

חוות דעת מומחה

שם המזמין: *****

כתובת הנכס: *****

שם המומחה הבודק: *****

תאריך הביקורת: 08.01.19

מהות הביקורת: בדיקת הנכס לשם איתור ליקויים.

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

אני החתום מטה, אדריכל ***** ת"ז ***** בעל תעודת רישיון מס' 20234 בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים התשי"ח-1958 (סעיף 11) התבקשתי ע"י ***** לתת חוות דעתי המקצועית בעניין ליקויים בנכס הנדון בתאריך 08.01.19 אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית משפט ומצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

שם המומחה - אדריכל : *****

השכלה : תואר אדריכל-מהנדס, אוניברסיטה טכנית-ברלין.

שרות צבאי : רס"ן מילואים

ניסיון עבודה :

2002 ואילך - ביצוע ועריכת חוות דעת הנדסיות מקצועיות לאיתור ליקויי בניה במבנים פרטיים וציבוריים בכל רחבי

הארץ, כולל התייחסות לתקנים, תקנות, פסיקה רלוונטית וכללי הבניה הנהוגים במדינת ישראל.

מתן פתרונות לתיקון ליקויי בניה כולל כתיבת כתבי כמויות מפורטים ואומדנים.

2014-2017 עבודות תאום ופקוח על פרויקטים של תמ"א 38-הריסה ובינוי, חיזוק, שיפוץ ותוספת קומות.

2011-2014 ניהול פרויקטים בתחום הבנייה הפרטית למגורים-עבור יזם פרטי.

2011-2005 ניהול פרויקט עד 120 ברמת החייל. מזמין העבודה אס.גיי.אס.

הפרויקט כלל 3 מרתפי חנייה בשטח של 45,000 מ"ר, שטח מסחרי בקומת קרקע ו-256 יחידות דיור במסגרת דיור מוגן. עבודת הניהול כללה ליווי התכנון וניהול הביצוע עם קבלני משנה משלב היסודות ועד מסירת המפתח למזמין, כולל טיפול בקבלת טופס 4 מול עיריית ת"א.

2005-2002 ניהול פרויקט מבנה התמך בנתב"ג 2000, מזמין העבודה : רשות שדות התעופה

2000-2002 מנכ"ל-מהנדס ראשי-חב' בינו בע"מ

ליווי הפרוייקטים הבאים :

תחנת רכבת נהריה, הכוללת 2 רציפים ובנין תחנה חדש, עבור רכבת ישראל

בנייה חדשה של 2 מחלקות בביה"ח טירת הכרמל עבור משרד הבריאות

ספרייה ואנדרטה לזכר חללי אסון המסוקים, בשכונת עמישב פ"ת-עבור עיריית פ"ת

שיפוץ משרד מ.מ.י. בת"א עבור נכסי אריאל בע"מ

שיפוץ מעון נכים בנתניה- עבור משרד העבודה והרווחה

2000-1994 מנהל פרויקטים בקבוצת יצחק תשובה בשתי חברות ציבוריות-תשל"ז ואלעד מלונות בע"מ

קניון נווה הדרים בבית אליעזר חדרה- סה"כ 30.000 מ"ר

שכונת מגורים בבית אליעזר חדרה- סה"כ 300 יחידות דיור

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

תחנות דלק עבור חברת גל-שוהם בצפון הארץ. טובא, זרזיר
עבודות הרחבה במלון פרדייז עיין בוקק ים המלח
עבודות הרחבה מלון פרדייז ירושלים
הקמת מלון הילטון באר-שבע, משולב עם מרכז אירועים ומרכז מסחרי סה"כ 18 חדשי ביצוע
מרכז מסחרי בעין בוקק ים המלח כ-6000 מ"ר
1990-1994 תאום תכנון וביצוע כולל פיקוח של פרויקטים במסגרת חברת טריפל אר.
1983-1990 ניהול תכנון ותאום ביצוע של יחידות דיור באזור המרכז
1978-1983 משרד לתכנון אדריכלי התמחות מקצועית
בניית לו"ז ומעקב רצוף עד למסירה- תכנון ראשוני מול ביצוע בפועל
בניית אומדן תקציבי, כנגזרת של תכנון ראשוני, על בסיס אומדני מתכננים
עדכון שוטף של תקציב הפרויקט במהלך הביצוע
עבודה מול רשויות, תב"ע+ היתר בניה, בקיעות בחוקי תכנון ובניה
הפקת מכרזים, בדיקת הצעות מחיר, כולל משא ומתן עם יועצי תכנון, ספקים וקבלני משנה, סגירת חוזי התקשרות
מתן פתרונות במהלך הביצוע בזמן אמיתי, למניעת עיכובים בהתקדמות העבודה
ניסיון רב בעבודה משותפת עם גורם מפקח בעבודות חוזיות וציבוריות
ליווי מסירות למזמין, הרצת מערכות, תיקון רג'קטים, הפעלות סופיות. מסירת לדיירים, חשבונות סופיים כולל
שחרור ערבויות ביצוע לקבלני משנה.

שליטה -- בתוכנות מחשב לניהול פרויקטים-ניהול תקציב, מעקב לו"ז-לוחות גאנט, הפקת מכרזים וכתבי כמויות-
בינארית-וורד

בעל רישיון 20234 רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים.

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

לצורך הכנת הדו"ח / חוות הדעת, נסמכים על החומרים המקצועיים הבאים תוך הנחיה והשוואה אליהם:

1. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל – 1970, על עדכוניו ונספחיו.
2. חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.
3. הוראות למתקני תברואה (הל"ת) תש"ל – 1970 על עדכוניו ונספחיו.
4. חוק ותקנות בנושא חשמל (חוק החשמל) תשי"ד – 1954 על עדכוניו ונספחיו.
5. מפרט כללי לעבודות בנייה - בהוצאת משרד הביטחון, מע"צ ומשרד הבינוי והשיכון. (הספר הכחול) במפרט זה באים לידי ביטוי כללי מקצוע רבים מתחום הבנייה.
6. תקנים ישראלים ומפרטי מכון בתחום הבניה. בהוצאת מכון התקנים הישראלי (מת"י).
7. תקנות הג"א תש"ן – 1990.
8. מפרט מכר (דירות), הקשור לחוק המכר (דירות).
9. הנחיות לתכנון חניה – בהוצאת משרד התחבורה / מנהל היבשה – אגף תכנון תחבורתי.
10. הוראות כיבוי אש.

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

כללי הבניה מידע כללי:

כללי הבניה שעל פיהם נבחנים הליקויים המפורטים בחוות דעת זו / בדו"ח זה, מחולקים למספר קטגוריות: (ההתייחסות הינה לקטגוריות הרלוונטיות)

א. חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 הכולל:

1. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו), תש"ל – 1970. בעניין זה יש להיצמד לתקנות גם אם הן עומדות בסתירה למפרט הטכני וזאת עפ"י פסק דין בביהמ"ש המחוזי בחיפה בפני כבוד השופט ד"ר ד. ביין, בת.א. 782/93 (פרץ שלמה ואח' נ. יפרח בניין ופיתוח בע"מ), נדרש: "בכל מקרה, אין ההתנאה החוזית יכולה להתנגש בהוראות קוגנטיות, כגון הסטנדרטים שבחוק התכנון והבניה והתקנות על פיו".
2. הוראות למתקני תברואה (הל"ת) תש"ל – 1970, ועדכונים משנים מאוחרות יותר. עפ"י סעיף 1.01 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו), נדרש: "מתקני תברואה ייבנו ויוקנו לעניין מילוי אחר הוראות אלה, בהתאם להל"ת ולכללי המים (אביזרים לצרכי בית), התשכ"ד – 1964".

