

איפה טעינו, גרסת הנדל"ן

להתבייש לדבר עם השכנים, לוותר על עורך דין, לוותר לקבלן על ביטחונות כספיים או להסכים שיטפיק לכם "שווה ערך", לשלם בכסף שחור: הטעויות שאסור לעשות בקנייה או בשיפוץ של בית, הרשימה המלאה

ולחכות בחומרים ובאיכות עבודה, או סתם לפי שוט רגל ולהפסיק את הבנייה באמצע. ויש ק"י צידי דרך שאי אפשר להחזיר לאחור. קבלן אחד, למשל, ויתר על האיטום שבין יסודות הבית לרי צפה. מאז הרטיבות מהלחלת לבית באופן חופי שי והסאונה הטבעית פועלת בדציפות קיץ וחורף, בצירוף ניהוחות עובש לא נעימים. הבית עמד ריק במשך ארבע שנים, משום שהבעלים לא היו מסוגלים לזרז בו וכל השוכרים ברחו גם הם. כעת העניין תלוי בבית המשפט, ומומחה מטעם בית המשפט תוהה אם הבית בכלל ניתן לתיקון.

לשכור בעלי הקצוץ בלי לנדוק את חצונו
הנדין! בכלל, בחירת בעלי הקצוץ היא החלק הניסמעותי ביותר בבואכם לבנות. החל בארדריי כל, במהדרסת ובקבלן וכלה בחשבולאי. הדרך הטובה ביותר לזהור איש מקצוץ היא להתרשם מעבודות קודמות שלו, לדבר עם לקוחות קודמי מים וגם עם בעלי מקצוץ אחרים שעבדו איתו בעבר. אבל רוסם לא מספיק. יש לנדוק גם את יכולתו הכלכלית לעמוד במשימה. אם קבלן יפי שוט רגל באמצע בניית הבית שלכם, אתם יכיר לים להיות הכי צידקים בעולם, אבל אפילו מערכת ההוצאה לפועל (הקורסת ממילא עקב העומס) לא תוכל לסייע לכם לקבל פיצוי.

לכן יש לנדוק אם הקבלן בר פירעון, אם יש לו נכסים, אם הוא פעיל, אם יש לו ביטוח מקי צועי, ואם - לכשתתבעו אותו, הלילה, ופסק הדין יהיה לזכותכם - יהיה לכם גם מה לעשות עם פסק הדין הזה.

ודאו שהקבלן רשום אצל רשם הקבלנים. זה לא מבטיח עבודה מצוינת, אבל בהחלט מעלה את הסיכויים. ואגב, קבלן שאינו רשום אצל רשם הקבלנים עובר על החוק אם הוא עוסק בבנייה, בוודאי אם הוא גם בונה קונסטרוקציה - יור צק יסודות או עמודים.

להסנים על לוח זמנים רעוע במקרה של התערי בות כוח עליון ונגיד, שלג כמד באסדרות) או במי קרה של מלחמה אזרחית כוללת, החוק כבר יידע להבהיר מתי מותר להגמיש לוח זמנים. פרט לכך, מתוך המציאות הכאוטית הנוכחית, אין לפעור בחוזה שים פתח שאפשר לקבלן לשנות לוח זמנים. הסתייגות של "במקרה שיהיה סגר"

