

הבית לשיכונ

גמ"ח חידע וייעוץ לשיכונ הבית



ניתן להשיג ללא עלות ברשימת חנויות
הטמבור המופיעות בחוברת



בהמלצתם וברכתם של רבנים



המלצת הרב יהודה סילמן:

הרב יהודה סילמן
רב דקהל חסידים
ואב"ד בבר"ץ של מרון הגר"נ קרליץ שליט"א

בס"ד

אישור

ראיתי חוברת ובה הצעה להסכם עם קבלני שיפוצים שנערך ע"י "הבית לשיפוח"
ועבר ביקורת של תלמידי חכמים העוסקים בגושראים אלו. ולפי מה שראיתי אכן
הוא מגן על מזמני העבודות מרוב הבעיות הנפוצות וזהא בה תועלת גדולה לציבור

הרב יהודה סילמן
רב דקהל חסידים
רמז אלחנן

חדש בגמ"ח



חותמת המלצה הניתנת לבעלי מקצוע
או לחנויות שהגמ"ח בירר אודותם
ובדק שיש עליהם מס' המלצות.

חותמת זו תופיע בפרסום החברות
ובעלי המקצוע בעתונים השונים.

אין במתן חותמת זו מתן אחריות אלא
המלצה בלבד, מומלץ להתקשר לקבלת
מידע וטלפונים להמלצות

היות והושקעו בחוברת זו הון רב ויגיעה רבה לכן
ע"פ דין תורה ולהבדיל ע"פ הזכויות הבינלאומיות
אין להעתיק ולצלם כלל בכל דרך שהיא אפילו
באופן חלקי לשום צורך מסחרי או עסקי
© כל הזכויות שמורות לגמח "הבית לשיפוח".



כל

משפך מתחיל - נחשף לסיפורים העצובים על משפצים ש'נפלו בפח'. החל בכאלו שהקבלן התאייד להם באמצע העבודה, עבור באינסטלטור שהשאיר קירות דולפים, וכלה בבעלי מקצוע לא אמין, חומרי גלם לא איכותיים, ועוד כהנה וכהנה. לאחר שנחשפנו לאינספור סיפורים כגון אלו, וראינו את עגמת הנפש הרבה שאנשים עוברים בדרך לשיפוץ הבית, החלטנו, בעידודם ובברכתם של רבנים ושליחי ציבור, להוציא את החוברת שבידיכם, על מנת שתסייע ותמנע ככל הניתן את הבעיות הרבות שנוצרות בתהליך - שבדרך כלל נובעות אך ורק משום שאין למשפצים את הידע הבסיסי ביותר הנדרש לשיפוץ הבית.

לאחר חודשי עבודה, תכנון ועמל רב של איסוף מידע מקצועי, וכן ליקוט עצות מבעלי נסיון, אנו מביאים בפניכם חוברת מקיפה וגדושה בחומר יקר ערך על כל מרכיבי השיפוץ. יחד עם זאת, חוברת זו אינה מיועדת להפוך אתכם למפקחי בניה מקצועיים, על אף שיש בה הרבה מידע. אבל היא בהחלט תפתח לכם חלון לקבלת מושגים חשובים והכרחיים לתהליך השיפוץ, כגון: תכנון נכון, בחירת איש מקצוע, חוזה, מפרט טכני, ועוד. דבר נוסף ולא פחות חשוב, בחוברת זו ריכזנו עבורכם את בעלי המלאכה ונותני השירות לשיפוץ האמינים והמקצועיים ביותר, **רק** אלו שקיבלנו עליהם לא מעט המלצות, ואשר התחייבו (!) בפנינו על נתינת שרות אמין ומחירים טובים לפונים דרך "הבית לשיפוץ". עם זאת, חשוב לציין, שגם לאחר המלצה על בעל מקצוע מסוים, מומלץ לחקור ולדרוש באופן עצמאי ולראות בעצמכם עבודות שביצע.

סוף מעשה במחשבה תחילה

אז לפני שאתם מתחילים את כל הבלגן של השיפוץ, קחו את החוברת בידיכם, והתחילו לתכנן בצורה נינוחה, שקולה ואחראית את תהליך השיפוץ שלכם, כולל בחירת אנשי המקצוע המתאימים.

רשמו בפניכם את השאלות: מהי התוצאה המדויקת שאתם רוצים? מהן היכולות הכלכליות שלכם? ועוד שאלות רבות שתצוצנה לכם, ונסו לראות מהם הפתרונות הרצויים מבחינתכם.

בשורה חדשה - קבוצות רכישה!

שימו לב! לאור הביקוש הגדול להורדת מחירים, גמ"ח 'הבית לשיפוץ' מרחיב את פעילותו: מהיום, ניתן לארגן קבוצות רכישה עבור מוצרים מסויימים. כמו"כ ניתן לקבל מאיתנו הצעת מחיר כללית לפני שיפוץ, בכדי להקל מעליכם את ההתרוצצויות והברורים המקיפים. על מנת לקבל הצעת מחיר - עליכם לשלוח את הפרטים הרצויים. לדוגמא:

- לקבלת הצעת מחיר למטבח - יש לשלוח לדו" תוכניות מטבח, כמות מ"ר, צבע, טריקה

שקטה, כמות מגירות, עוד תוספות שאתם מעוניינים, וכו'
 • לקבלת הצעת מחיר לדלתות - יש לשלוח כמות דלתות, צבע, סוג הדלת וכו'
 • לקבלת הצעת מחיר לסורגים - יש לשלוח שטח מ"ר, סורגי בטון / ישרים, וכו'
 • אנו מציינים שנשתדל לתת הצעה מדויקת ככל האפשר אך המחיר הסופי יקבע לאחר בדיקת הנתונים בשטח
 שימו לב, בעלי המקצוע המופיעים בחוברת אינם נותנים יעוץ חינום. היעוץ החינוכי ניתן אצלנו בגמ"ח בלבד. ולכן אין להתקשר אליהם למטרת יעוץ או ברור מחירים בעלמא.

החלק שלכם

- הדפסת החוברת והוצאתה לאור היו כרוכים בהוצאות כספיות רבות. והיות שהעדפנו לתת לכם את החוברת ללא עלות, גבינו מחיר סמלי עבור עלות ההדפסה וההפצה מבעלי העסק המופיעים בחוברת. לכן, על מנת שנוכל להמשיך ולעזור לכל הפונים מכל רחבי הארץ, חשוב שתדגישו לנו את השירות שהגעתם דרך מדריך "הבית לשיפוץ".
- על מנת שכל קוראי מדריך "הבית לשיפוץ" יוכלו להפיק את מירב התועלת, שיתוף הפעולה שלכם יכול להוסיף רבות! לכן, אחרי שקיבלתם שירות מבעל מקצוע, נשמח אם תשתפו אותנו בחוות דעתכם עליו, בכדי שנוכל לדעת אם להמליץ עליו לאחרים.
- חשוב לציין, כי בעל מקצוע/ עסק שנקבל עליו משוב שלילי - על רמת שירות נמוכה או איכות ירודה, לא יתפרסם בהמשך במדריך זה.
- יש ברשותכם מידע נוסף או טיפ שימושי שברצונכם לשתף? נשמח שתצרו עמנו קשר.

אנו מקווים שתפיקו את מירב התועלת מהמדריך,
 ומאחלים לכם הצלחה רבה.

גמ"ח "הבית לשיפוץ"

לקבלת החוברת במייל, נא לשלוח מייל לכתובת:
a0737507505@gmail.com או לפקס: 0723-373-403

זמני המענה קולי לגמ"ח

גמ"ח 'הבית לשיפוץ' פתוח לפנייתכם בימים א'-ה'
 בין השעות 09:00-16:00. בטל: 073-750-750-5

תוכן ענינים

יש לכם מידע חשוב להוסיף?
רוצים להמליץ על בעל מקצוע?
שתפו אותנו לצורך המהדורה
המשודרגת הבאה!

מידע למשתמש - בפתח הבית 3-4

משכנתא 6

איך מתחילים? 12


דוגמא להצעת מחיר ע"פ כתב כחוויות מפורט 15

דוגמא לחוזה עבודה 18


דוגמא למכרטי שיפוץ דירה והוספת קומה ליו"ד 22

מחירוניהם 86-89

רשימת מוקדי חנויות טמבור בכל הארץ 90-91

קבלנים ומפקחי בניה 17 

אדריכלים 37 


ריצוף וכלים סניטריים 45 

מטבחים 53 

דלתות 65 

חלונות 69 

סורגים 77 

בעלי מקצוע מומלצים 83 

עימוד ועיצוב גרדי:

ברנצי ק, 052-5410407

עיצוב חודעות:

תהילה שפירא 054-8523345

הדפסה:

היימן את היימן 050-3143377 

תכנון המשכנתא

• **בדקו מה גובה ההחזר החודשי שתוכלו לעמוד קחו בחשבון שינויים צפויים.** מומלץ שההחזר החודשי לא יהיה גבוה מ-30% מההכנסה, גם אם זה נראה קצת, זה יעזור לכם להתמודד בקלות עם שינויים בהכנסות או בהוצאות שלכם בלי להיכנס לפיגור בתשלומי המשכנתא.

• **בשביל לשלם פחות על המשכנתא - א. בדקו אם תוכלו להסתפק במשכנתא בסכום נמוך יותר ו/או למשך זמן קצר יותר.** ב. ככל שישגדלו אחוזי המשכנתא יחסית למחיר הדירה כך יעלו.

• **הבנק מביא שמאי ומקבל את החוזה ונותן לפי הנמוך מבניהם.** ולכן הזהרו לקנות דירה עם חוזה על סכום פחות מהמחיר האמיתי זה יגרום גם לירידה בסכום שאותו תוכלו לקבל מהבנק, וגם שהריביות יעלו, היות שהסיכון לבנק עולה.

שימו לב! לפי הנחיות המפקח על הבנקים, שיעור המימון המקסימלי האפשרי הוא של 75% מערך הדירה עבור מי שזו הדירה הראשונה שרוכש. מי שרוכש דירה להשקעה יאלץ להסתפק בשיעור מימון נמוך יותר של 50% בלבד.

בחירת בנק

הבנקים העוסקים בתחום הם: פועלים, מזרחי טפחות, דיסקונט, לאומי, הבינלאומי, פאג'י, מרכנתיל, איגוד. (גם שני חברות הביטוח כלל ומנורה מעניקות הלוואות. ומכיוון שאין להם את הידע הדרוש, ומערך פקידותי מותאם, הן נמנעות מלתת הלוואות בסדרי גודל של הבנקים המסחריים ולרוב תנאי הריבית שם גבוהים יותר. למרות זאת, אין מניעה לבדוק מה הן מציעות, ולו רק לשם ההשוואה).

לאור מגוון האפשרויות, הבחירה בבנק הנכון אינה פשוטה. ההבדל בין הבנקים מתבטא לא רק בשונו בין הבנקים הקיימים אלא גם באפשרויות המשתנות **מסניף לסניף.** גם **השוק משתנה כל הזמן,** ובהתאם לכך גם התנאים שהבנקים מוכנים להציע ללקוחות. ולכן חשוב לבצע הכנה מוקדמת לפני שפונים לבנק. כחלק מההכנה מומלץ להבין מהן הנקודות אותן יש לברר עם הבנקים אליהם תפנו, למה עליכם לשים לב וממה להיזהר. עליכם לשים לב לעמלות השונות, למסלולים ולריביות המוצעים לכם ולהשוות בין הבנקים השונים.

מאחר והלוואת המשכנתא הינה הלוואה בסכומים גבוהים, הבנק כמובן רוצה להגן על עצמו מפני לקוחות שבסופו של

דבר לא יוכלו להחזיר את ההלוואה. וכדי להימנע ממצב שבו הבנק ידחה את בקשתכם לקבל משכנתא, וגם כדי לחסוך זמן, התרוצצויות בעקבות מסמכים שונים ועוגמת נפש, חשוב להכין "שיעורי בית". עליכם לבצע תכנון פיננסי מדויק ככל האפשר ולהתחשב בכל הגורמים השונים, העשויים והעתידיים. עליכם להכיר את האפשרויות העומדות בפניכם - לימדו מהם המסלולים השונים הקיימים ואף סמנו מספר אפשרויות מועדפות. אם תתמקדו באפשרויות מסוימות תוכלו להשוות בין הבנקים המציעים את אותן אפשרויות ומתוכם לבחור את ההצעה האטרקטיבית ביותר.

חשוב להתייחס לפגישה בבנק כאל פגישה עסקית לכל דבר. אם תגיעו מאורגנים ומסודרים ותפגינו ידע ובטחון עצמי היחס שתקבלו יהיה בהתאם. הפקיד בבנק מעוניין שתשלמו ריבית כמה שיותר גבוהה (כמובן הכל בשירות טוב ויחס אדיב) ובהתאם לזה הוא יקודם.

עליכם לתת תשומת לב לנושאים הבאים:

1. איך מתכוננים - חשוב לדעת בדיוק מה גובה ההלוואה שעליכם לקחת, מהן ההכנסות וההוצאות של משק הבית, האם ישנם כספים נוספים העומדים לרשותכם בהווה ובעתיד ופרטים נוספים שיסייעו לכם לקבל את ההצעה המתאימה ביותר. בדקו מהם המסמכים הדרושים לכם והאם יש נקודות נוספות שעליכם לשים אליהן לב.

2. בדיקת מסלולים וריביות - קיימות תנודות בגובה הריבית, המשתנה באופן יומי - לכן, חשוב לבדוק את השינויים שחלים לאורך תקופה מסוימת בגובה הריבית של הבנק ממנו אתם מבקשים לקבל משכנתא. בנוסף, חשוב מאוד להשוות בין גובה הריבית של כמה שיותר בנקים, מאחר וקיימים הבדלים בגובה הריבית אפילו בין סניף לסניף. עם זאת, **הגשת בקשה תוכל להיות רק בסניף אחד של אותו בנק.** לא תוכלו להגיש בקשה בבנק לאומי בסניף בני ברק ולאחר מכן בסניף ירושלים.

3. הנחות והטבות - בנקים מסוימים נותנים הנחות והטבות לקבוצות או ארגונים שונים. בדקו אם אתם שייכים לאחד מהגופים הללו וידרשו הנחה בהתאם. בנוסף ישנם בנקים המעניקים הנחה מיוחדת דווקא ללקוחות הבנק. אם הבנק מעוניין בכם כלקוחותיו, הרי שהוא יעשה כל מאמץ להשאיר אתכם בסניף, ויהיה מוכן לתת לכם תנאים טובים יותר כדי שלא תעזבו.

4. התמקחות - רובנו חשים שלא בנוח או אפילו חושבים שלא

ניתן להתמקח על המחירים שגובים מאתנו הבנקים. זוהי ללא ספק טעות. יש לראות במשכנתא עסקה לכל דבר ולהתמקח על גובה הריבית. הבנק רוצה אתכם כלקוחות, ולמנהל הסניף יש סמכות להעניק לכם הנחה.