ב. חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א 1951, הכולל את תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תש"ן – 1990 ועדכונים משנים מאוחרות יותר.

ג. חוק החשמל תשי"ד (1954) ונספחי תקנים משנים אחרות.

ד. תקנים רשמיים ולא רשמיים: צו מכר הדירות (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974, נדרש: "כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה".

1) עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו), תש"ל – 1970, סעיף מס' 1, מוגדר תקן כ: "תקן" תקן ישראלי, ובאין תקן כאמור – תקן של כל מוסד חבר בארגון הבינלאומי לתקינה (I.S.O)".

2) עפ"י פסק דין בביהמ"ש המחוזי בחיפה בפני כבוד השופט ד"ר ד. ביין, בת.א. 782/93 (פרץ שלמה ואח' נ. יפרח בניין ופיתוח בע"מ), נדרש: "מאחר ולא דובר במפרט על תקן רשמי, יש לפרש כחל על כל תקן שהוצא על ידי מכון התקנים בישראל, בין אם הוא תקן זמני (ס' 7 א' לחוק התקנים) ובין אם הוא רשמי (ס' 8 לחוק הנ"ל)".

ה. התאמות לתוכניות אדריכליות.

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

ו. מפרט כללי לעבודות בנייה, הידוע גם בשמות אחרים ("הספר הכחול", "המפרט הבין-משרדי") - בהוצאת משרד הביטחון, מע"צ ומשרד הבינוי והשיכון. במפרט זה באים לידי ביטוי כללי מקצוע רבים מתחום הבנייה, אשר חלקן לא זכה להתייחסות הן בתקנים (רשמיים ולא רשמיים), הן בתקנות התכנון והבניה והן במפרטים של מכון התקנים (מפמכ"ים). מפרט זה הינו מסמך מקובל בשימוש יומיומי בענף הבנייה וניתן להסתמך בו להגדרה של כללי המקצוע המקובלים בענף.

ז. התאמות להנחיות לתכנון חניה – בהוצאת משרד התחבורה / מנהל היבשה – אגף תכנון תחבורתי.

ח. התאמות להוראות כיבוי אש.

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

מדובר בבדיקה ויזואלית, כללית, פרילימינארית 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 הנדסית 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 חוזה"ד. שימוש שלא בהתאם לאמרו 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 וכיוצ"ב המעורבים בעבודות כגון תכנון ו/או בניה. מסמך זה אינו מהווה אישור תשלום חשבון סופי לקבלני המשנה וכיוצ"ב. מסמך זה אינו מהווה תחליף לייעות קונסטרוקטיבי או לתכנון מכל סוג שהוא, אינו בא במקום האחראי לשלד ויתר המתכננים ואינו לוקח אחריות תכנונית מכל סוג שהוא. תוקף מסמך זה הינו לשנה מיום הוצאתו. מסמך זה אינו מחליף פניות קודמות שנעשו מטעם מזמין העבודה. יש לקרוא מסמך/ים זה ביחד עם מסמך פירוט ליקויים שערך בעל הנכס לקבלן. יש לקבל אישורי כלל היועצים בפרוייקט המעידים על ביצוע העבודות לשביעות רצונם המלאה, לרבות תקרות תותב, איטום, אקוסטיקה, תליית אבן, מעליות, צבע, אלומיניום, נירוסטה וכל יתר היועצים.

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

חוק המכר דירות – תקופות אחריות – עדכון מתאריך 06.04.2011

1. ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות לרבות אלומיניום ופלסטיק----- שנתיים.
2. ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעה ושחיקה----- שנתיים.
3. כשל בתפקוד ובעמידות של מכוונות ודודים----- שלוש שנים.
4. ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין השאר של מרצפות קומת קרקע, בחניות במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גמר שונים. לעניין זה, "פיתוח חצר" – לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, בכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז ותקשורת--- שלוש שנים.
5. כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד הטרמי----- שלוש שנים.
6. כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה, מרזבים, דלוחין וביוב לעניין זה "כשל", לרבות נזילות ----- ארבע שנים.
7. כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך ----- ארבע שנים.
8. סדקים ברוחב גדול מ 1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים----- חמש שנים.
9. התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ----- שבע שנים.
10. כל אי התאמה אחרת שאינה ברשימה ----- שנה אחת.

מתום תקופת הבדק ישנה תקופת אחריות של 3 שנים לכל הנושאים

הבהרות

- "כשל" - כישלון מלא או חלקי בתפקיד המוצר או המערכת
- "ליקוי" - ליקוי בתפקיד המוצר או מערכת, לרבות אי שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול.

מכשירי מדידה שעמדו לרשותי בביקורת :

1. מד טווח דיגיטלי Spectra
2. פלס דיגיטלי תוצרת Geo fennel
3. מד זווית דיגיטלי תוצרת Geo fennel
4. סרגל אלומיניום 2 מ"א
5. מכשיר אלקטרומגנטי למדידת רטיבות Tecnix 590
6. מכשיר דיגיטלי למדידת לחות
7. סרט מדידה

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

8. קליבר למדידה מדויקת של קטרים פנימיים וחיצוניים

9. מצלמה דיגיטלית עם זום אופטי 20X.

- ליקויי בניה אשר לא ניתנים לתיקון, מפחיתים את ערך הדירה ויהיה צורך להעריכם על ידי שמאי מקרקעין.
- חוות הדעת מתייחסת לליקויים אשר ניתן היה לאתר ביום הביקורת בלבד, בסיוע מכשירי המדידה המפורטים לעיל, ללא בדיקות הורסות.
- בדיקות מעבדה הינן בדיקות נפרדות ולא חלק מבדיקות של הח"מ.
- יתכן ובעתיד יתגלו ליקויים נוספים אשר לא התגלו ביום הביקורת.
- נושאים תקנים לא יצוינו בחוות הדעת, אלא ליקויים בלבד
- חוות הדעת איננה עוסקת ברישומי זכויות ובאספקטים משפטיים של הקניין.
- בחוות דעת שלהלן, יצורפו לחלק מהסעיפים צילומים. הצילומים הינם להמחשת הנאמר. לחלק מהסעיפים, לפי שיקול דעת הח"מ, לא יצורפו צילומים.
- התכן הכתוב הינו הדעות לליקויים וכאמור, הצילומים הינם להמחשה בלבד.
- הערכת עלויות התיקונים :
- ליד כל סעיף בחוות הדעת שלהלן ירשם בסוגריים מספר, אשר מבטא את עלות התיקון בש"ח לא כולל מע"מ.
- החומרים המצוינים בהוראות התיקון הינם דוגמא והצעה בלבד. ניתן להשתמש בחומרים שווי ערך בתנאי שיוכח כי מבחינה מקצועית וטכנית הינם שווי ערך לחומר המצוין בחוות הדעת.
- בשיקולי הערכת העלויות נלקחים בחשבון גם המלצות "דקל", וגם מחירי שוק
- להם אני נחשף בעבודתי השוטפת כמלווה ומפקח פרויקטים.
- המחיר הינו מחיר בו קבלן סביר יבצע את התיקון, וכולל: חומרים, שכ"ע ורווח קבלני.

