

פרוטוקול מסירה לדירה מקבלן

מה לבדוק, מה לרשום ומתי לא לחתום

פרוטוקול המסירה הוא המסמך שבו נרשם מה נמסר לכם ובאיזה מצב. החתימה עליו אינה אישור שהדירה תקינה ואינה ויתור על טענות, אבל מה שנרשם בו קובע אילו ליקויים ייחשבו כאלה שניתן היה לגלותם בעת המסירה. לפי סעיף 4 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת המסירה טעונה הודעה בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, ואילו אי התאמה שלא ניתן היה לגלותה אז, וכן אי התאמה יסודית, טעונות הודעה בתוך זמן סביר לאחר שהתגלו.

המשמעות המעשית. הסתייגות שנרשמה בצורה מדויקת, עם מקום, תיאור עובדתי ומספור, שומרת על הזכות. הערה כללית בנוסח יש ליקויים, או כפוף לתיקונים, אינה מספרת לאף אחד מה נמצא ואיפה, וכשהוויכוח יגיע היא לא תעזור לכם.

מה החתימה עושה, ומה אינה עושה

היא מאשרת שקיבלתם חזקה ומפתחות. זהו הרכיב המרכזי שלה, והוא עובדתי.

היא קובעת את נקודת הזמן שממנה נמנות תקופת הבדק, תקופת האחריות ומועד ההודעה על אי התאמה גלויה.

היא אינה מעידה שהדירה תואמת את המפרט, אלא אם כתוב בה כך במפורש. לכן חשוב גם מה לא כתוב בה.

היא אינה מכשירה דרישת ויתור. סעיף 7 לחוק קובע שאין להתנות על הוראותיו אלא לטובת הקונה.

חלק א · לפני שמגיעים למסירה

הפגישה נמשכת שעה או שעתיים, ואין בה זמן לחפש מסמכים. מה שצריך להיות בידכם מראש:

- ☐ **הסכם המכר והמפרט** המקורי, חתום בידי המוכר. סעיף 2 לחוק מחייב לצרף לחוזה מפרט והוראות תחזוקה ושימוש, חתומים במועד החתימה.
- ☐ **נספח שינויי דיירים** וכל אישור בכתב על שינוי, תוספת או ויתור, לפי התאריכים.
- ☐ **תשריט הדירה והשטחים** כפי שהם מופיעים במפרט, כדי להצליב מול המצב בפועל.
- ☐ **לוח התשלומים** ואישורי התשלומים שבוצעו, כולל השוברים.
- ☐ **הבטחה שבידכם**, ערבות בנקאית, פוליסה או רישום, כדי לדעת מה קורה לה עם המסירה.
- ☐ **אישור האכלוס**. לשאול לפני הפגישה מי מחזיק אותו ומה תאריכו, ולבקש לראות אותו במקום.
- ☐ **הוראות תחזוקה ושימוש** לפריטים שהותקנו, ותעודות אחריות של יצרנים.

מי מגיע איתכם

בודק מקצועי מטעמכם, ולא מטעם היזם. עדיף שהבדיקה ההנדסית תבצע לפני מועד המסירה או במועד עצמו, כך שהממצאים יהיו בידכם ברגע שאתם חותמים. מי שניהל עבורכם את שינויי הדיירים הוא האדם שיזהה מה לא בוצע. מצלמה עם מקום פנוי וסרט מידה שווים יותר מכל רשימה.

שאלה אחת לפני שנכנסים. בקשו לראות את נוסח הפרוטוקול שעליו תחתמו, לפני תחילת הבדיקה. אם הנוסח כולל הצהרה שהדירה תואמת את המפרט, או ויתור על טענות, עדיף לדעת זאת בתחילת הפגישה ולא בסופה, כשכולם עומדים בפתח עם מפתחות ביד.

שלוש משפחות של פערים, וכל אחת מטופלת אחרת

המיון הזה הוא מה שקובע איך מתנהלים בפגישה, והוא חוזר בעץ ההחלטה שבעמוד 3.

ליקוי שניתן לתקן	פער במכר עצמו	תנאי שמוצב לכם
סדק, גימור, פריט שלא עובד, צבע. נרשם בהסתייגות ממוספרת, ומטופל במסלול התיקון שבסעיף 4ב.	שטח שונה, חדר חסר, חניה או מחסן אחרים. אין כאן מה לתקן, ולכן זו שאלה חוזית ולא תחזוקתית.	דרישה לווייתור, להצהרת התאמה למפרט או לתשלום שאינו מתחייב מהחוזה. זו שאלה נפרדת מהדירה.