מאת חיכל לברטוב

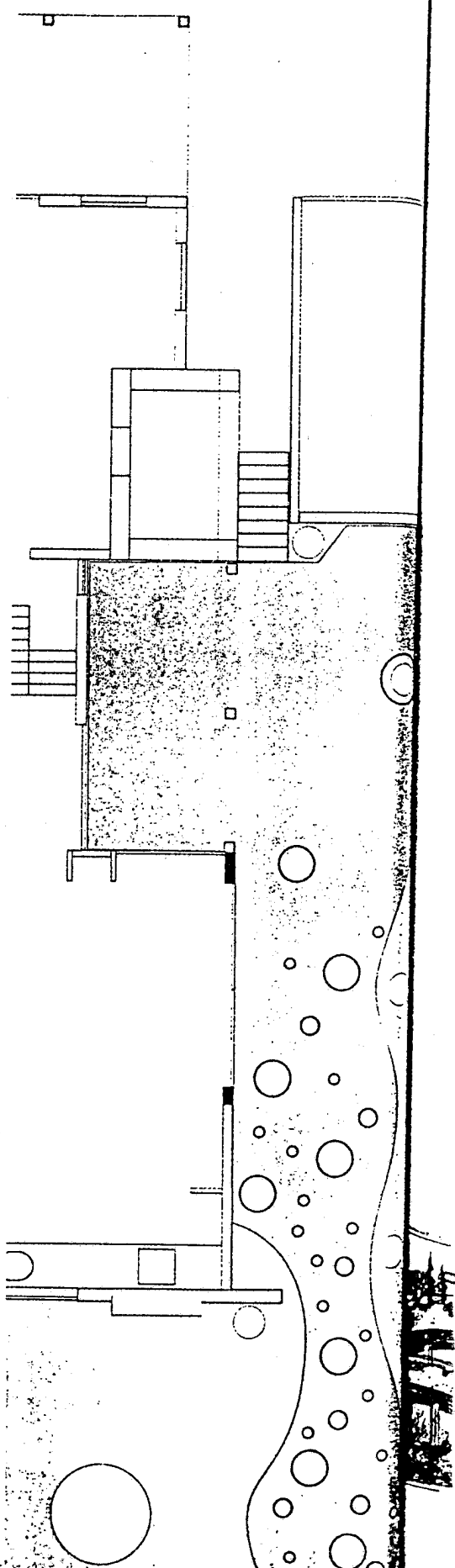
ניית בית, או דירה, היא מעשה שנע" שה פעם פעמיים בחיים. ההשקעה הבספית עצומה, ולא פחות ממנה ההי שקעה הנפשית. קשים במיוחד הייהם של מי שבוחרים לתפיד את המעון החדש על פי מידותיהם: אלו הרוכי שים מגרש ובונים עליו, ואלן הקונים דירה ומי שפצים אותה ללא היכר. מכיוון שלא מעט שלוות נפש מוקרבת למולך הבניין במהלך הבנייה או השיפוץ, מוטב לדעת מה להקריב כדי שכאב הראש ייפסק מיד עם סיום התהליך ולא יפלוט להיכם בבית החדש.

בקצרה, מוטב לדעת מאילו מהלכים והחלי טות כדאי להימנע מראש, משום שכאשר מרובר בבנייה, מטעות לעולם (כמעט) אין חזרה. אי הנח כמה וכמה טעויות שממט, אבל ממש, לא כדאי לכם לעשות.

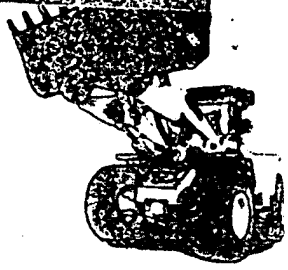
לקנות מגרש או דירה בלי להיעזר בשירותיו של עורך דין חבל להגיע למצב שבו יתברר בדריעבר כי הדירה, המבנה או המגרש שקניתם נמצא תחת עיקול, שיך לצד שלישי, הוצא עליו צו הריסה, גובל כמגרש ריק ומקסים שעליו עומד להיבנות מגדל עצום, או בית ספר, או בית כנסת, או תחנת אוטובוסים, או שהנכס החדש שלכם בעצם חכוד מהעירייה ובחלוף 20 שנה יהיה עליכם להחזיר לה אותו, משום שתחליט סוף סוף ליישם את תכניותיה להפוך את השכונה שלכם לדיסנילנד הציוני הראשון.

להתבייש ולא לטווח עם השכנים לפני שקונים את הנכס. שכנים טובים הם נכס כשלעצמה. שכי נים בעייתיים יכולים להרוס את החיים גם אם תגורו בפנינה הנאה ביותר במזרח התיכון. השי כנים גם יכולים לדווח לכם על השכונה ועל הסי ביבה ועל יתרונות או חסרונות שאינם מצוינים בתב"ע או בטאבו.

