

תאריך עריכה 24.9.2020

## **חוות דעת מומחה**

**שם המזמין:**

**כתובת הנכס:**

**שם ה**

**תאריך הביקורת**

**מהות הביקורת:**

**בדיקת הנכס לשם איתור נזילה.**

נתבקשתי לתת את חוות דעתי בעניין ליקויים של רטיבות בנכס. ביקרתי בנכס הנדון בתאריך  
22/9/2020

מטרת הביקור הינה מתן חוות דעתי בעניין רטיבות בנכס הנדון.

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

הריני מצהיר: כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנ"ל

מדובר בבדיקה הנדסית ויזואלית, כללית, בלבד שאינה מהווה כיסוי מושלם למכלול הליקויים ו/או העבודות, בדיקה זו אינה מהווה תחליף לעריכת תכנון קונסטרוקטיבי/אדריכלי/אחר בכל מקרה שהוא ואינה באה להוסיף ו/או לגרוע מאחת האחריות הקבועות בחוק התכנון והבניה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בדיקה זו אינה מוסיפה ואינה גורעת מהאחריות הבלעדית של עורכי ומגישי הבקשה להיתר בניה, כפי שקבוע בחוק או מאחריותו של כל גורם רלוונטי אחר המעורב בתכנון/בניית הנכס.

בדיקה זו הינה בדיקה ויזואלית בלבד ואינה מתייחסת כלל למצב הנכס מכל בחינה אחרת כגון: שטח הנכס ומספר החדרים בו, עיקולים על הנכס, התאמה להיתר, רישוי, זכויות בניה, בעלות על הנכס, היטלים, חובות, שיעבוד, הערות אזהרה ומצב תכנוני. אלה יבוצעו במסגרת אחרת.

חוות דעת זו מתארת מצב הנכס וליקויים קיימים במועד הביקור. ייתכן שבעתיד יתגלו ליקויים נוספים ו/או יופיעו סדקים ו/או רטיבות ו/או פגמים תרמיים או אקוסטיים בנכס.

חוות דעת זו לא כוללת בדיקות שלא צוינו במפורש לרבות בטיחות, חיפוי, חומרים, בידוד, איטום, עמידות אש, מלאכות, מתקני חימום ומערכות ומוצרי גימור לרבות גגות וקירות חזית, לא בוצעו פירוקים מדגמיים ובדיקות מעבדה לבחינת טיב החומרים וללא פירוקים ובדיקות הידבקות חיפויי הקיר בחזיתות ובמבנה.

אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין ולמטרת חוות דעת. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

אין להסתמך על מסמך זה בעת ההתחשבות עם ספקים ו/או קבלנים ו/או בעלי מקצוע שונים המעורבים בעבודות כגון תכנון ו/או בניה.

מסמך זה אינו מהווה תחליף לייעוץ קונסטרוקטיבי או לתכנון מכל סוג שהוא, אינו בא במקום האחראי לשלד ויתר המתכננים ואינו לוקח אחריות תכנונית מכל סוג שהוא.

תוקף מסמך זה הינו לחצי שנה מיום הוצאתו.

#### **פרטי השכלה:**

בעל תואר הנדסאי בניין מוסמך, רשום בפנקס ההנדסאים מ.ר. 34574375

פרטי ניסיון:

2012-2015 עצמאי קבלן בניין בעיקר שיפוצים ותוספות.

2019-2020. מרכז מגמת ניהול פרויקטים ביחידה ללימודי חוץ וכן מרצה בניהול פרויקטים.

2015-2018. ניהול פרויקטים אצל יהודה הלוי יזמות ובניה בע"מ ביניהם בניין בוטיק ברחביה ושלושה פרויקטים של תמ"א 38 (שרי ישראל 7. קריית משה 9. והאור 4) ניהול קבלני משנה ופיקוח עליהם.

2018-2020 עצמאי בתחום הפיקוח פיקוח על פרויקטים של תמ"א 38 ליזמים וכן פיקוח על שיפוצים.

#### **אחריות**

אחריות על הבדיקה תינתן לאחר ביצוע כל התיקונים האמורים בדוח זה ע"י איש מקצוע. האחריות תקפה למשך 24 חודשים מיום הוצאת הדוח.

#### **פרטי הנכס.**

1. הנכס הינו בנין עם 27 דירים בכמה כניסות הבעיה שבעקבותיה זומנתי נמצאת בדירה 23 אשר ממוקמת בקומה ראשונה מתוך 3

2. חיפוי חזיתות המבנה עשויים אבן.