חלק ב · מה בודקים בדירה

זו אינה רשימת בדיקה הנדסית, וזה תפקידו של הבודק. הרשימה כאן היא ההצלבה שאף בודק לא יעשה במקומכם, מפני שהיא דורשת את החוזה ואת המפרט ולא מברג.

- ☐ **שטח הדירה בפועל מול השטח שבמפרט ובתשריט.** פער בשטח אינו ליקוי שמתקנים, ולכן זו הבדיקה שצריכה להיות ראשונה.
- ☐ **כל פריט בשינויי דיירים, אחד אחד מול הנספח.** לא במבט כללי על החדר.
- ☐ **פריטים שהמפרט מגדיר לפי דגם, לפי יצרן או לפי תקן,** מול מה שהותקן בפועל. לצלם את התווית ואת המספר הסידורי.
- ☐ **קריאות המונים:** חשמל, מים וגז. הקריאה והמספר הסידורי של כל מונה, בכתב ובצילום. זה הנתון שאי אפשר לשחזר אחרי שיצאתם.
- ☐ **מפתחות:** כמה, לאיזה מנעול, שלט לחניה, מפתח מחסן, מפתח או קוד ללובי ולחדר האשפה.
- ☐ **החניה והמחסן:** המקום בפועל מול המספר שבחוזה ובתשריט, ולא מול מה שמראים לכם בשטח.
- ☐ **רכוש משותף:** לובי, מעלית, חדר אשפה, גישה ופיתוח, מול מה שהמפרט הבטיח.
- ☐ **מה שלא ניתן לבדוק במסירה:** מערכות שלא הופעלו, איטום שלא נבדק בגשם, מיזוג שלא נוסה בקיץ. לרשום את עצם אי האפשרות לבדוק.

הצלבת השטח, ואיך לא להסתבך בה

לאותה דירה יש כמה מספרי שטח, וכל אחד מהם נמדד אחרת. השאלה בפרוטוקול אינה מה השטח הנכון אלא אם המספר שבמפרט ובתשריט תואם את מה שנמסר. לכן מודדים מול התשריט שצורף לחוזה, ולא מול החומר השיווקי, ורושמים את המידות שנמדדו בפועל. פער שחורג ממה שהחוזה מתיר אינו נושא לתיקון במקום, והוא טעון בדיקה לפני שחותמים.

מסירה ראשונית ומסירה סופית

בשוק נהוג לקיים שתי פגישות, האחת לסיור ולרישום ליקויים והאחרת למסירת המפתחות בפועל. החוק אינו מכיר בחלוקה הזו ואינו מזכיר אותה, והוא מדבר על העמדת הדירה לרשות הקונה. לכן מה שקובע אינו שם הפגישה אלא מה נרשם בה ומה נמסר בה בפועל. אם בפגישה הראשונה קיבלתם מפתחות וחזקה, זו המסירה, גם אם היא כונתה סיור מקדים.

חלק ג · מה רושמים בפרוטוקול

הסתייגות אינה הערה. היא רשומה עובדתית שאדם אחר יקרא בעוד שנה, ויבין ממנה מה נמצא, איפה ומתי.

כך נרשם ליקוי שיש לו ערך

- **מספר.** ליקוי 1, ליקוי 2. בלי מספור אי אפשר לעקוב אחרי מה שתוקן ומה שלא.
- **מקום מדויק.** חדר, קיר, גובה או מרחק מפניה. לא בסלון.
- **תיאור עובדתי של מה שנראה,** ולא של מה שצריך לעשות. סדק אנכי באורך כ-30 ס"מ, ולא יש לתקן סדק.
- **הפניה למפרט** כשהליקוי הוא פער מול המפרט, עם סימון הפריט.
- **צילום** שמספרו נרשם ליד הליקוי, כך שאפשר יהיה לקשור ביניהם בהמשך.

שלוש שורות שאפשר להעתיק לפרוטוקול

החתימה מאשרת קבלת חזקה ומפתחות בלבד, ואינה אישור שהדירה תואמת את המפרט ואינה ויתור על טענה כלשהי.

הליקויים שנרשמו לעיל אינם רשימה סופית, ואין בהם ויתור על אי התאמה שתתגלה לאחר מכן או שלא ניתן היה לגלותה כעת.

הפריטים הבאים לא נבדקו במועד זה ולא ניתן היה לבדקם: _____ . אין במסירה הסכמה לכך שנבדקו.

