

עוד סיבה לשפץ: "מי שעוברים את השיפוץ יפה - זה מחזק אצלם את הזוגיות"

14.5.2010 | 09:19 מאת רנית נחום-הלוי

<< לפני חמש שנים החליטו זוג האדריכלים גיל ודנית שנהב לשפץ את ביתם. כדי למנוע חילוקי דעות מקצועיים, הם החליטו שדנית תהיה אדריכלית השיפוץ. לצורך השלמת השיפוץ עברו בני המשפחה להתגורר בדירה אחרת למשך חצי שנה, אבל משהו בדרך השתבש - והשיפוץ יצא משליטה. "מתברר שלאנשי

המקצוע זה לא יותר קל", אומר שנהב. "קבלני

השיפוצים

עושים לנו את

אותן הבעיות,

התקציבים

גדלים באותה

צורה לא

מבוקרת,

המשפחה

נכנסת למתח

ובנוסף,

במקרה שלנו,

עלולה

להתגלע

מחלוקת

מקצועית".

"תוך כדי

עבודה

התעוררו

הרבה מאוד

בעיות

הנדסאיות

כך תעברו את השיפוץ בשלום



- 1 הגיעו להסכמה בתוך משפחה לגבי מהות השיפוצים
- 2 קבעו מסגרת עליונה של תקציב וקחו בחשבון חריגה של 20%
- 3 התייעצו עם מעצב פנים או אדריכל ובנו עמם תוכנית שיפוצים שתתאים לתקציב
- 4 העסיקו קבלן הרשום ברשם הקבלנים וודאו שהוא מבוטח באחריות מקצועית ואישית ואינו מעסיק עובדים זרים
- 5 היזהרו מהצעות מחיר נמוכות מדי, שעלולות להעיד על חאפרים או על איכות חומרים ירודה
- 6 דרשו מהאדריכל או מעצב הפנים ללוות מקצועית את עבודות הקבלן
- 7 היו עם היד על הדופק ואל תמהרו לסטות מהתוכנית המקורית
- 8 בדקו שוב ושוב את העלויות בפועל יחסית לתקציב שנקבע

ותכנוניות", אומר שנהב. היו לנו חריגות תקציב, חילוקי דעות על טיב ואיכות החומרים וקבלן שלא עשה את העבודה כמו שצריך וגבה מאתנו על חומרים פי ארבעה ממחיר השוק. כל השיפוץ נמשך שנה תמימה, והוא היה כרוך בעבודה פיסיית, מתסכלת וקשה.

"הכי חשוב זה לקחת אדריכל ומהנדס ביצוע שיהיו אחראים על ההסכמים מול קבלני הביצוע, המפרט הטכני, הפיקוח על המחירים, החומרים, התשלומים ושלבי הביצוע ברמה היומיומית. אחרת, בעל הבית לא רק יעבוד כפול, אלא גם ישלם פי שלושה ויריב עם אשתו. יש הרבה סיפורים על אנשים ששיפצו את הבית ולאחר מכן התגרשו. את הבית שלנו רכשנו לפני 20 שנה מזוג שהחליט להתגרש לאחר השיפוץ".

"תחום השיפוצים פרוץ לחלוטין"

הסיפורים על זוגות שהתגרשו בגלל שיפוצים שיצאו משליטה והניסיון המר של זוג האדריכלים שנפלו אף הם במלכודת השיפוצים, הם יחסי ציבור גרועים לענף.

ואכן, הפחד משיפוץ משתק, ויש כאלה שמעדיפים לא להיכנס למים העמוקים ובמקום זאת לעבור לדירה חדשה. המחיר אמנם גבוה יותר, אבל המהלך בטוח. "אבא שלי מדבר על שיפוצים כבר חמש שנים", מספרת תושבת הרצליה שבאחרונה נרתמה למאבק הפנימי של אביה להילחם בפחד השיפוץ. למשפחה, שמתגוררת בבית ישן בפתח תקוה, זכויות בנייה על הקרקע וניתן להקים במקום יולה בת שתי קומות בשטח של כ-240 מ"ר.

"זה החלום של אמא שלי, אבל אבא שלי מפחד להיכנס לתהליך. אני לא מבינה כלום בשיפוצים, אבל מנסה לסייע להם מבחינה נפשית ולשמש משענת. טיילפנתי לאדריכל, לקבלן שיפוצים, ובהמשך צריך ללכת לעירייה להוציא היתרים ושיהיה מפקח על הבנייה. התהליך נשמע מסובך. כל יום אני מדברת עם אנשים שמזהירים אותי מקבלני השיפוצים. אומרים לי שהם נוכלים ושאי צריכה להיות קשוחה אתם. קשוחה? אני? איך?"