לקחת קבלן רק משום שנתן את הצעת המחיר הזולה ביותר למרות הפיתוי, הסכנה גדולה כאי שר הצעת המחיר של הקבלן היא בשבילו מחיר הפסד. קבלן שקיבל עליו לעבוד במסגרת מהיי רים בלתי אפשרית יאלץ לעשות קיצורי דרך



מאת חיכל לברטוב



צחת לעד. עדיף להימנע אם כך מלהכניס את צמד המלים הזה לכל דיון שהוא בעניין הבנייה או השיפוץ. אם קיים חשש שהמוצר המנוקס הספציפי ייעדר מהשוק בדיוק בעת הבנייה, דאי גו שבמפרט הטכני יופיעו האופציות המתאימות בשמן המלא. ככלל, במפרט הטכני אין מקום לתיאורים כלליים כמו "במין נסובה" או "כא" כות מעולה". הקפדה על פירוט חומרי הגמר, תיאור סוג החומר ושם היצרן תבטיח איכות וגם, בסופו של דבר, תחסוך עלויות עתידיות של ש" נויים בשטח.

להשאיר את נושא התוספות פתוח תהליך ההדיות מעניין מתרחש ביהסים עם הקבלן. לפי ני שחותמים על הווה, הוא מסכים כמעט לכל דבר. אחרי שחותמים, אתם תהיו אלו שיסכימו לכל, לכל העיקר שהבנייה התקדם. אם לא תסגרו את הערפי התוספות מראש, תהיו שבויים ב" דיו של הקבלן ותתפלצו לנוכח המחירים שייגי בו מכס על כל נקודת השמל ניספת. לכן כדאי להגדיר מראש בהווה כי עלות כל תוספת תהיה זהה למחיר ההתקנה המקורי בתוספת אחוז מסוים, שאף הוא ייקבע מראש.

שלום על פי הארונים, ומהם על פי קצו הת קדמונו העונדה מוכן שאכור באיסור המור לשי לם הכל מראש - הייבים להשאיר לעת הגשת טופס 4 (חיבור מים והשמל) או תעודת הגמר שכום נאה דיו כדי לתמרץ את הקבלן לגמור את העבודה כראוי ובזמן. אבל לא די בכך. את הע"י ככון לשנת בדק כבר הזכרנו, בנוסף לכך מומ" לץ לקבוע מראש מנגנון של אבני דרך שבו יחולקו התשלומים על פי שלבי ההתקדמות ב"י ניה. וכמוכן, יש להבהיר (בהוזהו בהוזהו) כי מי שיקבע אם השלב הסתיים בהצלחה הוא האדרי" כל או המהנדס המפקחים על הבנייה. רצוי שא" לה לא יהיו קרובי משפחה בדרגה ראשונה של הקבלן. רצוי עוד יותר שהם יהיו בעלי מקצוע עצמאיים ללא שום קשרים קידמים עם הקבלן, שנבחרו על ידיכם באופן עצמאי.

אינה תקפה הזום. סגר יש כל הזמן וממילא בשל כך רוב הפועלים אינם פלשתינאים. הקפידו לציין בהווה שהקופת הביצוע תתארך אך ורק אם תזמינו שינויים תוך כדי בנייה. הבהירו שמי דובר רק בשינויים שמעצם טיבם מאריכים את תקופת הביצוע. ההלפת צבע הסיד, לפני הצביעה, אינה מחייבת דהיות גמר העבודה בשלושה חודשים. וגם לא בשעה אחת נוספת.

