסמכים, מפתחות ופרוטוקול

<p><b>פרוטוקול מסירה</b> □</p> <p>האם כל הליקויים נרשמו בפרוטוקול בצורה ברורה?</p> <p><b>דגל אדום:</b> נאמר לכם "נסדר אחר כך" בלי רישום.</p>	<p><b>מפתחות</b> □</p> <p>האם נמסרו כל המפתחות והתגים שנדרשים לשימוש בדירה?</p> <p><b>דגל אדום:</b> מסירת מפתח חלקית בלבד ללא תיעוד.</p>
<p><b>רשימת תיקונים</b> □</p> <p>האם סוכם מועד או מנגנון לתיקון הליקויים?</p> <p><b>דגל אדום:</b> אין התחייבות ברורה למועדי תיקון.</p>	<p><b>צילום הפרוטוקול</b> □</p> <p>האם צילמתם את הפרוטוקול החתום מיד בסיום?</p> <p><b>דגל אדום:</b> אין עותק של המסמך שנחתם.</p>
<p><b>מונה חשמל / מים / גז</b> □</p> <p>האם נרשמו קריאות מונים במועד המסירה?</p> <p><b>דגל אדום:</b> חיובים עתידיים ללא בסיס ברור.</p>	<p><b>מסמכי אחריות</b> □</p> <p>האם נמסרו הוראות שימוש ואחריות למערכות מרכזיות?</p> <p><b>דגל אדום:</b> מערכת מותקנת ללא מסמך אחריות.</p>
<p><b>הסתייגות בחתימה</b> □</p> <p>האם ציינתם שהחתימה אינה ויתור על זכויות או טענות?</p> <p><b>דגל אדום:</b> חתימה על נוסח גורף ללא הסתייגות.</p>	<p><b>אישורים נלווים</b> □</p> <p>האם קיבלתם מסמכים שנדרשים לפי ההסכם או הפרויקט?</p> <p><b>דגל אדום:</b> מסמך מרכזי חסר ולא ברור מתי יימסר.</p>

# 10 דגלים אדומים ביום מסירת הדירה

אם אחד מהמצבים הבאים מתקיים, מומלץ לעצור, לתעד היטב ולשקול קבלת ייעוץ לפני חתימה על נוסח גורף.

דגל אדום	#
מבקשים לחתום שהדירה נמסרה ללא ליקויים למרות שקיימים ליקויים בפועל.	1
נציג הקבלן מסרב לרשום ליקויים בפרוטוקול המסירה.	2
המסירה מתבצעת בזמן שעבודות בדירה או בבניין עדיין נמשכות.	3
יש סימני רטיבות, חדירת מים, עובש או קילופי צבע.	4
חסר פריט מהותי מהמפרט או מהשדרוגים ששולמו.	5
לא נמסרים מפתחות, תגים, הוראות שימוש או מסמכים חיוניים.	6
יש פער בין התוכניות לבין הדירה בפועל.	7
לא ברור מי אחראי לתיקון הליקויים ומתי יתוקנו.	8
מופעל לחץ לחתום במהירות בלי זמן בדיקה סביר.	9
הפרוטוקול כולל נוסח ויתור רחב מדי על טענות עתידיות.	10

# מסמכים שכדאי לקבל ולשמור

מומלץ לשמור את המסמכים בתיק דיגיטלי מסודר. אם מתגלה ליקוי בהמשך, המסמכים והתיעוד עשויים להיות משמעותיים.