"בסך הכל כולם יודעים שתחום השיפוצים פרוץ לחלוטין", אומר מנכ"ל מרכז הבנייה הישראלי, ישראל פסטרנק. "הבעיה היא לא השיפוץ עצמו, אלא בכך שהרשויות לא הצליחו ליצור אחידות סטטוטורית. כל אדם יכול לרכוש לעצמו כמה כלים ולהכריז על עצמו כמשפץ. למרות שבשנים האחרונות יש מקום לעגן את זה, הדרך לשם עוד ארוכה ועבור הציבור תהליך השיפוץ הוא בינתיים מסוכן".

מתחיל בשיפוץ - נגמר בפיצוץ

מדוע השיפוץ יוצא משליטה? האם יש בכלל אפשרות לעמוד במסגרת התקציב מבלי לזכות להפתעות שיגרמו לנו להתחרט על הרגע שבו החלטנו לשפץ?

קודם כל, יש להפנים ששיפוץ הוא מהלך מורכב ומסובך. בהתחלה אמנם הדברים נראים פשוטים וברורים, אבל זו מלכודת נוראה. כמעט שלא קיים שיפוץ שמתבצע לפי התכנון המקורי. בדרך כלל הדרך מסתבכת לאורך העבודות, ולכן התוצאה לא תמיד ידועה מראש. לעתים, במהלך העבודות נתקלים בממצאים שלא היו ידועים קודם לכן, למשל שקיר שרצינו להרוס הוא קיר תומך, או שהצנרת המקורית של הבית נמצאת בשלב כזה או אחר של ריקבון ויש להחליפה. לעתים הבעיות נעוצות בטעמים השונים של בני המשפחה וההכרה המרה שמה שנראה טוב בהדמיה ממוחשבת או באולם תצוגה - אינו מתאים לדירה המשופצת. לעתים אף מדובר במחסור בגבולות: זוגות שמתכוונים לשפץ רק את הסלון, למשל, נגררים לשפץ גם את המטבח. ויש, כמובן, את עניין קבלני השיפוץ, שרבים מהמשפצים מתלוננים על אמינותם ומקצועיותם.

נשיפוצים	
200	משפחות ישראליות שמשפצות את בתיהן בשנה, באלפים
85%	המשפחות שחורגות מהתקציב, מכלל המשפצים
76%	השיפוצים שנעשים ללא תכנון מוקדם, ללא אדריכל וללא מעצב
55	עלות עבודת שיפוץ ממוצעת, באלפי שקלים
14,500	קבלני שיפוצים בישראל
1,175	קבלנים רשומים ברשם הקבלנים שמורשים לעבוד

"יש הרבה שינויים תוך כדי תנועה", מסביר פסטרנק. "במקרים רבים, על אף המטרות המוגדרות, המשפחה מתחילה ללמוד דברים תוך כדי עבודה - להתעניין ולראות אופציות שלא הכירה או ידעה קודם לכן. לעתים, מתוך תמימות הקבלן מתבקש להוסיף עוד נקודת חשמל, לשפר את האינסטלציה או לשבור עוד קיר. אם על פניו הדברים נראים קטנים, בסופו של דבר הם מכניסים את

המשפחה לכאוס כלכלי שעשוי להוביל לחריגה תקציבית של 50-100 אלף שקל. דברים כאלה יוצרים הרבה סכסוכים במשפחות, פיצוצים ופרידות. הדבר נובע, בין היתר, בשל החריגות בתקציב והפער האדיר שקיים בין רמת הציפיות של המשפחה והמוצר שקיבלה".

אז מה בכל זאת עושים? ראשית, יש להחליט היכן מתבצע השיפוץ - בתוך הבית או מחוץ למעטפת. אם השיפוץ מתבצע מחוץ למעטפת של הבית, יש צורך בהיתר בנייה מהרשויות. אם השיפוץ מתבצע במעטפת של הבית, ניתן להסתפק במעצב פנים בלבד. בשלב הבנייה, אם מדובר בשיפוץ מאסיבי יותר, קיימת היררכיית בנייה המורכבת ממנהל פרויקט, אדריכל ומעצב פנים, מהנדס בנייה וקבלן שיפוצים רשום. בנוסף, על כל שיפוץ של יותר מ-35 אלף שקל - חייבים להיעזר בקבלן.

מסקר שערכה קבוצת מרכז הבנייה הישראלי, עולה כי 200 אלף משפחות משפצות את בתיהן בשנה, כאשר 38% מהן משפצות בתים צמודי קרקע. הסכום הממוצע שמוציאה משפחה ישראלית על שיפוץ הוא 55 אלף שקל. אחד הדברים שאנשים נופלים בו, מסביר פסטרנק, זה היעדר תכנון. בהשוואה לסקרים שביצעה קבוצת מרכז הבנייה הישראלי מלפני חמש שנים, רמת המודעות בנושא תכנון ועיצוב הבית הולכת ומתעצמת, אבל המצב עדיין לא שפיר. מהנתונים של מרכז הבנייה הישראלי עולה עוד כי לפחות 76% מהשיפוצים נעשים ללא תכנון מוקדם, ללא אדריכל וללא מעצב.