3. גג המבנה הינו גג בטון שטוח.

5. נכון למועד הביקור בנכס מתגוררים בדירה.

### תיאור הבדיקה

לאור בקשת בית הדין לבירור מקור הנזילה בדירה 23 (משפחת גוטליב) באזור המטבח בילבד הגעתי לדירה ביום ג' 22/9/2020 בשעה 16:45 לאחר שבעל הדירה הסביר לי כי הוא חושש שהנזילה נובעת מכך שבמרפסת של דירה 25 (משפחת ליבוביץ) אשר ממוקמת מעל המטבח של דירה 23 לא נעשה איטום כראוי ולכן כל פעם שיורד גשם לאחר 10 דקות יש לו נזילה בתוך הבית עליתי לדירה 25 והוסבר לי שדירה 27 (משפחת טימור) עשו הרחבה ומי הנגר מהגשמים לא מנוקזים כראוי עליתי גם לדירה 27 בשביל לראות במה מדובר.

לאחר הערכת מצב החלטי למען הסר ספק לבדוק את הטענות של כל הדירים הנ"ל והתחלתי בבדיקה מלמטה ללמעלה ראשית רציתי לבדוק את מערכת הניקוז של המרפסת בשביל לוודא שאין שם פגם בצנרת וזה הגורם לנזילה מאחר ולא היה אפשר לסתום את הצינור ולהציף אותו השתמשתי בזרם מים למשך 25 דקות אך ורק לתוך הצנרת תחילת הבדיקה 18:02 עד 18:27 לא ניראה שום רטיבות ונרשמה אותה תוצאה במד לחות (040) גם לאחר הבדיקה. לאור זאת הוחלט להציף את המרפסת של דירה 25 למשך 24 בשביל לדעת האם מקור הנזילה הוא פגם באיטום מתחת לריצוף אטמתי את פתח הניקוז ומילאתי את המרפסת ב 3 ס"מ מים.

הגעתי ביום למחרת 23/9/2020 בשעה 17:30 לא נרשמה ירידה בכמות המים ומד הלחות הראה את אותה תוצאה בדירה 23.

אי לכך נשלל האפשרות שהנזילה נגרמת בעקבות בעיה בצנרת או בעיה באיטום של דירה 25.

הוחלט לעשות בדיקת המטרה בשביל לבדוק את אטמות גג הפלסטיק בדירה 23 והקיר לשם כך הרטבנו את הקיר שמעל למקום הרטיבות הנ"ל ואת חלק תקרת המטבח החשופה לגשם (גג פלסטיק) של דירה 23 לאחר 9 דקות החלו לרדת טיפות במטבח ומד הלחות הראה 078 ולאחר 16 דקות מתחילת ההמטרה החלה נזילה רצינית ומד הלחות הראה 098.

לאור זאת הוברר מעל לכל ספק שהגג פלסטיק של דירה 23 לא מחובר ולא אטום כראוי (מצורף למטה פרט חיבור בקיר קיים)

בנוסף ישנם עוד כמה בעיות שיתכן ויכולות לפגוע בשכן למטה כפי שניתן לראות בטבלה מטה.


