



## קבלת המפתח

לא מקצועית נחשב למחילה. ואילו מה שלא נראה לעין בלתי מקצועי לא נחשב למחילה. לדוגמא: אם היה חלון שבור, קיר שבור, תריס שלא עובד וכדומה זה נחשב למחילה. אבל אם מעצור התריס פגום, או החלון אינו ננעל כראוי, דוד שמש שלא מחמם, וכיוצא באלו דברים אשר רק אנשי מקצוע מבחינים בכך מייד, ואנשים מהיישוב רואים זאת רק לאחר שימוש מתמשך. בכל אלו על הקבלן לתקן זאת, גם כאשר זה לא נרשם בפרוטוקול.

להלן מספר המלצות מעשיות לקראת ובעת המסירה:

א. תביאו עמכם תקע ונורה עובדים (כגון מנורת לילה). תזדקקו להם על מנת לבדוק שהכל עובד כראוי.

ב. תעברו על הדירה ברוגע ובקור רוח. העובדה שהקבלן הקציב לכם רק 10 דקות היא בעייה שלו.

ג. מתחילים בלוח החשמל. נבדוק שהכל סומן כמו שצריך (מתחת לפיוזים).

ד. עם התקע תעברו שקע שקע, בסבלנות, ותוודאו שכל שקע עובד.

ה. עם הנורה נעבור בכל בית מנורה לוודא שכל בית נורה עובדת.

ו. במידה והדירה טרם חוברת לרשת ח-מל, ציינו זאת בפרוטוקול.

ז. תפעילו כל ברז על מנת לבדוק כי המים נקיים מחול וזורמים כמו שצריך.

ח. תבדקו שאין נזילות, עד כמה שאפשר לבדוק.



התהליך מתחיל בד"כ בקבלת מכתב חגיגי מהקבלן ובו הוא מבשר לכם כי סופסוף הדירה מוכנה לאכלוס. ולפיכך הנכם מתבקשים להשלים את התשלום האחרון, ולבוא לקבל את מפתח הדירה. בדרך כלל יש סעיף בחוזה כי בעת קבלת המפתח, הלקוח - או נציגו - יחד עם נציג הקבלן, יעברו על הדירה לראות שאין ליקויים והכל תקין. כדאי לתאם לתחילת היום, ולוודא כי יהיה לכם ליווי של נציג הקבלן.

במידה וימצאו ליקויים, שזה מה שקורה בדרך כלל, כל הליקויים יירשמו בדו"ח ליקויים מיוחד, המכונה "פרוטוקול מסירה". נא לרשום כל פרט, גם דברים שאתם לא חושבים כרגע לעמוד עליהם. כל מה שלא נרשם שם יכול להיחשב בעתיד כאילו וויתרתם עליו מראש! זו הסיבה שקבלנים מנוסים, מאד מקפידים לא למסור מפתח מבלי פרוטוקול. כך יוכלו לדחוף כמה שיותר ליקויים תחת ההגדרה של "מחילה".

אבל אין צורך להבהל מזה: איש לא מצפה מכם להפוך לשיפוצניקים/מהנדסים וכדומה. רק מה שנראה לעין

כמו בכל הפרקים המקצועיים, שאינם בתחום עבודתו הישירה של עורך הדין, גם בפרק הזה הסתייעתי בידידי רבי מוישה פויגל, אברך חסידי נמרץ אשר המקצוע שלו הוא המימשק שבין הקבלן והרוכש. אני עובד איתו שנים וממליץ בחום לקחת את שירותיו (כמובן, כל אחד מה שהוא צריך, לא כל אחד צריך את כל החבילה). ניתן להתרשם מעבודתו באתר שלו [www.beisee.co.il](http://www.beisee.co.il).

בקבלת המפתח יש להבדיל בין רכישה מיד שניה לרכישה מקבלן. ביד שניה, כל מה שצריך לבדוק זה האם הדירה מתאימה פחות או יותר למה שהייתה בזמן שרכשתם אותה, אי שם לפני חצי שנה. מה שיכולתם לבדוק ולא בדקתם לא יעזור לכם עכשיו, היות וחתמתם על הסכמתכם לרכוש את הדירה כפי שהיא. ומה שנסתר, לא תוכלו לגלות בבדיקה פשוטה בעת קבלת המפתח. כך שיש רק לעבור בין החדרים ולראות שהכל בסדר פחות או יותר.

ברכישה מקבלן לעומת זאת, הדברים מסובכים בהרבה. באופן טבעי, חלק מהדברים לא עובדים עדיין כפי שצריך. המהירות של המסירה גורמת להביא לכם דברים שאינם מוכנים, עדיין לא אטומים כראוי, וכן הלאה. לפיכך חובה לקרוא את השורות הבאות בעיון, לפועל עפ"י האמור לאט בסבלנות (תיקון התקלה אח"כ שכשהיא תתגלה, תיקח לכם זמן ואנרגיות עשרת מונים). במקרה הצורך, מומלץ כאמור לשכור את שירותיו של איש מקצוע בתחום.



## נדל"ן על הזמן - המשך

2. לכניסה הראשית, מחסן אם יש, 2 לתיבת הדואר) לוודא כי הפועל לא השאיר אצלו בטעות מפתח שלכם.

יח. גם אם הקבלן הבטיח כי "מחר בבוקר" הוא מתקן הכל, הוא לא יבוא מעצמו לתקן את כל הרשום בפרוטוקול. כדאי "להזכיר" לו תכופות, שיתקן את הדרוש תיקון.

במידה וישנם חילוקי דעות בינך לקבלן, יש לשקול סירוב לביצוע פרוטוקול מסירה וקבלת מפתח [בהתאם לתנאי החוזה] בין יתר הכלים העומדים לרשותך.

בפרק הבא בע"ה: חברת בדק בית ■

יד. כמו בכל מסמך בחיים, כך גם בפרוטוקול, לקרוא בעיון בטרם חותמים עליו.

טו. במידה והליקויים לדעתכם אינם מאפשרים אכלוס ואתם מסרבים לקבל מפתח, נא לבדוק שהכותרת תהא פרוטוקול ליקויים ולא פרוטוקול מסירה. שלא תחוייבו בארנונה מיותרת.

טז. אמורים להיות שני עותקים לפרוטוקול. במידה ויש רק אחד, קחו אתם את המסמך המקורי ותנו לנציג הקבלן לצלם את זה בטלפון.

יז. קבלתם מפתח? זה לא מספיק. מגיעים לכם סט מפתחות (5 פלדלת,

ט. תבדקו שכל האריחים הם שלמים. במידה ויש סדק באחד מהם ציינו זאת בכתב.

י. תבדקו כי חורי הניקוז (ספונג'ה), תקינים. לעיתים הם מלאים בפסולת בנייה. בפרט במפרסת הסוכה.

יא. תבדקו שהחלונות, התריסים, [רשתות לזכוכים] תקינים.

יב. אם הדירה נקיה מלוכלכת תדרשו נקיון וציינו את זה בפרוטוקול. (בכל מקרה תצטרכו לנקות שוב).

יג. תעבור על המטבח, שקבלת את כל הארונות, מגירות, טריקה שקטה, מגוב וכו'.

advrosenblat@gmail.com • 052-7632-344 לתגובות הקליקו כאן

מבקר/ת

# עו"ש פעם מינוס?

## מסילה, ואתה בפלוס!

צוות הכלכלנים הבכיר שלנו יעלה גם אותך אל המסילה!



**מסילה**  
לכלכלה נבונה