אישור עקרוני

1. מדובר באישור שאינו מחייב, אתכם או את הבנק, אשר ניתן לקבל מכל בנק למשכנתאות. משמעות האישור היא שהבנק מוכן, באופן עקרוני, לתת לכם משכנתא בסכום כלשהוא. **תוקף האישור מוגבל**, והזמן מופיע באישור. למרות שהאישור אינו מחייב את הבנק, הרי שהוא נותן לנו אינדיקציה להמשך הדרך. ההליך אינו עולה כסף, והבנק אינו רשאי לגבות מכם עמלה.
2. באישור יפורטו סכום ההלוואה, גובה הריבית, תנאי ההלוואה, מסמכים ובטחונות שתצטרכו להציג ותאריך תוקף האישור. האישור צריך להתייחס לא רק לגובה הסכום המאושר אלא גם לאפשרויות השונות שהבנק מציע לכם לגבי ההלוואה, המסלולים השונים, הריביות וכו'.
3. רצוי לקבל אישור עקרוני למשכנתא לפני שהחלטנו סופית על הדירה/ חתמנו על חוזה משתי סיבות: א. חבל על כל הטרחה של הזמן למצוא את הדירה שתהיו מעוניינים, ולגלות בסוף שאינכם זכאים לסכום שציפיתם לקבל. ב. אם תחתמו על חוזה רכישה ולא תקבלו משכנתא מבוקשת, תאלצו לשלם סכום נוסף בגין הפרת חוזה (10-15%).
4. מה הבנק יבקש לדעת בשביל האישור? **א.** מה מטרת ההלוואה, האם ההלוואה היא לצורך דיור, בניית ושיפוץ הבית, רכישת נכס מסחרי, הלוואה לכל מטרה וכו'. וכמובן מה סכום ההלוואה המבוקש. **ב.** מה מצבכם הכלכלי, הבנק יבקש לברר את גובה השכר החודשי (נטו) של מבקשי ההלוואה, כולל הצגת תלושים וחשבון עו"ש. (חשוב להציג עו"ש נקי מחזרת צ'קים, ורצוף בפלוס). מהו ההון העצמי, האם יש נכסים אחרים על שמם. בנוסף יבקש הבנק לדעת אם אתם זכאים לקבל משכנתא בכפוף לתנאי משרד הבינוי והשיכון. **ג.** על הנכס - הבנק יעמוד על טיב הנכס, שווי, מקום נכס, האם הנכס נטול שיעבוד נוסף וכו'.
5. גם לאחר שקיבלתם אישור עקרוני, חשוב לזכור שעוד הכל פתוח. אתם יכולים להחליט שהצעת הבנק אינה אטרקטיבית מספיק ולהגיש בקשת אישור בבנק אחר או להתמקח על

הריביות וכו' או לחלופין לקבל את הצעת הבנק. במידה והחלטתם לקבל את ההצעה של הבנק ולחתום על הסכם הלוואה, תצטרכו להמציא את המסמכים המפורטים באישור העקרוני וכן מסמכים נוספים, המעידים על מצבכם הפיננסי ויכולת החזר שלכם, בהתאם לדרישת הבנק.

6. עליכם להציג את המסמכים במהלך התקופה בה הבנק מחויב לשמור על תנאי ההלוואה שהציע לכם (בדרך כלל 12 ימי עסקים, כולל שבתות וחגים). בין המסמכים שתידרשו להציג יהיו המסמכים הבאים: תעודת זהות, תלושי שכר והכנסות פי 3 מההחזר הצפוי, תדפיסי עו"ש, תעודת זכאות במידה ויש, חוזה רכישת דירה או קרקע, דוח שמאי, טופס הרשאה לחיוב חשבון, נוסח רישום מקרקעין (נוסח טאבו) או אישור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל ואישורים נוספים. בדקו מהם המסמכים הרלוונטים אליכם, שכן הרשימה משתנה לפי ההלוואה והלווה.

פתיחת תיק משכנתא -

לאחר שקיבלתם אישור עקרוני תוכלו לפתוח תיק הלוואה באותו בנק. בדרך כלל, הבנק ייתן לכם ארנה של 12 ימי עסקים מיום קבלת האישור העקרוני, שבהם נשמרים תנאי הריבית שהוצעה לכם באישור העקרוני. על מנת שהבנק אכן יוכל להעניק לכם את ההלוואה, יש להמציא בפניו מסמכים ובטחונות שונים. לאחר שתציגו את המסמכים הדרושים ותעמדו בדרישות שהבנק מציב לכם, תוכלו לקבל את ההלוואה. במידה ואכן רכשתם נכס כלשהוא, סכום ההלוואה יועבר ישירות למוכר ולא אל חשבון הבנק שלכם.

לוח סילוקין

ישנן אפשרויות שונות לפירעון הלוואות המשכנתא שקיבלתם, וכדי להכיר עליכם להתוודע ללוחות הסילוקין. לוחות הסילוקין מציגים בפניכם את השלבים בדרך להחזר ההלוואה, כולל התאריכים בהם היא נפרעת, הסכומים המשולמים בכל תאריך, ומהו חלקו של כל אחד ממרכיבי ההלוואה (הריבית והקרן) בהחזר.

אחת ההחלטות העומדות בפני הלווים לפני לקיחת ההלוואה היא הבחירה בין מסלולי הפירעון, כלומר לוחות הסילוקין הבאים:

לוח סילוקין - שפיצר: מדובר בלוח סילוקין הנמוך בין הבנקים.

תחושב כאילו הייתה מאה ואחד אלף שקלים. **משכנתאות ריבית צמודת מדד מגיעות או בצורת ריבית קבועה או בצורת ריבית משתנה.**

1. ריבית קבועה צמודת מדד

ריבית קבועה ולא משתנה (הריבית לא תשתנה לעולם). קרן המשכנתא (הסכום אותו קיבלתם בהלוואה ואותו אתם חייבים לבנק) צמודה באופן ישיר למדד המחירים לצרכן. **מה שאומר שהקרן תתפח עם השנים.** ולכן תשלמו יותר כל חודש אך לא בגלל שהריבית עלתה אלא שהכסף שאתם מחזירים שווה פחות. (לדוגמא - לקחתם 100.000 והמדד אחרי תקופה עלה באחוז או תשלמו כאילו קיבלתם 101.000).

פירעון מוקדם - לאורך השנים ייתכן שהריבית במשך תרד ותרצו לבצע מיחזור למשכנתא שכן התשלום שלכם נקבע לפי שער ריבית גבוה. לרוב תצטרכו לשלם קנס לבנק **"עמלת פירעון מוקדם"** שיכול להגיע לסכומים עצומים שיגרמו לכם לשקול מחדש את המיחזור. הסיבה לעמלה זו היא שהבנק מתחייב על בסיס המשכנתא נתן לכם ללווים אחרים מהם הוא לקח כסף (למשל בתי השקעות שונים) והוא מחויב אף הוא בריבית גבוהה, כך שאם אתם תבקשו לשלם לפי ריבית נמוכה יותר, הוא עשוי להפסיד כסף. (ייתכנו מצבים בו לא יהיו עמלות פירעון אבל במקרה של מחזור משכנתא לרוב המוחלט יהיה קנס יציאה). לסיכום: לא מסלול מועדף - גם צמוד למדד, וגם אין אפשרות יציאה מוקדמת.

2. ריבית משתנה צמודת מדד

כמו המסלול הקודם רק לא קבועה אלא משתנה כל תקופה. לרוב נקבעות תחנות עדכון כל שנה, שנתיים או חמש שנים בהתאם לסיכום עם הבנק. בכדי לקבוע מה יהיה גובה הריבית העתידי, מחליטים על עוגן מסוים (אפשר להתמקח...). שלפיו ייקבע השינוי בשער הריבית (למשל ריבית הליבור).

פירעון מוקדם - ישנה נקודת יציאה קבועה. ובנוסף, אם נרצה למחזור/לסלק את ההלוואה לפני מועד הנקודה העמלה לא אמורה להיות גבוהה כל כך היות והיא מחושבת עד הנקודה הקרובה ולא עד סיום התקופה של המשכנתא.

***בנקים למשכנתאות נוטים להציע מבצעים בהם הם מכריזים על ריבית נמוכה במיוחד. במרבית המקרים, מדובר בריבית משתנה והלקוחות לא שמים לב כי אמנם הם מקבלים שנה או שנתיים ריבית נמוכה במיוחד, אבל בתחנת העדכון הראשונה קופצת הריבית ועימה התשלומים.**

בלוח זה, במידה והריבית והמדד אינם משתנים - ההחזר החודשי הינו קבוע ונותר קבוע לכל אורך התקופה בה מוחזרת המשכנתא. אם מתייחסים לשני המרכיבים של התשלום - מרכיב הקרן (ההלוואה שלקחתם), ומרכיב הריבית ניתן לראות כי בראשית תקופת המשכנתא מרכיב התשלום על הריבית הוא הדומיננטי מבין השניים (שכן יתרת קרן ההלוואה היא גבוהה), ואולם במשך תקופת ההלוואה יחס זה בין המרכיבים משתנה, עד שלבסוף הופך מרכיב הקרן לדומיננטי מבין השניים. היתרון של הבנק (והחיסרון שלכם - הלווים) הוא שאם תפרעו את ההלוואה לאחר חצי מהזמן, יוצא שתשלמו הרבה יותר מחצי הקרן וזאת כיון ששילמתם עד אותו זמן בעיקר ריביות.

לוח סילוקין קרן שווה: בלוח זה התשלום על חשבון קרן ההלוואה קבוע ואינו משתנה לכל אורך תקופת ההלוואה. לעומת זאת הריבית היא על יתרת קרן ההלוואה, והיות וקרן ההלוואה קטנה מחודש לחודש גם הריבית קטנה בהתאם. מסיבה זאת אם לא חל שינוי בגובה הריבית או במדד, החזרי ההלוואה קטנים לאורך תקופת ההלוואה. בשורה התחתונה - מדובר במסלול שבו התשלומים בתחילת תקופת ההלוואה יהיו גבוהים יותר מאשר במשכנתאות המוחזרות על פי לוח שפיצר, אך ילכו ויקטנו לאורך תקופת ההלוואה כאשר **הקצב שבו מתקטנת קרן ההלוואה הוא מהיר יותר מזה של לוח שפיצר.** בלוח זה היתרון הוא שלכם אם תחזירו את ההלוואה לאחר חצי מהזמן תשלמו חצי מהקרן.

לוח סילוקין בוליט (בלון או הלוואת גישור): על פי לוח זה משלמים הלווים רק את הריבית על המשכנתא אך לא את הקרן. ובסיומה של תקופת ההלוואה מוחזר סכום ההלוואה המלא בבת אחת. ניתן לפרוע את ההלוואה במלואה גם במהלך התקופה (כמובן שההצמדה וכן תנאי הפירעון המוקדם יהיו לפי מסלול המשכנתא בו ניטלה ההלוואה). זהו מסלול המתאים למקרים בהם נדרש מימון ביניים - הדוגמא הנפוצה היא כאשר נרכשה דירה חדשה, אך הרוכשים עדיין לא קיבלו את כספי מכירת דירתם הישנה.

מסלולי ריביות הנפוצים

ריבית צמודת מדד - ריבית צמודה למדד זו משכנתא אשר תשלומיה מוצמדים למדד המחירים לצרכן המפורסם אחת לחודש מייצג את עליית המחירים במשך. לצורך הענין אם נטלתם הלוואה של מאה אלף שקלים והמדד לאותו חודש היה אחוז אחד, הצמדה למדד תביא לכך שההלוואה שנטלתם

החודשי יהיו תמיד אותו דבר. החיסרון הגדול הוא כי המסלול יקר מאוד, וייתכן ויהיו עמלות יציאה גבוהות מאוד. רמת הסיכון בינונית. מצד אחד הכל קבוע וידוע מראש ונראה שאין סיכון אך היות וייתכנו קנסות גבוהים ייתכן שנגלה לאורך השנים כי המחיר ששילמנו על המסלול היה גבוה. פירעון מוקדם - ייתכנו קנסות מאוד גבוהים.

בניית תמהיל

הטעות הנפוצה היא להתמקד כמו כולם בעיקר בניהול מו"מ מול הבנקים בהזלת הריביות. אז זהו שהתמהיל זה הכסף הגדול. (המסלולים וחלוקת השנים) כמובן שכל עשירית אחוז שתצליחו להוריד תחסכו לכם אלפי שקלים (ולפעמים בעשרות אלפי שקלים).

לפני מספר שנים יכולנו לקחת משכנתא בריבית משתנה בגובה 100% מן ההלוואה אך במהלך שנת 2011 בנק ישראל הוציא הנחיה לבנקים למשכנתאות ניתן לקחת רק 33%. המטרה של בנק ישראל היא שהלקוחות לא יתפתו לקחת משכנתא בריבית נמוכה וכשהיא תעלה הם לא יוכלו לעמוד בהחזרי המשכנתא. ולכן טיפ חשוב: מי שמוכר דירה ישנה וקונה חדשה ועל הישנה יש לו הכל במסלול פריים מומלץ לו מאוד לעשות גרירה לדירה החדשה ולהוסיף על זה את החסר.

1. פריים - כמות: שלישי. המסלול הטוב ביותר. לא צמוד מדד. וניתן להחזיר את ההלוואה בכל רגע נתון ללא קנס יציאה. אורך: כמה שיותר (ברוב הבנקים המקסימום הוא 30 שנה), המטרה היא על מנת לפנות "כסף" למסלולים הצמודים בהם כדאי לקצר כמה שניתן את השנים.

2. ריבית קבועה צמודת מדד - כמות: 20%. אמנם צמוד אך די יציב. ייתכן קנס יציאה. אורך: מומלץ לתקופה הקצרה ביותר שניתן, בשביל לחסוך זמן עליית מדד.

3. ריבית משתנה צמודת מדד - כמות: 32%. [מכיוון שלקחנו 33% מההלוואה בריבית פריים (שהיא ריבית משתנה) אנחנו כבר לא יכולים לקחת עוד מסלול בריבית משתנה, אבל למזלנו בנק ישראל מאפשר לנו לקחת מסלול בריבית משתנה צמודת מדד עם נקודת שינוי ריבית כל 5 שנים והוא לא מחשיב את המסלול הזה כריבית משתנה. אורך: בינוני.

4. ריבית קבועה לא צמודת מדד - נטול כל סיכון. אך הכי היקר ביותר לטווח הקצר. כמות: 15%. אורך: תקופה בינונית. (אם

ההלוואה מומלצת מתי שצופים לקבל סכום גדול לפני התחנה (ירושה/מתנה) ואז כדאי ליהנות מריבית נמוכה בתחילת ההלוואה, או כאשר הריבית במשק גבוהה וצופים כי היא תרד (ואז קובעים תחנת עדכון במועד שעד אליו צופים כי תהיה ירידה בריבית). לסיכום: המסלול ה"משופר" של הריבית הקבועה אבל עדיין עם חיסרון גדול - צמוד למדד.

ובסיום המסלולים הצמודים למדד ראוי להזכיר עוד מסלול צמוד אך לא למדד אל למט"ח דולר/ירו. מתאים לאנשים שעובדים עם כסף זר או לאנשי חו"ל.

3. ריבית פריים

ריבית פריים הינה ריבית אשר מפרסם בנק ישראל אחת לחודש. הריבית שקובע בנק ישראל משמשת נקודת ייחוס לבנקים למשכנתאות והם גובים מכס ריבית בהתבסס על ריבית פריים, למשל אם ריבית הפריים הינה 3%, בנק יכול להודיע כי הוא גובה לפי ריבית פריים מינוס חצי אחוז, כלומר 2.5%. אם לאחר זמן, תעלה ריבית הפריים של בנק ישראל לחמישה אחוזים, הריבית של הבנק תהיה 4.5%.

