

פרוטוקול מסירה להדפסה

דירה חדשה מקבלן

מדריך עבודה מעשי ליום קבלת המפתח

טופס פרטי מסירה • בדיקות לפי אזורים • ריכוז ליקויים • מסמכים ומפתחות • הסתייגויות לפני חתימה

מקרקעין | רכישת דירה מקבלן

hagitlaw.com | 052-287-5604

המידע במסמך זה הוא כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי פרטני. המסמך נועד לסייע בהתארגנות ובתיעוד ואינו מחליף בדיקה מקצועית של עורך דין או איש בדק.

עו"ד חגית מרדכי | hagitlaw.com | 052-287-5604

לפני שמקבלים מפתח - עוצרים ומתעדים

איך להשתמש בפרוטוקול ביום המסירה

יום המסירה הוא רגע מרגש, אבל גם רגע שבו חשוב לפעול בצורה מסודרת. פרוטוקול המסירה הוא מסמך עבודה שמרכז את מצב הדירה, הליקויים שנמצאו, המסמכים שנמסרו וההסתייגויות שצריך לרשום לפני חתימה.

כלל זהב

לא מסתפקים באמירה בעל פה של נציג הקבלן. כל ליקוי, חוסר, התחייבות או הסתייגות - רושמים בפרוטוקול ומצלמים בזמן אמת.

שיטת עבודה מומלצת

<input type="checkbox"/> לעבור חדר-חדר ולא למהר לחתום אם ממתנים לכם או לוחצים לסיים.	<input type="checkbox"/> לצלם כל ליקוי/תמונה רחבה + תמונת תקריב + מיקום בדירה.
<input type="checkbox"/> לדרוש רישום בפרוטוקול/להסתפק בהבטחה בעל פה.	<input type="checkbox"/> לשמור עותק חתום/PDF/צילום/עותק פיזי מיד בסיום.
<input type="checkbox"/> לבדוק מסמכים ומפתחות/לא רק את מצב הדירה הפיזי.	<input type="checkbox"/> לרשום הסתייגות כללית/במיוחד אם לא בוצעה בדיקה מלאה או מקצועית.

פרטי המסירה והפרויקט

ממלאים בתחילת הבדיקה

שם הפרויקט	_____
כתובת הדירה	_____
מספר דירה / קומה	_____
שם הקבלן / היזם	_____
שם נציג הקבלן ביום המסירה	_____
תאריך מסירה בפועל	_____
שעת תחילת הבדיקה	_____
שעת סיום הבדיקה	_____
נוכחים מטעם הרוכש	_____
נוכחים מטעם הקבלן	_____
האם נמסר עותק פרוטוקול חתום	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> כן
האם צורפו תמונות / נספחים	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> כן

לפני חתימה על פרוטוקול המסירה

נקודות שחייבים לוודא

<input type="checkbox"/> לא נכתב שהדירה תקינה ללא הסתייגותאלא אם באמת בוצעה בדיקה <input type="checkbox"/> מלאה.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק	<input type="checkbox"/> כל הליקויים נרשמו בפרוטוקולכולל מיקום מדויק ותיאור קצר.תקין <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק
<input type="checkbox"/> נרשמה התחייבות לתיקוני מתקן, מה מתקן ומתי.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> לא נבדק	<input type="checkbox"/> נרשם שהחתימה אינה ויתור על זכויותבמיוחד לגבי ליקויים נסתרים או בדק.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק
<input type="checkbox"/> התקבל עותק מיד בסיומצילום ברור או קובץ חתום.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> לא נבדק	<input type="checkbox"/> נרשמו חוסרים במסמכים או מפתחותמונים, תעודות אחריות, הוראות שימוש.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק
<input type="checkbox"/> לא נמסר מפתח תחת לחץ לא סבירללא אפשרות בדיקה ותיעוד.תקין <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק	<input type="checkbox"/> לא נחתם מסמך ויתור גורףעל תביעות, פיצוי או ליקויים.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> לא נבדק

נוסח הסתייגות מומלץ לרישום בפרוטוקול

החתימה על פרוטוקול המסירה אינה מהווה אישור כי הדירה נקייה מליקויים, אינה מהווה ויתור על זכויות הרוכש, ואינה גורעת מכל טענה בקשר לליקויים גלויים, ליקויים נסתרים, אי התאמות, חוסרים, אחריות, בדק או התחייבויות הקבלן לפי ההסכם והדין.