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

הערות מקדמיות:

1. אין בדו"ח זה משום מיצוי כל הדרישות מהקבלן. על הקבלן מוטלת האחריות המלאה לביצוע התיקונים גם לליקויים שאינם מצוינים בדו"ח זה לרבות ליקויים שלא ניתן היה לאתרם ביום הבדיקה בשל מצב הדירה או ליקויים אשר ייווצרו או יתגלו בעתיד במועד כלשהו לאחר הבדיקה.
2. אין בנאמר בדו"ח זה משום לקיחת אחריות על ביצוע עבודות הקבלן. על הקבלן מוטלת מלוא האחריות לביצוע כל עבודותיו בהתאם לחוק מכר דירות ובהתאם לכל התכניות, התקנים והמפרטים הרלוונטיים.
3. מפורטים בדו"ח זה: ליקויי אי התאמה לתקנים, למפרטים ולכללי ביצוע וליקויי ביצוע עבודות גמר באיכות ירודה.
4. על הקבלן לתקן את כל הליקויים הרשומים בדו"ח זה בין אם מצוינות במפורש הוראות לתיקון ובין אם לאו.
5. לא כל התמונות שצולמו ביום הבדיקה מופיעות בדו"ח זה. מופיעות בדו"ח זה חלק מהתמונות בלבד. עבוד חלק מהליקויים מופיעות בדו"ח תמונות מייצגות בלבד הממחישות בצורה הטובה ביותר את הליקויים החוזרים על עצמם במס' מקומות בדירה.

ממצאים

1. רקע לבדיקה :

1.1. הנכס ברח' ***** הושכר בתאריך 13.08.2013 ל- ***** ח.פ. ***** ,
במסגרת הסכם שכירות לתקופה של 5 שנים עם אופציה.

1.2. המבנה בשטח של כ 3307.5 מ"ר בקומת קרקע ועוד 3 גלריות בשטח רצפה של כ 450 מ"ר נוספים.



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

1.3. סה"כ שטח בנוי מרוצף 3757.5 מ"ר .

1.4. מטרת השכירות – ניהול סופרמרקט .

1.5. ביום 31.12.18 הסתיימה תקופת השכירות . השוכר לא חידש את החוזה ויצא מהנכס .

1.6. בהתאם לתנאי החוזה , היה אמור השוכר להחזיר את הנכס למשכיר במצבו הראשוני , כפי שקיבל לידיו בתחילת תקופת השכירות .

1.7. סעיף זה לא בוצע ע"י השוכר (ראה סעיף 7.8 ו סעיף 9 בחזה) .

1.8. בנוסף לכך , השוכר השאיר נזקים בנכס , כתוצאה משימוש מתמשך במהלך 5 שנים . (ראה סעיף 11 בחוזה) .

1.9. כמו כן , השוכר פינה מהמושכר פריטים ניידים , שאינם בבעלותו , אותם קיבל יחד עם המושכר בתחילת תקופת השכירות . ראה פרוט בהמשך . (ראה סעיף 9.1 בחוזה) .

1.10. ביום 31.12.18 נערך בין הצדדים פרוטוקול מסירה ראשוני (ללא קבלת הנכס) . (ראה נספח מצ"ב) .

1.11. בנוסף , קיים נספח להסכם המקורי , שנחתם בתאריך 13.08.13 , המציין את התחייבות השוכר , לבצע עד סוף שנת 2014 , על חשבונו , חיפוי של החזית הדרום מזרחית של המושכר / הצד הפונה לצד המזרחי הנגדי לרחוב הכורם בפח גלי כסוף . זאת בתאום מראש עם המשכיר . התחייבות זו לא בוצע עד היום .

2. להלן פרוט הנזקים – עבודות בינוי בלבד :

2.1. רצפת קרמיקה 33/33 כולל שיפולי קרמיקה 33/33 באולם + שירותים ק. קרקע וגלריות – נספרו 451 אריחים פגומים. יש להחליף לאחר פרוק ופינוי של אריחים סדוקים קיימים. כנ"ל שיפולים – 33 יח' בגוון המתאים הקיים.



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
02.00

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חילגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חליגור
אור
בקרן
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



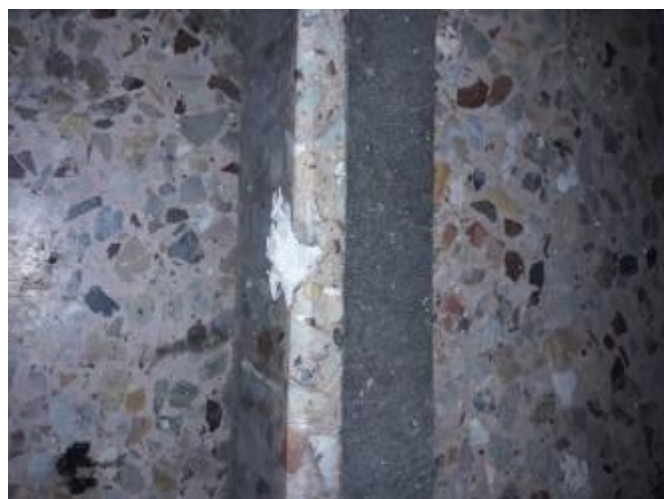
מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 42,000 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.2. רצפת טרצו בגלריה משרדים + אזור הוצאת הזבל לדחסנית – יש להחליף 56 יח' ריצוף
טרצו 30/30 בגוון המתאים לקיים. כנ"ל שיפולי טרצו 54 יח'.



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



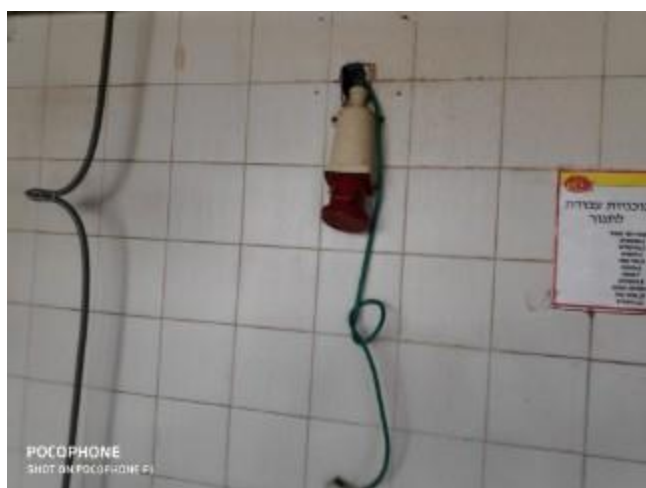
מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 6000 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.3. חיפוי קרמיקה באזור הבישול והמנדף, בקירות שירותים ק. קרקע וגלריה יש להחליף 83 יח' קרמיקה בגוון המתאים.