"אנו נתקלים בהרבה מקרים של אנשים שכלל לא מבינים בתחום ולכן עושים טעויות שחוזרות על עצמן. הם מדלגים על כל שלבי התכנון ומחפשים בעל המקצוע אחד שיעשה להם את כל העבודה", אומר פסטרנק. "כל קבלן או אדם שמדבר ארבעה משפטים ברצף הופך מבחינתם להיות פרופסור בתחום. אותו אדם הוא שמעריך להם את עלות השיפוץ, ללא כל חשיבה תכנונית ומקצועית, והלקוחות לא הולכים לשמוע דעה נוספת.

"בשלבי בנייה או שיפוץ, לכל גורם יש תפקיד שונה ומשמעותי, וביחד מתקבלת התוצאה הסופית והטובה מכל הבחינות, גם מבחינת המחיר - היות שמי שמתמחה בכך יודע להעריך טוב יותר את התקציב".

שיפוץ טלאי על טלאי

"אחת הבעיות החמורות היא שאנשים לא מתייעצים עם בעלי מקצוע בתכנון השיפוץ, אלא מחברים בין בעלי התפקידים בעצמם, לאחר שהם איתרו אותם באופן אישי - את הרצף שריצף לחבר, האינסטלטור שהחברים המליצו - אבל בסופו של דבר אין דבק שמחבר את כולם ודואג במבט עילי שכולם יעמדו בלוחות הזמנים ובהתאמה ישירה למסגרת התקציב", אומר יורם קראוס, מנכ"ל SMS ניהול פרויקטים.

"לצורך הפעלת כל הגורמים יש להעסיק מנהל פרויקט - הוא גלגל השיניים שמפעיל את כל המערכת ועשוי להביא לחיסכון של עד כ-30% מעלות הפרויקט".

מנתונים של התאחדות קבלני השיפוצים, עולה כי 85% מבעלי הנכסים שמחליטים לשפץ את בתיהם חורגים ממסגרת התקציב שקבעו לעצמם. "משפחה שמחליטה לשפץ צריכה לדעת שהיא נכנסת לסיוט מתמשך", מסביר יו"ר התאחדות קבלני השיפוצים, ערן סיב. "לכן עליה להתכונן, גם מבחינה תקציבית אבל לא פחות מבחינה נפשית".

בהתאחדות הקבלנים נתקלו כבר במקרים של בעלי נכסים שהכפילו ושילשו את מסגרת התקציב שלהם. לדברי סיב, מומלץ לשים בצד כ-30% מסך התקציב

בשביל שדרוגים בלתי צפויים. "בהרבה מקרים, הלקוחות מתפתים לאקסטרוות. אנו נתקלים בהרבה מקרים שבעלי נכסים ביקשו לעשות שיפוץ קטנטן רק בצינור של האמבטיה, אך לבסוף החליפו את כל האמבטיה. כל הזמן יש שינויים.

"אנשים מתחילים עם תוכנית עבודה מסוימת, אבל אז מתוודעים לחומרים שלא חשבו עליהם קודם. למשל, במקום שיש של 60 ס"מ, הם רוצים שיש של מטר, והמחיר קופץ בהתאם. גם במקרים שבעלי הנכס לא מתפתים לשדרוגים, סביר להניח שיחרגו בכ-20% ממסגרת התקציב שקבעו".

סיב מספר על תושבת שכונת צהלה בתל אביב שביקשה לתקן נזילה באמבטיה, אך התיקון הפעוט שנאמד באלפי שקלים בודדים קפץ ל-100 אלף שקל, לאחר שזו החליטה להחליף על הדרך את האמבטיה, המרצפות והמטבח.

לדברי סיב, אחד הדברים שצריך להדליק נורה אדומה אצל משפחה שנכנסת להליך של שיפוצים, הוא כאשר קבלני הביצוע השונים מציעים מחירים נמוכים במיוחד. בישראל, אומר סיב, יש 14,500 קבלני שיפוצים - ורק 1,175 מתוכם רשומים ברשם הקבלנים של משרד הבינוי והשיכון ומורשים לעבוד.

"מטרת המחירים המוטים כלפי מטה", מסביר סיב, "היא למשוך את הלקוח. יש קומץ קטן של פורעי חוק בתחום קבלני השיפוצים שנוטים לתת מחירים מאוד נמוכים, כך שלפעמים העלויות של הקבלן גבוהות מהמחיר המוצע, ובסופו של דבר אחרי שהוא מקבל את הכסף הוא בורח. לחלופין, בסוף העבודה הקבלן מתחיל להתווכח עם בעל הנכס שהסכום שמגיע לו הוא יותר גבוה".

"רגע לפני שמשפצים צריך לעשות הכנה מסודרת ולהתייעץ עם כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. מי שעוברים את השיפוץ יפה - זה גם מחזק אצלם את הזוגיות".