משכנתא בריבית פריים הינה משכנתא לא צמודת מדד. יחד עם זאת הריבית במשכנתא זו משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים. רמת סיכון במסלול זה היא די גבוהה, במידה וריבית הפריים מזנקת, ההחזר החודשי מזנק בעקבותיה ויכול לגרום לכך שלא תוכלו לעמוד בהחזרי המשכנתא. פירעון מוקדם - ניתן לפרוע או למחזר את המשכנתא בכל רגע נתון ללא עמלת יציאה. לסיכום: המסלול המועדף על כל לוקחי המשכנתאות, משלמים ריבית לפי הרמה הנוכחית בשוק (ולא לפי רמה של לפני כמה שנים), אין הצמדה למדד ובעצם הקרן יורדת לעולם ולא עולה כמו במסלולים הקודמים ובנוסף, אין עמלת יציאה וניתן לשנות או להחזיר בכל רגע נתון.

4. ריבית קבועה לא צמודה - ריבית בטוחה

משכנתא מתאימה למי שלא אוהב לקחת סיכונים. ורוצה לדעת בדיוק מה יהיה גובה התשלום שהוא ישלם במשך כל התקופה. הרבה אנשים מתבלבלים וחושבים שריבית קבועה היא ריבית לא צמודה. בפועל משכנתא בריבית קבועה הינה משכנתא צמודת מדד ולכן הריבית קבועה אך המדד יכול לנסוק. לעומת זאת ריבית בטוחה מתכוונים לריבית קבועה שאינה צמודה ולכן אינה משתנה.

מסלול משכנתא שאין בו הפתעות. מתחילים עם החזר מסוים ונשארים איתו לאורך כל חיי ההלוואה, הקרן וההחזר

דוגמא לתמהיל מחושב:

סכום	מסלול המשכנתא	שנים	ריבית*
₪ 330,000	ריבית פריים	30	0.9-
₪ 200,000	ריבית קבועה צמודת מדד	10	2.6
₪ 320,000	ריבית משתנה צמודת מדד עם תחנת יציאה כל 5 שנים	20	2.2
₪ 150,000	ריבית קבועה לא צמודה	15	3.5
סה"כ = 1,000,000 ₪			

*ריבית ממוצעת בשוק נכון לתאריך 01/03/16.
למשפחה שמציגה הכנסות טובות. לדירה בעווי 1,900,000.

ניקח אותו לתקופה קצרה ההחזרים יהיו גבוהים מדי ואם ניקח אותו לתקופה ארוכה מדי הריבית תהיה ענקית ויהיה סיכוי רב גם לעמלת יציאה).

יועץ משכנתאות

מומלץ מאוד להיעזר באיש מקצוע אמין ומקצועי עם ניסיון. יש בשוק יועצים דינמיים היודעים להסתדר עם מצבים מסובי (כי).

מחיר יועץ הוא בין חצי אחוז לאחוז וחצי מסכום המשכנתא. זה נשמע סכום גדול שמשתלם לחסוך אך לאחר הכתבה שקראי תם הבנתם שכל טיפת מידע שווה המון. המחיר שמשלמים על ניואנסים קטנים הם שווים המון כסף בוודאי יותר ממחיר היועץ. (לאחר הכתבה תדעו להתמקח ולדרוש מהיועץ את הטוב בשי בילכם).

משכנתא לשיפוצים

שיפוץ נכסים והרחבת בתים משותפים הפכה להיות רווחת במיוחד בעשור האחרון. במידה ואתם גרים בבניין שדרוש שיפוץ, הוא יכול להעלות את ערך הנכס במידה רבה, כך שלא רק שתכי סו את עלויות השיפוץ, אלא אף תוכלו להרוויח מכך, במיוחד אם הבניין עומד בתקני בטיחות מחמירים כגון תמ"א 38.

עולם השיפוצים והמשכנתאות הוא לא בעל מדיניות קבועה רוב הבנקים יקטלגו משכנתא לשיפוצים תחת ההגדרה "משכנ נתא לכל מטרה". הריביות יהיו יחסית גבוהות בלקיחת משכנתא לשיפוצים לעומת משכנתא לדור, כלומר תנאי הריבית הרבה פחות טובים. ולכן אם אפשר עדיף לקחת את ההלוואה לשיפוץ מתוך המשכנתא באמצעותה רכשתם את הבית. "משכנתא לכל מטרה" הינו מסלול שמאפשר לקבל סכום כסף נזיל גבוה לכל מטרה שהיא ולכן הריביות יהיו גבוהות יותר.

אם אתם מתכננים לעשות הרחבה או תוספת בנייה קבלת משכנתא תהיה פשוטה יותר כיוון ונדרשים אישורי עירייה שהופכים את ההשקעה לרשמית יותר והנכס יושבח ועל כן הריביות יהיו יותר משתלמות.

התנאים של הבנק הם דומים כמו לקיחת משכנתא חדשה. שמאות, שיעבוד, תנאי הריבית תלויה במצב הפיננסי.

ניתן להבדיל בין שני סוגי משכנתאות לשיפוצים: **א. משכנתא לכל מטרה** - הריביות שלה יהיו גבוהות יותר והתנאים פחות טובים כיוון והיא לא מיועדת ספציפית לשיפוצים אלא לכל מטרה שהיא. בדרך כלל הלוואה לכל מטרה ע"י משכון הנכס שברשותיכם, תתקבל בתנאי ריבית פחות טובים יחסית למשכנתא רגילה, אך טובה בהרבה מאשר הלוואה קיצרת מועד שתרכשו מכל גורם אחר. **ב. משכנתא למטרת דור** - התנאים שלה יהיו טובים יותר ודומים לאלו של רכישת נכס. במשכנתא זו קיים הכרח לשיי פוץ מקום המגורים מתוך חשש שהמבנה עצמו בסכנה אם לא יתבצע הליך השיפוצים. למשל משכנתא לרוב אם היסודות של הנכס רעועים וסכנת קריסה.

דרך נוספת ומועדפת להלוואה הינה **מחזור משכנתא** - סילוק המשכנתא הקיימת ונטילת משכנתא חדשה, בסכום גבוה יותר מסכום הקן שנפרע. היתרון בהלוואה כזאת הוא שהיא נפרסת על פני תשלומים רבים מאוד. כמובן זה לא שייך למי שניצל את כל אחוזי המיסון.

חשוב לדעת שמצידו של הבנק, יש אלמנט מפתח חשוב במיוחד: בניית נכס ללא היתר הינה בנייה לא חוקית. הבנק לא מאפשר כיסוי לבנייה מסוג זה. לכן, במידה ואתם מגדילים את ביתכם, ומעוניינים בכסף לכיסוי ההוצאות חשוב לעשות זאת בצורה מסודרת עם היתרי בנייה מהרשויות.

הדרך הקלה.

ש.האם כל אדם ללא הון עצמי יכול לרכוש דירה ומה ההחזר החודשי?

ת.ניתן לארגן מימון עד 100% מעלות רכישת דירה.

גם לרכישת דירה שניה וגם לבעלי הכנסות נמוכות או שאינן מופיעים בחשבון הבנק.

גם לקוחות שיש להם עבר לא נקי או ללקוח שהיה מוגבל או שהיו לו פיגורים בתשלומים. או לקוח שסירבו לו בבנק מכל סיבה שהיא.

משכנתאות ניתן לקחת עד 30 שנה.

על כל 100.000 ש"ח ההחזר החודשי הוא 400 ש"ח בערך.

ש.האם ניתן להגדיל משכנתא לאדם שכבר יש לו משכנתא? ולקוחות שיש להם משכנתא האם כדאי להם מחזור את

הלוואה ולחסוך בריביות האדירות? ומה יכול לחסוך אדם שיש לו חשבון הלוואה רגיל ללא משכנתא?

ת. גם ללקוח שכבר יש לו משכנתא ניתן להגדיל את המשכנתא.

כדאי מאוד לאנשים שמגלגלים הלוואות בבנקים או בגמחים לרכוש את ההלוואות במסלול בנקאי לתקופה ארוכה ואת ההחזר החודשי קטן ויכולת המחיה גדלה.

למשל לקוח שיש לו מסגרת בבנק של 100.000 [למשל ב 2 בנקים כל בנק 50] הריבית שהלקוח משלם היא בסביבות 10%

ניתן לארגן מימון של 2.6 ללא שיעבוד נכס ל10 שנים דבר שיחסוך 7% ריבית שזה המון כסף.

לקוח שיש לו הלוואה של 200000 ל6 שנים וההחזר בסביבות 3200 לחודש יכול לפרוס ל10 שנים ל2000 ש"ח בלבד. זה

משחרר לו 1200 פנויים כל חודש שזה המון להרבה משפחות. {בהלוואות הקצרות האלה הרבה משפחות נפלו}

מיחזור משכנתא

כדאי לבדוק אצל אדם שאין לו אינטרס להגדיל את הריבית אלא להקטין אותה וכאן המקום של יועץ משכנתא שהאינטרס שלו להוזיל את הריבית. לדוגמא אדם שיש לו משכנתא של 1.000.000 ל30 שנה והפחיתו לו ברכישה או במיחזור את הריבית ב1%. יוצא לו רווח לאורך השנים של 150.000!!! שזה סכום עתק לכל הדעות. ולכן אנשים מעדיפים היום לפנות לאדם מקצועי שיוזיל על ידי המיחזור את עלות המימון... חשוב לציין שלא רק הריבית קובעת אלא גם התמחיל. או בעיקר התמחיל.

מה לא כדאי! לקוח שצריך משכנתא ל30 שנה אסור לו לקחת שום מסלול צמוד למדד כי לאורך שנים המדד עולה וזה

אסון אפילו אם התשלום החודשי כעת הוא נמוך.

כדאי לקחת שלישי מההלוואה בריבית פריים שזה ריבית הכי זולה היום.

חשוב לגשת לבנק לאחר שבדק את התיק שלכם יועץ כדי שלא תצטרכו לתקן את מה שאמרתם בהגשת הבקשה אם

היא לא תאושר מאחר והכל נרשם שם.

הכותב הוא ישראל פרלמוטר מחשד פרלמוטר יועצי משכנתאות והלוואות ללא בטחונות

חשד כהנחן 69 בני ברק טל: 03-6188606 | 03-6168862 | 052-7126633

פקס: 153-774008877 חיייל: d0527126633@gmail.com

זמן השיפוט

תתפלאו לדעת, אבל הזמן המומלץ לשיפוט הוא דוקא בחורף. עונת השיפוצים בדרך כלל מתחילה לאחר פסח והשיא מגיע בתקופות תמוז - אלול.

היתרונות לשיפוט בחורף הם:

מחיר - קבלני השיפוצים, השמלאים, אינסטלטורים או כל בעל מקצוע אחר יהיו לחוצים הרבה פחות בתקופת החורף. מה שבהחלט יוכל לעזור לכם לקבל הצעות מחיר טובות יותר. גם מחירי המזגנים והתקנתם יורדים בחורף בצורה משמעותית.

זמן עבודה - לקבלני השיפוצים יש יותר זמן להשקיע בשיפוצים עצמם בעונת החורף, בעוד שבזמן שיפוצים בקיץ, הם יעשו הכל ומהר כדי לסיים את התהליך לפני הגשם הראשון.

יחס - כשמשפצים בחורף, לכל בעלי המקצוע יש יותר זמן להשקיע בשירות טוב, מה שיתן לכם כלים ורוגע להגיע להחלטה נכונה.

מימון

המרכיב שמלווה אתכם לאורך כל השיפוט הוא נושא המימון. אם לא נחשב אותו במדויק, ובנוסף נכין לו 'עודף', ההפתעה עלולה להיות קריטית להמשך השיפוט, ותגרור אחריה נזקים (שכירות, משכנתא, ועוד).

על מנת לחשב עלויות שיפוט דירה, דבר ראשון החליטו סופית מה הולכים לשפץ ומה נשאר במקומו. את כל הדברים רשמו על גבי טבלה מסודרת. ערכו רשימה של כל הספקים שיכנסו לביתכם ואת נמחירים שישגבו, אל תשכחו אגרות בניה, חיבורי חשמל ומים. התחילו להסתובב באולמות התצוגה לקרמיקה וכלים סניטרים, מטבחים, רהיטים וכו' עוד לפני תחילת השיפוט, על מנת לדעת כמה עולים המוצרים שבחרתם, הוסיפו את המחירים לתקציב השיפוט.

לאחר מכן ערכו בדיקה עם גורם מוסמך על מנת שייתן את חוות הדעת בנושא, אחרת תמצאו את עצמכם מוציאים כסף עבור דברים שלא לקחתם בחשבון.

סיימתם להכין תקציב בניה? שבו עם הקבלן המבצע, המהנדס, האדריכל, החשמלאי והאינסטלטור ותתחילו לבנות את הבית על הניר! זאת על מנת לבצע את כל התיאומים הנדרשים, ולשמוע אלו הערות יש לכל אחד מהם על התוכנית.

לפני הסיום, הוסיפו לתקציב לפחות 20%-15% נוספים מסכום השיפוט הכולל, עבור תוספות שלא חשבתם עליהם. דבר שיעזור

לכם במידה והחלטתם על ריצוף יקר יותר, או על ריהוט חדש וכדומה.

הגורמים העיקריים לחריגה בעלויות שיפוט הבית:

א. בעיות לא צפויות: לדוגמה, לפתע מתגלה עמוד בטון שאינו מאפשר שבירת קיר מתוכננת להרחבת חדר השינה - ונדרש פתרון אחר. או לאחר הורדת קיר מתגלה בו צינור מים, שהזזתו מחייבת חציבה בקיר נוסף; מתברר שהבידים אינו גדול מספיק כדי להכיל את המזגן המרכזי. כל אלה מחייבים תשלום נוסף.

ב. תגובת שרשרת: לדוגמה, רכשתם דירת גג. ביקשתם להגדיל את חדר השינה על חשבון החדר הסמוך. העלות לפי הערכתם הראשונה - 2,000 שקל תמורת שבירת הקיר ובניית קיר גבס חדש. אבל הזזת הקיר מחייבת גם שינוי של הכניסה לחדר שהוקטן. המדרגות לגג חוסמות את הפתח האפשרי, וכך אנחנו נגררים גם לשבירת המדרגות והזזתם ולאישור מהנדס.

ג. שכחה: סעיפים שנוטים לשכוח, אבל אלה מתגלים ומכאיבים בכיס. לדוגמה, תכננתם להתקין בדירה מזגן מרכזי, אבל שכחתם שפעולתו מחייבת שינוי של מערכת החשמל לתלת פאזית, כדי שאפשר יהיה במקביל להפעיל את מכשירי החשמל הנוספים. שינוי המערכת כרוך בתשלום של 3,000 שקל לפחות לחשמלאי שיבצע את העבודה וסכום דומה לחברת החשמל שתאשר את תקינותה.

ד. שינויים יזומים: אתם מתחילים בשיפוצים - ועם האוכל בא התיאבון. בתחילה חשבתם על שיפוט הסלון, אבל אז התברר שגם במטבח רצוי להחליף את המרצפות. 70 שקל **ה. חומרים:** כוונתכם היתה לרכוש מרצפות שמחירן שקל; לכו"ר, אבל מצאתם את הצבע הנכון רק באלה של 150 התכוונתם לקנות כלים סניטריים פשוטים, אבל אלה המעוצבים שבו את לבכם; רציתם תריסים סטנדרטיים, אך המוכר שיכנע אותכם שתריסי סורג הם הדבר שאתם לא יכולים בלעדי.

תכנון

עבודת תכנון וביצוע בניית שלד לבית בבניה מתחלק 5ל

חלקים עיקריים:

שלב 1 טרום בניה

קניית שטח / בית, בחירת אדריכל, הכנת תכניות, היטלים, אישורים, היתרים, מכוני בדיקה.

הכנת תקציב בניה ולוח זמנים לפרויקט, בחירת סוג משכנתא ויועץ משכנתאות.