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



25

03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

עלות : 8500 ש"ח

2.4. חיפויי גבס וקירות גבס רקובים , חבולים עם עובש ופגיעות . יש לפרק קירות וחיפויים קיימים – לפנות פסולת ולהרכיב מחדש כולל כל המרכיבים התקנייים להכנה לצבע . המוקדים בכל שטח המושכר , כולל מחסן וגלריות משרדים וצילרים .

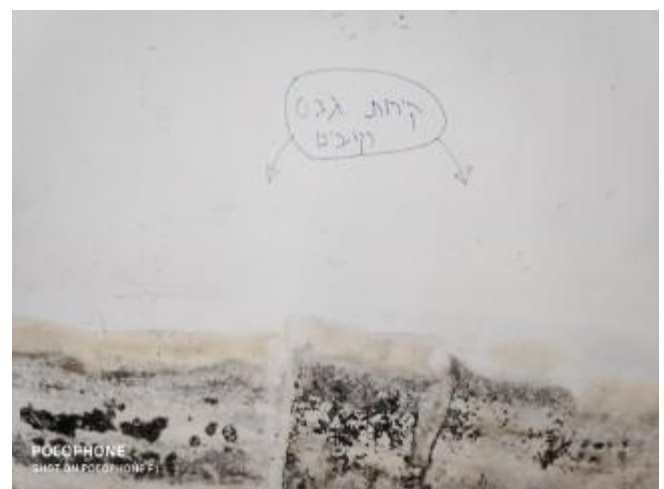


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חילגור
www. **92222222** או
בקרן
.co.il

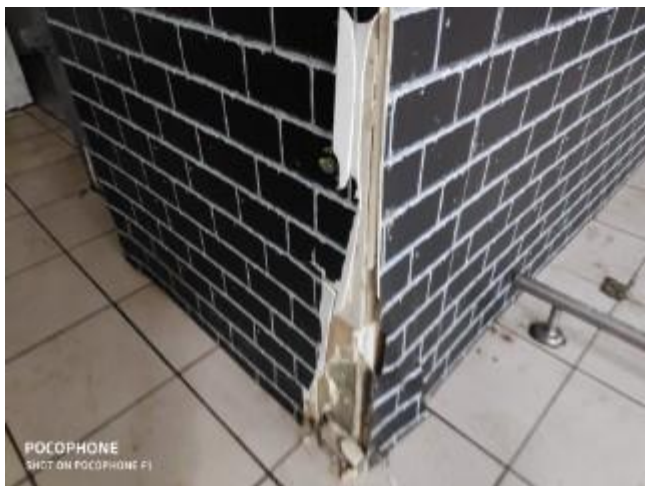
שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

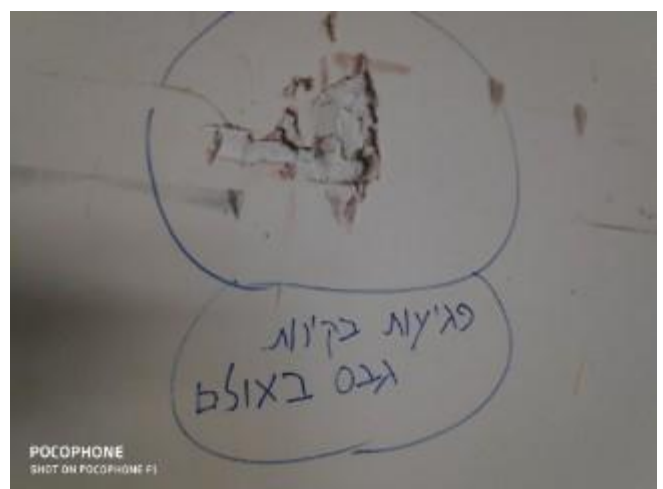
שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770



עלות : 75,000 ש"ח

2.5. קירות פח רקובים במחסן כתוצאה משטיפת רצפה ו/או נזילות ממקררים ניידים. יש לחתוך חלקים רקובים, לפנות פסולת ולהרכיב מחדש בחשיפה מלאה ע"ג הקירות הקיימים. יש לבצע פרט הגנה מגומי בסף תחתון מתחת לפח במפגש קיר/רצפה למניעת ריקבון עתידי, כולל צבע.



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 15,000 ש"ח

2.6. קיימים מוקדים עם תפרחות בקירות בלוק ובטון בעיקר בגובה נמוך ומעל השיפולים. יש לגרד טיח וצבע, לבצע תיקונים והחלקות עם שפכטל וצבע חדש.

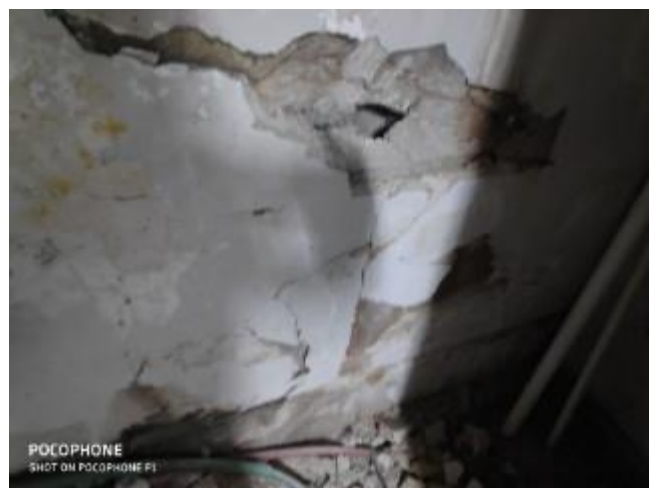
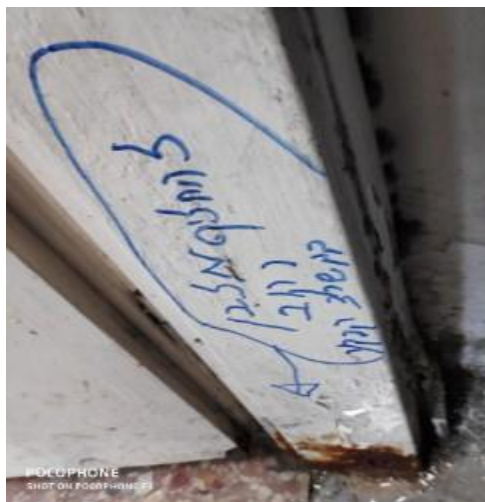