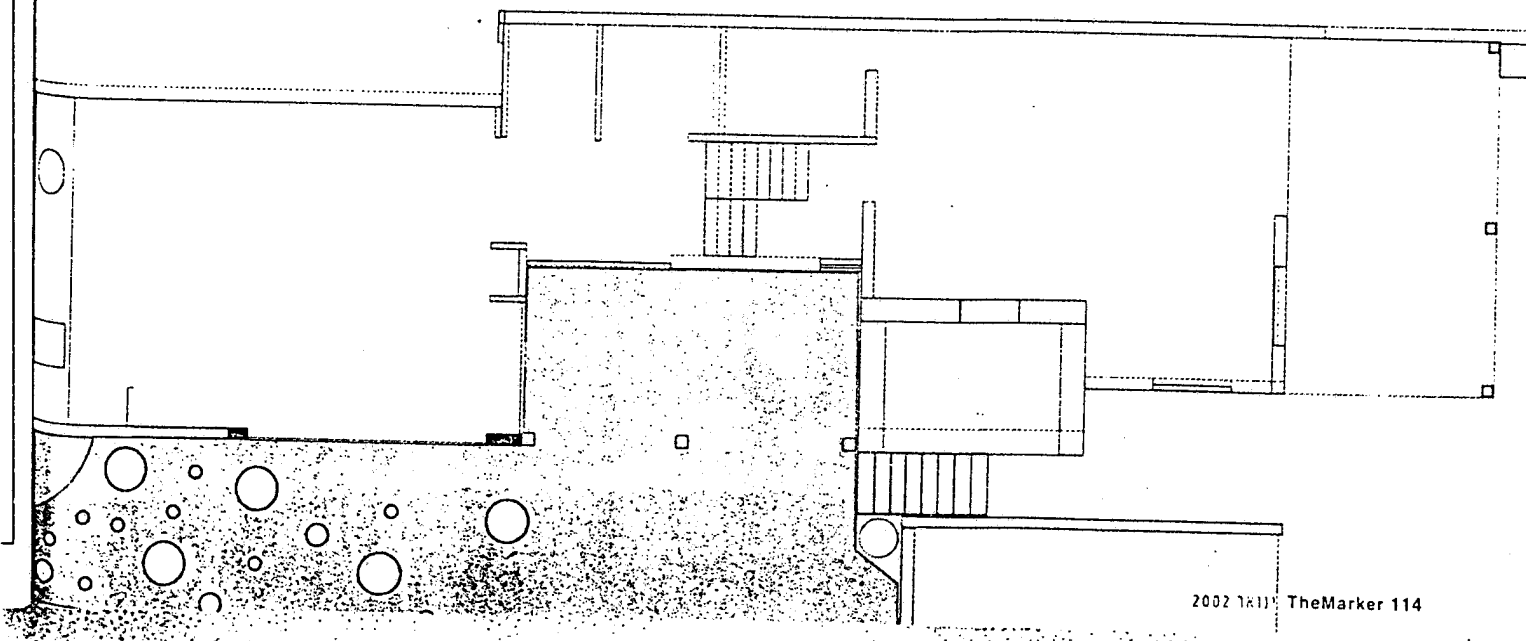
לותר על הדרישה לניסוחות נספיים הקבלן כמו בניסוחים, גם בבנייה צריך לדבר מראש על מה שיקרה אם תתחולל תקלה בעתיד וצריך לעי גן את העניין בהווה. לכן הייבים להופיע בהווה עם הקבלן תנאים שיבטיחו את תהליך העבודה הראוי. יש לדרוש מהקבלן ערבויות ביצוע ואי פילו ערבויות שנת בדק. כדאי גם להבטיח עיכי בון של כ"ג 50000 שהתשלום (או ערבות בנקאית בכסום דומה), כסום שיסולם לקבלן רק בתום שנת מגורים במבנה ההדש או המשופץ, לאחר שתורדאו, למשל, שהמבנה לא מתחיל לדלוף בהורף.

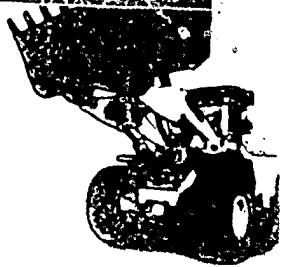
לקבוע עם הקבלן שישפק לכם "שווה-ערך" טריטוריות "שווה ערך" היא ביצה אפולוית וטובענית. אם ברצונכם להימנע מהסכנה שגם הבית שלכם ייראה כך, דאגו שלעולם לא יופיע במפרט הטכני או בהווה העבודה עם הקבלן מ"י פט בנוסח "מובטחת פלדלת לא שווה ערך". הני" סוח הוה מבטיח שפלדלת לא תהיה ושההידה אם מה שקיבלתם אכן "שווה ערך" תישאר לא מפוי