שלב 2 טרום שלד

מדידת השטח, עבודות עפר ליישור ופיתוח השטח, כתב כמויות של הקונסטרוקטור והאדריכל, בחירת מפקח, בחירת קבלן, ובחירת בעלי מקצוע נוספים שיעבדו בפרויקט.

שלב 3 עבודות שלד

ביסוס השטח וקידוח כלונסאות, קניית חומרי בניין, קורות קשר ועמודים, בניית שלד וחלוקה פנימית, איטום.

שלב 4 עבודות גמר

חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר, הכנות צנרת, אלומיניום, הכנה למערכת שאיבה מרכזית, טיח פנים וחוק, בניית גג, איטום, גז, ועוד...

שלב 5 עבודות גמר

פיניש, עיצוב פנים, התקנת קרמיקה וכלים סניטרים, התקנת פרקט, התקנת דלתות פנים וחוק, התקנת מטבח, שפכטל וצבע פנימי, התקנת מזגנים, אבן לחיפוי קירות חיצוניים, ניקיון ופוליש, הובלה.

תיאום

חשוב להתעקש על תיאום בין גורמים אלו: האדריכל, הקבלן, המהנדס, ואם יש גם המפקח. וכן סנכרון בין הקבלן לבין עבודות אחרות כמו רכישות חומרים ומוצרי חשמל, הגעת איש האלומיניום לחלונות, מתקין המזגנים, הנגד, איש חברת הכבלים, חברת הגז ואפילו משטח העבודה למטבח. כל אלה הם קבלנים שאתם או המעצבת דואגים לעבוד מולם, תוך כדי קשר עם הקבלן המבצע שלכם והוא זה שיתאם מי מגיע לפני מי, ומי אחרי.

בחירת קבלן/משפך

בבחירת קבלן או משפך חשוב לבדוק מספר דברים:

- א. חשוב מאוד לקבל עליו 3 המלצות לכל הפחות. לא כדאי לסמוך על ממליץ אחד, אפילו שממליץ מאוד. (בחוברת זו הבאנו לפניכם רק קבלנים שקבלנו עליהם מס' המלצות.)
- ב. כמעט ואין קבלן שלא נוצרו עימו ויכוחים ולכן חשוב לברר אצל כל ממליץ - מהם, והאם ובאיזה אופן ניתן לפותרם. (יש נושאים שלאחד יפריעו יותר ולאחר פחות).
- ג. אחריות - על איש המקצוע אשר ביצע את השיפוץ חלה אחריות לטיב העבודה. משך האחריות תלוי בסוג העבודה. לדוגמא: על עבודות אינסטלציה חלה אחריות למשך שלוש שנים לפחות, עבור עבודות איטום חלה אחריות למשך חמש

שנים לפחות. ככלל, על כל דבר שנעשה במסגרת שיפוץ חלה אחריות לשנה, לכל הפחות.

במסגרת האחריות, על איש המקצוע להגיע ולתקן את הטעון תיקון ללא תשלום נוסף בתוך זמן מוגדר. אחד מסעיפי חוזה העבודה מטפל בנושא האחריות. בסעיף זה מוגדר למשך כמה זמן חלה האחריות וגם תוך כמה זמן יגיע איש המקצוע לתיקון לאחר קריאה.

ד. ביטוח - וודאו שהקבלן מחזיק בפוליסת ביטוח תקפה לעבודות השיפוץ הכוללת נזקים למבנה וביטוח צד ג', המכסה גם את בני הבית.

ה. יהודי או לא? אין ספק שזה נושא רגיש... היום השוק מוצף בקבלנים לא יהודים, וחשוב מאוד לבדוק שיש להם אישורי שהייה מתאימים, היות שקרו מקרים שאנשים שלמו קנסות ענק על העסקתם ואפיי "בילו" מעט בכלא ע"כ. (בלי להיכנס להיבט ההלכתי).

ו. ישנם קבלני שיפוצים אשר מעבירים את העבודה לידי קבלן משנה. כדאי לשים לב שמי שעשיתם מולו את המשא ומתן הוא גם זה שמבצע את העבודה לבסוף ולא מישהו אחר.

ז. רוב בעלי המקצוע אשר מבצעים עבודות שיפוצים אינם רשומים ברשם הקבלנים. העובדה כי אינם רשומים אינה אומרת כי אינם איכותיים וישרים כשם שהעובדה כי אדם מסוים רשום אינה מעידה, באופן אוטומטי, כי הוא איכותי וישר.

ח. מומלץ וחשוב לבדוק את עבודות הקבלן ולשים דגש על: גימורים, ריצוף, התקנות של כלים סניטריים, התקנות של ברזים, רובה בין המרצפות והאריחים, החלקות של הקירות, חיתוכים של אריחים, גימורים של קירות גבס, חיתוכי פנלים, מפגשים בין קיר מחופה לקיר מחופה אחר.

ט. וודאו אם המחיר כולל מע"מ או לא.

הצעת מחיר

ישנם פרמטרים רבים אשר משפיעים על העלות הסופית: מצב הדיירה הקיימת, הנגישות לדיירה, העונה, החומרים בהם משתמשים ועוד משתנים רבים. ככלל, מבלי לראות את הדיירה הקיימת לא ניתן לתת הצעת מחיר אמיתית ומקצועית. ישנם בעלי מקצוע אשר ידרשו תשלום עבור הגשת הצעת מחיר. זה בהחלט לגיטימי, כי אכן הכנת הצעה גוזלת זמן רב, אך כדאי לדעת כי בעלי מקצוע אלו נכראים עמוסים בעבודה, ומומלץ לשלם סכום פעוט יחסית ולקבל הצעה מקצועית ומפורטת.

הצעת מחיר מקצועית תכלול את הפרטים הבאים:
 1 פירוט העבודה. 2 לוח הזמנים לביצוע העבודה. 3 פריסת התשלומים.

פירוט העבודה

חשוב לקבל הצעת מחיר מפורטת. מהסיבות הבאות:
 א. ככל שההצעה יותר מפורטת כך תוכלו להתרשם מהאמינות והרצינות של הקבלן ותמנעו מעגמת נפש הנגרמת מאי הבנות. פירוט העבודה קרוי בשפה המקצועית 'כתב כמויות' והוא צריך להיות מפורט באמצעות סעיף נפרד לכל רכיב בשיפוץ. דוגמא: תאור העבודה - מחיר למטר - כמות - סה"כ.

כתב הכמויות הינו המפרט הטכני של כל המוצרים שאותם נכניס לבית החדש/ לשיפוץ הבית. (את כתב הכמויות בדרך כלל מוציאים האדריכל / המפקח / קבלן / מעצב).

כתב הכמויות יכול את כל הפרמטרים החדשים שיכנסו אליכם הביתה וכוללים מפרט מדויק של סוג, מידה, מחיר וכמות, שם המוצר ותפקידו. לדוגמא:

אריח לריצוף, מידה, כמות, מחיר, אריח לחיפוי קירות מידה, כמות ומחיר, מבריק/מט כולל חומר שחור.

מפסקים לחשמל: סוג מפסק (גויס/ וייסבורד, יחיד, כפול, חילוף), כמות מפסקים, כמות שקעים, מחיר ליחידה, ומחיר סה"כ.

בלוקים: סוגי בלוקים, מידת הבלוק, מחיר לבלוק, כמות הבלוקים הנדרשת, ומחיר סה"כ עבור נושא זה.

צבעים לבית: סוג הצבע, כמות הצבע הנדרשת, שם הצבע הנבחר או שווה ערך כדוגמת סופרקריל או נירוקריל.

עבודות גבס: סוג לוח הגבס: ירוק/ורוד/רגיל, כמות הגבס הנחוצה, לאן הולך הגבס ועוד..

ככל שכתב הכמויות מדויק יותר כך נשלם פחות על תוספות שלא חשבנו עליהם ולכן הוא משמש ככלי לחיסכון בבניה ושיפוץ.

כל הפרמטרים ששכחנו יכנסו הביתה כתוספות שנושלם עליהם, וחבל!

במידה ואין ביכולתכם להעריך או לכתוב כתב כמויות, התייעצו במומחה בתחום שייסיע לכם להוציא כתב כמויות נכון.

עברו על כתב הכמויות מספר פעמים על מנת לוודא שלא שכחתם כלום. כך תקבלו הצעת מחיר קונקרטית המתאימה לכתב הכמויות.

ב. במידה ותהיו מעוניינים בתוספת עבודה מאותו סוג, ע"י הפירוט המחיר יהיה ברור לב' הצדדים. לדוגמא כאשר תרצו להוסיף חיפוי קרמיקה במקום שלא סוכם, המחיר שמפורט בכתב כמויות בפירוט חיפוי אריחי הקרמיקה, יתן מענה מדויק למחיר. לעומת זאת כאשר אין פירוט, עלול שיפוצניק לא ישר לנצל את העובדה שהוא כבר בשטח, ו"לתקוע" מחיר מופקע. ג. כך תוכלו להשוות מחירים במדויק בין ההצעות השונות.

לו"ז לביצוע העבודה

אחד מהדברים שגורמים להמון עוגמת נפש הוא בעיות בלו"ז. כמובן שביצוע עבודה בזמן קצר עולה יותר מאשר ביצוע אותה עבודה בזמן ארוך יותר. לכן חשוב לבדוק את רמת עמידת הקבלן בלו"ז. בלוחות הזמנים יצוין מועד תחילת העבודה, דרך שלבי התהליך השונים ועד למועד הסיום המשוער. נסו לברר אם יש לקבלן פרויקטים נוספים במקביל אליכם, העוללים לגרום לעיכובים. הכניסו סעיף המתמרח את הקבלן לעמוד בלוח הזמנים על ידי בונוסים במקרה של הקדמה, וקנסות במקרה של עיכוב. גם אם הקבלן עובד במס' מקומות במקביל, אין בכך כל בעיה כל עוד זה לא פוגע באיכות העבודה ובעמידה בזמנים. אך לעיתים קרובות הניסיון להיות בכמה מקומות בו-זמנית בא על-חשבון עמידה בזמנים.

פריסת התשלומים

פריסת התשלומים צריכה להיות לפי שלבים - בסיום כל שלב ישולם עבור אותו שלב. רצוי לא לשלם תשלום מראש. כבר קרו מקרים בהם נוכלים, אשר הציגו את עצמם כקבלני שיפוצים, לקחו חצי מעלות העבודה מראש ונעלמו! לנו הגיעו כמה מקרים כאלה.

קבלן שפורס את התשלומים בצורה רחבה, ולא מבקש תשלום מראש, משדק בכך אמינות.

טיפ קטן לחסכון:
 גשו לעירייה והוציאו פטור על תשלום הארנונה בתקופת השיפוץ. יש דבר כזה.

דוגמא להצעת מחיר ע"פ כתב כמויות מפורט:

פירוט העבודה	יח'	פירוט העבודה	יח'
נקודת אסלה	יח'	עבודות פירוק הריסה ופינוי	
נקודת אמבטיה	יח'	הריסת מחיצות פנים, בלוק 7-10 ס"מ	מ"ר
נקודת מכונת כביסה	יח'	פירוק ריצוף קיים	מ"ר
נקודת חיבור לדוד	יח'	פירוק אמבטיה	כולל
נקודת ניקוז למזגן	יח'	פירוק מטבח קיים	כולל
עבודות טיח ואיטום		פירוק דלתות וארונות	יח'
תיקוני טיח כלליים לאחר הריסות	כולל	עבודות בנייה	
טיח פנים ע"ג מחיצות חדשות	מ"ר	בניית מחיצות פנים עובי 7-10 ס"מ כולל חגורות	מ"ר
פינות טיח גרמניות בפניות שיידרש	כולל	בניית מחיצות פנים עובי 15-20 ס"מ	מ"ר
איטום אמבטיה ושיחותים	יח'	בניית נישות לפי תוכנית מאגבס	מ"ר
הכנת פתחים לחלונות חדים, לאחר פירוק	כולל	יציקת אמבטיה מבטון כולל איטום ושיפועים מוכנה לחיפוי	כולל
השלמת חול לכל הדירה	כולל	הנמכת גבס עבור מזגן	מ"ר
ריצוף אבן לא כולל ליטוש וסילר	מ"ר	עבודות אינסטלציה	
התקנת פנלים	מ"ר	נקודת מטבח	יח'
חיפוי קירות אמבטיה בגודל 20/20 ומעלה	מ"ר	נקודת כיור רחצה	יח'
חיפוי קיר מעל שיש מטבח	מ"ר	נקודת מדיח	יח'
אדני חלונות שיש חברון	מ"ר		

יש להוסיף לכל סעיף במפרט פרוט לפי מחיר, כמות בש"ח וסה"כ בש"ח. לרדגמא:

פירוט העבודה	יח'	כמות	מחיר בש"ח	סה"כ בש"ח
עבודות פירוק הריסה				

יש להוסיף תמחור לעבודות חשמל, דלתות, עבודות צבע, עבודות אלומיניום

חומרים

החשיבות לחומרים איכותיים

קבלני שיפוצים רבים מספקים את חומרי הבניה בעצמם. לעתים קרובות הם יכולים להשיג את החומרים בהנחה משמעותית, היות שהם קונים כמויות גדולות. עם זאת מומלץ לערוך סקר שוק ולבדוק את מקור החומרים, איכותם ומחירים. הגדירו את האיכות הרצויה במסגרת כתב הכמויות ועגנו בחוזה העבודה את אחריות הקבלן לטיב החומרים. וודאו שהחומרים בהם נעשה שימוש נושאים תו תקן ישראלי.

פיקוח

היו מעורבים בשיפוץ ובקרו בדירה כמה שיותר. בדקו את איכות העבודה וודאו שהשיפוץ מתנהל על פי ההסכם - נוכחות של קבלן השיפוצים במקום, שימוש בחומרים שסוכם עליהם, עבודה על פי התכנית ועמידה בלוחות זמנים. אל תהססו להצביע על ליקויים או לשאול שאלות אם משהו לא נראה לכם.

בעוד שנוזקים גדולים למבנה מכוסים על ידי הביטוח ובחירה בקבלן מוסמך, הבעיה האמתית היא הליקויים הקטנים שנובעים באיכות עבודה ירודה או שימוש בחומרים זולים, ועלולים לגרום לתאונות "קטנות" כמו מעידה על רצפה עקומה או תקלות כמו התקלפות של הצבע לאחר תקופה. ישנן דוגמאות רבות לליקויי בניה - קירות לא מפולסים, שימוש בכמות קטנה או גדולה מדי של טיט או דבק לריצוף וחיפוי, התקנה לקייה של תשתיות חשמל ואינסטלציה ויצירת שיפועים לא נכונים בריצוף. אם אתם חוששים שאתם לא מיומנים מספיק בזיהוי איכות החומרים או טיב העבודה מומלץ לשכור מפקח או חברה לבדק בית שיעשו זאת עבורכם ויבטיחו את איכות העבודה. גם האדריכל או מעצב הפנים יוכלו לפקח על כך שהעבודות מתבצעות לפי התכנית, אך לעתים קרובות לא יבצעו פיקוח צמוד על בסיס יומיומי. בכל מקרה ההשקעה בשירות פיקוח היא זניחה ביחס להוצאה הכוללת על השיפוץ, ושווה כל שקל תמורת שקט נפשי.

מה זה ליווי פרויקט - "מפקח"?