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

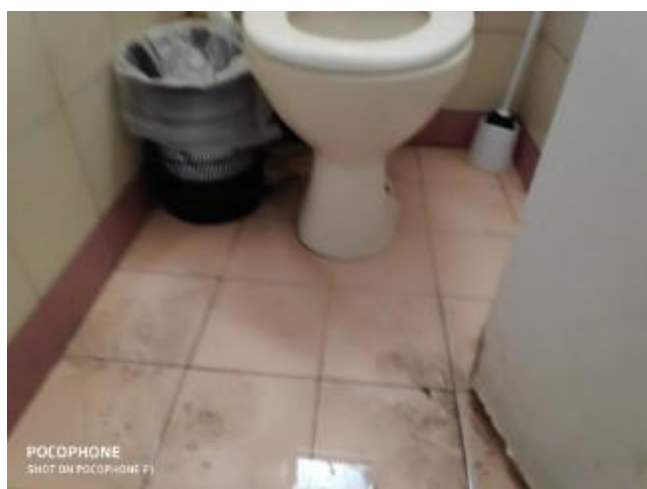
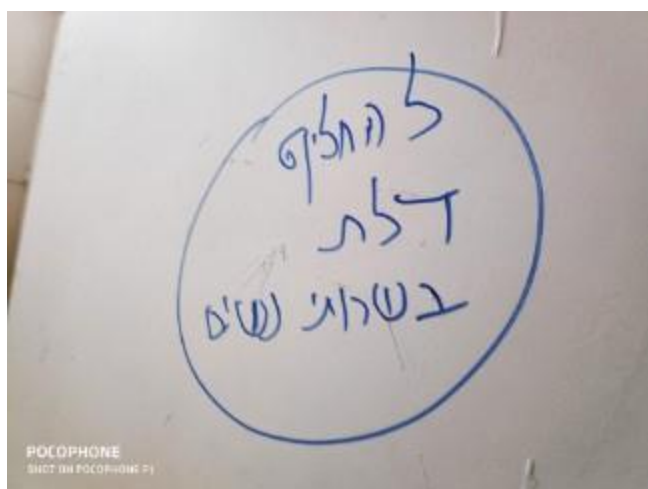


03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקרר
co. ll

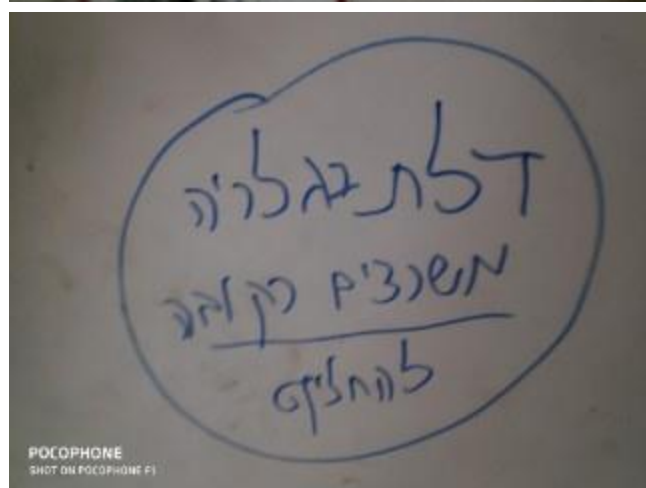
שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

עלות : 25000 ש"ח

2.7. קיימות דלתות רקובות , חבולות באזור המשרדים – קומת קרקע וגלריה , שירותי גברים , נשים , מקלחות . יש לפרק דלתות קיימות כולל מלבנים והלבשות ולהרכיב חדשות . סה"כ 14 יח' . המחיר כולל פירוק , אספקה והרכבה .



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

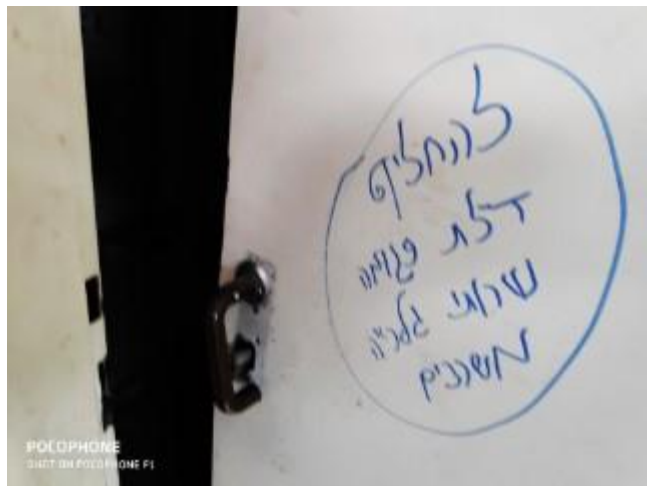


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 28,000 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.8. חלון אלומיניום במשרדים שבור. יש להחליף כנף פתיחה צירית בגוון לבן בגודל זהה.



עלות : 800 ש"ח

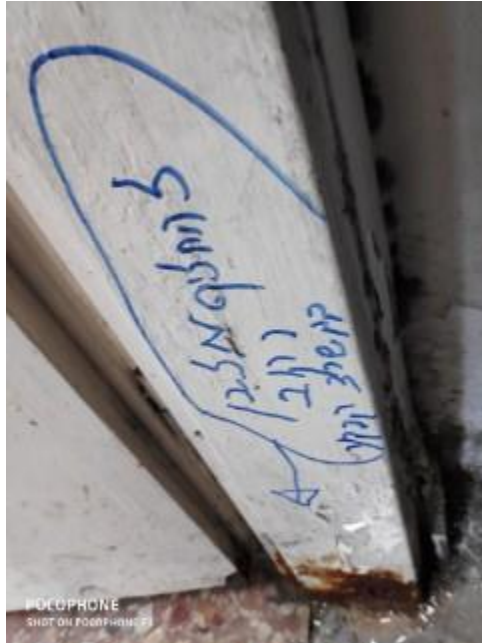
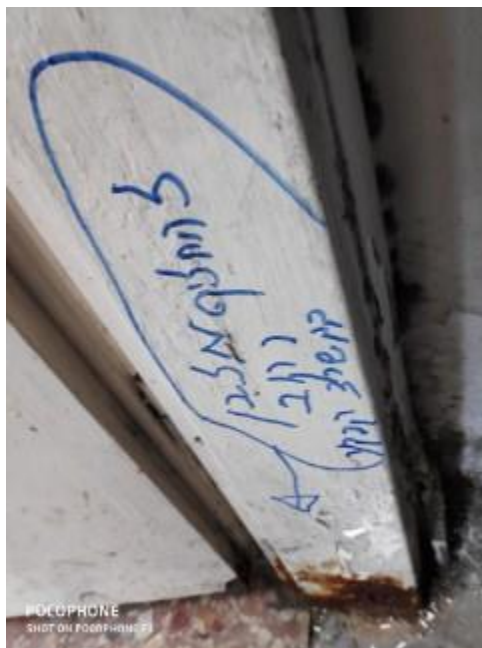
2.9. יש להרכיב דלת מקלט במקומה – פורקה.



עלות : 500 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.10. יש להחליף מלבן רקוב בק' קרקע – משרד המחסן המרכזי כולל תיקוני טיח מימין למלבן, לפרק מלבן קיים ולבטן מלבן חדש. העבודה כוללת פרוק קיים, פינוי פסולת, אספקה וביטון מלבן חדש כולל תיקוני טיח וצבע.



עלות : 2200 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.11. בח' הקירור הקבועים יש לבצע החלקת רצפת בטון קיימת, לאחר גרוד שכבת אפוקסי, או צבע קיימת, ולבצע יציקת רצפה אפוקסי מחדש. סה"כ 32 מ"ר.



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

עלות : 18,000 ש"ח

2.12. בח' קירור ראשי יש להחליף גומיות איטום בדלת .



