

קובץ להדפסה

הצ'קליסט: 9 דברים שחייבים לוודא לפני קבלת דירה

1. ודאו קבלת טופס 4

טופס 4 הוא אישור אכלוס מבנים בישראל, הניתן לאחר חיבור הבניין לחשמל, למים ולקו טלפון. בקשו מהקבלן להציג לכם אמצעי בטיחות במבנה, כדוגמת מערכת כיבוי אש ושלטי מילוט. עוד הוא מחויב להצהיר כי מטרת השימוש במבנה היא כפי שנכתב מראש באישורי הבנייה, כלומר ברוב במקרים למטרת מגורים ולא לעסקים.

טופס 4 נחתם על ידי מהנדס הפועל מטעם הרשות המקומית, אך הוא ניתן לקבלן שבאחריותו קבלת הטופס, ולעיתים (במידת האפשר) הוא נדרש לפעול לזירוז קבלתו.

2. רשמו את הנכס

עם קבלת טופס 4 עליכם לרשום את הנכס בעירייה, בחברת החשמל, המים והגז (אם יש). אי רישום הנכס עלול לגרום לכם הרבה כאב ראש בהמשך, אז ממש רצוי לעשות זאת מבעוד מועד ולא לדחות את המטלה.

3. קבעו מועד לפרוטוקול

דברו עם הקבלן ותקבעו מולו יום ושעה לחתימה על פרוטוקול המסירה הסופי. זהו המועד שעד אליו כל הליקויים בדירה צריכים להיות מתוקנים. שימו לב ששינויים שביקשתם לבצע בדירה ירחיקו באופן אוטומטי, ועל פי חוק, את מועד המסירה.

4. סרקו את הדירה

אחרי שקבעתם מועד לחתימה על פרוטוקול, גשו לנכס ובדקו אותו בדקדקנות. עמדו על איכות הבניה ובדקו אם היא לשביעות רצונכם: הקירות, הריצוף, המרפסת, המתקנים הסניטריים, הצביעה – את כל אלה יש לבדוק בטרם הכניסה לדירה, בשיתוף אנשי המקצוע שליוו אתכם לאורך הדרך (מעצב/ת פנים למשל). משהו לא בסדר? תגידו לקבלן. אל תחליקו. זכרו כמה שילמתם על הנכס?

שימו לב שהקבלן חייב למסור לכם רזרבה של 5% מהריצוף, ותעודת אחריות לכל המוצרים שבדירה. את רישום האחריות תצטרכו לבצע מול הספקים של המוצרים השונים (ארונות, כלים סניטריים, ברזים וכדומה).

5. בדקו חיבורים למערכות

כבר הזכרנו את הקשר שעליכם ליצור עם העירייה (לתשלום הארנונה) וגם עם חברות החשמל, המים והגז – אבל זה עוד לא הכל. בדיקת החיבורים למערכות בדירה כוללת גם את מערכות האינסטלציה וההדחה. הראשונה: המים הזורמים במטבח, בכיורים ובמקלחות. ודאו שזרם המים הוא לשביעות רצונכם.

שנייה: המים הזורמים באסלות. הורידו את המים מספר פעמים ובדקו שאין סתימה או הצפה.

6. הציצו בשטחים המשותפים

הרכוש המשותף בבניין צריך להיות תקין ושמיש בעת קבלת הדירה. מדובר על מעלית אחת לכל הפחות (גם אם יש יותר בבניין), החשמל הציבורי, דרכי גישה ראויות, מערכות בטיחותיות (גילוי אש ועשן, לוחות חשמל, סינון אוויר, טיפול באוורור בחניונים) ומערכת סילוק אשפה אם קיימת.

לעתים ישנם עיכובים בעניין זה, ותמיד יש דיירים שמסכימים להיכנס ולהתגורר בדירה גם בטרם השמשת השטחים הציבוריים. מהלך זה נפוץ ותקין כל עוד הוא מקובל בהסכמה בין הקבלן לדיירים.

7. בחרו חברת ניהול או ועד

בראש ובראשונה, ולא כולם מודעים לכך, בבניינים רבי קומות החוק אומר כי החברה המוכרת חייבת לנהל את הבניין בשנה הראשונה באופן ישיר או באמצעות "שליח" (מיקור חוץ). החברה תעבוד כאן בתחילה בשיתוף הדיירים, עד שהם יבחרו חברת ניהול או ועד מטעמם.

אם אתם בוחרים בחברת ניהול, יש לבדוק מי "האמא והאבא" של החברה, ותקן, מה המחיר שהם מבקשים לעומת בניינים אחרים באזור המגורים שלכם, וגם מהו סל השירותים שהם מציעים.

8. בדקו את שנות הבדק.

על פי חוק, מגיעות לכם שנות בדק (בדיקה שנתית של הקבלן את הדירה, על פי סיכום מראש מולו) ואחריות ברמות משתנות לליקויים. המינימום לכל פריט בדירה עומד על ארבע שנים, וחלק מהרכיבים בדירה יכולים גם להגיע ל-13-11 שנים כמו שקיעת קירות או בעיות אקוטיות במבנה. יש לוודא כי כל הפרטים ומשך שנות הבדק רשומים ובהירים לכם בעת מסירת הדירה.

9. קפצו לביקור פתע

עוד לפני קבלת המפתח, קפצו לבקר בדירה. קבלנים לא אוהבים אמנם שמסתובבים להם בין הרגליים, אבל זכותכם המלאה לבדוק מפעם לפעם, בטח אם ביצעתם שינויים מהסטנדרט הקבלני. הסתכלו, שאלו שאלות וודאו שהשינויים שביקשתם מתבצעים לשביעות רצונכם לפני המסירה.