ד. היכרות עם קבלנים שונים, מה שיכולה להועיל המון במידע על איכות עבודתו ונקודות התורפה שלו "חיפופים".
ה. בניית הצעת מחיר אמיתית, קבלן אחד יתן הצעה של 90,000 ואחר יתן 150,000 כל אחד יקח את הזול... אך שניהם זה אותו מחיר השני התכוון כולל מזגנים מטבחים כלים סניטרים וגבס, והראשון התכוון בלי כל אלו...
לכן שהל כתוב מראש ההצעה תהיה מדויקת ומחייבת.
ו. בניית לוי"ז לעבודה, ולוח תשלומים מפורט עבור כל שלב ושלב - חומר ועבודה.

איך בוחרים מפקח?

כמו בכל דבר חשוב לבדוק ולברר את רמת ישרותו ואמינותו של המפקח. חשוב מאוד מקצועיות וניסיון. דבר נוסף שישדר חזק וביטחון מול הקבלן אך יחד עם יחסי אנוש טובים.
אסור לקחת מפקח שלא מסתדר עם הקבלן בצורה קיצונית, זה מפתח ליבל אגן, יחד עם זה יותר גרוע זה לקחת קבלן ומפקח יותר מדי חברים.
על כן עדיף שאתה תביא את הקבלן בנפרד ואחכ את המפקח בנפרד ולא שהמפקח יביא את הקבלן שלא יקרה מצב שמרוב שמכירים ומוסכם ביניהם העבודה יחד יקרה מצב שבמקום לעמוד מול קבלן אחד אתה עומד מול שניים

תחומי אחריותו של המפקח

- א. תפקידו של המפקח בשטח הינו על בסיס ביקור יומי/חד שבועי/דו שבועי.
 - ב. אין אחריות המפקח על טעויות המתכננים, אך במקרה של סתירה בין התוכנית, עליו להתריע בפני המזמין.
 - ג. אחריות הביצוע הינה על הקבלן בלבד! וזאת בשל כך שלא תמיד ניתן לעקוב על ביצוע הנחיות שניתנו מיום קדם ולמעשה תפקידו לצמצם נזקים על סמך הידע והניסיון שלו, וכן מחובתו ובסמכותו לדרוש לפרק ולפנות דברים שלא בוצעו כראוי, וכן לפטר בעל מקצוע/פועל שאינו מתאים לעבודה. [למעט פיקוח צמוד הנמצא לכול אורח הביצוע כל היום].
 - ד. מתפקידו לדאוג לתאום בין כל הגורמים המקצועיים.
- יש לציין שוב כי אין מצאיות של עבודה זולה מהירה וגם טובה, לכן יש לקחת בחשבון כי המפקח צריך להשתדל במגבלות הקיימות להוציא את המקסימום הניתן מרמת העבודה של הקבלן ופועליו אבל אין בכוחו להעלות קבלן מרמה 0 ל-10 על כל המשתמע מכך.

ישנם שני סוגי פיקוח בהם רמת האחריות שונה באופן מהותי.

1. פיקוח צמוד באתר

המעורבות של המפקח מתחילה כבר בשלב התכנון עבודתו כוללת; בשלב 1- הכנת מכרז לקבלנים, הכנת חוזה, מפרט טכני מפורט + כתב כמויות, שלב 2- ניהול משא ומתן יחד עם המזמין לבחירת קבלן, חתימת חוזה, לביצוע, שלב 3- להיות נוכח באתר על בסיס יומי, מתחילת יום העבודה לאורך כל היום, אחראי לוודא בצורה צמודה את ביצוע העבודות, רמת איכות החומרים, ואחריותו הינה אפילו על כשלים בביצוע שלא קשורים לתכנון.

סוג פיקוח כזה הינו יקר ונדרש בדרך כלל בפרויקטים גדולים ומורכבים ועלתו הינה כ 30,000 - 35,000 אלף ש"ח אחד ש בתוספת מע"מ כחוק.

2. "פיקוח יומי"

המפקח הינו בתקן מייעץ ומלווה מקצועי, תחילת עבודתו בד"כ לאחר שישנם תכניות, המפקח בונה מפרט טכני לפי צרכי המזמין ובכפוף לתוכניות המהנדס והאדריכלות, ניהול משא ומתן וחתימת חוזה עם הקבלן הנבחר לביצוע. בנוסף מבקש את האתר/שיפוץ כמעט כל יום [לפי שיקוליו המקצועיים] לצורך מעקב ובדיקת ביצוע העבודה ואיכות החומרים לפי הנדרש בתוכניות ובצורה מקצועית, ובכפוף למפרט, עלות פיקוח מסוג זה משתנה בהתאם לאופי השיפוץ, ולסוג הקבלן, ועלותה הינה כ 3000-8500 ש"ח בחדש או גלובלי לפרויקט בהתאם לסיכום בין המפקח למזמין.

למה חשוב לקחת "מפקח"?

- א. לרוב האנשים אין את הידע והניסיון שנדרשים ונחוצים בבניה, (לדוגמא - אדם סטנדרטי הבין תוך כדי השיפוץ שבאמבטיה מורחים סיקא, וכשהוא רואה את הגלון בבית מבחינתו הכל בסדר... אלא שהמפקח ידע לבדוק את העבודה האם היא נעשתה בצורה "חאפרית" או בצורה מקצועית, וכן על זה הדרך בכל שאר הדברים).
- ב. אין כמו שמפקח מקצועי יושב עם המזמין ובונה לו מפרט שמתאים לו בדיוק לצרכיו, חוסר מפרט מדויק מהווה הזמנה לסטייה בתקציב, תכניות אדריכליות ניתנות לפרשנות ובעלי מקצוע יכולים לרצות להבין אותן בדרכים שונות (הזולת כמובן).
- ג. יציאת כתב כמויות מונעת חיכוכים ויכוחים מיותרים בהמשך על דברים שלא סוכמו, (לדוגמא - שקע נוסף, אם ישנו כתב כמויות המחיר ידוע מראש ואינו נתון לפרשנות)

בחסות מפקח בניה ומנהל פרויקטים בעל תואר הנדסאי בנין משנת 1996 וקבלן רשום ברשם הקבלנים בעל ניסיון בתחום הבניין בביצוע פרויקטים שונים בענף הבניין.

נתן לויים "אדרא פיקוח ויזמות" - 054-4246595 טלפון מוגן



קבלנים ומפקחי בניה



להלן רשימת הקבלנים
המסומנים ע"י לקוחות הבית לשיפון:

בני בסקי, גוש חן והסביבה:
 יעקב ישרים 050-4141655
 יוחאי דהן 052-8592690
 יורם קורדמני 058-7007099
 יקי יצחק 050-3436677
 סגן אליהו 052-7113048
 יהודה שטיינברגר 054-5570750
 סגן משה 052-7113048
 אליאור אצן 054-3032712
 מאיר פינח 052-265735
 לב סאיר 054-8483949
 אבנחמי ויס 052-8748811
 נגום שימוצ'ים 054-8441784
 סוביה רגובנד 052-4800202
 אלעזר פלקסר 052-7616561
 יקי יצחק 050-6875378
 דניצקי אברהם 052-7619891
 בחך מתת'ב 050-5343071
 מתי כהן 050-4103347
 אדיר עמוס 050-4103347

נתניה:
 אכרים נימני 050-4114115

ירושלים והסביבה:
 יהודה קאק 054-9029017
 יוסי קראוני 050-4188591
 אסרף 053-3161702
 שמאל משה 054-931740
 עמר 050-7691174
 אהרן דבליגר 052-7130222

סח'יען והסביבה:
 זאב בטקין 0526230228
 וואזנר 054-416634
 נתי נמני 050-4377779
 קופשין ביה ושימוצ'ים 052-7686643

בית שמש:
 דניצקי אברהם 052-7619891
 משה לוי 054-9758532
 סיסאל יעקב 054-4722628

חיפה והסביבה:
 הנריטור אבי 050-9364546
 יוסי קליין 052-7688463
 יעקב וולבסקי 0527632175

אזור הדרום:
 הלל הוס 0533144023

להלן רשימת מפקחי הבניה
המסומנים ע"י לקוחות הבית לשיפון:

גוש דן והסביבה:
 רבקה זכריהו: 052-7655664
 נתן לויס: 054-4246595
 שראל הנריטור יעון ליווי ופיקוח:
 03-5796938

מודיעין
 חזמן לנדר 054-6604255

הרשימה מתעדטת בכל עת.
 ניתן להתקשר ולקבלת מידע
 ולמעלי מקצוע מסכים: 073-750-750-5



הסכם עבודה

בין המזמין - _____ ת.ז. _____ (להלן "המזמין")

לבין הקבלן - _____ ת.ז./ח.פ. _____ (להלן "הקבלן")

הואיל: והמזמין הינו הבעלים והמחזיק בבית בכרובת-_____ ומעוניין לשפץ ולבנות את הבית (להלן "הבית") והואיל: והקבלן הינו בעל ידע וכישורים מתאימים לעבודת בניה ושיפוץ, ומעוניין לבצען המודת התשלומים שמופיעים בהסכם זה.

הוסכם בין הצדדים:

1) המצב הקיים:

הקבלן מאשר כי הוא ראה ובדק ביסודיות את הדירה במצבה טרם השיפוץ, וכן בדק את דרכי הגישה אל הבית.

2) קבלן והעובדים:

א. הקבלן מאשר כי הינו בעל כישורים מתאימים לביצוע עבודה זו. והוא/פועליו/עובדים מטעמו מחויבים להסכם זה.

ב. הקבלן מאשר שהינו עצמאי, ואין בין המזמין לקבלן יחסי עובד - מעביד. ומתחייב שהוא ועובדיו בעלי כל האישורים כנדרש בחוק. והוא ישא בכל נזק או קנס באם יגרם כתוצאה מהעסקת עובד כל שהוא שלא כדין.

ג. הקבלן הוא העובד המשפץ את הבית ואינו יכול למסור עבודה לקבלן אחר אלא בהסכמת המזמין - בכתב.

3) אחריות וביטוח:

א. הקבלן אחראי לבטח את עצמו ואת עובדיו וכל צד ג' על חשבוננו. והוא אחראי לכל נזק שייגרם לו/עובדיו/עובדים מטעמו/רכושו/רכושם או לכל אדם כתוצאה משיפוץ הבית וההסכם. על הקבלן לשחרר את המזמין מכל הרביעות הקשורות לשיפוץ/עובדים/רכוש.

ב. על הקבלן לשלם במלואם ובמועדם את כל התשלומים הסוציאליים החלים עליו ו/או על עובדיו. בין עפ"י דין בין עפ"י נהג. לרבות תשלומי ביטוח לאומי, לקרנות פועלים, למס מקביל, למס הכנסה, ולכל יתר הגולות סוציאליות.

ג. פיגור הפסגות יהיה אך ורק למקום המותר, ובזמן המותר, וע"ח הקבלן. ובמידה או בעקבות אי שמירה על שטח נקי או כללי הרשות של העיריה/אחר יתלו קנסות, יהיו ע"ח הקבלן.

ד. הקבלן מתחייב להתקין ולהחזיק על חשבוננו אמצעי גידור להבטחת האתר ולביטחון הציבור בהתאם לדרישות התעדה המקומית לתכנון לבניה, ובהתאם להוראות כל דין.

ה. כל פגם או אי התאמה במוצרים וכדו' יהיו ע"ח הקבלן.

ו. הקבלן מתחייב לאפשר לבעלי מקצוע אחרים לבצע את עבודתם, תוך שיתוף פעולה מלא איתם. הקבלן יבצע תיקונים (במידה זיהו) בבית עם תום שנה מיום מסירתו למזמין ובלבד שנמסרה לקבלן הודעה בכתב שבו

ימים בטרם מועד התיקון.

ו. כל נזק וספק נזק למזמין או לשכניו שייגרם כתוצאה משיפוץ או מתקופתה, מרתחייב הקבלן לתקנה ללא ערעור, בצורה מיידית ומקצועית.

4) תוכניות:

האדריכלית/המהנדס/המפקח

א. הקבלן מתחייב לבצע עבור המזמין עבודת בניה ושיפוץ כל הדירה כמפורט בתוכנית אדריכלית ותוכניות קונסטרוקטור המצורפות, וכפי המפורט בנספח המצורף. התוכניות והנספחים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, וכשיש סתירה בין התוכניות לנספח או בנספח עצמו, יבוצע כבקשת המזמין.

ב. הקבלן מצהיר כי קיבל לידיו את כל התוכניות והתשריטים הנדרשים. ומתחייב לבצע את עבודת השיפוץ והבניה בהתאם להסכם זה, וע"פ תוכנית אדריכל, ובתיאום עם "מפקח הבניה", וכל זה לשיעור רצונו של הבעלים, וכל זאת במימנות מקצועית.

ג. שינוי תוכנית ע"י המזמין תוך כדי העבודה יראפשר ע"י הקבלן ומחירם ע"פ הצעת מחיר/פירוט תשלומים. וכן המזמין רשאי להוסיף או להפחית מהסכם זה ע"פ הפירוט.

5) פיקוח:

המזמין רשאי לפקח הוא או שלוחו בכל עת. ולהוסיף או להחליף מהנדס או אדריכל כרצונו. בבוח הפיקוח לדרוש בכל עת בדיקת החומרים והעבודה ודרוש את החלפתם והכל ע"ח הקבלן.

6) זמן העבודה:

א. ימי ושעות העבודה: הקבלן מתחייב לעבוד מיום תחילת העבודה בכל ימי העבודה מהמקובלים בישראל, למעט שבתות וחגי ישראל ולבצעה בשקידה ובקצב התקדמות ראוי, ובכפוף לתקופת העבודה המופיעה בהסכם. בין השעות 16.00 - 14.00 לא יעשו עבודות שיש רעש שעלול להפריע לשכנים.

ב. הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודה ביום _____

ולסיימה ביום _____ ועל כל שבוע איחור יזכה הבעלים

סך _____ ₪. אם חל עיכוב מצד המזמין או מצב מלחמה וכדו' סיום העבודה ידחה לפי אותו זמן.

במקרה של הפסקת העבודות, באופן יזום ע"י הקבלן ומבלי שתואם



המומחים בשיפוצים

z.n@012.net.il

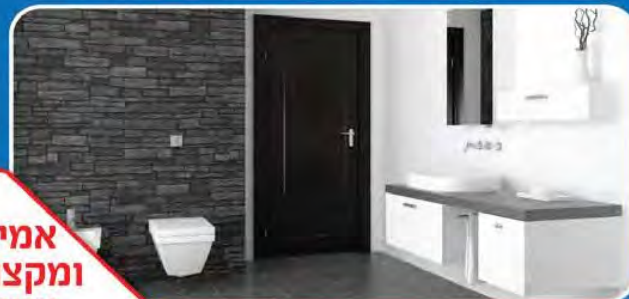
יעקב: 050-41-41-655

קבלן רשום, ביטוח האתר כולל צד ג', בלווי צמוד של הנדסאי בניין

מעל
20 שנות
נסיון

מבצעים כל עבודות השיפוצים לבית ולעסק

- ✓ שיפוץ דירות ✓ חלוקת דירות ✓ תוספות בניה ✓ חנויות ומשרדים
- ✓ חשמל ✓ אינסטלציה ✓ ריצוף קרמיקה ושיש ✓ אלומיניום ✓ צבע
- ✓ מחיצות ועיצובים בגבס ✓ מטבחים ✓ חדרי אמבטיה



אמינות
ומקצועיות
מנצחת!
עמידה בלוח
זמנים!



דמת גימור גבוהה, אחריות מלאה על כל עבודה, המלצות בשפע!