עלות : 500 ש"ח

2.13. בח' קירור ראשי יש לתקן לחצן חירום פנימי לפתיחת הדלת



עלות : 300 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.14. יש להחליף דלת אם דו כנפית מפרידה בין אולם למחסן אחורי. הדלת שבורה.



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

עלות : 11,000 ש"ח

- 2.15. שיפוץ תקרות גבס מלא באזורים שונים במושכר – משרדים, שירותים, אזורים מונמכים.
שיפוץ תקרות אקוסטיות באולם – מגשי פח מחורר משולבים עם תעלות תאורה. שיפוץ
תקרות אקוסטיות – מינרליות 1/2 שקועות 60/60. השיפוץ כולל החלפת ו/או ניקיון של
גרילים אוויר חוזר ואספקה, כולל ניקיון כללי של כל תקרת האולם ותקרות הביניים.

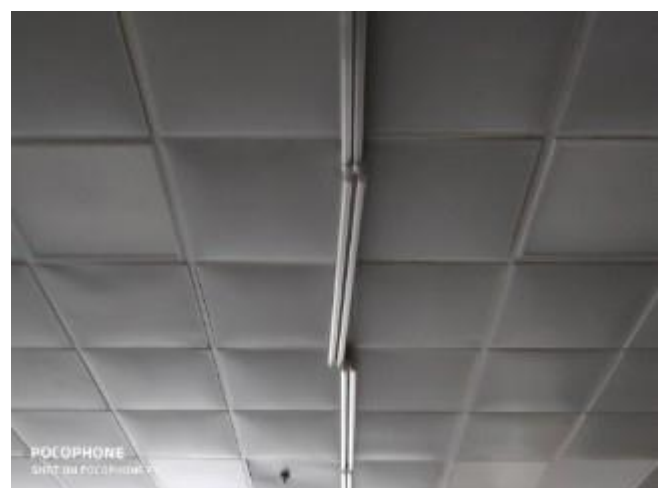
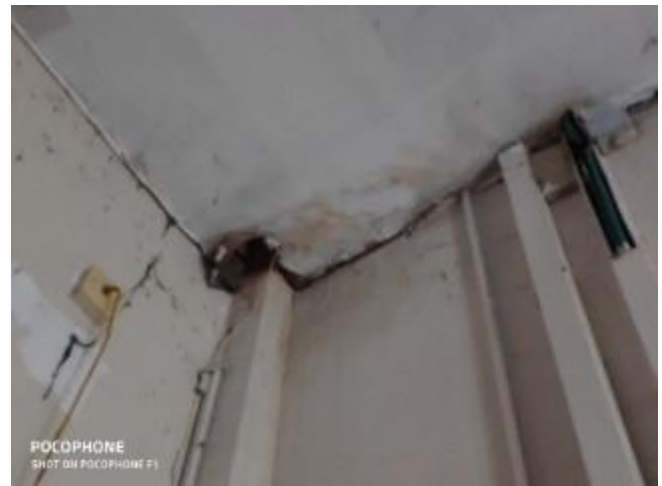


ביקורת מבנים

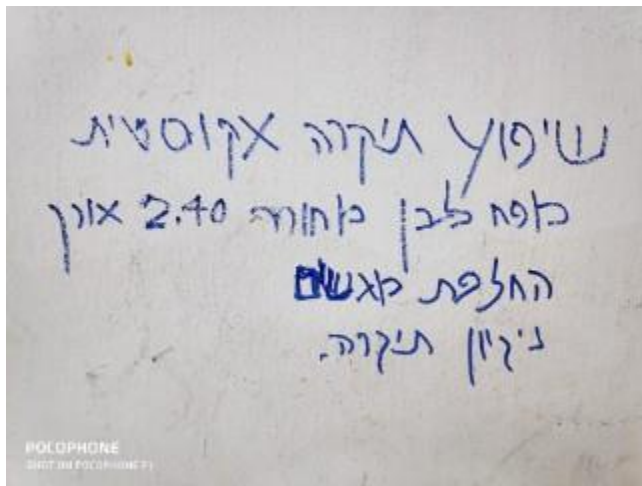
שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 30,000 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.16. דלת חדר קירור מתחככת ברצפה – לבדוק ולתקן .



עלות : 800 ש"ח

2.17. בחדר קירור ראשי התקרה סדוקה , נעשה ניסיון עם טלאי לתיקון . יש לפרק ולבצע תיקון מקצועי .



עלות : 3000 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.18. בכניסה לאזור המשרדים מתחת לגלריה צילרים יש להחליף מלבן לפדה רקוב . יש לפרק קיים, לספק , לבטן ולבצע תיקון חיפוי קרמיקה בצמוד . המלבן לדלת דו – כנפית .



עלות : 2000 ש"ח

2.19. יש להחליף דלת חיצונית דו כנפית ביציאה לחצר איסוף הזבל – הדחסנית. הדלת שבורה ואינה ננעלת .



עלות : 7000 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.20. חדר קירור קבוע עם רצפת קרמיקה 33/33 ושיפול קרמיקה 33/33. יש לפרק רצפה ושיפולים ולבצע ריצוף וחיפוי מחדש ו/או יציקת בטון כולל החלקה ויציקת אפוקסי כולל החלקה בהיקף בדפנות. המחיר כולל פרוק, פינוי פסולת וביצוע מחדש. כ 15 מ"ר.



עלות : 10,000 ש"ח

2.21. בחדר קירור יש להחליף ידית נעילה.



עלות : 600 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.22. בחדר קירור יש לבצע תיקון בקנט בטון תחתון היקפי. יציקת בטון, החלקה וצביעה.



עלות : 1500 ש"ח

2.23. בחדר קירור ליד דחסנית, יש לשפץ את הרצפה כולל סף הקיפי כולל יציקת אפוקסי. כ 15 מ"ר.



עלות : 10,000 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.24. יש להחליף דלת אש דו – כנפית ליד הדחסנית . הדלת מפורקת ואינה ניתנת לתיקון .



עלות : 11,000 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.25. נלקחו 10 עמדות קופה תוך תלישה, קריעה של כבלי חשמל ותקשורת מחשבים. הפירוק בוצע בצורה לא מקצועית ולא בטיחותית.



עלות : 85,000 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

2.26. נלקחה עמדת קופה ראשית תוך תלישה, קריעה של כבלי חשמל ותקשורת מחשבים.
הפירוק בוצע בצורה לא מקצועית ולא בטיחותית.



עלות: 10,000 ש"ח

2.27. מנדף בפינת הבישול והאפייה – בדיקה, שיפוץ במידת הצורך והפעלה כולל ניקיון יסודי.



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 2000 ש"ח

3. אינסטלציה וביוב :

3.1. יש להחליף ברזים לא תקינים ולסדר צנרת אספקת מים במס' מקומות במושכר .



