

לפני זמן מה פנו אלי חברים טובים ושאלו אם אוכל לעזור להם למצוא פתרון לבעיה הנוגעת לשיפוץ ביתם. נענית בשמחה ואולם כשהגעתי למקום התברר שהשיפוץ בעיצומו, חומרים מפוזרים בכל שטח הבית והגינה, הקירות שבורים, חוטי החשמל משתלשלים החוצה, שום תכנית אינה נראית בשטח והזוג אובד עצות כיצד יוצאים מהפלונוטר. במקרה אחר הגעתי לדירה שהייתה זקוקה לשיפוץ וכאשר התחיל החשמלאי לעבוד התברר לבעלת הבית הנדהמת שבשיפוץ שנעשה 15 שנה קודם לכן, הוחלפה צנרת המתכת בצנרת פלסטית, וההארקה בדירתה בוטלה. רק נס הוא שלא אירע אסון במהלך השנים בהן גרו בדירה ללא הארקה. המקרים אינם יוצאי דופן ולצערי נפוצים במקומותינו. אנשים רבים רוצים לחסוך כסף בזמן שיפוץ ביתם ואולם חוסר תכנון וחוסר ידע לא רק שאינם חוסכים דבר אלא עלולים לעלות בכסף רב, או כפי שאמרה סבתי החמודה " כשקונים יקר זה כואב רק פעם אחת".

כאשר כוח צבאי יוצא למלחמה ללא ארגון תכנון וגיבוש אסטרטגיה מתאימה, סיכוייו לנצח קלושים. כך גם בשיפוץ, שיפוץ לא מתוכנן, ללא הכנה מתאימה וללא בעלי מקצוע מתאימים הינו ערובה לליקויים בזמן הבניה עד כדי סיכון אמיתי של בני הבית. לעומת זאת, כאשר השיפוץ נעשה תוך לימוד מקדים, חשיבה מעמיקה ובירור הרצונות והחלומות, של בני הבית, כיצד יאורגן הבית מחדש, כיצד ימומן הפרויקט שלרוב אינו זול, ומיהם בעלי המקצוע שייטלו חלק בשיפוץ, סיכויי ההצלחה יהיו טובים בהרבה.

לשיפוץ מוצלח דרושים מספר מרכיבים עיקריים:

- ✿ תכנון חכם ומקצועי
- ✿ התקשרות עם בעלי מקצוע מתאימים ומורשים, בעלי תעודות הכשרה מתאימות.
- ✿ זמן
- ✿ כסף
- ✿ סבלנות

השלבים לשיפוץ הינם:

שלב א- תכנון

מתכננת/ מתכנן בעלי ידע מקצועי איתם יש לבעלי הבית שפה משותפת יציעו מספר אופציות לתכנון וכולם יחד ידונו בתכניות עד למציאת התכנית המוצלחת ביותר. המתכננים ידאגו לכך שהתכניות ימומשו ויבוצעו בצורה המקצועית ביותר.

שלב ב- הגדרת תקציב לשיפוץ

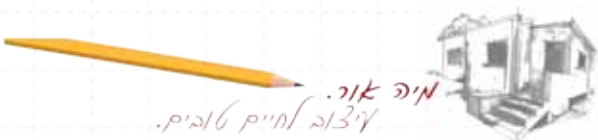
קיים מרחק רב בין רצון הדיירים לבין מחירי השוק בפועל. אנשים רבים אינם מודעים לעלויות הכרוכות בשיפוץ וזהו כר נרחב לעוגמות נפש עתידיות. במיוחד כאשר מתחילים לשפץ חלקים שלא תוכננו מראש, ולא נלקחו אחוזי גמישות מספיקים ואז מסיימים את השיפוץ ללא תקציב לגימורים ולאיבזורים של הבית. תקציב שיוגדר במסגרת מתאימה, ייקל על המתכננת לתת פתרונות הולמים ולהחליט מהם הצרכים המידיים ומהם אלה שניתן לדחות למועד מאוחר יותר.

שלב ג- תכניות עבודה וכתב כמיות

כל תכנון, גם הטוב ביותר, אינו מושלם ללא תכניות מדויקות הירודות לפרטי הפרטים של צרכי הדיירים. את התכניות וכתב הכמויות רצוי להעביר ל-3-4 קבלנים וכך ניתן להשוות בין ההצעות ולבחור את ההצעה הטובה ביותר. לא תמיד כדאי לבחור את הקבלן שהציע את ההצעה הזולה ביותר, כי לעיתים קבלן "זול" נתן מחיר כדי "לתפוס" את העבודה, ובאמצע התהליך ידרוש תוספת כסף בטענות שונות על דברים שלא נלקחו בחשבון, או לחליפין ייקח במקביל מספר רב של עבודות ושאיירו אתכם תקועים ללא מטבח וללא שירותים למשך זמן רב.

שלב ד'- הבניה והפיקוח

פיקוח צמוד של המתכננת ותכניות מדויקות, ישמרו על האינטרסים של המזמינים וייתנו לקבלן את הכלים לעשות שיפוץ מסודר מאורגן עם כמות מינימאלית של טעויות. חשוב לחתום חוזה עם הקבלן ולהבטיח שהתשלום יהיה על פי קצב התקדמות העבודה.



המשך - סוף מעשה במחשבה תחילה או ככה לא עושים שיפוץ

בחלקו הראשון של המאמר עסקתי בנושאים הקשורים לתכנון שיפוץ. בחלק זה אשתדל להאיר כמה מהטעיות הנפוצות במסגרת שיפוצים כדי שתוכלו ללמוד מניסיונם של אחרים.

