



תאריך: 14/10/2026

לכבוד: א.ר. נוף הפרדסים יזמות ובנייה בע"מ

פרוטוקול מסירת דירה

כתובת: רחוב התפוז 7, כפר יונה, בניין 2

שמות הרוכשים

שמות הרוכשים	תעודת זהות
1 עומר לוינסון	038517263
2 שירן לוינסון	204736186

פרטים כלליים:

דירה מס': 14 (קומה 5)	מחסן מס': 9	חניה מס': 22
-----------------------	-------------	--------------

- הננו לאשר בזה כי קיבלנו לחזקתנו את הדירה והשינויים בה, במידה והוזמנו.
- הננו מאשרים בזה כי בדקנו את הדירה כקונה סביר ומצאנו כי הדירה הינה בהתאם להסכם ונספחיו שנחתם (להלן - "ההסכם"), למעט ההערות אשר נרשמו בפרוטוקול נספח 4 והמצורף בזה.
- אנו מתחייבים בזה לא לעשות ולא להרשות שיעשו על ידי אחרים כל שינויים במבנה הדירה, בין אם בקירות הפנימיים או החיצוניים, עד לרישום הדירה על שמנו בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם כן קיבלנו את אישור החברה בכתב ומראש. ידוע לנו כי חלק מהקירות הפנימיים והחיצוניים הינם קירות נושאים (קונסטרוקטיביים), ואין לעשות בשום קיר כל שינוי ללא אישור מהנדס הקונסטרוקציה של החברה בכתב ובתשלום, וכן קבלת אישור החברה בכתב, כאמור.
- ידוע לדייר כי חל איסור על העסקת קבלני משנה של הפרויקט ללא אישור החברה מראש ובכתב. ככל שיבוצע - תוסר אחריות החברה.
- בנוסף לאמור לעיל, ידוע לנו כי כל שינוי שהוא בחזית החוץ, לרבות סורגים, מזגנים וכד', אסור בתכלית האיסור ללא אישור הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- החוט ובית המנורה המותקנים בתקרת הסלון ובשאר הדירה אינם מיועדים לתליית נברשות. יש להחליף את הוו לתליית נברשות ע"י חשמלאי מוסמך.
- אין להרכיב נורות של יותר מ-60 וואט בכל נקודות המאור בדירה.
- ידוע לנו כי לא ינתן אישור להתקנת מתקני תקשורת סלולרית.
- מתקן החשמל עבר בדיקת חברת החשמל ונמצא תקין. כל שינוי שיעשה במערכת החשמל חייב להתבצע ע"י חשמלאי מוסמך, ומומלץ להעביר בדיקה מחדש ע"י חברת החשמל לאחר ביצוע השינויים.
- אין להשליך מגבונים ומוצרי היגיינה לאסלות ולמערכת הביוב.
- ידוע לנו כי חל איסור להזיז את דוד המים ומחלקי המים, וכי הזזתם עלולה לגרום נזק לכל הדיירים.
- ידוע לנו כי תא הביוב האחרון בבניין, הקרוב למדרכה, הינו תא פרטי של הבניין והוא באחריות ועד הבית ולא באחריות מחלקת המים והביוב של עיריית כפר יונה. ידוע לנו כי כל האחריות, לרבות תחזוקת המערכות (מים, ביוב, ניקוז וכו') בתחום המגרש, היא באחריות הדיירים ולא באחריות עיריית כפר יונה.



