

פרק 16 – ביקורת מבנים



ביקורת מבנים היא בדיקה מקצועית לגילוי לקויי בנייה בבתי מגורים. הביקורת בבית משותף עוסקת הן בבטיחות המבנה והן בליקויים שגורמים לאבדן ערך. ביקורת מבנים היא בדיקה אובייקטיבית שאינה תלויה בגורמים שמבצעים את עבודת הבנייה או מפקחים עליה. הביקורת מאתרת את הליקויים שבמבנה וברכוש המשותף ומעריכה את השווי הכספי של תיקונם.

במבנים חדשים שבהם ביקורת זו נפוצה,

משפיעה הבדיקה על אחריות הקבלן ומונעת טענות שלפיהן ליקויים שיתגלו מאוחר יותר נגרמו בגלל טיפול או תחזוקה לא נכונה של הבניין ולא בגלל בעיות שמקורן בבנייה. חשוב לזהות את הבעיות סמוך ככל שאפשר לתאריך המסירה, כדי לדרוש מהקבלן לבצע את התיקונים שבאחריותו, ובהמשך לאפשר הכנסת בעלי מקצוע מתאימים.

תחום ביקורת המבנים רלוונטי לכל הבתים המשותפים, וכולל בניינים חדשים, בניינים ישנים ובניינים לאחר שיפוץ או פרויקט תמ"א 38.

בבניין חדש – המועד הרלוונטי ביותר הוא לאחר שהסתיימו כל עבודות הגמר של הקבלן ולפני מסירת הבניין לדיירים, וזאת כדי לאפשר מגורים תקינים בלא שמתבצעות עבודות נוספות לאחר כניסת הדיירים לבניין. בנוסף, מומלץ לנצל את חלון הזמן של "שנת הבדק", הכוללת את הרכוש המשותף ואת השטח של הבניין. את המידע מקבלים מהקבלן ועדי הבית או חברת הניהול.

בבניין ישן – כאשר בבניין מתגלים ליקויים, לדוגמא: רטיבות, סדקים, התנתקות של אריחים, הדבר מצביע על בעיה שיש לאתר את הסיבה ההנדסית להיווצרותה.

יש לציין שבבניינים ישנים אין אחריות קבלן, אך קבלת הערכה מפורטת על מצב הבניין ועל הליקויים שבו תאפשר לוועד הבית ולדיירים לקבל החלטה מבוססת לגבי התיקונים שאותם נדרש לבצע ולגבי עלותם.

בבניין שמבצע פרויקט תמ"א 38 – תידרש ביקורת מבנים במצבים הבאים:

לפני ביצוע תמ"א 38 – הבדיקה מתעדת את מצב הנכס וכוללת זיהוי של סדקים, שקיעות, תקינות השטח הציבורי אל מול התכניות. הבדיקה מבוצעת בחלקה בווידאו, ומטרתה לשמש תמונת מצב של הנכס וכדי שאפשר יהיה לזהות בעתיד אם נוצרו ליקויים שלא היו קיימים, כתוצאה מביצוע תמ"א 38.

פיקוח בשלבים – הבדיקה מבוצעת בהתאם להתקדמות ביצוע התמ"א 38 ובתיאום עם הקבלן. מהנדס של חברת בדיק הבית מגיע בכל שלב ומוודא כי ההתקדמות בבנייה מבוצעת בהתאם לתוכניות ובאיכות הנדרשת.

היתרון בבדיקה זו הוא שניתן לזהות את הליקויים תוך כדי עבודה ולתקנתם, בנוסף, זיהוי הליקויים פשוט ומדויק יותר, שכן מדובר בשלב ראשוני, עוד לפני ביצוע טיח, צבע וגמר.

בסיום הפרויקט – בדיקה ביום סיום התמ"א אל מול תכניות. הבדיקה כוללת סקירה של כל הרכוש המשותף, כגון: תקינות חיפויים, תקינות חניונים, שטח ציבורי, פירי מעליות וכדומה.

בשונה מבית פרטי, שבו כאשר מתגלה ליקוי בנייה שיש לתקנו יש רק בעל נכס אחד שמקבל החלטה בנושא, בבית משותף קבלת החלטה מורכבת יותר, היות ונדרשת הסכמה של הדיירים לעניין, ועליהם להבין את המשמעויות ההנדסיות והכספיות הכרוכות בתיקון הליקויים. מכאן נובעת החשיבות של ביקורת המבנים שהיא מקצועית ומשקפת לכלל הדיירים את תמונת המצב באופן אובייקטיבי.

הביקורת היא כלי בידי ועד הבית והדיירים לקבלת החלטות ולביצוע בקרה אחרי קבלנים ונותני שירות לבניין.

