

25.

לכבוד

רחובות

"מבלי לפגוע בזכויות"

באמצעות דואר רשום + אישור מסירה

א.נ. שלום רב,

הנדון: מכתב התראה טרם תביעה משפטית

בשם מרשי, מר [REDACTED] ת.ז. [REDACTED], הנני מתכבדת לפנות אליך במכתב טרם תביעה משפטית, כדלקמן:

1. מרשי, מר [REDACTED] ת.ז. [REDACTED], התקשר עם חברתך בהסכם לבניית ממ"ד בביתו (להלן: "הממ"ד") ביום 2024. [REDACTED].

מצ"ב הצעת המחיר, כנספח א', אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממכתבי זה.

איחור במסירת הממ"ד:

2. על אף ההסכמות האמורות, איחרת במסירת הממ"ד לידי מרשי בכ- 4 חודשים, ולמעשה עד ליום זה לא סופק לו ממ"ד תקין ומוגמר. מדובר באיחור חריג ולא פרופרציונאלי.

3. על אף פניות חוזרות ונשנות של מרשי לקבלת הסבר הולם על העיכוב הכה חריג(!) במסירת הנכס, השבת באמתלות שונות ומשונות וללא הסבר המניח את הדעת, ותוך מסכת התעלמויות והתשות שהעברת את מרשי.

4. למעשה הפסקת לענות לשיחותיו והודעותיו של מרשי, ואף חסמת את מספר הטלפון שלו בנייד שלך. הותרת אותו למול שוקת שבורה, כאשר הוא שילם לך כבר 90% מהתשלום בעבור הממ"ד, מבלי לקבל ממ"ד תקין כדין.

מצ"ב התכתבויות, כנספח ב' אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממכתבי זה.

עבודות שלא נעשו:

5. במסגרת הזמנת העבודה ולאורך ביצועה, הוזמנו תוספות אשר עד ליום זה לא בוצעו כלל ו/או בוצעו ברשלנות רבה, ולהלן הפירוט:

- **איטום בין הגגות -** למרות שסוכם כי יבוצע איטום בין הגגות, בפועל שירות זה לא בוצע כלל. עם זאת, תשלום מלא עבור העבודה נמסר לקבלן. מדובר בהפרה ברורה של ההסכם, ומשכך עליך להשיב למרשי סך של [REDACTED] ₪ באופן מיידי.

מצ"ב הצעת מחיר לאיטום בין הגגות, כנספח ג' אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממכתבי זה.

- **צביעת הקירות והנזק שנגרם בעקבות תיקונים כושלים -** במהלך הצביעה לא נעשה שימוש בצבע שנבחר מראש על ידי האדריכלית, ככל הנראה עקב חוסר הבנה מצדך ומצד עובדיך. מעבר לכך, במסגרת ניסיונות כושלים לתיקון השיפוע בממ"ד, הקירות שנצבעו לוכלכו בבטון, מה שהותיר אותם במצב שאינו תקין וללא הגימור שסוכם עליו. משכך, עליך להשיב למרשי סך של [REDACTED] ₪ באופן מיידי.

- **חלון שבור -** הותרתם בסיום העבודות חלון שבור, ומשכך עליך להשיב למרשי סך של [REDACTED] ₪ באופן מיידי.

מצ"ב תמונות, כנספח ד' אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממכתבי זה.

- **עזיבת אתר העבודה מוזנח וללא פינוי ציוד ולכלוך** – בסיום העבודות, הותרתם אחריכם ציוד רב ולכלוך משמעותי, מבלי לבצע פינוי כנדרש. אי פינוי הציוד והשארת אתר העבודה במצב מוזנח מהווים הפרה של חובתך להשלים את העבודה באופן ראוי ולספק נכס במצב מסודר ונקי. משכך, עליך להשיב למרשי סך של [REDACTED] ₪ באופן מיידי.

- **החלפת ריצוף** – במסגרת החלפת הריצוף הנדרשת, יש לרכוש אריחים חדשים. משכך, עליך להשיב למרשי סך של [REDACTED] ₪ באופן מיידי.

מצ"ב תמונות, כנספח ה' אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממכתבי זה.