בדיקה מהירה לפני קבלת מפתח

סימון ראשוני של אזורי הבדיקה

<input type="checkbox"/> ריצוף ופנלים תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> כניסה לדירה ודלת ראשית תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> חלונות, תריסים ורשתות תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> קירות, תקרות וצבעתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> חשמל ותאורתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> דלתות פנים ומשקופים תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> מיזוג והכנות למיזוגתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> תקשורת ואינטרנטתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> מטבח ושישתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> מים, ניקוז ואינסטלציותקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ממ"דתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> חדרי רחצה ושירותיםתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> חניהתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> מרפסת וניקוזתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> לובי ומעלית ככל שרלוונטיתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> מחסנתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> מפתחות ושלטיםתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> מסמכים ותעודות אחריותתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> רישום ליקויים בפרוטוקולתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> מוניסתקין <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>

בדיקות אזוריות - סלון, מטבח ופינת אוכל

רושמים ליקויים במקום ומצלמים

<input type="checkbox"/> פנלים וחיבורי קיר-רצפהבדקו מרווחים, סיליקון וגימור.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ריצוף אחיד וללא שבריםבדקו אריחים חלולים, סדוקים או שקועים.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> שקעים ומפסקיםבדקו מיקום, מספר, קיבוע ופעולה.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> קירות ותקרותבדקו סדקים, כתמים, בליטות, צבע לא אחיד.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> נקודות תקשורת וטלוויזיהבדקו שקיימות במקום הנכון.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> נקודות תאורהבדקו התאמה לתכנית.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> שיש וחיפוישברים, שריטות, חיבורים, אטימה.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ארונות מטבחפתיחה, סגירה, יישור, ידיות, טריקות.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> הכנות למדיח / תנור / כירייםמיקום, חשמל, מים וגז אם קיים.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> כיור וברז מטבחלחץ מים, נזילות וניקוז.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>

ליקויים מרכזיים באזור זה:

בדיקות חדרים, ריצוף, קירות ותקרות

חדרי שינה, מסדרונות וחדרים נוספים

<input type="checkbox"/> פנלים וגמרים חיבורים, פינות, סיליקון, יישור. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ריצוף בכל חדרשברים, הפרשי גובה, חללים, כתמים. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק
<input type="checkbox"/> דלתות פנים פתיחה וסגירה, נעילה, חיכוך ברצפה. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> קירות ותקרות סדקים, שפכטל, צבע, רטיבות או כתמים. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> שקעים ומפסקים כמות, מיקום ותקינות. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> חלונות ותריסים פתיחה, נעילה, איטום ויישור. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ארונות או נגרות שסופקו נכללו במפרט או בשדרוג. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> הכנות מיוזג מיקום נקודות, ניקוז, חשמל. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> סימני רטיבות או עובש תיעוד מיידי ובדיקה נוספת. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> התאמה לתכנית הדירה גודל פתחים, מיקום קירות ונישות. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>

הערות:

חלונות, דלתות, תריסים ופתחים

בדיקות תפעול, איטום וגמר

<input type="checkbox"/> דלתות פנים סגירה, נעילה, משקופים, גמר צבע. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> דלת כניסה נעילה, צילינדר, ידית, עינית, גומי אטימה. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> תריסים עליונה וירידה, מנגנון, שלבים שבורים. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> חלונות פתיחה, סגירה, נעילה, זכוכיות, מסילות. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> איטום סביב פתחים סימני רטיבות, מרווחים, סיליקון. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> רשתות אים התחייבו - לוודא קיום ותקינות. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> דלת ממ"ד סגירה מלאה, גומיות, ידית ומנגנון. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> מעקות וסורגים יציבות, גובה, חיבור לקיר. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> התאמה למפרטסוג, צבע, זכוכית, אלומיניום. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> חלון ממ"ד תקינות, אטימה ומנגנון. תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>

דגש חשוב

בדלתות, חלונות ותריסים מומלץ לבצע פתיחה וסגירה בפועל מספר פעמים. ליקוי תפעולי קטן ביום המסירה עלול להפוך לתקלה קבועה אחרי הכניסה לדירה.

