



תאריך: 17/10/2026

לכבוד: נציגות הבית המשותף, רחוב הדקלים 12, כפר סבא

שטחים משותפים - חוות דעת הנדסית

כתובת: רחוב הדקלים 12, כפר סבא

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

שם המזמין: נציגות הבית המשותף (יו"ר: רונית אלמוג)

תאריך ביקור בנכס: 13/10/2026

שם הבודק: אינג' איתן פלג

אלה פרטי השכלתי

- מהנדס בניין - בוגר תואר B.Sc בהנדסה אזרחית, התמחות בתכנון מבנים
- רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, מדור הנדסה אזרחית
- השתלמויות מקצועיות בביקורת מבנים, באיטום מבנים ובכתיבת חוות דעת לבתי משפט

אלה פרטי נסיוני

- 16 שנות ניסיון בביקורת מבנים ובבדק בית לדירות חדשות ויד שנייה
- ליווי מסירות של דירות ושל רכוש משותף לרוכשים ולנציגויות בתים משותפים
- עריכת חוות דעת הנדסיות לבתי משפט ולחברות ביטוח
- 8 שנים מהנדס ביצוע ומנהל פרויקטים בבנייה רוויה למגורים

חוות הדעת מסתמכת על:

- התקנים הישראליים.
- תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
- תקנות ההתגוננות האזרחית (הג"א).
- הל"ת, הוראות למתקני תברואה.
- המפרט הכללי הבין-משרדי.
- חוק החשמל ותקנותיו.
- תכניות הבניין ומפרט המכר.

ידע כללי עבור הדיירים:

- תקופת הבדק** - בתקופה זו חובה על המוכר לתקן את הליקוי, אלא אם כן הוכיח שהליקוי נגרם באשמת בעלי הבניין. תקופת הבדק מתחילה עם מסירת החזקה בבניין, והיא נמשכת בין שנה ל-7 שנים, על פי מהות הליקוי (לכל ליקוי תקופת בדק שונה).
- תקופת האחריות** - בתקופה זו חובת ההוכחה רובצת על בעלי הבניין - עליהם להוכיח שהליקוי נובע מתכנון, מעבודה או מחומרים שאינם עומדים בדרישות התקן. תקופת האחריות מתחילה עם סיום תקופת הבדק ונמשכת שלוש שנים.

לאחר תקופת הבדק והאחריות חלה אחריות הקבלן רק במקרים הבאים:

- אי יציבות בבניין או בבטיחותו, שמקורה בשלד הבניין או ביסודות.

- התגלתה תקלה שלא הייתה אפשרות סבירה לגלות אותה בשנים הראשונות למגורים, אם רוכש הדירה הודיע על אי ההתאמה למוכר כבר בשנים הראשונות לאחר קבלת הדירה, והליקוי לא תוקן.

זמני תקופת הבדק לפי חוק המכר:

- ליקוי במסגרות ובנגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים.
- ליקוי בריצוף ובחיפוי 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 האינסטלציה, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים.
- כשל באיטום המבנה, לרבות חללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות – 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 לנציגות ביום מסירת הבניין:

- ביום מסירת הבניין על המוכר לספק לנציגות את מספרי הטלפון ושמות הספקים של: יצרן ו/או ספק הכלים הסניטריים, יצרן ו/או ספק אביזרי האינסטלציה ויצרן ו/או ספק הריצוף. בנוסף יספק גם:
1. חוברת הוראות שימוש ותחזוקה לחומרים השונים המותקנים בבניין.
 2. עד שנה מיום קבלת החזקה יש לוודא קבלת טופס 5 (תעודת גמר).
 3. יש לבצע, בהשתתפות חשמלאי מוסמך של הבניין, בדיקת תקינות של מערכות החשמל ברכוש המשותף. החשמלאי יבדוק בנוכחות המזמין, ובאמצעות מכשור מתאים, את לוחות החשמל ואת חיבורי הבניין לחשמל ויוודא את תפקוד ממסרי הפחת.
 4. אחריות לדלתות הכניסה.
 5. אחריות למתקנים השונים (מערכות).
 6. אחריות לאלומיניום.
 7. אישור תקינות לזכויות ב"אזור סכנה", לרבות זיגוג באלמנטי אלומיניום הנמצא בתחום הגובה שבין הרצפה לגובה 105 ס"מ (כמו ויטרינה), על פי ת"י 1099 חלק 1.1.
 8. אריחים רזרביים של ריצוף וחיפוי קירות. מקובל לקבל כמות של 2% עד 5% משטחי החיפוי.

תיאור הנכס:

סוג הנכס: בניין מגורים, 8 קומות, 28 דירות

הנכס כולל: גג טכני, 7 קומות טיפוסיות, קומת קרקע (לובי כניסה), 2 קומות חניון תת-קרקעי, חדר מדרגות, 2 מעליות, חדר אשפה ופיתוח סביבתי

- הנכס מאוכלס: לא
- חיבור לחשמל: יש
- חיבור למים: יש

רשימת ממצאים (4)

קטגוריה	סה"כ ממצאים
1 עבודות אבן וחיפוי אבן	1
2 איטום גג / יריעות ביטומניות	1
3 מדרגות	1
4 רכוש משותף	1