ביקורת מבנים בבית משותף תספק מידע לדיירים מעבר לאיתור הליקויים במבנה והערכת השווי לתיקון, למשל:

- איכות בנייה ירודה (אם תתגלה כזו) של הרכוש המשותף אשר יכולה להשפיע על ערך הדירות במבנה. תארו שאתם גרים בבית חלומותיכם, אך הבניין והשטחים הציבוריים שבו מתחזקים באיכות ירודה, אריחים מתפרקים מהחיפוי החיצוני, ובנוסף, קיימת בעיית רטיבות – משתנים אלה ישפיעו על איכות חייכם ועל שווי הנכס שלכם.
- בדיקת רכוש משותף יש בה לסייע בחיסכון בעלויות עתידיות ולא צפויות של אחזקה ושיפוץ, ובהתאם תשפיע על ערך הדירות שבבניין.
- עלות האחזקה והתשלום לחברת האחזקה נגזרים ממצב האחזקה של הרכוש המשותף, מליקויים קיימים במבנה ועוד.
- בעת החלפה של חברת אחזקה מומלץ לבצע בדיקת רכוש משותף שתשמש כתמונת מצב עדכנית לנכס ותאפשר להגדיר את דרישות ועד הבית מחברת האחזקה.

ליקויים נפוצים ברכוש המשותף בבנייני מגורים:

- איטום גגות לקוי
- חיפוי מתפרק בקירות, הגורם לפגיעה באיטום המבנה ולחדירת מים
- עקמומיות של קירות בחדרי שירות, בלובי ובמבואות
- סדקים בקירות וביציקות הבטון
- מעקות לא תקינים
- שיפועים לא תקינים בחדרי שירות ובחדרי מדרגות
- רטיבות ועובש בקומות תחתונות ובחניונים
- קורוזיה ונזילות בחדרי משאבות
- אריחים נופלים מקירות הכניסה לחניונים
- חדרי מדרגות – חלונות לא תקינים, מדרגות לא תקינות מבחינת גובה, רוחב וכדומה

- ליקויים בחדרי אשפה, כגון אוורור לא תקין, שיפועים לא תקינים, גימורים לא תקינים למסתורי פחים
- רעשים חריגים מהצנרת בעת שימוש במים

תוצר הביקורת שאותו מקבלים הדיירים הוא דו"ח מפורט שכולל חוות דעת הנדסית אשר מספק מידע מקצועי על מצבו של הבניין ועל איכות העבודה של הקבלן המבצע. לדוגמא, ביקורת אחר עבודה של קבלן איטום תכלול סקירה של אטימת המבנה בגג, אטימה סביב חלונות הבניין, אטימה בחיפויי קירות הבניין ואטימה בריצוף הבניין. דבר שימנע רטיבות במבנה ויספק מידע מוקדם באשר לצורך במתן מענה ופתרון לבעיה.

תדירות ביקורת המבנה בבית המשותף

בבניין חדש מומלץ לבצע ביקורת לפני פרוטוקול מסירת הבניין לדיירים. בבניין ישן מומלץ לבצע ביקורת אחת לשש שנים (הסיבה: זוהי תקופת הבלאי הממוצעת של חומרים ועבודה), או כשמתגלים ליקויים הדורשים בדיקה מקיפה. לאחר תיקון הליקויים על ידי הקבלן מומלץ בכל מקרה לבצע בדיקה חוזרת לבניין, כדי לוודא שהליקויים תוקנו.

ביקורת מבנה נוספות

מומלץ לבצע בדיקת מערכות אינסטלציה בכל בבניין שבו חדר משאבות וחדר מגופים. הבדיקה תיתן אינדיקציה לרמת הביצוע של המערכות ולתקינותן.

מומלץ לבצע בדיקת חשמל בכל בניין כדי לוודא את תקינותה של מערכת החשמל בבניין. הבדיקה כוללת זיהוי של ליקויים כגון תאורת חירום, חיווטים לא תקינים, מפגעים בטיחותיים כאיטומי אש, חוסר איטום שיכול לאפשר חדירת מים למערכות החשמל, הארקה לקויה של משאבות, היעדר עמידה בתקנות חוק החשמל. בדיקת החשמל מסייעת לוועד הבית להעריך מפגעים בטיחותיים שעלולים לסכן את דיירי הבניין, וכאשר מדובר במבנה חדש – יש לדעת מהם הליקויים שאותם על הקבלן לתקן ומהי עלותם המשוערת.

איך לבחור חברה לביצוע ביקורת מבנה לבית המשותף?

