



## שיפוץ במחשבה תחילה

### מידע תמציתי ומעודכן לתועלת הציבור

תהליך של שיפוץ הבית הוא דבר שכמעט כל משפחה מוצאת את עצמה מתמודדת איתו בשלב מסוים בחייה, מדובר ללא ספק באתגר לא פשוט הטומן בחובו פוטנציאל לא מבוטל לתקלות ו"נפילות", הן בתחום הכלכלי והן בהיבט של התמודדות בין אדם לחברו.

לעיתים כל מה שחסר היה כדי למנוע את אותם תקלות זו הכנה מוקדמת וטיפול בפרטים שנראים כלא חיוניים דיים. לצורך כך ניסינו לגבש מספר כללים שיסייעו לכם לצלוח את התהליך כולו מתחילתו ועד סופו בצורה מוצלחת וללא כל מכשול ונזק. לא לכם ולא לאחרים.

המדריך שלפניכם נערך בסיוע והתייעצות עם בעלי מקצוע ובעיקר עם בעלי ניסיון

#### א. מחשבה תחילה.

##### מה אנחנו רוצים

לפני שניגשים לתחילת התהליך חשוב שנגדיר לעצמנו באופן ברור מהי מטרת השיפוץ (הרחבת הבית למגורים, שדרוג רמת הבית, בניית יחידה נוספת), אלו חלקים מהדירה יעברו שיפוץ ומה בדיוק אנחנו מצפים שתהיה התוצאה בגמר השיפוץ. ברור הזה חשוב בראש ובראשונה עבורנו כדי להיות ממוקדים במטרה ולא להתפזר ולמצוא בסוף התהליך שהגענו למקום שלא התכוונו אליו בכלל. זה חשוב לא פחות בשביל שנוכל להציג זאת בפני אנשי המקצוע, מעצבים, אדריכלים, קבלנים וכו' בעת בקשת הצעת מחיר.

##### תקציב ומקורות מימון

להגדיר מהו התקציב שאנו מייעדים לשיפוץ ומהם מקורות המימון. במקרה בו אנו מסתמכים על הלוואות משכנתא או גמ"חים, יש לבדוק האם יש לנו אישור לקבלת ההלוואה.

##### אישורים, היתרים ורישיונות

בשיפוץ המגדיל את שטח הדירה או משנה את ייעודה יש צורך בהיתרי בניה מהעירייה, לא כדאי להתחיל שום תהליך ללא הגשת בקשה להיתר בניה. רישיונות אלו תלויים בחלק גדול מהמקרים בדיירים נוספים בבנין המשותף או בשכנים. גם בשיפוץ פנים שאינו דורש היתרי בניה כדאי מאוד להיות בקשר עם השכנים קודם ולבדוק האם השיפוץ לא יפגע בהם בצורה כלשהי.

##### תכנית מקצועית

את התכניות לשיפוץ יש לערוך על ידי אנשי מקצוע, אדריכל ומעצב פנים שיכינו תכנית מקצועית מפורטת. תכנית מוצלחת מאפשרת ניצול חכם המביא לתוצאה המבוקשת ולא כדאי לנסות לחסוך בשירותים הללו. התכנית תשמש אתכם להצעת מחיר מול קבלנים ויש צורך לצרף אותה לתהליך הסיכומים עם הקבלן באופן בלתי נפרד.

#### ב. בחירת הקבלן

##### רישיון

לפני בחירת הקבלן שיבצע את השיפוץ יש צורך לקיים ברור אודותיו ולוודא שהוא מחזיק באישור רשמי מרשם הקבלנים.

##### המלצות

חשוב מאוד לשוחח עם לקוחות שהקבלן ביצע עבורם שיפוץ בתקופה האחרונה, כדאי לבוא פיזית ולראות עבודות שבוצעו על ידו ולברר האם היו מרוצים מטיב העבודה, מהעמידה



בלוחות זמנים, האם הקבלן העניק אחריות על עבודתו, האם ההתנהלות הכללית שלו היתה ביושר והאם היו פערים ניכרים בין העלויות שעליהם סוכם לבין התוצאה הסופית.

### מחיר

ישנם פערים גדולים מאוד בין קבלן למשנהו. ניתן לערוך סקר שוק ולחפש את המחיר הנמוך יותר אולם חשוב לזכור כי בחלק גדול מהמקרים ישנה סיבה והצדקה להפרשים במחיר. הבדלים ברמת החומרים והעבודה. בקצב העבודה, בוותק והניסיון של הקבלן. באופן כללי חשוב לשים לב, הצעות מחיר נמוכות באופו מחשיד עלולות להסתיר מאחוריהן או איכות גרועה או עבודה בכמה אתרים במקביל הגוררת עיכובים ארוכים ומציקים, או חוסר ניסיון כיצד לתמחר, הטעויות שבדרך כלל יפלו בסופו של דבר על הלקוח.

### ביטוח

יש לבדוק האם יש לקבלן ביטוח עבור הפועלים וכן מומלץ לדאוג לביטוח לדירה בעת השיפוץ.

### חוזה

אחרי בחירת הקבלן וכל הברורים חובה לכתוב חוזה מפורט, רצוי חוזה שינוסח באופן מפורט ומדויק עבורכם על ידי עו"ד. על החוזה לכלול פרוט העלויות והתמורה עבורם לפי חלוקה בין עבודה וחומרי גלם, אביזרים נלווים ואנשי מקצוע נוספים. **החוזה יפרט לוח זמנים ברור לביצוע העבודה ולתשלומים כולל פיצוי על איחורים**, בטחונות, אחריות לליקויים. חשוב להגדיר מהי תקופת האחריות שתינתן על ידי הקבלן.