עם המזמין, בלמעלה משבועיים ימי עבודה רצופים, יהיה רשאי המזמין להודיע על הפסקת עבודתו של הקבלן והוא יהיה רשאי להמשיך את העבודות עם קבלן אחר וכל נזק מכל סוג שהוא שייגרם למזמין עקב החלפת המבצעים ישא בו הקבלן.

באם יאחר הקבלן את סיום העבודה ביותר משלושה שבועות יהא רשאי המזמין להביא קבלן אחר שיסיים את העבודה, כאשר שכר הקבלן החדש לפי דרישתו ינוקה מהקבלן.

7) חומרים וכלים:

א. מוסכם בין הצדדים שכל הכלים וחומרי הבניה אשר ידרשו לעבודת השיפוץ יקנו ויסופקו לבית על חשבון הקבלן, כאשר מוסכם על הצדדים שאספקת החומרים כוללת גם העמסת החומרים, הובלתם, פירוקם, העלאתם לבית, אחסנתם, ושמיכתם, והינם באחריותו בלבד. כולל מוצרים הנרכשים ע"י המזמין הקשורים לעבודת הקבלן כגון קורמיקה וכדו' (העלאתה, אחסנה ושמיכה על הקבלן).

ב. כלים סניטרים ומרצפות יהיו ע"ח הקבלן. היתרון זכות ביד המזמין להזמין ולהביא את כל החומר הלבן וכלים סניטרים מכל מקום שירצה ובכל מחיר שירצה וזוכה מהקבלן לפי מה שמופיע בהסכם זה. מוצר שלא כרוב מחיר בהסכם, יזוכה לפי המחיר בשוק, באם המזמין יוריד מוצר כזה או אחר המופיע בתוכנית או בהסכם, יזוכה המזמין בשווי המוצר, אם המזמין לא ירצה להביא את הנ"ל מחובת הקבלן להזמין ולהביא כל דבר לפי בחירת המזמין ותמופיע בהסכם זה.

ג. הקבלן מתחייב להשרמש באביזרים תקינים (תקן ישראלי החוקי) ואיכותיים.

8) נקייו:

הקבלן מתחייב לעבוד בצורה נקייה, והוא האחראי שלא תפריע העבודה לשכניו הבית. שימוש במעליות אך ורק לאנשים, ואסור למוצרי בניה כל שהן. הקבלן יפנה וינקה את האתר בסיום העבודה מכל פסולת חומרי בנין, וכן מכל כלי העבודה בגמר השיפוץ. וכן מתחייב לנקות את החצר וחדר המדרגות מפסולת חומרי בנין וכלי עבודה בסיום כל יום עבודה. יום שלא ינוקה הבנין יופחת 200 שח מהסכום.

9) תקופת בחינה ובידיקה:

מוסכם כי הקבלן אחראי לטיב העבודה עד לסוף חודש _____ כאשר אם יתגלו מרותם השיפוץ עד לזמן זה ליקויים שנובעים מעבודה לקויה של הקבלן או החומרים יהיה הקבלן אחראי לרקנם תוך שבוע מדרישת המזמין. הקבלן יהיה אחראי לעבודותיו בבית כדלקמן: נזקי קונסטרוקציה - עלפי חוקי הבניה; וכן הדבקות טיח - 4 שנים. מערכת אינסטלציה - על פי חוקי הבניה. א. דוד שמש - 5 שנים. מערכת איטום - 10 שנים.

כל התקופות ימנו מיום מסירת הבית למזמין.

10) תשלומים:

1. הקבלן לא יקבל כל תוספת נוספת למחיר בשל טענות על עלית

מחירים, טענות חשבונאית או כל סיבה אחרת.
2. כל המחירים כוללים מע"מ.

הסדר תשלומים

פירוט	סך לתשלום	חתימת הקבלן
1 מקדמה		
2 בסיום שלב פירוק הריסה		
3 בסיום שלב יסודות ושלד		
4 בסיום שלב בניית קירות		
5 בסיום שלב חשמל		
6 בסיום שלב אינסטלציה ודודים		
7 בסיום שלב טיח קירות ותקרה		
8 בסיום שלב ריצוף		
9 בסיום שלב שפכטל אמריקאי ורבע		
10 בסיום שלב כלים סניטריים+ הרקנרם		
11 בסיום שלב תקרת סוכה+ מגשים		
12 בסיום שלב עבודות גבס+ ספריה+ וטרניה		
13 בסיום שלב דלתות הזזה		
14 בסיום שלב מזגנים		
15 בסיום שלב סורגים ומעקות		
16 בסיום שלב גג דעפים		
17 בסיום שלב אלומיניום		
18 _____ חודשים לאחר מגורים בדירה		

11) בוררות:

1. במקרה של חילוקי דעות בנוגע לאופן וטיב הביצוע של העבודות נשוא הסכם זה ו/או להשלמת העבודות, ממנים הצדדים בהסכמה את אדריכל המבנה ו/או מהנדס/ מפקח המבנה כפוסקים ביניהם. [המפקח לא על תקן בורר וניתן יהיה לערער על החלטתו].
2. בכל מקרה של חילוקי דעות מכול סוג שהוא הקשורים ו/או הנובעים במישרין או בעקיפין מהבניה ו/או הסכם זה. מקבלים הצדדים על עצמם את הדיין הרה"ג הרב יהודה טילמן שלי"ט א כבוד מוסכם עליהם. חתימת הצדדים על הסכם זה כמוה כחתימה על שטר בוררות לפי הנוסח הנהוג בכרוב הבוררות שבבית דינו של הרה"ג הרב ניסים קרליץ שלי"ט א. החתימה על ההסכם גם מאשרת את קבלת הצדדים על עצמם את בוררות הרה"ג בקניין המועיל. הצדדים מתחייבים לציית לכל פסקיו באופן מחלט וסופי ולא לערער על פסק כלשהוא מפסקי בפני גוף/ואו ערכאה כלשהם ואין אחר פסקיו ולא כלום.

המזמין ישלם לקבלן תמורת ביצוע כל העבודות לפי חוזה

סך _____ ש"ח (_____)

כולל מע"מ

הקבלן

ולראיה באו הצדדים על החתום: המזמין



מיקס

בניה ושיפוצים

**שפוץ דירות
במחיר אטרקטיבי!**

בצוע כל עבודות השיפוץ:

בניה והריסה | אינסטלציה | חשמל | צבע | גבס
מתמחים בחלוקת דירות | נסיון רב בתחום!

אפשרות ללווי
אזרחי

”אמין מאד, צומד בלא למנים הייתי מרוצה
מכל הבחינות ואני ממליץ עליו מאד!”
צ״פ המלצת התקוחות

אליאור 054-3032712

דוגמא למפרט שיפוץ דירה והוספת קומה ליח"ד

המפרט שלפניכם אינו מיועד להוות תחליף למפרט מקיף עם כל הצרכים היחודיים לכל שיפוץ בית. אלא ללקיחת מידע חשוב לשימושכם הפרטי. המפרט נערך בליווי ופיקוח "נתן לווים - מפקח בניה".

שנערך ב _____ ביום _____
ע"י: _____ ת.ז.: _____ מס' קבלן _____ "הקבלן"
עבור: _____ ת.ז.: _____ "המזכין"

בכתב.

14. באחריות הקבלן לבצע ניתוק חשמל ומים כנדרש לצורך בטיחות בזמן העבודה וההריסה כך שלא יהיה חשמל חשוף ו/או הצפת מים וכמו כן לטפל בכל מערכות הבית המפריעות ו/או שעלולות להיזקק כגון חשמל מים גז מזגנים וכו
15. העבודה תבצע תוך כדי התחשבות ובטיחות לסביבה ולשכנים.
16. באחריות הקבלן להיערך להגנה מנזקי גשמים לדיירים ולצד ג' שעלולים להיגרם עקב ביצוע העבודות (בזק שיוצר עקב נזקים אלו הינו באחריות וע"ח הקבלן ותיקונם בסדר עדיפות ראשון).
17. באחריות הקבלן להזיז את כל האלמנטים (דודי שמש, מזגנים, אנטנות וכו'), למקום אחר שלא מפריע לביצוע העבודות עד סיום השיפוץ והחזרתם למקומם לפי הנחיית הדייר וכל זאת בלי לפגוע בשימוש רציף של השכנים.

א. טרם הריסה:

1. באחריות הקבלן להגן על המעבר והכניסה לבנין. לצורך כך יבוצע גגון עם עצים + גגון פח בצורה טובה ובטוחה למעבר.
2. יבוצע גידור השטח בו יבוצעו העבודות שלד יסודות וכו' בצורה טובה וחזקה, כדי שלא יוכלו להיכנס לאזור העבודות אנשים וילדים למעט הקבלן ועובדיו ומי שקשור לביצוע הפרויקט. יש לתלות שלטי אזהרה בכניסה ובמעברים [סכנה כאן בונים].
3. פירוק של ארונות וספריות (שמויעדים להרכבה מחדש) וניקוי כל הבית מפסולת.

ב. הריסה ופינוי:

1. ביצוע ההריסה לפי תוכנית אדריכל. ובהתאם להנחיות מזמין ו/או מי מטעמו.
2. ההריסה כוללת כל מה שנדרש לביצוע התוכנית. כולל פירוק כל הארונות קיר ופירוק מערכת חשמל ואינסטלציה ישנים, פירוק כל הדלתות והחלונות הישנים על"פ התוכנית אדריכלית, פירוק הריצוף (גם הקרמיקה וגם המרצפות שמתחתם). הורדת חיפוי הקרמיקה מהקירות שלא מיועדים לשבירה, כולל מלט ישן קילוף עד הבלוק, ג"כ על"פ התוכנית. (הקירות הגובלים עם השכנים, יש לנסרו אך ורק בדיסק ולא עם מכות פטיש).
3. חשיפת טיח-חוץ הקיים במקומות שיידרש לצורך הבניה חיבור בלוקים \

1. מפרט זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

2. העבודות יבוצעו כמפורט להלן במפרט ובתוכנית על ידי הקבלן באופן מושלם במקרה של פער בין התוכנית לבין המפרט, יגבר המחמיר והטוב מבין השניים.
3. כל סוגי התקשרות למיניהם או תשלומים לגורמי חוץ כגון: חברת חשמל, מודד, מכון התקנים, עירייה, בזק, גורמי ממשלה וכדומה, יבוצעו וימומנו ע"י המזמין בלבד או כל גורם אחר מטעמו.
4. במקומות במפרט בהם אם מצוין "לפי בחירה" הכוונה לבחירת המזמין ממגוון האופציות שקיימות במפרט.
5. בכל מקום הרשום אישור מזמין הכוונה לאישור בכתב אלא אם נאמר אחרת.
6. במקומות בהם מופיע מחיר זיכוי, על הקבלן לבדוק מול המזמין, אם הוא מעוניין לבצע את העבודה דרכו או לקבל זיכוי (בכל מקרה אחראי הקבלן לתיאום ושמירה על העבודות הנ"ל גם אם לא יבוצעו דרכו).
7. המחירים הנקובים במפרט זה כוללים מע"מ, למעט מקומות בהם צוין אחרת.
8. במקרה של עבודות נוספות שידרשו כתוספת למפרט והתוכנית והצעת המחיר והמקובלים על המפקח כי הינם נחשבים לתוספת יחושב עלות התוספת לפי מחיר עלויות חומר ועבודה של פועלים ובתוספת של 20 אחוז רוח קבלני וזאת למעט מחיר שיש לו תמחור כגון נק מים וכו'.
9. בהתקדמות שלב על הקבלן להתייעץ עם המזמין ולקבל אישורו לכך.
10. הקבלן אחראי לבנות לפי תוכנית אדריכלית ומהנדס ובאחריותו לוודא שכל המידות והתכנון יבוצעו לפי התוכנית, במקרה של אי התאמה עליו לעדכן את המתכנן/מזמין/מפקח, במידה ולא עשה כך האחריות תהיה עליו.
11. כל עבודות החציבה הקידוח ההריסות הנדרשים כולל תמיכות וכלים כבדים מיוחדים משאבות מנופים פגומים וכו הנדרשים לביצוע העבודה הינה על הקבלן חשבון ובאחריותו.
12. עבודות בשלד הינה פאזלית וכל עבודה שתידרש לצורך סיום עבודות הגמר ואשר לא צוין בסעיף השלד יבוצעו על ידו וללא תשלום נוסף. [אלא אם סוכם על כך בכתב].
13. יש לוודא התאמת תוכניות העבודה לתקנים הישראליים. לא תהיה לקבלן אחריות כל שהיא לגבי פרטים המופיעים בתוכניות ואינם עומדים בתקן הישראלי וזאת בתנאי שעדכן את הדייר +אדריכל לפניו על אי ההתאמה

אנחנו השקט הנפשי שלך לשיפוץ וחידוש הבית
אמינות ומקצועיות ללא פשרות
ניסיון והצלחה
בניה הוספה ושיפוץ מהמסד ועד הטפחות ברמה גבוהה
ע"י הקבלן יוחאי דהן



03-5094729 \ 052-8592690

2. מעל 11 שורות של בלוקים חובה לבצע חגורת בטון מעמוד לעמוד. בקיר עם פתחים לדלתות יש לעשות חגורה בגובה הפתח לכל אורך הקירות [מעל גובה דלתות]. בקיר עם פתחים חלונות יש לעשות חגורות (מתחת ומעל) לכל הפתחים מעמוד לעמוד.
3. העבודה כוללת עמודי ברזל לתמיכה לפי מהנדס, אם מופיע.
4. טפסנות לחגורות יבוצע יום אחרי סיום קירות הבית [ולא באותו יום שבונים].
- (על בליטת הגג הקיים יבוצע קורה היקפית בגובה 30 ס"מ וברוחב 20 ס"מ ועליה יבנה הקיר או המעקה החדש).
5. קירות חוץ ביצוע קורה היקפית מתחת לכל אורך הקירות החיצונים. הקורה תבוצע על גבי הבטון. יש לחרוץ את האיטום והבטקל עד לתקרת הבטון, ולחבר את הקורה עם קוצים לתקרה [גודל הקורה יהיה עבה 30 ס"מ ורוחב 20 כולל ברזל עם חיטוקים].
- (למעט באזורי פתחים [דלתות ויטרינה יציאה למדפסות] בהם יבוצע הגובה ב- 5 ס"מ פחות מגובה הריצוף לצורך איטום).
בניה
1. בניית שורה ראשונה ורק לאחר אישור דייר/ אדריכל אמפקח יבנה כל הקיר.
2. באחריות הקבלן לוודא דיאגנוזים (זוויות 90 מעלות בין הקירות) ולשמור על מידות מדויקות לפי תוכנית.
3. במקומות שיש חלונות וביניהם קיר במידה פחות מ 20 ס"מ יש לבצע קיר זה מבטון.
4. עובי הקירות הפנימיים יהיה 10 ס"מ למעט מקומות בהם יידרש אחרת (תלוי בבחירה עם האדריכל).
5. קיר חיצוני בלוק 20 ס"מ מסוג פומיס 5 חורים תיקני ו/או איטונג לפי בחירת המזמין.
6. בניית כסי גרירה לחלונות בקירות כסי יש לבצע מריחה של בטון + מריחת סיקה 107 על הקיר החיצוני לפני בניית הקיר הפנימי.
7. ביצוע בניה לאמבטיה + למיכל שרותים אסלה תלויים.
8. טיח 3 שכבות מריחת יסודית של בטון מבודד, כולל בי ג' בונד, טיח מיישר כולל פינה גרמנית בכל הפינות, רשת יוטח בחיבורים בין בלוק לבלוק, וכן שפריץ לפי בחירת המזמינים.
- כולל חיפוי סטנדרטי של תחתית הבניה במריחת בטון טיח וצבע חוץ, וחיפוי העמודים וכן הקירות החיצוניים בטיח מיישר, ובשליכט צבעוני לפי בחירת המזמינים.
9. העתקת צנרת חיצונית קיימת והטמנתה בתוך יציקה, או הסתתה וקביעתה מחוץ לחלל הפנימי של הבניה. והנחת צנרת חלולה בתקרה לפני היציקה, לצורך חוטי חשמל לתאורה ולמצלמות [בתאום עם המזמין]. וכן הנחת צנרת לגז עד לחיבור הבלונים, וכן הכנה וצנרת למזגנים ליציאת המים לפי תוכנית אדריכלית וכן הכנה לצנרת גז וחשמל למזגן.