כפי שציינתי מקודם, לשיפוץ מוצלח דרושים מספר מרכיבים עיקריים: תכנון חכם ומקצועי, התקשרות עם בעלי מקצוע מורשים, עם תעודות הכשרה מתאימות, זמן, כסף וסבלנות.

כאשר מגיעים לשלבי הביצוע של התכניות חשוב לדעת שמשך השיפוץ, עלות הפרויקט ומידת עגמת הנפש בתהליך קשורים קשר הדוק להיצמדות לתכניות.

הטעות הנפוצה ביותר בשיפוצים היא להתחיל אותם מבלי שיש תכנית מסגרת. גם שיפוץ קטן הולך וגדל לעיתים קרובות, והסיפור הבא ממחיש את הבעיה בצורה הטובה ביותר.

חברים בארצות הברית חיכו לביקורה של הסבתא מישראל. יום אחד הם גילו שקטע ברצפת הלינוליאום מתחיל להתרומם. הם החליטו להחליף את הריצוף במטבח כדי שהסבתא לא תיפול ותיפגע. כאשר הורמה שכבת הלינוליאום התברר להם שארונות המטבח בחלקם התחתון סובלים מרטיבות וריקבון ועל כן החליטו להחליף מטבח. כאשר פורק המטבח, התברר שהצנרת בבית רקובה ויש להחליפה לפני שמתקינים מטבח חדש ורצפה חדשה..... בשלב הזה הם הבינו שהעניין הולך להיות ממושך וללא מטבח לא יכלו להמשיך לגור בדירה ונאלצו לשכור דירת חדר חליפית קטנטנה בה הצטופפו בסופו של דבר במשך 8 חודשים בעוד ביתם מפורק לחלוטין ונבנה מחדש בעלות עצומה של בית חדש, באלפי דולרים. בסופו של דבר נדחה ביקורה של הסבתא והיא באה לבקר שנה לאחר מכן בבית חדש לחלוטין....

סיפור זה הוא אמיתי לחלוטין וממחיש בצורה הטובה ביותר עד כמה צריך להיות מוכן לכך שגם שיפוץ קטן יכול לגדול ולהסתבך ללא תכנון וללא ברקסים מתאימים.

כאשר מגיע אלי לקוח שאומר לי שהוא רוצה "רק" לתקן משהו קטן באמבטיה ובמטבח נדלקות אצלי הנורות האדומות ואני מנסה לברר באמת עד כמה "קטן" השיפוץ שאליו התכוון.

לאנשי מקצוע טובים אין תחליף ואנשים רבים מודעים כיום לצורך להעסיק מתכנן מקצועי שיוכל לתת מענה לבעיות שצצות במהלך התכנון והשיפוץ. בסופו של דבר כאשר העבודה נעשית על פי הנהלים המתאימים, נחסך הרבה כסף, זמן ועוגמות נפש.

התקציב

הגדרה מדויקת ככל הניתן של התקציב העומד לרשותנו לצורך השיפוץ תוכל לחסוך כסף רב במהלך העבודה. כתב כמויות מדויק ותכניות סגורות ככל הניתן מאפשרות לקבלן לתת הצעת מחיר מדויקת, ללא תביעות עתידיות לא צפויות והעיקר, יחסכו הפתעות מיותרות שיצוצו לאורך הדרך, ויהיה לנו מושג טוב יותר על העלויות הצפויות.

לעיתים כדאי להוריד מספר עבודות מהרשימה אם התקציב אינו מספיק ובלבד שיישאר מספיק כסף לגימורים טובים ומקצועיים לעבודות שיבוצעו וייתנו את המראה הנכון לבית העבודות שיישאו לא גמורות כגון נגרות, ריהוט, תאורה ואביזרים, (שלהם בדרך כלל לא נשאר פירור בתקציב), לא יבוצעו אם לא טופלו במהלך השיפוץ וסביר שיישאו לא גמורות לאורך שנים, וכל העבודה והכסף שהושקעו בתהליך לא ייראו בתוצאה הסופית.

לוח הזמנים

אם החלטתם לשפץ ואתם לחוצים בזמן, עצתי לכם: דחו את העניין עד שתתפנו לעסוק בכך בצורה רגועה יותר. שיפוץ בלחץ הוא שיפוץ גרוע. ומעטים המקרים בהם העבודות הסתיימו בדיוק במסגרת הזמן שהוקצב להן מלכתחילה. לעיתים הדבר נובע מעבודות שנוספו במהלך השיפוץ ולא נלקחו בחשבון מראש, לעיתים נוצרות בעיות רישוי או קונסטרוקציה בתהליך הבניה, לעיתים הקבלן נקלע ללחצים אובייקטיביים ולפעמים זהו עניין של תקציב שנגמר או של כוח עליון שמעכב את העבודות. השארת פרק זמן ושוליים של גמישות יקלו עליכם לגמור את העבודה לשביעות רצונכם.

הסבלנות

מילת המפתח בכל שיפוץ היא לקחת בחשבון שאת העבודה עושים בני אדם, שלעיתים לא חשים בטוב, לעיתים אינם מקצועיים ויש להחליפם, לעיתים הקבלן נתקל בבעיות עם אנשי המקצוע שהוא מעסיק ועוד כהנה וכהנה בעיות מסוגים שונים.

עבודה מתוך חשיבה חיובית תהפוך את השיפוץ לחוויה רגועה ותוצאותיה הסופיות תהיינה טובות יותר.