ליקויים בנכס:

6. לאחר טענות חוזרות ונשנות מצידך, כי סיימת את עבודתך והממ"ד מוכן, ניגש מרשי לקבלת חוות דעת. בממ"ד התגלו ליקויים חמורים, אשר מעכירים את חייו ומגוריו של מרשי בדירה, עלולים לסכן אותו וברי לכל שחוטאים למטרה שלשמה התכנסנו, בניית ממ"ד תקני. הדבר הסב לו נזק כלכלי כבד, נוסף על הנזק שנגרם לו לאור האיחור במסירה והתנהלותך הרשלנית.

7. לצורך הערכת הליקויים ועלות תיקונייהם, נדרש מרשי לשכור מטעמו מומחה על מנת לקבל חוות דעת מתאימה, **אשר קבעה כך:**

א. **גג הממ"ד** – נמצא כי בוצע בטון קל על איטום יריעות, בדיקת ההצפה אינה תקינה וכן השיפועים אינם תקינים. נדרש פירוק הבטון הקל ויריעות האיטום, תיקון השיפועים, לאחר מכן ביצוע פריימר, זפת והחזרת יריעות האיטום. בנוסף, יש לנקות את השליכט.

ב. **פנים חדר ממ"ד** – נמצא כבל חשמל בולט במבואת הכניסה לחדר הממ"ד, הדבר יוצר מפגע בטיחותי ונוגד את תקן 1555. נדרש לפרק את האריח, לבצע הנמכה לתשתית החשמל, לסגור באריח חדש מאותה הסדרה ולבצע רובה מסביב.

כמו כן, נמצאו מספר אי התאמות חשמל בחדר הממ"ד, יש לבצע בהם תיקונים ולהתאימם לתוכנית.

ג. **חוץ המבנה** - נמצא שיפוע לא תקין. נדרש לפרק הריצוף בצורה מקומית ולבצע תיקון והדבקה מחדש לקבלת שיפוע תקין.

כמו כן, נמצאו הפרשי גבהים בין אריחים סמוכים בריצוף. נדרש לפרק אריחים צמודים ולהדביקם מחדש בצורה מפולסת בהתאם לתקן.

נמצא גם רובה מחוררת, לא אחידה, סדוקה ברצפת המרפסת. נדרש לבצע תיקוני רובה בכל רצפת המרפסת לקבלת מישקים מלאים ואחידים בגוון המזמין.

נמצא כי הצינור וקופסת הביקורת חסומים וסתומים. נדרש לבצע פתיחת סתימה במערת הדלוחין של מכונית הכביסה.

נמצא כי פינת קרמיקה במדרגות רופפת ואינה מודבקת כראוי, על אף שמדובר במדרגות חדשות. נדרש לצבוע הדבקה מחדש לפינת קרמיקה במדרגות.

8. **נכון לומר כי מסירת החזקה בממ"ד תחת ליקויים אלו עולה לכדי סטייה מהותית מהתוכנית המקורית ולכדי רשלנות קשה אשר עלולה לסכן חיי אדם.**

9. **כלל הליקויים מוערכים על ידי חוות דעת שמאית לכדי 70,310 ₪.**

מצ"ב חוות דעת שמאית, כנספח ו', אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממכתבי זה.

10. הנך נדרש לפעול כמפורט לעיל בתוך **14 ימים** מיום קבלת מכתבי זה – ולפצות את מרשי בסך כולל של כ- **80,310 ₪** בשל כלל הנזקים שגרמתם לו תולדת האיחור במסירת הממ"ד והליקויים הרבים, ככל ולא תפעלו מרשי הורה לי לעשות שימוש בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותו לצורך מיצוי זכויותיו, לרבות נקיטת הליכים משפטיים, על כל המשתמע מכך. זאת ועוד, הנכם נדרשים לשלם למרשי סך של **1,500 ₪** בתוספת מע"מ כדון, וזאת בעבור הוצאות שכר טרחת עורך דין.

11. אין באמור לעיל ו/או במה שלא נאמר כדי לגרוע מכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה של מרשי על פי כל דין ו/או הסכם ו/או להוות ויתור על כל זכות או סעד להם הוא זכאי על פי דין.

12. בידיו של מרשי אסמכתאות, אשר יוצגו בפני בית המשפט במידה וידרש לכך.

מאור גרצנשטיין, עו"ד

בא-כוח מר

מאור גרצנשטיין משרד עורכי דין