- רצפות אתיקרה [חיבור בשטרבות וחיבור קוצים עם זבק אפוקסי].
4. פרוק גגות סוכות הקיימות שמפריעות ליציקה, או לבניה החדשה. [בכל מקרה אם נוצר מצב שיש לפרק דבר השייך למי מהשכנים יעדכן הקבלן את המזמינים ורק לאחר אישור יפרק].
5. הריסת גדר קיים במקומות נדרשים לפי הצורך לביצוע השלד. ובנייתה לאחר הבנייה. (פינוי אדמה עודפת).
6. פינוי הפסולת מן הדירה תעשה אך ורק ע"י שדוול מן הדירה ישירות למכולה וכיסוי המכולה, ולא זריקת פסולת ללא שדוול, וכן לא דרך חדר המדרגות, וללא שימוש במעלית.

ג. שלד

- [ביצוע תקרה מברזל רלסים ובטון + עמודי ברזל לפי תוכנית מהנדס].
1. מדידות - הקבלן אחראי לבנות לפי תוכנית אדריכל ומהנדס. באחריות לוודא שכל המידות והתכנון יבוצעו לפי התוכנית, ובמקרה של אי התאמה עליו לעדכן את המתכנן/מזמין/מפקח, במידה ולא עשה כך האחריות תהיה עליו.
 2. באחריות הקבלן לוודא גבהים בהתחשב בגובה צנרת כיוו לפני ביצוע בניה ופתחים.
 3. הזמנת מהנדס לביקורת. היציקה תבוצע רק לאחר אישור חתום המאשר את היציקה. סוג בטון - 3000, לפי הנחיות מהנדס.
 4. כלי יציקה תבוצע ע"י ויברטור לצורך ציפופים בבטון. ולכל היציקות תבוצע אשפרה במשך יומיים שלושה לפחות
 5. ביצוע יציקת אינטרסול (בידים) לפי תוכנית, (אם נדרש). (יש שמעדיפים מגבס)
 6. ביצוע מדרגות ושיפוץ לא יבוצעו לפני קבלת תוכנית מהמתכנן ואישורו.
 7. יבוצע קורה היקפית כסיום קיר חיצוני גדל מינימום 20/20 או לפי הנחית מהנדס
- [יבוצע גג בכפוף לנחיות ותוכניות מהנדס ואדריכל].
- חגורות/קורות
1. בכל יציקת בטון חייב להיות ברזל. בחגורות יש לבצע מינימום כמות ברזל של 2 י"ח קוטר 8. כולל חיטוקים 20. ויש לדאוג לחפיפה בברזל בין קורות, וגם בין קורות לקיר קיים. (אלא אם נאמר אחרת ע"י מהנדס).
 2. כל בניית קיר ללא גג כגון מעקות - גמלונים וכ"ו חייב להסתים עם חגורה עליונה מינימום 15/20 ס"מ.
 3. בגמלונים יבוצע קורות הקפיות עם חיטוקים. כאשר כל ברזל העיקרי בקורה יהיה מחובר בפיות הקירות. הקורות יהיו גבוהים מעל גג הרעפים לפחות 30 ס"מ לצורך ביצוע פחים לגג.
 1. בגמלונים באזור בו הגג הינו איזכורית יבוצעו הקורות בהתאם לגובה הגג כולל הגבהה לפח איטום כבול הצדדים שיש קירות

עתיד בניה ושיפוצים

בהנהלת קראוני יוסף

קראון אופלס

בניה | אינסטלציה | חשמל | ריצוף | קרמיקה
אלומיניום | שיש ומטבחים | צבע

✓ נסיון מעל 20 שנה
✓ עמא מתפללים עם מקצועיות ואיכות
✓ עמידה בלוחים

טל: 050-4188591

קבלן שיפוצים

בס"ד

מבצע כל סוגי השיפוצים

תוספות בניה ומרפסות
חשמל | אינסטלציה | טיח
ריצוף | גבס | צבע
פירוק והריסה | עבודות חפירה
מחלקת אלומיניום ומטבחים

איזור
ירושלים

עבודה עם מהנדס מוכר

אחריות בכתב על כל סוגי העבודה



◆ המלצות בשפע ◆

ניתן לקבל מספרי אפון של לקוחות מרוצים

054-9029017 יהודה קיאק
udikyake@gmail.com

[בניה בקירות גבס להלן סעיף גבס]

מרפסות/גג

- יש לבדוק גובה ריצוף חוץ ביחס לגובה ריצוף פנים. ולוודא כי אין בעיה בכניסות לבית באזור דלתות וויטרינה. ורק לאחר סימון יש לבצע בטקל ואיטום.
- יש לנקז לצמ"ג קיים ובתנאי שהוא בקוטר 4 צול, ואו לנקז לצינור חדש עד הקרקע (גובה פיתוח בנין) הזאת על חשבון הקבלן.
- יש לבצע קורה הקפית מבטון לגג עליון ומרפסת בגובה כ 50 ס"מ מעל הריצפת בטון כולל שן פנימי לצורך איטום.
- בנית מעקה במרפסת, כולל עמודים כל 3 מטר, ובפינות המעקה. חגורה עליונה במידות 15-20 ס"מ (גובה מעקה סופי בתאום דייר) המעקה סביב מרפסת יהיה מינימום 1.10 מ אלא אם צוין אחרת.
- מדרגות – לפני טפסנות יש לסמן את מהלך המדרגות על הקיר לפי [בטון+שיש] ולהזמין אדריכלית+מפקח לאחר סימון. יש לצקת רק לאחר קבלת תוכנית מהמתכנן (מהגנדס) ואישורו בשטח ובכל מקרה עובי מינימום 12 ס"מ.
- יבוצע זיפות ואיטום של כל הגגות וסוכות בתוספת הבניה, לפי מפרט איטום.
- גובה ריצוף המרפסת יהיה נמוך מגובה ריצוף פנים בהתאם לנדרש מוהאלמנט שיהיה בפתח [אלומיניום ואו דלת] ובשיפוע לכיוון המרזב.
- מורזבים לכל גגות ע"פ התוכנית, וכפי החומר המובא בתוכנית [פח מגולוון].

ד. איטום

- עבודות האיטום יבוצעו בכל האזורים הנדרשים כגון: מרפסות, גגות במפלסים השונים מקלחות, שירותים (פתח אור מעל מדרגות, אם יש וכו'). ובהתאם לנדרש בשיפוץ. יבוצע ע"י איש איטום מקצועי... בסוף העבודה תימסר למזמין תעודת אחריות ל 10 שנים.
- רצפות וקירות בשרותים
- יציקת חגורת בטון במפתן הדלת למניעת יציאת מים לתוך המבנה.
 - ביצוע כיסוי כל הצנרת בבטון ורצפה וביצוע רולקות.
 - מריחת גרופלקס 245 חד רכיבי של א.צ על ברצפה ועליה 30 ס"מ על קירות.
 - מריחת הקירות בתערובת בטון (מלט+חול + דבק אקרילי).
 - מריחת סיקה טופ 107 בצבע לבן על קירות באזור כיוור.
 - בדיקת הצפה של 48 שעות לאחר האיטום.
- רצפות וקירות במקלחות
- 1-2. כמו בשירותים.
 - מריחת סיקה טופ 107 בצבע לבן על רצפה 2 שכבות.
 - מריחת גרופלקס 245 חד רכיבי של א.צ על הרצפה כולל עליה 30 ס"מ על

קירות.

- מריחת כל הקירות עד לגובה תקרה בתערובת בטון (מלט+חול + דבק אקרילי).
- מריחת סיקה טופ 107 בצבע לבן על קירות באזור מקלחת, טוש, ו/או אמבטיה בגובה עד 2.2 מטר מעל פני ריצוף.
- בדיקת הצפה של 48 שעות לאחר איטום המקלחות. גג/ מרפסות
1. ניקוי הגג מאבק ופסולת + הנחת קלקר לבידוד.
2. יציקת חגורת בטון במפתן הדלת למניעת כניסת מים לתוך המבנה.
3. יציקת בטקל תיקני לשיפועים לזרימת המים+ רולקות בחיבור רצפה קיר.
4. ביצוע שכבת פרימר מקשר.
5. איטום בשתי שכבות של יריעות ביטומניות 4 מ"מ של חברת פזקר/ ביטום תיקני, בחפיפה של רוחב חצי יריעה בין החיבורים.
6. ביצוע היריעות על גבי הקיר לגובה מעל פנל ריצוף + ביצוע יריעת חיזוק בחיבור רצפה לקיר.
7. סיום של יריעה על גבי קיר יבוצע עם סרגל אלומיניום, ואטימת הסרגל בסיקה-פלסק, בשטחים לא מרוצפים.
8. בדיקת הצפה של 48 שעות לאחר האיטום.

ה. מיזוג איר [על חשבון מזמין]

1. הקבלן יבצע את נקודות החשמל וניקוז בתאום ולפי הנחיית יועץ מזגנים ואישור המזמין.
 2. וכן ניקוז המזגנים יבוצע אל מחסום ביקורת ברצפה אלא אם כן נאמר אחרת.
 3. וכן תיקונים לאחר התקנת המזגנים יבוצע על ידי הקבלן.
- (לרוכש מהקבלן – מזגנים: ע"פ תוכנית, כל המזגנים תוצרת _____ דגם _____ כולל הכנה צנרת התקנה וניקוז).

ו. חשמל:

1. נקודות חשמל + שעוני שבת, לפי תוכנית. ועוד 20% נקודות נוספות לפי שיקול דעת המזמין. כולל נקודות כח [נקודת כח נחשבת 1.5 נקו]. בלא קשר לכמות השקעים באותה נקודה].
2. נקודת כח – חוט 2.5 מ"מ. מחובר ישירות ללוח. וכן נקודות למזגנים בכל הדירה ע"פ תוכנית. וכן חשמל לדורים בנפרד כולל שעוני שבת.
3. השקעים של המזגנים, מכונות כביסה, מכונת יבוש, תנור אמבטיה, תנור אפיה, קומקום חשמלי, מחשב, יהיו שקעי כח, ז"א שכל שקע יהיה בקו נפרד עד הארון חשמל.
4. בנוסף לשעוני חשמל לפי תוכנית, לכל מזגן יהיה שעון שבת בלוח הראשי.
5. הכנה וחיבור תלת פאזי ואישור מחברת החשמל.

בס"ד
טוביה רוטנברג
קבלן בניה ושיפוצים

תוספות בניה | הרחבות דירות
עבודות גמר ברמה גבוהה

052-4800202 | 052-8244666
tr0524800202@gmail.com

יורם שיפוצים

- תוספות בניה
- שיפוץ דירות מההתחלה ועד הסוף
- הוספת מרפסות
- עליות גג

גוף המעורב של שנת
50 של שנת
עם לקוחות מרוצים

אמינות ומקצועיות, אחריות מלאה על כל העבודה
עבודה נקייה ואיכותית ברמת גימור גבוהה

טל: 058-5005033 באזור בני ברק והסביבה



אבי הופריכטר

בונים ומשפצים באיכות ואמינות
תכנון, פיקוח, שיפוץ ובניה

עבודות
בחפה
ובמרכז

עבודה נקייה ואחראית

גבס, חשמל, אינסטלציה, ריצוף

נייד: 050-9364546
פקס: 077-5020807
aviyh99@gmail.com



אברהם גרניצקי
בניה ושיפוצים שלד וגמר



עבודה מקצועית ברמה גבוהה
אחראיות ואמינות
נותן שרות בבית שמש ובני ברק

המלצות חמות!
052-7619891



3. יש לעשות צינור מתועל של גולן, עם ברזיות של M.T.N מרכזיה וחנוכיה נפרדת לקומה א' + מרכזיה לכל יח"ד + שיבר לכל קו + כולם סגורים בזלחת מעץ מגנר, המיקום ע"פ תיאום עם המזמין.
4. מרכזיות מים חמים וקרים. כל צינור מים חמים כולל בידוד לצנרת.
5. התקנת כל כלים סניטריים לפי תוכנית.
6. צנרת הנצרכת למים ולניקוז [כולל חיבור חמים וקרים] מסוג SP.
7. צנרת ניקוז באמבטיות ובשירותים וביחידת הורים כולל שיפועים ראויים לצנרת.
8. צינורות ביוב 4 צול עד למורות ביוב בחצר, לפי מה שיידרש.
9. קופסאות ביקורת וקופסאות חוסמי ריח לפי הצורך. וכן נקודה חוסמת ריח לניקוז שטיפת רצפה.
10. ביקורות מטבח בתוך הארונות, באמבטיות אינטרפוך.
11. כל הצנרת תבוטן לפני ריצוף.
12. חיבור חדש לחודי שמש.
13. נקודות למכונת כביסה מלל סיפון, (ע"פ תוכנית)
14. הכנת ניקוזים למזגנים עם צינור 32 בתיאום איש מיזוג ע"פ תוכנית.
15. בכל הברזים חיבור למים חמים וקרים. (ע"פ בקשת "המזמין").
16. ברזי ניל גרמי אורגניל, וברזי מכונת כביסה, סיפונים, חוליות, והכנת כל נקודות אינסטלציה לפי תוכנית כולל מטבחים, + תוספת 20% לפי בקשת לקוח.
17. נקודות נוספות של שטיפת בידן בכל חדרי השירותים, כולל הצינור והשפירצור.
18. ברזים רגילים מדגם _____ (חמת רותם או מדגל)
19. באמבטיה סוללה רגילה. התקנת אינטרפוך 3 דרך באמבטיות.
20. מיקום צנרת אוורור למכונת הייבוש (בקומה א' ובקומה ב') הערות: 1. אין להעביר צנרת ביוב ושופכין מקומה ב' דרך דירה בקומה א. אלא אם המערכת תקינה.
2. אין להעביר צנרת ביוב ושופכין מתחת אלמנטים קבועים כמו ארונות מטבח, יש להעבירם מתחת הריצוף או ביציקה עד הקיר החיצוני בתאום מזמין/ אדריכלית.
3. צנרת המים תבוצע עם צינור רציף מנקודה לנקודה ללא חיבורים באמצע, לא יבוצע חיבור זוויות ואו מתאמים ברצפה. שיפועים נכונים לצנרת ע"פ תקן ישראלי.
4. במקרה ויידרש בודק עקב עבודה לקויה כל עלות הבודק על חשבון הקבלן.
5. במקרה ותדרש משאבה להגדלת לחץ המים ירכוש המזמין את המשאבה וההתקנה תבוצע על ידי הקבלן.
6. כלים סניטריים - יסופקו ע"י המזמין ע"פ _____ (אם זה ע"ח הקבלן צריך לפרט החזרים עבור כל דבר).
7. ביצוע אסלה תלויה וניאגרה סמויה הקבלן יבצע את כל ההכנות הנדרשות