על מי שמוסמך לבצע ביקורת מבנים בבית משותף להיות מהנדס בניין מנוסה, בעל תעודה, שמכיר את התקן הישראלי לבנייה, את תקנות התכנון והבנייה, את המפרט הכללי ואת הוראות כללי המקצוע, וכן עליו להיות בעל יכולת המבוססת על ניסיון להעריך ולתמחר את הליקויים.

ביקורת מבנים או בדק בית של רכוש משותף מצריך הכשרה וניסיון שונים מאלו הנדרשים לבדיקות בסיסיות של דירה. כדי לתת חוות דעת הנדסית קבילה בבית משפט בעת הצורך, חשוב שלאותו מהנדס יהיה ניסיון מעשי של מספר שנים בפיקוח על בניינים רבי-קומות, ממצב שלד ועד למצב גמר.

ישנן חברות ביקורת מבנים שמספקות שירות משפטי בליווי עורך דין, המאפשר התמודדות מקצועית ואסרטיבית מול הקבלן. לרוב, הקבלנים מקבלים את חוות הדעת ההנדסית ומתקנים את הליקויים, אך ישנם קבלנים שלא, ולכן מומלץ להיעזר בשירותיה של חברה בעלת דו"חות קבילים בבתי משפט.

קיימת חשיבות לבחירת חברת בדק בית אשר לה מגוון מומחים כדי לבצע ביקורות מורכבות בתחומים שונים של הבית המשותף, כגון: מהנדסי בניין, אקוסטיקה, אינסטלציה, מומחים באיתור נזילות ובאיכות הסביבה, מהנדסי חשמל, ושילוב של עורך דין בכל התחומים הרלוונטיים.

חשוב מאוד לבדוק מהו הניסיון והוותק של החברה בתחום, כיוון שאלה משפיעים מאוד על מקצועיות חוות הדעת והדו"חות.

חשוב לוודא שהחברה עובדת לפי תקנים מתאימים ועדכניים ולפי הוראות כללי המקצוע, וכי דו"חות החברה קבילים בבית המשפט. יש לתת את הדעת לכך שדו"חות החברה קבילים כמסמך משפטי אם אנו בודקים ליקויי בנייה לאחר עבודת קבלן או אנשי מקצוע.

איך ועד הבית משפיע ומבצע בקרה על שירות בדק הבית?

כדי לסייע לתהליך הבדיקה יש לדאוג שכל החדרים בבניין יהיו פתוחים לפני הגעת המהנדס, כדי שיוכל לבדוק את כל החדרים והמתקנים. יש לספק תכניות עדכניות

ומפרטים כדי שהמהנדס יוכל להיעזר בהם, וכן יש ליידע את המהנדס על ליקויים קיימים בבניין.

תנו למהנדס לבצע עבודתו בשקט, דאגו שלא יתקבצו סביבו אנשים בזמן הבדיקה, דבר שעלול להסיח את דעתו של ולגרום לדו"ח לא מושלם.

חשוב כי החברה תשלח מהנדס בדק בית בעל ניסיון מתאים לביקורת בבית משותף. לניסיון של המהנדס חשיבות רבה בגיבוש חוות הדעת ההנדסית.

חשוב שוועד הבית יקבל דו"ח ביקורת שבו פירוט הליקויים, כשהוא מלווה בתקנים, בתמונות ובהערכת חומרת הליקויים שנמצאו, ובנוסף – חוות דעת והמלצות לתיקון הליקויים והערכות מחיר.

עלות בדק בית לבית משותף

טווחי המחירים לביקורת מבנה בבית משותף משתנים מהותית, ומורכבים מגודל המבנה, ממורכבות המערכות שבו, כגון חדרי משאבות, חשמל, חדרי אשפה, חניונים, חדרי כושר, מרתפים ובריכות שחייה, ועל כן רצוי לבחון כל מבנה לגופו ולציין את מרב הפרטים, כדי לקבל הצעת מחיר מדויקת.

עלות בדק בית לבניין מגורים יכולה להגיע לכמה אלפי שקלים, שזהו סכום לא מבוטל ביחס לבדק בית של דירה בודדת. עם זאת, הסכום מתחלק בין כל הדיירים, כך שהעלות לכל דירה מסתכמת בכמה מאות ש"ח שקלים. מעבר לכך, ביחס לעלות הליקויים שיאותרו, אשר סביר שתגיע לכמה עשרות או מאות אלפי שקלים, בהחלט יש כדאיות כלכלית בביצוע בדיקה זו, אשר יש בה לגרום לתיקון ולשיפור מצב הבניין, ומכאן להשבחת הדירות ולהעלאת שוויין.