1. עבודות אבן וחיפוי אבן

ממצא 1.1	באבנים הטבעיות שבחיפוי הקירות אותרו פגיעות, שברים וחוסרים. החיפוי אינו שלם ואינו אחיד, אינו עומד בדרישות האיכות והגמר המקובלות, ועלול לפגוע ביציבות האבנים ובאיכות האיטום סביב המבנה.
מיקום	חזית צפונית, בגובה קומה 5
הערה	חסרה אבן חיפוי אחת, וברגי העיגון שלה חשופים. הבדיקה בוצעה מהפיגום שהוצב בחזית.
המלצה	יש להחליף כל אבן פגומה באבן חדשה ותקנית מאותו ספק ומאותו סוג גוון, כולל עבודות איטום, גימור וכוחלה. באבנים החדשות המותקנות מעל לגובה של 1.5 מטר נדרש להתקין עיגון מכני.
תקן	[תקן 2378 חלק 4 סעיף 5.2.3.3]
מחיר	2,400 ₪ (מחיר ליחידה: 2,400 ₪, כמות: 1 קומפ')



אבן חיפוי חסרה וברגי העיגון חשופים

2. איטום גג / יריעות ביטומניות

ממצא 2.1	על הקיר לא נמצא קיבוע מכני של יריעות האיטום.
מיקום	הגג הטכני, מפגש רצפת הגג עם המעקה
הערה	בעת הביקור בוצעו בגג עבודות השלמה של האיטום. היריעות הסתיימו במפגש הרצפה עם המעקה, ללא הגבהה על גבי הקיר וללא סרגל קיבוע. יש לבצע בכלל הגג הטכני.
המלצה	נדרש לבצע קיבוע מכני באמצעות פרופיל פח, ולאחר ההתקנה למרוח מסטיק בחלקו העליון, כמתואר בתקן 1752 חלק 2.
תקן	[תקן 1752 חלק 2 ציור 5]
מחיר	2,700 ₪ (מחיר ליחידה: 75 ₪, כמות: 36 מ"א)



קצה היריעות במפגש עם המעקה - ללא הגבהה וללא קיבוע

3. מדרגות

3.1	ממצא	בין המדרגות קיימים הפרשי גובה של עד כ-1.5 ס"מ.
	מיקום	לובי הכניסה, מהלך המדרגות למבואת המעליות
	הערה	רום המדרגה השנייה במהלך נמדד 17.5 ס"מ, לעומת 16 ס"מ בשאר המדרגות.
	המלצה	נדרש לפרק את המדרגות ולבצען מחדש בגבהים אחידים.
	תקן	[תקנות התכנון והבנייה, סעיף 3.2.2.5 (ד)]
	מחיר	4,200 ₪ (מחיר ליחידה: 4,200 ₪, כמות: 1 קומפ')

דרישת התקן תקנות התכנון והבנייה, סעיף 3.2.2.5 (ד)

"במהלך מדרגות אחד לכל אורכו יהיה גודל אחיד לרום המדרגה וגודל אחיד לשלחה."



מדידת רום המדרגות במהלך הכניסה

4. רכוש משותף

4.1	ממצא	כאשר הדלת פתוחה, רוחב המעבר קטן ממחצית רוחב המדרגות הנדרש (55 ס"מ).
	מיקום	חדר המדרגות, קומה 3 - דלת האש בין הלובי הקומתי לחדר המדרגות
	הערה	כשהכנף פתוחה נותר בפודסט מעבר ברוחב של כ-45 ס"מ בלבד. בגמר העבודות יש לבצע תיקוני טיח וצבע.
	המלצה	נדרש לפרק את הדלת ולהתקינה מחדש קרוב יותר לקיר.
	מחיר	3,500 ₪ (מחיר ליחידה: 3,500 ₪, כמות: 1 קומפ')



כנף הדלת הפתוחה מצמצמת את המעבר בפודסט

הערכה כספית

#	סעיף	כמות	יחידה	מחיר ליח'	סה"כ (₪)
1	עבודות אבן וחיפוי אבן				
1.1	באבנים הטבעיות שבחיפוי הקירות אותרו פגיעות, שברים וחוסרים	1	קומפ'	2,400	₪ 2,400
1.2	סה"כ עבודות אבן וחיפוי אבן				₪ 2,400
2	איטום גג / יריעות ביטומניות				
2.1	על הקיר לא נמצא קיבוע מכני של יריעות האיטום	36	מ"א	75	₪ 2,700
2.2	סה"כ איטום גג / יריעות ביטומניות				₪ 2,700
3	מדרגות				
3.1	בין המדרגות קיימים הפרשי גובה של עד כ-1.5 ס"מ	1	קומפ'	4,200	₪ 4,200
3.2	סה"כ מדרגות				₪ 4,200
4	רכוש משותף				
4.1	כאשר הדלת פתוחה, רוחב המעבר קטן ממחצית רוחב המדרגות הנדרש (55 ס"מ)	1	קומפ'	3,500	₪ 3,500
4.2	סה"כ רכוש משותף				₪ 3,500
5	סה"כ ביניים				₪ 12,800
6	בצ"מ (10%)				₪ 1,280
7	פיקוח הנדסי (10%)				₪ 1,408
8	סה"כ				₪ 15,488
9	מע"מ (18%)				₪ 2,788
10	סה"כ כולל מע"מ				₪ 18,276

הערות תיקונים:

- אם לא יימצא ריצוף באותו גוון ובאותה טקסטורה, כך שלא ניתן יהיה להבחין בין אריח "חדש" ל"ישן", נדרש להחליף משטחים שלמים.
- לצורך ביצוע התיקונים יידרש זמן סביר של כשבועיים, שבהם לא יוכלו הדיירים לקיים אורח חיים סביר בבניין.
- מומלץ לבדוק באמצעות מעבדה מוסמכת את התכונות הפיזיקליות של אבן החיפוי ושל מערכת החיפוי, ואת הידבקות האבן לתשתית.



בברכה,

אינג' איתן פלג - מהנדס בניין B.Sc

רז-פלג מהנדסים - ביקורת מבנים ובדק בית