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה

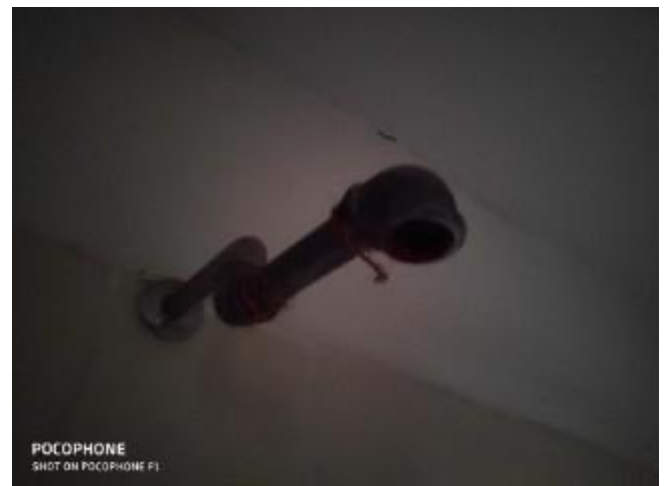
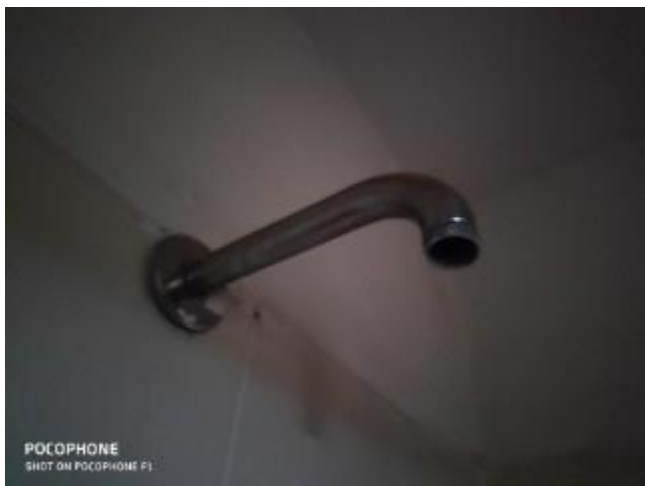


מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

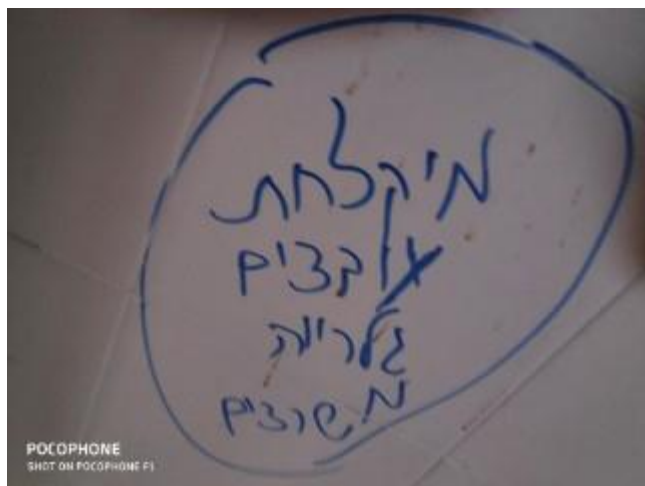


עלות : 2500 ש"ח

3.2. השלמת אביזרים חסרים במקלחות עובדים בגלריה .



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 500 ש"ח

3.3. הרכבת רשתות ניקוז במקלחות שירותי עובדים .



עלות : 500 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

3.4. תיקון נזילה משירותים בגלריה משרדים .



עלות : 1000 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

3.5. להרכיב אסלה חדשה בגלריה במשרדים – שירותי נשים . האסלה מפורקת . כולל חיבור להספקת מים/ביוב .



עלות : 800 ש"ח

4. מערכת ביוב וניקוז באזורי שטיפה פתוחים – פנימיים .

4.1. יש לבצע שטיפה וניקיון וסודי של כל תעלות הניקוז והצנרת בכל אזורי המושכר ע"י ביובית .



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 900 ש"ח

4.2. יש לבצע שטיפה , פתיחת סתימה וניקיון במערכת הביוב החיצונית בחצר המושכר – ע"י ביובית .





עלות : 900 ש"ח

5. מעטפת חיצונית – חזיתית .

5.1. פגיעות בקירות חוץ כתוצאה מפריקה , טעינה באזור הדחסנית . יש לגרד טיח רופף ולבצע תיקונים כולל צבע חדש . כמו כן באזור פרוק וטעינה – מחסן אחורי .





עלות : 20,000 ש"ח

5.2. השלמות קירוי חצר פריקה וטעינה – מחסן אחורי ע"י פנלים סיקורית .



עלות : 18,000 ש"ח

6. עבודות צבע וסייד :

6.1. בכל שטחי המושכר, יש לבצע מחדש עבודות צבע וסייד. העבודה כוללת צביעת קירות, תקרות גבס, קירות פח במחסן, לאחר שיפוץ צביעת מלבני דלתות פלדה ומדרגות פלדה – כולל מעקה פלדה במדרגות גלריה משרדים. כולל צביעת 2 מהלכי מדרגות חיצוניים לגלריות צילרים ומדחסי קירור.

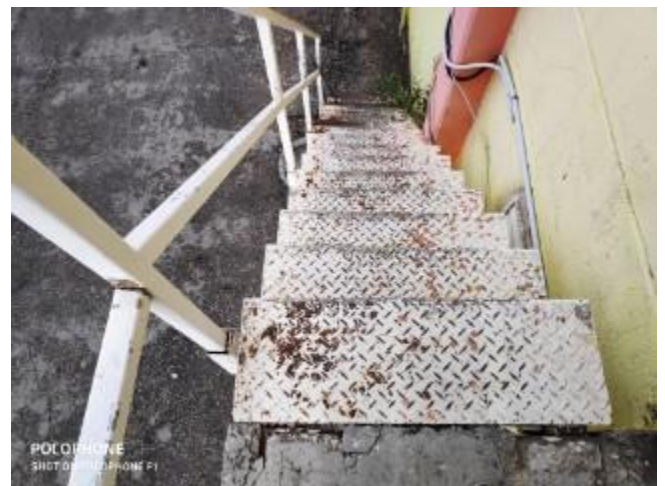


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים





עלות : 165,000 ש"ח

6.2. עבודות ניקיון ופינוי פסולת, מתוך פנים המושכר – אולם, גלריה, משרדים, אזור המינדוף והבישול, שירותים ומקלחות ק. קרקע וגלריה, מחסן אחורי, חדרי קירור. אזור ניקוז האשפה ומשרדים באזור זה, גלריות הצילרים ומדחסי המקררים עם כניסה חיצונית. המחיר כולל השכרת מכולות אשפה 15 קוב + תשלום אגרה במזבלה.