חשמל, תקשורת, תאורה ומיזוג

לא מסתפקים במראה חיצוני - בודקים תפקוד

<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/> שקעים בכל חדרמיקום, קיבוע ובדיקה בסיסית.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/> מוסר פחת.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק
<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/> נקודות תאורההתאמה לתכנית ולמפרט.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/> מפסקיםשיוך נכון לגופי תאורה.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק
<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/> הכנות למיזוגחשמל, ניקוז, שרול, מיקום יחידות.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/> נקודות תקשורתטלפון, אינטרנט, טלוויזיה, הכנות.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק
<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/> גלאים / אביזרי בטיחותאם קיימים במפרט.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/> מערכת אינטרקוםבדיקת שמע, פתיחה וזיהוי.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק
<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/> תיעוד חוסריםנקודה חסרה או מיקום שגוי - לרשום.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/> שקעי כוח במטבחמיקום והתאמה למכשירי חשמל.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק

מונה חשמל בעת המסירה: _____

אינסטלציה, חדרי רחצה וכלים סניטריים

בדיקות נזילות, ניקוז וגמר

<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> ניקוז מיסכורים, מקלחונים, מרפסת ונקודות ניקוז.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> נבדק	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לחץ מים בברזים מטבח, כיורים, מקלחות ושירותים.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> נבדק
<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> אסלות וניאגרותהדחה, נזילות, קיבוע ומכסים.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> נבדק	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> נזילות מתחת לכיוריםבדיקה לאחר פתיחת מים.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> נבדק
<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> חיפוי קרמיקהשברים, חללים, רובה, יישור.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> נבדק	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> מקלחון / אמבטיהאיטום, זכוכית, שיפועים וניקוז.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> נבדק
<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> הכנה למכונת כביסהמים, ניקוז, חשמל ומיקום.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> נבדק	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> ברזים ואביזריםשריטות, יציבות, פעולה חלקה.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> נבדק
<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> סימני רטיבותקירות, תקרה, סביב פתחים וסניטריה.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> נבדק	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> דוד / מערכת מים חמיםהפעלה בסיסית ותיעוד.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> נבדק

מונה מים בעת המסירה: _____

ממ"ד, מרפסת, מחסן וחניה

אזורים שלעיתים מפספסים ביום המסירה

<input type="checkbox"/> ממ"ד - חשמל ואזוררשקעים, תאורה, מערכת אוורור אם קיימת.תקין <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ממ"ד - דלת וחלונסגירה, אטימה, ידיות, גומיות ומנגנונים.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> מרפסת - מעקה ובטיחותיציבות, גובה וחיבור.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> מרפסת - ריצוף ושיפועיםמים צריכים להתנקז ולא להישאר עומדים.תקין <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> מחסןדלת, מנעול, תאורה, רטיבות, מספר מחסן.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> מרפסת - ניקוז ואיטוםפתחי ניקוז, ספי דלת וסימני רטיבות.תקין <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> חניה מקורה / מתקניםגובה, עמודים, מתקן חניה אם קיים.תקין <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> חניהמספר חניה, סימון, גישה, מידות ומכשולים.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> נבדק <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> רכוש משותף רלוונטילובי, מעלית, חדר עגלות/אופניים ככל <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> שנמסר.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> הצמדוהתאמה לתשריט ולחווה.תקין <input type="checkbox"/> תיקון <input type="checkbox"/> לא נבדק <input type="checkbox"/>

מסמכים, מפתחות ואישורים ביום המסירה

לא מסיימים בלי לבדוק מה נמסר

<input type="checkbox"/> רשימת ליקויים מצורפת לכלל מספרי תמונות אם אפשר.	<input type="checkbox"/> פרוטוקול מסירה חתום/עוֹתֵק לרוכש מיד בסיום.
<input type="checkbox"/> לא נמסר <input type="checkbox"/> מפתחות תיבת דואר/נמסר	<input type="checkbox"/> מפתחות דירה/מספר מפתחות: _____
<input type="checkbox"/> תגים / ציפים לבניין/מספר תגים: _____	<input type="checkbox"/> שלטים לחניה / שער/מספר שלטים: _____
<input type="checkbox"/> הוראות שימוש/מערכות, חשמל, מים, מיזוג.	<input type="checkbox"/> תעודות אחריות/דוד, מזגן, מטבח, כלים, מערכות.
<input type="checkbox"/> פרטי מוקד שירות/טלפון, מייל, נוהל פתיחת קריאה.	<input type="checkbox"/> אישורי בדיקות/ככל שנמסרו על ידי הקבלן.

דגל אדום

אם הקבלן מסרב לתת עותק מהפרוטוקול, לא מאפשר לצלם או מסרב לרשום ליקויים - חשוב לתעד את הסירוב ולשקול קבלת ייעוץ לפני חתימה נוספת.