- 13 קיימת במחסנים ובבניין מערכת ספרינקלרים. חל איסור לכסות את המתזים ואין לפגוע בהם: פגיעה בהם תגרום לזרימת מים ולנזק לציוד בסביבה. בדיקה, בקרה ותחזוקה שוטפת של המערכת יתבצעו ע"י מתקין בעל הסמכה ממכון התקנים בלבד.
- 14 אנו מאשרים בזה כי ידוע לנו שחל איסור חוקי על התקנה של מזגן, וכל רכיב של מזגן לרבות מנוע, מעבה וכיו"ב, על קיר חיצוני של הבניין, למעט במקום המסתור המיועד להתקנה זו לפי היתר הבנייה של הבניין. ידוע לנו כי הפרת האיסור הנ"ל עלולה להביא לנקיטת כל האמצעים החוקיים ע"י החברה ו/או העירייה להסרת המתקן הנ"ל, לרבות באמצעים משפטיים או מנהליים, מכוח דיני התכנון והבנייה.
- 15 ידוע לנו כי חל איסור על הכנסת משאיות במשקל של מעל 30 טון לחניון העליון, ואנו מתחייבים ליידע את מובילי ההובלה של הדירה באיסור זה.
- 16 הובהר לדייר כי לחניון התת-קרקעי אין כניסה לרכב המונע בגז.
- 17 הריני מתחייב כי במידה ואתקין מזגן עילי בממ"ד, אשתמש בהכנות הייעודיות הנמצאות במסתור הכביסה. הריני מתחייב כי אבצע סגירה הרמטית ואטומה לרטיבות, כדי למנוע חדירת מים לצנרת החשמל, כולל המעבר שלה באביזר הייעודי בקיר. את הסגירה אבצע על פי תקנות החשמל ובהתאם לדרישות חברת החשמל.
- 18 ידוע לנו שעלינו להתקשר באופן עצמאי ועל חשבוננו בחוזים לאספקת מים, גז, חשמל וארנונה לדירה.
- 19 חל איסור מוחלט על כיסוי פרגולות ע"י הדיירים.
- 20 ידוע לנו כי מיום קבלת הדירה עלינו להשתתף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף של הבניין, בהתאם להוראות חוזה הרכישה עליו חתמנו.

ולראיה באו על החתום:

שירן לוינסון
ת.ז. 204736186

עומר לוינסון
ת.ז. 038517263



פרוטוקול ממצאים בדירה

דלת כניסה

נושא	סטטוס	הערות	תמונה
1 מספר דירה, עינית, ידית, אינסרט/סוגר ביטחון	תקין	שלט מספר הדירה מותקן.	
2 צביעה חלקה של המשקוף, כולל פסי ניתוק היקפיים	תקין חלקית	פס האטימה (גומייה) במשקוף קרוע ובולט בצד המנעול. יש להחליף את הפס.	
3 פתיחה, סגירה ונעילה חלקה	תקין		
4 לוח חשמל - רישום מעגלים, שקע	לא תקין	מכסה הלוח לא הותקן וחסר רישום מעגלים. יש להתקין מכסה ולסמן את כל המעגלים.	

סלון

נושא	סטטוס	הערות	תמונה
1 ריצוף ופגלים תקינים	לא תקין	אריח סדוק בצמוד למסילת הוויטרינה. יש להחליף את האריח (מעודפי האריחים שנמסרו).	
2 גמר תיקונים וצבע כללי בסלון	תקין		
3 תנועה חלקה ותקינה של ויטרינה מרפסת סלון	תקין חלקית	שריטות עמוקות בפרופיל הכנף ליד הידית. יש לתקן צבע.	
4 מכסים לארגזי תריסים	תקין		



מטבח

נושא	סטטוס	הערות	תמונה
1 ריצוף ופנלים תקינים - גוון אחיד	תקין		
2 ברז מטבח נקי ותקין + בדיקת זרימת מים וניקוז מהיר	תקין		
3 כיוון והתקנה נכונה של מפסקי חשמל	תקין חלקית	השקע הכפול מעל משטח העבודה מותקן עקום. יש ליישר.	
4 ארונות מטבח (הרכבה, שיש, שלמות)	לא תקין	שבב בקצה משטח השיש ליד הכיור. יש לתקן ע"י ספק השיש.	

מרפסת

נושא	סטטוס	הערות	תמונה
1 קפיצה בגובה ריצוף - ביציאה למרפסת	תקין		
2 מעקה מרפסת מחובר באופן אסטטי ותקין בכל ההיקף	לא תקין	המרווח בין שני ניצבים במעקה הוא 11.5 ס"מ, מעל 10 ס"מ המותרים. יש לתקן.	
3 שקע חשמל במרפסת - מעל ורחוק מברז מים	תקין		
4 שיפועים וזרימה טובה של כל המים, ניקוז מהיר	תקין	בוצעה בדיקת זרימה: המים מתנקזים למחסום ללא שלוליות.	