לפקח ובעצמכם על תהליך הבנייה נכון שזה וול יותר ונכון שאיש לא יודע טוב מכס מה יש לעי שות נבית, אבל כדאי להתאפק. ראשית, יש לדאוג שבחווה העבודה עם האדריכל תוגדר גם תדירות הגעתו לאתר הבנייה לפקח שהכל נעי שה על פי התכניות ולעשות שינויים נדרשים, כי תמיד יהיו כאלו. שנית, שכירת שירותיו של מהנדס המתמחה בניהול פרויקטים תיקר אגנם את תהליך הבנייה, אבל תבטיח שכל שלב בעי בודה ייעשה כהלכה ובטופו של דבר תמנע נוי קים עתידיים. או כדי שהבית הצנוע שלכם לא ייהפך לנתב"ג 2004, מוטב לערב מהנדס מפקח כבר מרגע התכנון. מהנדס קפדן לא ייתן לכעי לי המקצוע לעגל פינות או לתקוע מהירים משונים בשלב המפרט הטכני והחוזה. מובן שגם הפיקוח יעוגן בהווה ויש להקפיד שהכל יתועד בכתב - ביקורות, תכתובות ויומן עבודה מסודר של הקבלן. פיקוח מסודר הייב להיעשות בעיקר לפני ביצוע עבודות המסטריות עבודות קוד" מות: ריצוף, טיה, וכמוכן לפני קבלת הנכס.

לותר על היצמדות לתקנים החל בתכניות - כיור בגובה מטר נראה אולי יפה, אבל יהיה קשה לשטוף בו כלים, ומדרגות ספירלות תלולות מדי עלולות להוות סכנה של ממש - וכלה בחוי מרי הבנייה שהקבלן מביא. שהמהנדס יבדוק את הארכיטקט, והארכיטקט את הקבלן. הפכו והפי כו וודאו שעל הכל מוחתם תו תקן. יתרה מכך, הגדירו כבר בהווים עם המהנדס, הקבלן והארי כיטקטית את הבנייה ככפופה לתקנים הישראי ליים, להוקי התכנון והבנייה ולהוקי מכר דירות. התעלמות מתקנים היא כדור שלג, וכאשר הוא יגמור להצטרב תגוויו בדירה המותאמת באופן מושלם למשפחת הייזורים בעלי ידיים באורך של שני מטרים וכפות רגליים ברוחב של שני ס"מ.

לא לתנוד את תהליך הבנייה לא יהיה זה טורדני להגיע לאתר הבנייה לעתים תכופות ולצלם או תו בוודאו או בסטילס. אם כל שינוי יתועד,





נו אתר בנייה מסוכן שאינו ראוי למגורים, עלוי לים להיגרם למבנה נזקים עקב שימוש, שיתגו לו רק בעתיד. או תתעורר מחלוקת בנוגע למי שגרם את הנזק: הדיירים הומניים, או אתם.

לוחו לשנויים כדי להקפיד על יחסי שכנות עתידיים תקינים, קיימת בקרב משפצים נטייה לרצות את השכנים מרגע התחלת השיפוץ. המד היר עלול להיות גבוהה כשמתחילים בעניין הדי עש ומתחילים את העבודה רק בשמונה בבוקר, מאבדים שעת עבודה יומית יקרה ופותרים פתח לבקשות שונות ומסוגלות המותרות בסופו של דבר שעת עבודה יומית כודרה. כשמוכנים להי תחיל לתקן לשכנים מכשירים הסמליים ש"התי קלקלו מהאבק" בלי לבדוק אתם קודם לכן, מסתכנים בשטף מכשירים הסמליים שהורדו מהבודיעם לרגל הגיגת תיקונייהחנם. משפץ לשעבר אחד עדיין מתהללל כשהוא נזכר בשכי נה שהתייצבה ערב שבת אחד על סף דלתו ודרי שה שיקה אותה ואת בני משפחתה לכסעדה משום שהאבק הרס את הבשיליה.

שכנים גם מתנדבים להסתתף בהחלטות השיפוץ עצמו, להיכנס לדירה הבשתפצת ולהי כרוז מה מותר ומה אסור - וכבר רווח על מקרים של שכנים שהטילו וטו על רצפת פראקט "כי זה יעשה רעש" או על ההקנת מזגן "כי זה יפספס לכיוון הדירה שלי". קורה ששכנים מעדיכים את גובה עלות הבנייה, מסיקים כי המשפץ עמוס במצלצלים ובאים בתביעות להשקעות לא פרדי פורצינווליות בשטח הציבורי. יש חוקים הנוגעים לשיפוץ ולבנייה. יש לעמוד בהם ולא להתנדב להרחיבם.