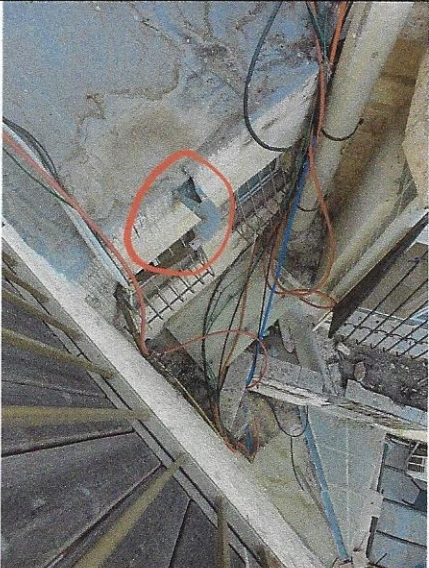


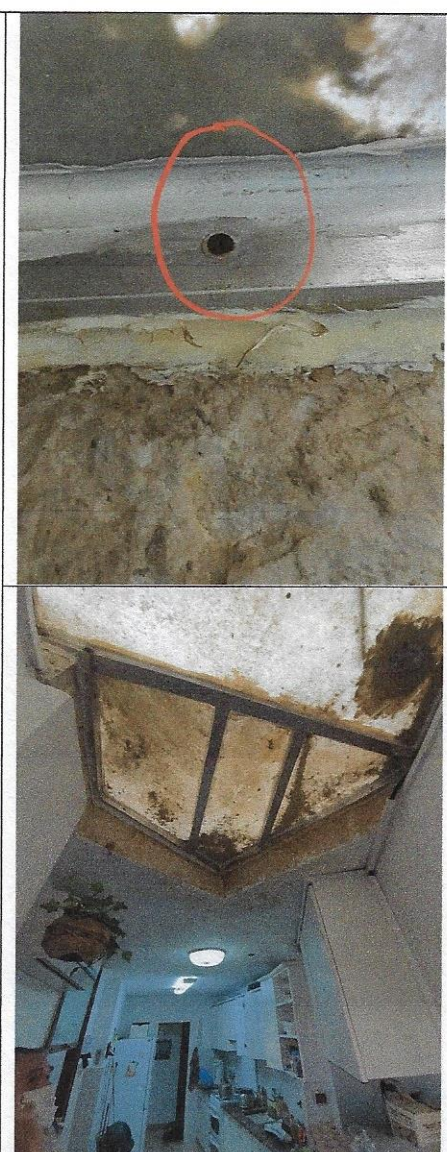
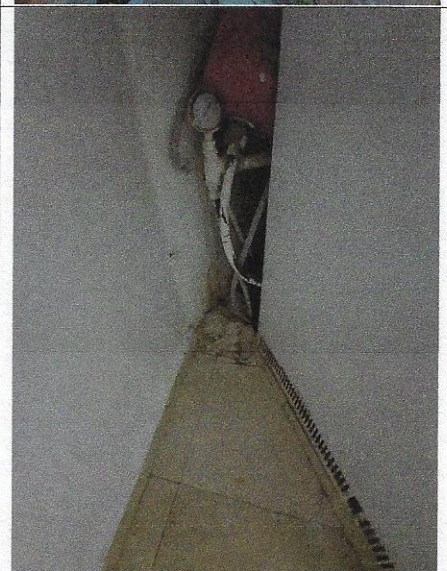
לצורך הקלה בהתמצאות מספרי הדירות רשומות








ליקויים נוספים שצרך לתקן

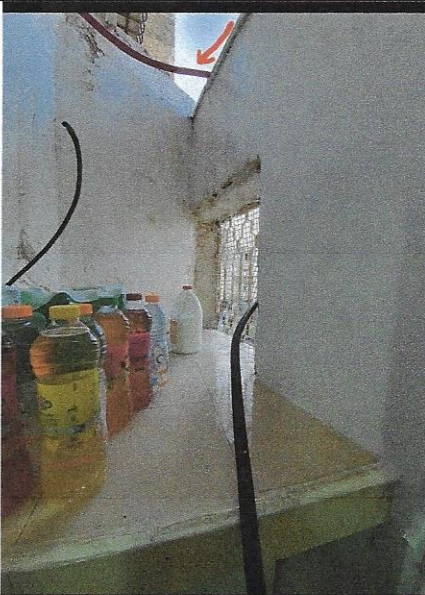


מ"ס	מיקום	תמונה	תיאור הליקוי	אופן הטיפול
1	כל הבניין		ניתן להבחין שלאורך כל גובה הבנין במרפסות קיים קופינג שבור או חסר	יש להשלים את הקופינג ולסגור את המשקים בין אבני הקופינג
2	דירה 27		צינור ניקוז לא תיקני	יש לפרק ולבצע ניקוז כראוי עד למטה.

<p>יש לתקן ולבצע לפי פרט.</p>	<p>ניתן להבחין שאלומניום/פלסטיק הורכב בצורה רשלנית ולא תקנית</p>		<p>דירה 23</p>	<p>3</p>
<p>יש לבצע מריחה של סיקה בחלק התחתון ל ההסקה</p>	<p>איטום ההסקה</p>		<p>דירה 25</p>	<p>4</p>