ארבעה דברים שלא לצאת בלעדיהם

- ☐ **משפט שמסייג את החתימה עצמה,** בנוסח שלמעלה או דומה לו.
- ☐ **עותק חתום של הפרוטוקול,** במעמד עצמו. לא יישלח אליכם במייל אחר כך.
- ☐ **שם מלא ותפקיד של נציג היזם** שחתם, ולא חתימה בלבד.
- ☐ **תאריך ושעה,** ורישום מי נכח בפגישה מכל צד.

שלוש הערות שאינן שוות דבר

יש ליקויים. כפוף לתיקונים. התקבל לשביעות רצוני בכפוף להערות. שלושתן נראות כהסתייגות ואינן אחת, מפני שאין בהן מה נמצא ואיפה. מי שיקרא את הפרוטוקול בעוד שנה לא יוכל לדעת מהן אותן הערות, ולכן גם לא יוכל לדעת מה היה גלוי בעת המסירה.

ויתור שנדרש כתנאי למסירה. סעיף 7א לחוק המכר (דירות) קובע שאין להתנות על הוראות החוק אלא לטובת הקונה, וויתור שנדרש כתנאי להעברה, לתיקון או למסירה בטל. אם מבקשים מכס לחתום על נוסח כזה, אפשר לסרב לו ולרשום את הסירוב בפרוטוקול עצמו.

עץ ההחלטה ברגע המסירה

הגעתם למסירה. הבדיקה בוצעה, הממצאים בידכם, ועל השולחן נוסח פרוטוקול.



יש אישור אכלוס, והדירה ראויה לשימוש?
אם אין אישור אכלוס, או שהדירה אינה ראויה לשימוש, אין לקבל חזקה, ויש לדרוש בכתב מועד מסירה חדש.

יש אישור, והדירה ראויה לשימוש ▼

מה אופי הפער מול המפרט ומול החוזה?

תנאי שמוצב לכם

ויתור, הצהרה שהדירה תואמת את המפרט, או תשלום שאינו מתחייב מלוח התשלומים. לסרב לנוסח, ולרשום את הסירוב.

פער בממכר עצמו

שטח שונה, חדר חסר, חניה או מחסן אחרים. זה אינו עניין לתיקון אלא לממכר. לא לחתום לפני בדיקה משפטית.

ליקויים שניתן לתקן

לחתום, עם הסתייגות מפורטת וממוספרת. לקבל עותק חתום. לשלוח הודעה בכתב על אי ההתאמה, ולשמור את אישור המשלוח.

שלושת הענפים אינם מוציאים זה את זה. במסירה אחת יכולים להתקיים גם ליקויים שניתן לתקן וגם דרישת ויתור, וכל אחד מהם מטופל בנפרד.

חלק ד · מה קורה אחרי החתימה

ההודעה על אי התאמה, סעיף 4א

סוג אי התאמה	מתי יש להודיע
ניתן היה לגלותה בעת המסירה	בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה
לא ניתן היה לגלותה בעת המסירה	בתוך זמן סביר לאחר שהתגלתה
אי התאמה יסודית	בתוך זמן סביר לאחר שהתגלתה

כאן נסגר המעגל עם חלק ג. מה שנרשם בפרוטוקול, ומה שלא נרשם, הוא מה שיקבע לאיזו שורה בטבלה הזו הליקוי שלכם שייך. ההודעה נשלחת בכתב, בדרך שניתן להוכיח, ושומרים את אישור המשלוח.

זכות התיקון של המוכר, סעיף 4ב

הסעיף יוצר שני חיובים ולא אחד. על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקן, ועל המוכר לתקן בתוך זמן סביר. קונה שמזמין קבלן מטעמו ומתקן בעצמו, ורק אחר כך דורש החזר, מסתכן בכך שלא נתן את ההזדמנות שהחוק מחייב אותו לתת. שני מצבים שבהם רשאי הקונה לתקן ולחייב את המוכר בהוצאות: אותה אי התאמה חזרה בתוך שנתיים ממועד ההודעה עליה, או שהתיקון דחוף והמוכר לא ביצע אותו.

תיעוד. ההוכחה שלי קוי חזר נשענת כולה על התיעוד. לכן שומרים כל פנייה, כל מועד שנקבע, כל ביקור של בעל מקצוע מטעם היזם וכל צילום, בסדר כרונולוגי ועם תאריכים. זה המסמך שיכריע את הוויכוח, לא הזיכרון.

הודעה על אי התאמה אינה טעונה נוסח מיוחד, אבל היא טעונה הוכחה. פנייה בטלפון למשרד המכירות אינה הודעה שניתן להוכיח, וגם הודעה בוואטסאפ לנציג שהתחלף אינה כזו. מה שעובד הוא מסמך אחד, ממוספר, שנשלח לכתובת של החברה שמופיעה בהסכם המכר, בדואר רשום או בדואר אלקטרוני שיש לו אישור מסירה, ושמור אצלכם עם אישור המשלוח.