להסנים שקולן אחר ימונה לבורר כבר בעת התימת החוזה יש להבטיח שאם תתעורר מחלול קת אשר תגיע לבוררות במקום לבית המשפט, הבורר יהיה מהגרס ארגון המהנדסים והבונים, ולא ימונה על ידי ארגון המזוהה עם קבלנים. ההיגיון שבכך ברור, אבל לא תמיד מקובל על הקבלן. ככל שהקבלן יתעקש לקבוע מראש את זהות הבורר, כך טובים הסיכויים שהוא יודע מראש מדוע.

להקריב את הפרקטי לתען הייפי וכדאי גם להיי זהר מפני אופנות. אדריכל טוב ידע לעשות את ההפרדה, אבל גם לדייר העתידי כדאי להיות קשוב לעניין. ריצוף אבן מקסים יכול להרשים את באי הבית, אבל לשיגע את הבעלים שצריכים לנקות כל טיפת מיץ הגולשת אל הרצפה, מסום שזו סופגת הכל ונותרת מוכתמת לעד. תאורת ספוטנים יכולה להיות קולית נורא, אבל גם נורא הסוכה כשסתם יוסיבים עם ההבר'ה בסלון. נר רות הלוגן יהודיות מפיצות אור לא שגרת, אבל כשהן נשרפות צריך להתרוצץ במשך ימים כדי למצוא את הספק, וגם אז מוציאים עליהן סכומים היכולים לכבן שיפוץ חדש.

להמשיך בהרגלים ישנים גם בבית חדש ולדרוש מהאדריכל שיתכנן את הבית בהתאם. חשוב להי

אפשר יהיה בעתיד, במקרה של מחלוקת, לדעת מה נעשה שלא כשורה, איפה בדיוק היו טעויות ואת מי יש לתבוע בעניין. תיעוד הבנייה, בעיי קר לפני עבודות מסתירות (כמו טיה או צבע), יאפשר גם לדעת היכן בדיוק עוברים הצנרת והי השמל, היכן יש בלוקים הרשים, איפה עומדים הישנים ובאיזה מקום יש בכלל יציאת בטון.

לשלם ננפף שחון המע"מ הוא עול כספי עצום כל כך שלא מעט אנשים מרגישים צורך בלתי נשלט לעקוף אותו. אלא מה, כשמתגלע סכסוך עם הקבלן או עם כל בעל מקצוע אחר ומגיעים לבית המשפט, נדרש הצד התובע (אתם) לספק הוכחות על התשלום שניתן לבעל המקצוע. יהיה קשה לספק הוכחה כזאת בהיעדר השכונות, קבלה או אפילו רישום צ'קים. היו "נרדים", דרי שו קבלה על כל תשלום, שלמו בצ'קים, לא פתוחים ולמוטב בלבד, וצלמו את הצ'קים לפני מסירתם. זכרו שקבלן המוכן לרמות את רשויות המס יהיה מוכן, לעתים, לרמות גם אתכם.

לתת לקבלן נתב ויתור בעת קבלת ההפתח לבית מרובר בנייר שנראה תמים ושקבלנים רבים נוהגים להגדירו כ"מסמך סטנדרטי". נאמר בו שהלקוח מוותר על כל טענה ותביעה הנוגעות לאיכות הבנייה, ולא אהת הוא מוגש להתימה כתנאי למתן המפתח על ידי הקבלן. אמנם בתי המשפט פסלו לא אחת את תוקפם של כתבי ויי תור שכאלו, אבל למה להסתכן. יתרה מכך, כבר היו מקרים מתוחכמים, שבהם הקבלן הוסיף למי סמך סכום פיקטיווי שעליו ויתר לכאורה, תמוי רת ויתור הלקוח על כל תביעה עתידית. אם בכל זאת, בתנאים של אילוף וכפייה (המפתח ואת הדירה השכורה צריך לפנות בסוף השבועי ואין לאן ללכת), התמתם על מסמך כזה, יש לשלוח כבר למחרת היום מכתב רשום לקבלן ולהודיע לו שההתימה נעשתה בכפייה ובאיום ולפיכך אינה בת תוקף. גם כאן רצוי להיוועץ בעורך דין כאשר הקבלן מודיע לכם שמבחינתו אתם יכולים לגוד ברחוב עד שתחתמו לו על כתב ויתור.