**תיעוד הבדיקה**

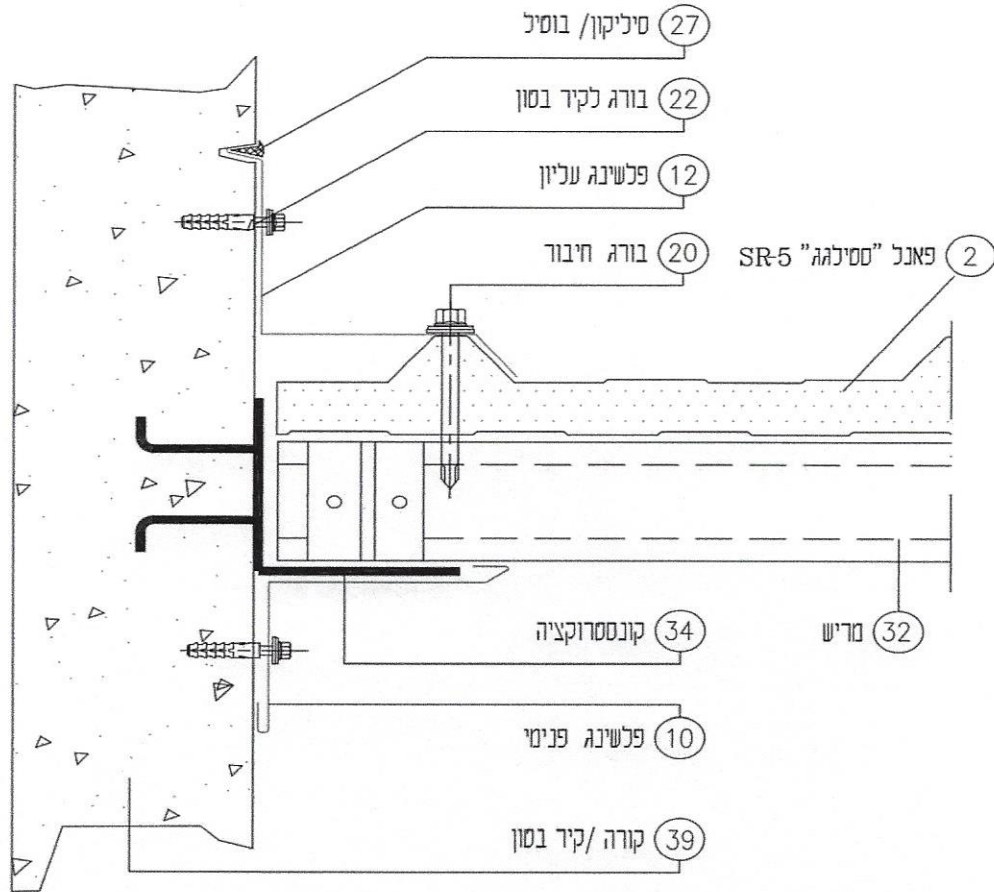
מיקום	תמונה	תיאור הפעולה	תאריך הפעולה
1 דירה 25		בדיקה של צנרת הניקוז במרפסת של דירה 25 ע"מ לדעת האם קיים פגם בצנרת.	22/9/2020
2 דירה 25		אטימת פתח הניקוז ע"מ לבצע הצפה במרפסת	22/9/2020
3 דירה 25		הצפה של המרפסת לגובה 3"ס	22-23/9/2020

23/9/2020	הזרמה של המים		דירות 25-23	4
23/9/2020	מכשיר הבדיקה לאחר 16 דקות המטרה		דירה 23	5
23/9/2020	טיפול המים שנוצרו במהלך ההמטרה		דירה 23	6



**סיכום ומסקנות**

1. גורם הנזילה העיקרי הינו חיבור לקוי ועייפות החומר של גג הפלסטיק בדירה 23 יש לבצע חיבור כמו בפרט המופיע כאן מתחת לאבן ירושלמית.



2. אין צורך בהרמת הריצוף בדירה 25.

3. יש לבצע תיקון לכל הקופינג בבניין.

4. יש לתקן את מערכת הניקוז של דירה 27.

**מסמכים שבהם עיינתי לצורך הכנת חוות דעתי:**

1. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

2. חוק מכר (דירות).

3. תקנים ומפרטים של מכון התקנים הישראלי.

#### **4. המפרט הכללי לעבודות בניה (הספר הכחול)**

##### **הערות**

האמור בחוות הדעת הינו בהתאם לממצאים שהתגלו למומחה במועד ביקורו בנכס בלבד.

ייתכנו במרוצת הזמן שינויים בהיקף הליקויים הקיימים, לרבות החמרה או תקלה ולא התווספות ליקויים אחרים. בחלוף תקופה ממושכת ממועד עריכת חוות הדעת יש לבצע בדיקה נוספת (לרבות במידה ומדובר בפתיחת הליכים משפטיים).

במידה וחלק מהסעיפים המפורטים בחוות הדעת אינם ברי תיקון ו/או התיקון אינו מעשי כעת מומלץ לפנות לשמאי מקרקעין לאפשרות הערכה פיצוי כספי או ירידת ערך של המבנה.

חוות דעת זו אינה כוללת הערכה של עוגמת נפש וכו'. יש להתייעץ עם עורך דין בהקשר זה.