חלק ה · תקופת הבדק ותקופת האחריות

ההבדל בין שתי התקופות הוא נטל ההוכחה. **בתקופת הבדק** אי התאמה שמתגלה נחשבת להפרה של המוכר, אלא אם יוכיח שהקונה גרם לה. **בתקופת האחריות**, שלוש שנים מתום תקופת הבדק, המוכר אחראי רק אם הקונה יוכיח שמקור אי ההתאמה בתכנון, בעבודה או בחומרים.

הרכיב	תקופת הבדק
מסגרות ונגרות, לרבות דלתות וחלונות	שנתיים
ריצוף וחיפוי בתוך הדירה	שנתיים
מכונות, מנועים ודודים	שלוש שנים
עבודות פיתוח בחצר	שלוש שנים
כשל בתפקוד מערכות הבידוד התרמי	שלוש שנים
צנרת, לרבות מים, ביוב ומרזבים	ארבע שנים
איטום המבנה וחדירת רטיבות	ארבע שנים
סדקים העולים על 1.5 מילימטר ברכיבים לא נושאים	חמש שנים
התקלפות או התנתקות של חיפויי חוץ	שבע שנים
כל אי התאמה אחרת שאינה נובעת מבלאי סביר	שנה

אי התאמה יסודית, עשרים שנה. אי התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים, הנוגעת להבטחת יציבותו ובטיחותו של המבנה, מכוסה בתקופה של עשרים שנה ממועד המסירה, וגם לאחריה עשוי המוכר לחוב אם הקונה יוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים.

חלק ו · מתי לחתום עם הסתייגות, ומתי לא לקבל חזקה

חותמים עם הסתייגות כשהדירה ראויה לשימוש, הליקויים ניתנים לתיקון, ואין מניעה לקבל חזקה. עיכוב קבלת החזקה במצב כזה עשוי לפעול נגדכם, בין היתר מפני שסעיף 5א לחוק מדבר על פיצוי עד להעמדת הדירה לרשות הקונה. **לא מקבלים חזקה לפני בדיקה** כשאין אישור אכלוס או שהדירה אינה ראויה לשימוש; כשהפער מול המפרט אינו ליקוי אלא ממכר אחר; כשהמסירה מותנית בוותור או בהצהרת התאמה למפרט; כשהמסירה מותנית בתשלום שאינו מתחייב מלוח התשלומים; וכשהיזם בקשיים והבטוחה שלכם עדיין פתוחה.

שתי שאלות שחוזרות אחרי המסירה

חתמנו על הפרוטוקול בלי לרשום הערות. איבדנו את הזכות לדרוש תיקון?
חתימה בלי הערות אינה ויתור, אבל היא מקשה. ליקוי שניתן היה לגלותו בעת המסירה טעון הודעה בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותכם, והפרוטוקול הוא הראיה המרכזית לשאלה מה היה גלוי אז. הדבר הראשון לעשות הוא לשלוח הודעה מפורטת בכתב מיד, ולא להמתין.

הקבלן תיקן, והליקוי חזר. כמה פעמים הוא יכול לנסות?
החוק אינו נוקב במספר ניסיונות. מה שכן קובע הוא שאם אותה אי התאמה חזרה בתוך שנתיים ממועד ההודעה עליה, רשאי הקונה לתקן ולחייב את המוכר בהוצאות לפי סעיף 4ב. לכן מועד ההודעה ותיעוד כל ביקור תיקון הם מה שמכריע.

מקורות

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, סעיפים 2, 4, 4א, 4ב, 5א ו-7א, והתוספת לחוק. **התוספת ותקופות הבדק**, ואי ההתאמה היסודית, בנוסח שנקבע בתיקון מס' 5, התשע"א-2011, ספר החוקים 2293 מיום 6.4.2011. **תיקון מס' 9, התשפ"ב-2022**, ספר החוקים 2983 מיום 30.6.2022, שאינו משנה את סעיפים 4, 4א, 4ב ואת התוספת.

המסמך נועד למידע כללי ולשימוש כצ'קליסט עבודה, ואינו ייעוץ משפטי ואינו תחליף לבדיקה של ההסכם ושל המפרט במקרה קונקרטי. המועדים וההבטאות מוצגים לפי המקורות שלעיל, ובעסקה אמיתית יש להצליב אותם מול נוסח החוק התקף ומול ההסכם שלכם. עודכן באוקטובר 2026.