



## טיפים לרוכשי דירה בזמן קבלת הדירה

בשעה טובה נגמרה הבניה ואתם עומדים לקבל את דירתכם מהקבלן, הדירה בה הושקעו כל הסכונותיכם ולשם רכישתה גם משכנתם את עתידכם. בחברת פלס ליקויי בניה מציעים לכם להמתין רגע לפני קבלת המפתח ולשים לב לפרטים הבאים :

- במועד קבלת מפתחות הדירה מהקבלן יש להקפיד על רישום מדוקדק של כל הליקויים/פגמים/ אי התאמות למפרט הטכני הקיימים בדירה, לשם כך יש לעבור על החוזה ולנסות ולמצוא את ההתאמה המרבית בין החוזה ובין המציאות בשטח חשוב לא פחות לעשות רישום של כל ההבדלים המהותיים יותר ופחות.
  - חברות מסודרות נוהגות למסור את הדירה נקייה מפסולת בנין, חשיבות הנושא איננה רק אסטטית, פסולת הבניין מונעת הבחנה בליקויים הקיימים בדירה כגון פגמים בריצוף או כלים סניטאריים שבורים או שרטים.
  - בשעת קבלת הדירה יש לנהל פרוטוקול מסירה , בפרוטוקול יש לקיים רישום של כלל הליקויים ולהחתיים עליו את נציג הקבלן הבונה, חברות רבות נוהגות מיוזמתן להציע פרוטוקול שכזה אך אם החברה איננה מציגה מומלץ כי תיזמו אתם את קיומו של הפרוטוקול.
- במידה ונציג הקבלן מסרב לרשום את הפרוטוקול או מסרב לרשום ליקוי מסוים – רצוי לערוך פרוטוקול ליקויים מטעמכם, מומלץ להתנות את חתימתכם ע"ג הפרוטוקול המשותף ברישום כל הליקויים אשר התגלו בבדיקה.

**חשוב לזכור כי אך הפרוטוקול איננו סוף פסוק , במידה ובפרוטוקול המסירה לא נתגלו ולא נרשמו ליקויים זה עדיין לא אומר כי לא תוכלו לדרוש את תיקונם במועד הגילוי ולכן חשוב כי גם לאחר קבלת המפתחות תנסו למצוא את הליקויים ותודיעו עליהם במייד לקבלן.**

בשנים האחרונות יותר ויותר רוכשי דירה שוכרים לצורך בדיקת הליקויים בדירה את שירותיו של בעל מקצוע שמקיים סקירה מקצועית של הדירה ועורך חו"ד מקצועית (חו"ד שבמידת הצורך תוכל לעמוד גם בבית משפט )/ רצוי לציין שחו"ד צריכה להיערך ע"י מהנדס בניין / אזרחי המתמחה בביצוע ביקורות ליקויי בניה.

בדיקה כזו יש לערוך סמוך למסירת הדירה ( קבלת מפתח מהקבלן), בכל מיקרה חוק המכר מגן עליכם מספר שנים כך שניתן לפנות לקבלן ולדרוש אחריות תיקון גם לאחר מספר שנים ( בהתאם לחוק המכר)

את ממצאי חו"ד של המומחה או שערכתם בעצמכם מומלץ לשלוח בדואר רשום לקבלן (וכמובן להשאיר העתק בידכם ) ובמכתב ולדרוש את תיקון הליקויים תוך זמן סביר. החוק בישראל מאפשר לקבלן לבצע את התיקונים בתקופה סבירה ובכל מקרה מומלץ לנסות ולהגיע להסדר עם הקבלן על תיקון הליקויים (כולם) בדרך הטובה ללא התערבות בית משפט .

במידה והפניות לקבלן לא נענות מומלץ לפנות לבית המשפט ולעמוד על זכויותיכם, זיכרו כי הדירה עלתה כסף רב וכל תיקון ואפילו שולי יכול לעלות כסף רב ולהוריד את ערכה של הדירה , להקטין את הנאתכם ממנה ולבסוף כשתרצו למכור לגרום לכם נזקים ממוניים מהותיים.