### אנשי מקצוע משלימים

לכל שיפוץ יש צורך מלבד הקבלן באנשי מקצוע משלימים כמו קבלני חשמל, אינסטלציה, חלונות ודלתות ועוד. יש לסכם מראש מי יהיו אנשי המקצוע ועל מי נופלת האחריות לאיכות העבודה שלהם, לקצב העבודה ולתשלומים. בחלק גדול מהמקרים בהם התגלעו חילוקי דעות הם נסבו סביב הנושאים הללו ולכן חשוב שיוסכמו מראש. בנוגע לעבודות החשמל יש להיזהר שיעשו אך ורק על ידי איש מקצוע רשמי ומוסמך.

**המלצה:** במידה ויש צורך בהגדלת הספק החשמל (תלת פאזי) רצוי להזמין את חברת החשמל ולבצע זאת לפני תחילת השיפוץ.

## ג. חישוב העלויות

### תכנון תקציב

אחרי כל הבדיקות והברורים יש לערוך חישוב עלויות מדוקדק הכולל את כל ההוצאות הנדרשות ובהם עלות ההיתרים מהעירייה, מהנדס, עיצוב פנים, אישורים שונים מהרשויות, חומרים ואנשי מקצוע נוספים שנדרשים להשלמת השיפוץ.

בתכנון התקציב חשוב לקחת בחשבון את המנעד הרחב של החומרים והמוצרים הקיימים בשוק, שפער המחירים בהם הוא משמעותי מאוד, החל מבלוקים (רגיל/ מבודד/ איטונג), ריצוף, דלתות פנים, מטבח, אלומיניום, סורגים, צבע (שפכטל אמריקאי/ רגיל) ועד כלי סניטריה ושקעי חשמל.

לסך הכולל אליו הגענו מומלץ תמיד להוסיף 20 אחוז נוספים להוצאות בלתי צפויות. חשוב שננהל רישום עקבי ומסודר של כל ההוצאות בכדי שנוכל במהלך השיפוץ לעקוב ולראות שאנו צמודים לתכנית התקציב המקורית.

### סכון בעלויות

ישנם פערים גדולים בין מוצרים שונים וחנויות שונות לחומרי הבניה הנדרשים. מומלץ לבצע סקר מוקדם רציני. לא תמיד ההבדלים בין המוצרים מצדיקים את הפרש בעלויות. החומרים בהם לא מומלץ לחסוך הינם תשתיות איטום, חשמל ואינסטלציה.



במקרים בהם הקבלן מספק את החומרים יש לבקש ממנו הצעת מחיר מפורטת ומדויקת כולל כמויות, מחיר עבודה וזמן העבודה. עם הצעת המחיר של הקבלן ניתן לגשת להשוואות במקומות אחרים.

## ד. משך השיפוץ

### תקופת השיפוצים

לקביעת תאריך לתחילת השיפוץ יש צורך בהערכת אורך הזמן של השיפוץ ולהתאים את העיתוי לצרכי בני הבית, חופשים, חגים וכדומה. לעיתים ניתן להוזיל עליות בבניה בתקופות פחות פופולאריות.

### שכנים

ההתחשבות בקושי של השכנים נדרשת גם כאשר אין צורך בויתורים או אישורים מצידם. חשוב לזכור כי בכל מקרה של שיפוץ הנפגעים הראשונים הם השכנים לבנין הסובלים מרעש ולכלוך ולעיתים מנזקים נלווים. חשוב להציג בפני השכנים מראש את התכניות בצורה מפורטת ככל האפשר, להקפיד על זמני מנוחה ולעשות כל מאמץ כולל תשורות אישיות כדי לגרום לשכנים להיות מרוצים.

### מגורים

המגורים בדירה תוך כדי השיפוץ הם מאוד מורכבים ולא נוחים ולעיתים בלתי אפשריים ממש ולכן מומלץ לשקול מעבר לדירה אחרת במהלך תקופה זו. במידה ואין אפשרות לעבור לדירה אחרת צריך להיערך ולהתאים את המגורים בדירה למשך זמן השיפוץ.

### מפקח בניה

רבים מהמשפצים נעזרים בשירותיו של מפקח בניה שתפקידו ללוות את השיפוץ בכל שלביו ולדאוג לכך שהעבודה תתבצע בקצב הנכון ובאיכות המצופה. ברוב המקרים עלות התשלום למפקח מצדיקה את עצמה בחסכון עליות ומניעת תקלות וכשלים ועגמת נפש מיותרת.

### חשוב להדגיש!

- א. את כל הברורים והבדיקות רצוי לעשות לפני שסגרתם עם קבלן בכדי שלא תצטרכו אחרי שכבר התחייבתם לבטל את הסיכום ולשאת בעלויות הביטול.
- ב. המידע המופיע כאן הינו כללי בלבד, אינו מהווה ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו מבחינה חוקית.

אנו מקווים מאוד שהמידע שקראתם יהיה לכם לעזר.

נשמח לקבל הערות ותגובות בכדי לשפר ולעדכן את המידע לתועלת הציבור.