ממ"ד

נושא	סטטוס	הערות	תמונה
1 דלת ממ"ד - סגירה, נעילה ופתיחה באופן חופשי וקל	תקין		
2 קירות ממ"ד - כתמי גריז, קילופי טיח/צבע	תקין חלקית	כתמי גריז על הקיר ליד צירי הדלת. יש לנקות ולתקן צבע.	
3 ערכת אב"כ מותקנת	תקין		



חדר שינה הורים

נושא	סטטוס	הערות	תמונה
1 ריצוף ופנלים בכל שטח החדר תקין	לא תקין	בבדיקת נקישה נמצאו 2 אריחים חלולים ליד הארון (סומנו). יש להחליף.	
2 גמר תיקונים וצבע כללי	תקין חלקית	סדק שערה בתקרה. יש לתקן ולצבוע את התקרה כולה.	
3 פתיחה וסגירה חלקה ותקינה של חלונות	תקין		

חדר רחצה הורים

נושא	סטטוס	הערות	תמונה
1 קפיצה בגובה ריצוף - בכניסה לחדר הרטוב	תקין		
2 ריצוף וחיפוי קירות חדר רטוב תקין	תקין		
3 קופסאות ניקוז ברצפה - נקיות ופתוחות	לא תקין	רובה חסרה וסדוקה סביב מחסום המקלחון. יש לנקות ולמלא ברובה אפוקסית.	
4 זרימה חלקה ומהירה במערכת הדלוחין מכיורים ומאמבטיה	תקין		

ולראיה באו על החתום:

אלירן ביטון - מנהל עבודה
ת.ז. 066291537

שירן לוינסון
ת.ז. 204736186

עומר לוינסון
ת.ז. 038517263



רשימת אביזרים לדירה + תעודות אחריות

אביזרים לדירה

תיאור	כמות	הערות
1 מפתחות לדלת הכניסה	5	כולל כרטיס קוד לשכפול מפתחות
2 מפתחות למחסן	2	
3 מפתחות לתיבת הדואר	2	
4 שלט לשער החניון	2	
5 תג קרבה לדלת הכניסה לבניין	3	
6 שלט למזגן	1	
7 פקקים לכיורים ולאמבטיה	4	
8 סטופר גומי לדלת ממ"ד	1	לא נמסר. הקבלן ישלם עד 21/10/2026

תעודות אחריות

תיאור	כמות	הערות
1 דלת כניסה (דלת ביטחון)	1	
2 חלונות ותריסי אלומיניום	1	כולל הוראות תחזוקה
3 דלת וחלון ממ"ד + מערכת סינון אב"כ	1	כולל הוראות הפעלה
4 ארונות מטבח ומשטח שיש	1	
5 כלים סניטריים וברזים	1	
6 דוד מים חמים ומערכת סולארית	1	
7 מערכת מיזוג אוויר	1	תישלח לרוכשים בדוא"ל

קריאת מונה מים: 6.2 מ"ק

קריאת מונה חשמל: 87 קוט"ש

ולראיה באו על החתום:

אלירן ביטון - מנהל עבודה
ת.ז. 066291537

עומר לויןסון
ת.ז. 038517263



עודפי אריחים לביצוע תיקונים בדירה:

תיאור	גודל אריח	כמות (יח')
1 ריצוף חדר דיוור, מטבח ופרוזדור	100*100	4
2 ריצוף חדרי שינה וממ"ד	80*80	6
3 ריצוף מרפסת	80*80	3
4 חיפוי קירות חדרי רחצה	20*50	14
5 חיפוי קיר מטבח	20*50	8

אנו מאשרים בזאת שקיבלנו מהקבלן את הכמויות של הריצוף הרזרבי לדירה למשמרת, על מנת שישמש במידת הצורך את היזם לתיקונים, אם וכאשר ידרשו, בגין ליקויים שבאחריותו בלבד. לא נעשה כל שימוש ברזרבות הנ"ל, שהן רכוש הקבלן, ללא אישור הקבלן בכתב.

ולראיה באו על החתום:

אלירן ביטון - מנהל עבודה
ת.ז. 066291537

עומר לוינסון
ת.ז. 038517263



בברכה,
אינג' רועי כרמי
B.Sc מהנדס בניין
כרמי-הדר הנדסה וניהול מסירות