

חוות דעת הנדסית - בדק בית

כתובת : תל אביב יפו

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט. אני מצהיר בזאת, כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית משפט. דין חוות דעת זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

שם המזמין: ישראל ישראל

תאריך ביקור בנכס: 16/11/2025

שם הבודק: ניר ומתן שמעוני

אלה פרטי השכלתי

בעל תואר הנדסאי בניין במגמת הנדסה אזרחית, מגמת משנה - ניהול בנייה, מספר תעודה: 170119
בוגר קורס "ניהול ופיקוח פרויקטים בבנייה"
בוגר קורס "בדק בית מעשי" בבית הספר לבנייה מעשית

אלה פרטי נסיוני

12 שנות ניסיון בביצוע עבודות שטח בכלל תחומי הבנייה והשיפוצים, במקביל ניהול, ייעוץ ופיקוח פרויקטים.
ניסיון אישי בביצוע: מבני מגורים - בתים פרטיים/דירות, דירות יוקרה, משרדים, מבני ציבור ועוד.
עורך חוות דעת ליקויי בניה בכל רחבי הארץ, לדירות חדשות ויד שניה.

חוות הדעת מסתמכת על:

- התקנים הישראליים.
- תקנות התכנון והבנייה תש"ל 1970.
- תקנות הג"א, התגוננות אזרחית.
- הל"ת, הוראות למתקני תברואה.
- המפרט הכללי הבין משרדי.
- חוק החשמל.
- תכניות הדירה.

הערות כלליות לדוח

- במידה ולא ימצא ריצוף באותו גוון וטקסטורה כך שלא ניתן יהיה להבחין בין 3 אריח "חדש" ל"ישן" נדרש להחליף משטחים שלמים.

ידע כללי עבור הדייר:

קבלן המוכר דירה נושא באחריות לתיקון ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה.
אחריות הקבלן מתחלקת לשתי תקופות:

1. **תקופת הבדק** – בתקופה זו חובה על המוכר לתקן את הליקוי אלא אם כן הוכיח שהליקוי נגרם באשמת בעל הדירה. תקופת הבדק מתחילה עם מסירת החזקה בדירה, והיא נמשכת בין שנה ל-7 שנים. על פי מהות הליקוי (לכל ליקוי תקופת בדק שונה).
2. **תקופת האחריות** – בתקופה זו חובת ההוכחה רובצת על רוכש הדירה – עליו להוכיח שהליקוי נובע מתכנון, מהעבודה או מחומרים המנוגדים את דרישות התקן. תקופת האחריות מתחילה עם סיום תקופת הבדק ונמשכת שלוש שנים.

לאחר תקופת הבדק והאחריות חלה אחריות הקבלן רק במקרים הבאים:

- אי יציבות בבנין או בבטיחותו, שמקורה בשלד הבניין או ביסודות
- התגלתה תקלה שלא הייתה אפשרות סבירה לגלות אותה בשנים הראשונות למגורים, אם רוכש הדירה הודיע על אי התאמה למוכר כבר בשנים הראשונות לאחר קבלת הדירה, והליקוי לא תוקן.

זמני תקופת הבדק לפי חוק מכר:

- ליקוי מסגרות ונגרות לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים
- ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה – שנתיים
- כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודודים – שלוש שנים
- כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים
- כשל (נזילות) במערכת אינסטלציה, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים.
- כשל באיטום המבנה, לרבות חללים תת קרקעיים, בקירות בתקרות וגגות – ארבע שנים.
- סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים.
- התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפוי חוץ – שבע שנים.
- כל אי התאמה אחרת שאינה אי התאמה יסודית – שנה אחת.
-

ריכוז מסמכים הנדרש לספק לדייר ביום מסירת הדירה וקבלת מפתח:

ביום מסירת המפתח על המוכר לספק לדייר את מספרי הטלפון ושמות הספקים של : יצרן ו/או ספק כלים סניטרים, יצרן ו/או ספק אביזרי אינסטלציה, יצרן ו/או ספק של הריצוף, בנוסף יספק גם :

1. חוברת הוראות שימוש ותחזוקה לחומרים השונים המותקנים בדירה .
2. שנה מיום קבלת מפתח יש לוודא קבלת טופס 5 (תעודת גמר)
3. יש לבצע שהשתתפות חשמלאי מוסמך של הבניין הנדון בדיקת תקינות חיבורי הקיר החשמליים החשמלאי יבדוק בנוכחות המזמין, ובאמצעות מכשור מתאים את כל חיבורי הדירה לחשמל ויוודא תפקוד זרם.
4. אחריות לדלת כניסה
5. אחריות למתקן החימום מים חמים
6. אחריות לדלתות פנים, במידה והייצור בוצע על ידי יצרן מוביל.
7. אחריות לאלומיניום בדירה לרבות חלון הממ"ד
8. אישור תקינות זכוכית ב"אזור סכנה" לרבות זיגוג הנמצאים באלמנטי אלומיניום נמצאים בתחום הגובה שבין הרצפה לעד 105 ס"מ (כמו ויטרינה) ע"פ ת"י 1099 חלק 1.1
9. אחריות למתקן מערכת הסינון בממ"ד
10. הוראות ואחריות עבור האינטרקום בדירה.
11. אריחים רזרביים של ריצוף וחיפוי קירות. מקובל לקבל כמות 2%-5% משטחי החיפוי.

תיאור הנכס:

סוג הנכס: דירת מגורים, 4 חדרים

הנכס כולל: חדר דיור (סלון), מטבח, מרפסת שמש, שירותי אורחים, מסדרון, חדר רחצה כללי, יחידת הורים, חדר רחצה הורים, ממ"ד, חדר שינה 1

• הנכס מאוכלס: לא

• חיבור לחשמל: יש

• חיבור למים: יש

רשימת ממצאים (47)

סה"כ ממצאים	קטגוריה	
2	דלת כניסה	1
6	אביזרי חשמל ותקשורת/בטיחות	2
12	אלומיניום	3
2	חיפוי אבן טבעית	4
1	מסגרות	5
2	עבודות טיח וצבע	6
7	אינסטלציה סניטרית וניקוז	7
3	אינסטלציה	8
1	מזגנים	9
2	דלתות פנים מעץ	10
2	עבודות איטום וליקויי רטיבות	11
1	מסגרות-ממ"ד	12
1	חיפוי קרמיקה	13
5	ריצוף	14