10 דגלים אדומים ביום המסירה

מקרים שבהם כדאי לעצור ולתעד במיוחד



□ לחץ לחתום מהר בלי בדיקה מסודרת
□ ניסוח שלפיו הדירה נמסרה תקינה לחלוטין
□ דרישה לחתום על ויתור גורף על טענות
□ סירוב לרשום ליקויים בפרוטוקול
□ סירוב למסור עותק חתום במקום
□ ליקויי רטיבות, חשמל או בטיחות משמעותיים
□ חוסר במסמכים, מפתחות או שלטים מהותיים
□ פער בין הדירה לבין המפרט או התכנית
□ התחייבויות תיקון בעל פה בלבד
□ מסירה לפני שהדירה ראויה לשימוש סביר

מה עושים כשיש דגל אדום?

מצלמים, רושמים בפרוטוקול, מבקשים עותק חתום, ולא חותמים על נוסח שמוחק זכויות או מציג מצג שאינו נכון. במקרה של ספק - מתייעצים לפני חתימה.

ריכוז ליקויים למסירה - חלק א'

טופס עבודה לצירוף לפרוטוקול

ליקויים 1-12

מס'	מיקום בדירה	תיאור הליקוי	תמונה/סימון	דחיפות	התחייבות הקבלן
1				רגיל ׀ דחוף ׀	
2				רגיל ׀ דחוף ׀	
3				רגיל ׀ דחוף ׀	
4				רגיל ׀ דחוף ׀	
5				רגיל ׀ דחוף ׀	
6				רגיל ׀ דחוף ׀	
7				רגיל ׀ דחוף ׀	
8				רגיל ׀ דחוף ׀	
9				רגיל ׀ דחוף ׀	
10				רגיל ׀ דחוף ׀	
11				רגיל ׀ דחוף ׀	
12				רגיל ׀ דחוף ׀	

ריכוז ליקויים למסירה - חלק ב'

המשך טופס עבודה

ליקויים 13-24

מס'	מיקום בדירה	תיאור הליקוי	תמונה/סימון	דחיפות	התחייבות הקבלן
1				רגיל ׀ דחוף ׀	
2				רגיל ׀ דחוף ׀	
3				רגיל ׀ דחוף ׀	
4				רגיל ׀ דחוף ׀	
5				רגיל ׀ דחוף ׀	
6				רגיל ׀ דחוף ׀	
7				רגיל ׀ דחוף ׀	
8				רגיל ׀ דחוף ׀	
9				רגיל ׀ דחוף ׀	
10				רגיל ׀ דחוף ׀	
11				רגיל ׀ דחוף ׀	
12				רגיל ׀ דחוף ׀	

מעקב תיקונים לאחר המסירה

לאחר יום המסירה - מנהלים מעקב מסודר

מס' ליקוי	תאריך פתיחת פנייה	התחייבות לתיקון עד	בוצע בפועל	הערות
1			כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
2			כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
3			כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
4			כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
5			כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
6			כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
7			כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
8			כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
9			כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	
10			כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/>	

טיפ מעשי

לאחר המסירה מומלץ לרכז את כל הפניות לקבלן בכתב: תאריך, נושא, תמונות, תגובת הקבלן ומועד תיקון שהובטח.

סיום המסירה - חתימות ופרטי קשר

לסגור את המסירה בצורה מסודרת

חתימות וסיכום המסירה

שם הרוכש/ים	_____
שם נציג הקבלן	_____
תאריך ושעה	_____
מספר מפתחות שנמסרו	_____
מונה חשמל	_____
מונה מים	_____
הסתייגויות שנרשמו בפרוטוקול	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> כן
צורפו תמונות / רשימת ליקויים	<input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> כן
חתימת הרוכש/ים	_____
חתימת נציג הקבלן	_____

לפני חתימה - בדיקה אחרונה

ודאו שכל הליקויים נרשמו, שכל ההסתייגויות הופיעו, שקיבלתם עותק חתום וששמרתם תמונות ותיעוד. חתימה מסודרת היום יכולה למנוע מחלוקות בהמשך.

צריכים ליווי משפטי לאחר המסירה?

עו"ד חגית מרדכי מלווה רוכשי דירות מקבלן בבדיקת חוזים, מסירה, ליקויים, איחורים, בטוחות וזכויות רוכשים מול קבלנים ויזמים.

hagitlaw.com | 052-287-5604

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

עו"ד חגית מרדכי | hagitlaw.com | 052-287-5604