<p><b>רשימת ליקויים מצולמת</b></p> <p>תיקיה עם תמונות לפי חדרים ונושאים.</p> <p>דגל אדום: תמונות לא מסודרות וללא תאריך.</p>	<p><b>פרוטוקול מסירה חתום</b></p> <p>כולל כל הליקויים וההסתייגויות שנרשמו.</p> <p>דגל אדום: אין עותק חתום או ברור של הפרוטוקול.</p>
<p><b>הוראות שימוש</b></p> <p>מזגן, דוד, מערכות חשמל, אינטרקום ומערכות נוספות.</p> <p>דגל אדום: מערכת ללא הוראות שימוש או אחריות.</p>	<p><b>תיעוד התכתבויות</b></p> <p>וואטסאפ, מיילים והודעות עם נציגי הקבלן.</p> <p>דגל אדום: הבטחות בעל פה בלבד.</p>
<p><b>קריאות מונים</b></p> <p>חשמל, מים, גז וכל חיוב רלוונטי.</p> <p>דגל אדום: חיובים שלא ברור ממתי החלו.</p>	<p><b>אישורי אחריות</b></p> <p>אחריות למוצרים או מערכות שנמסרו בדירה.</p> <p>דגל אדום: אחריות לא נמסרה או לא ברור מי נותן השירות.</p>
<p><b>אישור על מסירת מפתחות</b></p> <p>רישום מסודר של כל המפתחות, התגים והשלטים.</p> <p>דגל אדום: חוסר במפתח או תג ללא התחייבות השלמה.</p>	<p><b>תוכניות עדכניות</b></p> <p>אם בוצעו שינויים, לשמור את התיעוד המעודכן.</p> <p>דגל אדום: פער בין מה שנמסר לבין מה שתועד.</p>

# טופס ריכוז ליקויים למסירה

מלאו שורה לכל ליקוי. מומלץ לצלם כל ליקוי ולתת לו מספר, כדי שיהיה קל לעקוב אחר הטיפול.

תמונה / הערה	חומרה	תיאור הליקוי	מיקום בדירה	#
_____ -	קל <input type="checkbox"/> בינוני <input type="checkbox"/> מהותי <input type="checkbox"/>	_____ -	_____ -	1
_____ -	קל <input type="checkbox"/> בינוני <input type="checkbox"/> מהותי <input type="checkbox"/>	_____ -	_____ -	2
_____ -	קל <input type="checkbox"/> בינוני <input type="checkbox"/> מהותי <input type="checkbox"/>	_____ -	_____ -	3
_____ -	קל <input type="checkbox"/> בינוני <input type="checkbox"/> מהותי <input type="checkbox"/>	_____ -	_____ -	4
_____ -	קל <input type="checkbox"/> בינוני <input type="checkbox"/> מהותי <input type="checkbox"/>	_____ -	_____ -	5
_____ -	קל <input type="checkbox"/> בינוני <input type="checkbox"/> מהותי <input type="checkbox"/>	_____ -	_____ -	6
_____ -	קל <input type="checkbox"/> בינוני <input type="checkbox"/> מהותי <input type="checkbox"/>	_____ -	_____ -	7
_____ -	קל <input type="checkbox"/> בינוני <input type="checkbox"/> מהותי <input type="checkbox"/>	_____ -	_____ -	8
_____ -	קל <input type="checkbox"/> בינוני <input type="checkbox"/> מהותי <input type="checkbox"/>	_____ -	_____ -	9
_____ -	קל <input type="checkbox"/> בינוני <input type="checkbox"/> מהותי <input type="checkbox"/>	_____ -	_____ -	10





# לפני חתימה על פרוטוקול מסירה - כדאי לבדוק היטב

חתימה על פרוטוקול מסירה אינה עניין טכני בלבד. במקרים רבים דווקא ביום המסירה מתגלים פערים בין מה שהובטח לבין מה שנמסר בפועל: ליקויים, חוסרים, עבודות שלא הושלמו, שינויים בתכנון או ניסוחים שעלולים להתפרש כוויתור.

עו"ד חגית מרדכי מלווה רוכשי דירות מקבלן בבדיקת חוזים, מסמכי מסירה, ליקויים, אחריות, בדק, מועדי מסירה ושמירת זכויות מול קבלנים ויזמים.

## זקוקים לבדיקה לפני מסירה או לאחר גילוי ליקויים?

ניתן לפנות לעו"ד חגית מרדכי לבדיקת מסמכי המסירה, ניסוח הסתייגויות, בדיקת זכויות הרוכש וליווי בהתנהלות מול הקבלן.

עו"ד חגית מרדכי | מקרקעין | רכישת דירה מקבלן

[hagitlaw.com](http://hagitlaw.com) | 052-287-5604

© כל הזכויות שמורות לעו"ד חגית מרדכי. אין באמור משום ייעוץ משפטי פרטני.

עו"ד חגית מרדכי | [hagitlaw.com](http://hagitlaw.com) | 052-287-5604