לנצע עבודות ותיקונים בעצמכם ובמקרה הפי הות גרוע לגרום נזק, ובמקרה הגרוע יותר לפי טור את הקבלן מאחריות לנזקים המורים יותר שעשה בעצמו.

לאבשר לקבלן לשונן פועלים בדירה נעת הבנייה או השיפוץ מלבד ההיבט הלא הומני של שיכון אנשים בבית שאינו מהובר להשמל ולמים ושהיי

פריד בין הרגלים לאופי. אם מישהו מבולגן להי חריד, אולי לא כדאי לו להתקין בבית משטחי עבודה ענקיים שיצטברו עליהם פריטים מאובי קים. ואם אתם איטרים, אולי באמת עדיף להציב את המדיה משמאל לכיור. אבל אם אתם רגילים לראות את המטבח בכניסה לדירה, הכל להתעי קש על זה כשנתוני המגרש מאפשרים להקים דווקא שם סלון הצופה אל הים.

לוצל עד תום כל ששט בדירה ומרוב יעילות מדי הבית להפוך את הבית ללא שימושי. אם הדר היי לדים יעוצב כגוף הנדסי משונה משום שנלהיץ בין הדר הארונות של ההורים ובין גומחות התאורה בסלון, קלוש הסיכוי שהילדים באמת יעשו בו פעילות כלשהי מלבד שינה. קיימת נטייה פופולרית להסוך בשטח שירותי האורי חים. התוצאה היא שהשירותים הללו יישארו נטושים לעד, והאורחים ינכרו להשתמש בשיי רותים המספחתיים.

לקנות דירה הקבלן לפי הערכו ואם ההלטתם להסוך את הייסורים והזמן שבבנייה ואתם מעי דיפים לקנות דירה חדשה מדידו של קבלן, זכרו שרבים (מדי) הקבלנים שנבדירות לבנם מהשבים בשטח הדירה שהם מוכרים גם את הלקכם היחי סי בקירות החיצוניים, כהדר המדרגות, כבודי עם של המקלט, במקלט עצמו, כהדר האשפה ובגומחה לעגלות. אלו אמנם היו שלכם על פי חוק (בהלק יחסי מכלל השטח המשותף), אבל אפשר להניח שלא ישתתפו באופן פעיל במרחב המגורים שלכם. כשקונים דירה "על הנייר" מקי בלן מומלץ לפיכך לברר מלכתחילה מה גודל הדירה עצמה במונחי נטו. כדאי גם לברר ששיי רותי בניין מובטחים, כמו הנייה, בריכת שהייה ולובי, לא יסתכמו במדרכה הצבועה ככחול לבן, ככריכת נוי שאין לה אישור שימוש ובשני כיי סאות המקופלים באותה גומחה עגלות ידועה.

לא לתת אהון ננלו כי על אף כל הנאמר, ולמי רות שצריך לעגן כל פעילות וכל יחסי עבודה, כספים ולוח זמנים בחוזה, ולפקח ולנדרג ולכי דוק, עדיין יש כמה וכמה בעלי מלאכה שעושים עבודתם נאמנה, ואם שפר עליכם מולכם (וגם עשיתם בדיוקת מקרימות יסודיות) ונפתלתם עליהם, תמיד טוב לאפשר לאוכן שבעל המי לאכה לצאת לאור. אמון ענייני, להבדיל מעיי וור, גורם לצד השני להסקיע יותר ומאפשר לבעלי המלאכה השונים לעבוד בתיאום זה עם זה.

להכנת הכתבה רואיינו:

ארכיטקטית אורנית לפין, עויד יונתנו כהן, ממשרד עויד לנדא-שדה כהן, המתמחה בתחום הנדל"ן ובתביעות ליקויי בנייה ומייצג גורמים פרטיים, ימים וקבלנים, אינג' מרדכי בס, מנכ"ל חברת "בית תקין - ביקורת מבנים", המשמש גם כממוחה ממונה מטעם בתי משפט בתביעות על ליקויי בנייה, קבלן השיפוצים יורם פריץ וכן אזרחים ששיפצו או בנו את ביתם בשנים האחרונות.