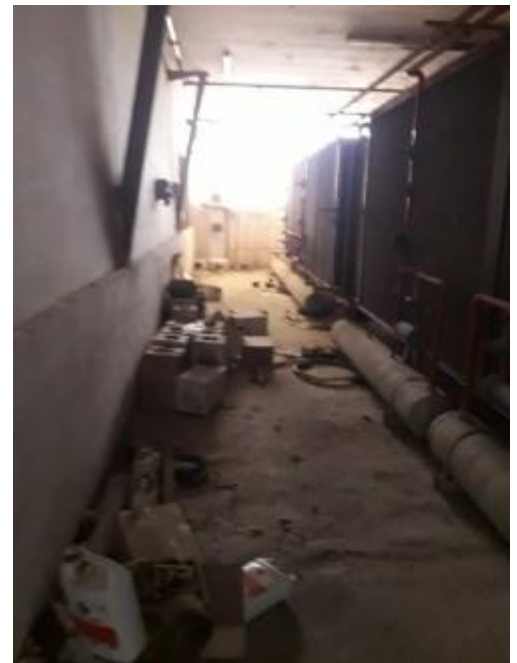


ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



65

03- **92222222** **חליגור**
 www. **92222222** **או**
בקר
.co.il

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
 סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

עלות : 27,250 ש"ח

6.3. נלקחה דחסנית מאזור פינוי האשפה . יש להשלים . המחיר מתייחס לדחסנית משומשת .
נלקחו בלוני גז – להשלים .

עלות : 52500 ש"ח

6.4. נלקח גנרטור חרום 400 kVA מעמדה בחצר . הבליים נחתכו בצורה לא מקצועית ולא
בטיחותית . (תמחור יותן בדו"ח יועץ חשמל) .



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

6.5. יש להחליף דלת פלדה מפורקת בחדר הצילרים בגלריה. העבודה כוללת צביעת המלבן הקיים מחדש והרכבת כנף דלת חדשה.



עלות : 3000 ש"ח

6.6. עבודות פיתוח חוץ – תיקוני אספלט, שקיעות כתוצאה מתנועת משאיות במהלך תקופת השכירות.



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



עלות : 20,000 ש"ח

03- **92222222** חליגור
www. **92222222** אור
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז : 03-9222222, סניף ירושלים : 02-5000431, סניף חיפה : 04-8554770

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

6.7. עבודות ניקיון ופינוי פסולת מהחצר סביב המושכר- חזית דרומית, חצר טעינה ופריקה של המחסן המרכזי, חצר גישה למשאיות.



ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים



03-
www.

92222222

חליגו
או
בקר
co. ll

שחם 30, פי"ת, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-9222222, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

6.8. ביצוע חיפוי פח גלי בגוון כסוף בחזית בדרום מזרחית של המושכר בהתאם לסעיף בנספח ה' המצ"ב לפיו ביום 13.08.13 נחתמה תוספת להסכם השכירות. סה"כ כמות לביצוע 610 מ"ר. (5.80x105) לפי 230 ש"ח למ"ר. העבודה כוללת את עלות הפח, פיגום נייד מופעל ע"י עובדים מיומנים לאחר קורס בטיחות, קונסטרוקציה ומרכיב עבודה כללי.



עלות : 140,300 ש"ח

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

הערה :

להשלמות הדו"ח יש לקבל חוות דעת מהיועצים הבאים :

1. **יועץ חשמל** – לבדיקת מערכות מתח גבוה ומתח נמוך . לוחות חשמל ראשיים , משניים , לוחות למדחסי קירור בחדרי הקירור . מערכת כריזה , הזעקה , תקשורת , מחשבים , גילוי אש ועשן .
 - כבילת כבלים וחיטים גלויים לתוך תעלות pvc .
 - חיווט מחדש עמדות קופה – 10 יח' + 1 יח' קופה ראשית .
 - בדיקת כל נושה גופי התאורה – באולם המרכזי ובשאר שטחי המושכר .
 - חיווט מחדש של מקררים .
 - שילוט מואר .
 - אביזרי חשמל ותקשורת .
2. **יועץ מ"א** - לבדיקת יח' מ"א מפוצלות + המערכת המרכזית – צ'ילרים ומגדלי קירור . כולל לוחות החשמל , כולל מערכת כיבוי אוטומטיות ללוחות .
3. **יועץ קירור** - לבדיקת חדרי הקירור הקבועים – הזנת גז + מדחסים , לוחות חשמל לחדרי הקירור – ראשי , משניים ולוחות מדחסי קירור .
4. **יועץ אינסטלציה** - לבדיקת מערכת הביוב , ניקוז ושטיפת כולל מערכת הספרינקלרים .

אומדן עלויות לתיקון:

מס'	סעיף	יח	כמות	מחיר	סה"כ
1	סה"כ עלויות ב נש	קומפ'	1	861,850.0	861850.0
2	בצ"מ 15%	קומפ'	1	129,277.5	129277.5
	פיקוח 10%	קומפ'	1	99,112.8	99112.8
	סה"כ				1090240.25
	מע"מ 17 %				185340.8
	סה"כ כולל מע"מ				1275581.1

בכבוד רב,

02/05/2019

תאריך

מהנדסים ■ שמאים ■ אדריכלים ■ יועצי תנועה ■ סוקרים ■ יועצים

הערות כלליות:

1. הבדיקה כאמור בהזמנה אינה מהווה בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה ולמערכותיו אי לכך ובהתאם לזאת התייחסות לסדקים אשר נמצאים בנכס תהה מוגבלת ולא תהווה כיסוי מלא- עלות הנ"ל לא מצוינת בחוות דעת זו.
2. במקומות בהם נמצאו בדוח זה סתימות יוערך הנזק הנגרם והפגמים בהתאם, רק לאחר ביצוע שטיפת המערכות - קרי לא ניתן בדוח זה לאמוד את הנזק בנין הנ"ל !!!
3. מקומות בהם נמצאו בחוות דעת זו ליקויי רטיבות מומלץ להזמין בדיקה ע"י יועץ איטום לאיתור מקור רטיבות ומתן פטרונות – עלות הנ"ל לא מצוינת בחוות דעת זו .
4. מזגן מרכזי, דוד מים חמים, תאורה, שקעים וכו' לא נבדקו כחלק מסיור זה.
5. בדיקת מערכת החשמל – ע"י מהנדס חשמל מוסמך בלבד.
6. בדיקת מערכת הגז – ע"י טכנאי גז מוסמך בלבד.
7. שטחים משותפים לא נבדקו כחלק מסיור זה.
8. דו"ח זה הינו דו"ח רג'קטים ראשון בלבד. במידה ויינתנו בשלב כלשהו הערות נוספות כלשהן ע"י הרוכש/בעל הדירה או המהנדס מטעמו, הקבלן יחויב לבצע את כל התיקונים הנדרשים גם בהתאם להערות הנוספות הנ"ל.
9. בעל הדירה שומר לעצמו את הזכות להוסיף הערות נוספות לקבלן.
10. תקופות הבדק והתיקונים לאלמנטים השונים, תחלנה ממועד המסירה הסופית בלבד – לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים.
11. על העבודות כולן לעמוד בכל דרישות התקנים הישראליים הרלוונטיים ובכל דרישות המפרטים הטכניים הכלליים הרלוונטיים ודרישות המפרטים המיוחדים. במידה והקבלן לא יעמוד בדרישות אלו ולא יבצע את כל התיקונים כנדרש, הרוכש שומר לעצמו את הזכות לדרוש/לתבוע מהקבלן את הערך הכספי הדרוש לצורך ביצועם.
12. השווי כספי של אי ביצוע המידות כנדרש וכמתחייב עפ"י החוזה, יוערך ע"י שמאי.
13. נדרש לצורך בצוע תקון הליקויים 75 ימי עבודה קלנדריים.