6. התקנת ספוטנים וגפי תאורה ללא הגבלה בכל הדירה ובחצר המקיפה אותה, כולל שעוני שבת לכלל התאורה והמזגנים, כולל הדלקה כפולה. (כולל הכנה לתריס גלילה ושמשיה).
7. התקנת מפוחים [ננטות] לשני חדרי שירותים ואמבטיה ילדים לשירותי אורחים וליחידת אורחים.
8. התקנת לוח חדש בדירה הראשית. ובקומה ב' עוד לוח לכל יח"ד, הלוח כולל- מפסקים חצי אוטומטים, מפסק ראשי, ממסר פחת, קו הזנה ראשי ללוח חוט 5 כפול 10, שעוני שבת, חלוקת קווים עם / בלי חיבור לשעון שבת לפי דרישת המזמין, כל האביזרים בלוחות של סימנס.
9. הארקה תקינה למערכת, לקומה א' בנפרד ולקומה ב' בנפרד. (ביצוע הארקות יסוד מרתכת למכנה אם יידרש).
- (לגרטור צינור ריק, לפי דרישת אחראי על הגרטור, וכן כל הכנה הנדרשת עבור הגרטור).
10. נקודות טלפון ללא הגבלה, לפי תוכנית.
11. התקנת פעמון כניסה לכל יחידה. כולל לחצן.
12. התקנת אינטרקום לשתי פתחי הבית (+ קודן מספרים בכניסה הראשית + מצלמה במעגל סגור + השחלת כבל מצלמת ככל שידרש, - המוצרים ירכשו ע"י המזמין).
13. שקעים, שלטרים, בתי מנורה, הכל - גוויס.
14. שקעים מוגני מים במקומות הנצרכים [סוכה, גג, חדר אמבטיה, ויחידת הורים. ובכל החדרים הרטובים]
15. גופי התאורה יקנו ע"י המזמין והתקנתם תבוצע ע"י הקבלן ללא תשלום נוסף. המעגלים יהיו נפרדים בין תאורה לשקעים.
16. ביטול נקודות חשמל קיימות.
17. ארון חשמל חיצוני הנמצא בחדר המדרגות יוחלף מעץ לאלומיניום (ויופרד הלוח של המזמין משאר השכנים).
18. לוח חשמל גז ואינסטלציה נפרדים לכל יחידה.
19. מוני חשמל וגז נפרדים לכל יחידה לפי תוכנית אדריכלית.
- הכל כפוף לדרישות מהנדס בודק לחברת חשמל שיבדקו בסיום העבודה או במהלכה.
- במקרה של הזמנת מהנדס בודק ישותף הקבלן בסכום של 300 ש"ח. (אם ידרש להזמין בודק פעם נוספת עקב ליקויים שנמצאו, העלות הינה על חשבון הקבלן).

1. אינסטלציה:

1. ביטול הצנרת הישנה. והערכת צנרות של שכנים שעובדים בדירה אל מחוצה לה, ללא תופסת תשלום. אין הגבלה לנקודות אינסטלציה הכל לפי תוכנית.
2. צינור מים ראשי מהשעון למטה 3/4 צול, (לכל קומה צינור בנפרד).



א.נ שיפוצים עבודות שלד וגמר

מבצעים את כל עבודות השיפוץ!

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| ✓ עבודה מקצועית ברמה גבוהה ללא פשרות | ✓ אמיונות ואחריות לאורך כל העבודה |
| ✓ אפשרות לעבודה יהודית בלבד | ✓ עמידה בלוח זמנים |
| ✓ נסיון רב בתחום | ✓ שפע של לקוחות מרצים! |
| ✓ מחירים נוחים לבני תורה | ✓ עבודה עם חומרים בעלי תו תקן בלבד |

📞 והקבר להכי חלוב!
אצלנו תשארו עם חויה טובה מהשיפוץ!

אפרים: 050-411-411-5

שירות ואמינות!

שיפוצים ברמה

תוספות בנייה ושיפוצים כלליים 0527-61-60-60

40338121.ח.ע

**אסרף י. בניה, ניהול ופיקוח
קבלן מומחה**

אמינות, שירות ומקצועיות עד לקבלת המפתח
עמידה בלוח זמנים, בניה ושיפוץ ברמה גבוהה
עבודה עם פועלים יהודים בלבד!
מקבל עבודות מאזור ירושלים והסביבה

053-3161702

נס

י.נ נתנאל פיקוח ובניה בע"מ

514561521-9.ח

חברתנו עוסקת בבניית בתים פרטיים | סני ציבור | תוספות בניה | שיפוצים
ומסתחה בכל ענפי הבניה איטום | אינסטלציה | חשמל | עבודות עפר | תשתיות

*ניתן לקבל שרות אזור יהודה ושומרון
*שרות ואמינות

אחריות על כל העבודה
נסיון רב בתחום
קבלן רשום

נייד: 050-4377779
משרד: 08-8677100
פקס: 08-8673408
מייל: NATI.NIMNI@GMAIL.COM

כולל ביטוח וחיפוי הריצוף.

8. באחריות הקבלן להגן על האמבטיה והכלים הסניטריים עם קרטון ו/או כל דבר אחר הנדרש בכדי שלא ינזקו עד מסירת הבית.
9. באחריות ועל חשבוננו של הקבלן לבצע ברכות ביוב חדשות אם נדרש בפיתוח.
10. ביוב+צנ"ג- צננן יבוצע בקוטר 4 צול ויחובר לקיר עם חובקי ברזל. הצינור יהיה עד הקרקע כולל זזית ארוכה 30 ס"מ להרחקת המים מהבנין. יוצבע בגוון המתאפשר שיהיה דומה לקירות הבנין.
11. יש לעשות חיבור לקווי ביוב חדשים לכל מי השופכין והדלוחין עד בור הביוב המרכזי כפי שיידרש, אין להשתמש בקוויים ישנים כלל (אלא בהסכמת המזמין).
12. יבוצעו נקודות ניקוח ברצפה באזור מטבח המיקום ע"פ הנחיית המזמין.
13. כל נקודה למכונת הכביסה כוללת סיפון וצינור בגובה מינימאלי של 60 ס"מ מהרצפה.

ה. מערכת סולרית:

1. הספקה, והרכבה תעשה על ידי הקבלן ועל חשבוננו.
2. דוד שמש אמייל - כרומגן 150 ליטר. קולט 6500 ק"ק. תו תקן לדוד ולקולט, אחריות ל 5 שנים (דוד שמש +חשמל).
3. חיפוי חיצוני לצינורות ביוב וצנננים וכד' היוצאים לחזית יכוסו עם רשת אקספנדיט
4. בטון טיח ושפריץ או יצבעו בצבע מתאים +יחוברו לקירות עם חובקי ברזל.
5. יבוצע צנרת חדשה לחיבור לדוד קיים.

ט. גז:

נקודת גז לכל קומה בדירה, סלל קו לבלונים, ווסת חדש, ומוני גז נפרדים.

י. טיח:

1. ביצוע טיח פנים וחוף בכל המקומות הנדרשים ובהתאם לתוכניות.
2. חיפוי הקירות ותיקרה בטיח + בי גי בונד, שליכט, (תקרה ישנה לסכם עם הקבלן)
3. פינה גרמנית בכל הפינות לגובה 2.4 מ' פנים וחוף המבנה על הפינות של הקיר.
4. ביצוע טיח חוף ב - 3 שכבות. מריחת שכבת בטון על כל הקירות (מלט+חול+דבק אקרילי) הגנה נגד חדירת מים לפנים המבנה.
5. שכבת יישור - טיט שחור מוכן (באזור מרפסות יש לדאוג לסיים את הטיח בגובה של כ- 40 ס"מ מעל בטון לצורך בטקל איטום+ריצוף ופנלים).
6. תיקוני שפריץ בחוף בגוון ומרקם הדומה ככל האפשר לשפריץ הבניין.

7. הטיח יבוצע ביישור 2 כיונים. ביצוע אשפיה לאחר מריחת הטיח במשך 2/3 ימים.

8. באזור מרפסות יבוצע טיח ושליכט צבעוני אקרילי בתאום עם המזמין.
9. טיח פנים - ביצוע 2 שכבות שכבת יישור - טיט שחור בסרגל שני כיוונים. שכבת שליכט לבן להחלקת הקירות. תתבצע אשפיה הטיח במשך 2 - 3 ימים.
10. פסי רשת פיברגלס בחיבורים בין בלוקים ואלמנטים מבטון (חגורות, עמודים, וכ')

יא. דלתות:

1. דלתות פנים לכל הבית כמפורט בתוכנית בשווי דדדדד 1500 ש"ח לדלת, כולל התקנה והרכבה וצביעה, ע"י מתקין דלתות בלבד. כמ"כ דלתות בכל פתחי הבוידמים.
2. דלתות פלדלת רב בריח או חוסם 5 בריחים בשווי 2500 ₪ + דלת בכניסה לבית מפלדלת + דקורטיבית מיוחדת.
3. דלת הזזה שקטה מזכוכית עבה, עם דוגמה.
4. בנוסף בכל חדרי האמבטיה ארון עם כיור ושיש לפי בחירת הלקוח וכן ארון האוויר לפי תוכנית אדריכלית
5. הספקה והובלה והרכבה על חשבון הקבלן
1. ביצוע פתחים כנדרש לפי תוכנית
2. המזמין יספק את הדלתות ע"ח כל התיקונים ותאומים יהיו על ידי וע"ח הקבלן.
3. ביצוע פתח יהיה תואם בהתחשב בהגבהת ריצוף (אם תהיה). גובה סטנדרטי כ-2.07 מ.
4. אין לפרק דלת כניסה ובאחריות הקבלן לשמור עליה שלא תיפגם ובמקרה ותינזק יחליף הקבלן את הדלת על חשבוננו
5. דלת כניסה - מסוג פלדלת _____ . התקנת מנעול פרפר קבוע מצידם הפנימי של דלת היציאה בתאום עם המזמין.
6. דלתות חוף - למרפסות מסוג פלדלת _____ .
7. דלתות פנים מסוג _____ בניילוי פלקסבורד כולל: משקוף + משקוף עיור + פירזול (צירים, ידית, מנעול וסטופר) + { הלבשה רחבה 7. הדלת הינה בציפוי _____ .
8. שיטת משקוף עיור (ביצוע משקוף עיור לפני טיח ומשקוף דלת יבוצע אחרי צבע) ביצוע ההרכבה של הדלתות יהיה כך שהדלתות יהיו גבוהים מריצוף כ 2 ס"מ בכדי למנוע מגע מים, לגבי המשקופים יש להגביה ולהניח על סיליקון
9. דלתות שירותים ואמבטיה עם חלון קבוע - כמות לפי תוכניות.
10. זיכויים
11. כל הזיכויים כוללים הספקה, התקנה ומע"מ
12. זיכוי לכל דלת עץ הינו _____ ש"ח/ליח'.

כרוך חגגוק שיפוצים כלליים

- מבצע כל עבודות השיפוץ והבניה + ליווי אדריכל
- אמינות ומקצועיות במשך כל העבודה
- עבודה יהודית
- אחראיות שנה לאחר סיום העבודה

החלוצים פספס!

050-5343071

אחריכם חוזרים
אני שנה



הלל הוס

בס"ד

קבלן בניה ושיפוצים

יעוץ מקצועי
ופיקוח בניה

בונים לכם עתיד



"אמין. מקצועי. עומד בלוח זמנים.
עבודה ברמה גבוהה."
(ע"פ הסלצת לקוחות)

*איזור הדרום

טל: 053-3144023



שיפוצים נואם

- «ריצוף
- «אינסטלציה
- «חשמל
- «עבודות צבע
- «פירוק ובניה

מבצע כל
עבודות
השיפוצים

3 ביצת דירות במחיר מיוחד!

אם תקשר לא תתאכזב! 054-8441784

2. ביצוע דוגמאות קישוט לפי בחירת המזמין שיסופקו על ידו ועל חשבונו. פינוח קרמיקה היכן שצריך.
3. גבהים ומידות
 - א. חיפוי קיר בחדרי אמבטיה ושירותים - עד לגובה תקרה.
 - ב. חיפוי במטבח בין הארון העליון לתחתון - 60 ס"מ (או 50 ע"פ תיאום). וכן בקירות המטבח עד לגובה תחילת ארון עליון (בערך).
 - ג. חיפוי קיר בפינת אוכל - בגובה 1.50 מ' בתאום עם הדייר.
 - ד. חיפוי קירות ליד הכיורים לנטילת ידיים/מורפסת.
 - ה. חיפוי בגרם המדרגות + עבודת דיקור.
 - ו. חיפוי קירות המרפסות ע"פ בקשת מזמין.
4. ריצוף וחיפוי הבית בקווים מקבילים לקירות. לא תהיה תוספת מחיר עבור גדלים שונים של ריצוף מאריחים 20-20 עד 60/60 בריצוף 10/10 יהיה תוספת של 10. למ"ר עבודה וחומר.
5. חיפוי קירות במטבח ע"פ תוכנית, והכניסה לבית לפי תוכנית. לא יגבה תשלום נוסף בעד עבודת דיקורים.
6. פס קרמיקה מעוצב בקירות לפי בחירת הלקוח כולל במחיר עד 50 ₪ למטר, אדני חלונות ומעקה
 - א. ביצוע השיש עם בליטה בחלונות כלפי חוץ 3 ס"מ + אף מים
 - ב. שיש יבלוט לצידו החלונות 2 ס"מ מכול צד
 - ג. יבוצע פזה ערינה בפינות השיש
 - ד. סוג השיש יהיה מחברון סוג א' נקי מגידים וסדקים.
 - ה. שיש בכל המרפסות על גבי המעקה עם שיפוע כלפי פנים עובי 3 ס"מ
 - ו. שיש בכל החלונות עם שיפוע כלפי חוץ עובי 3 ס"מ

ג. מדרגות

1. הספקה והרכבה מדרגות מסוג קרמה ו/או חלילה ו/או פרלטו לפי בחירת המזמין.
2. מדרגה ראשונה תהיה מועגלת בפינה.
3. יבוצע סיומת עגולה בפינת השיש ולא פזה.
4. בצד המדרגות הפתוח יבוצע קנט שיש למניעת נזילות מי השטיפה.
5. ביצוע הפנלים כדוגמת השיש במדרגות [שקוע בקיר יבלוט עד 2-3 מ"מ].
6. ביצוע מדידה בשטח רק לאחר סיום ריצוף 2 הקומות. בכל מקרה אחריות העבודה על הקבלן.
7. הספקה והרכבה של מדרגות בפנים המבנה כולל פזה/עגיגול בחזית לפי דרישת המזמין. העבודה פאושלי על כל המדרגות הנדרשות הכולל פודסטיים ומשוולשים, כולל ריזור, ופנלים תואמים וכולל את כל החומר השחור.
8. באחריות הקבלן לספק משטחי שיש נקיים מגידים בולטים, סדקים, שברים.
9. ביצוע העבודה עם מלט לבן. ביצוע סילר על כל המדרגות כולל מילוי רובה, יש לודא גובה ראש במדרגות ביחס לפתח בתקרה.

- ב. זיכוי לכל דלת פלדלת הינו _____ ש"ח/ליח.
- ג. זיכוי לכל דלת הזזה הינו _____ ש"ח/ליח.
11. כמויות
 - א. סה"כ דלתות פנים נדרשות _____ יחידות .
 - ב. סה"כ דלתות הזזה נדרשות _____ יחידות .
 - ג. סה"כ דלתות פלדלת נדרשות _____ יחידות.
 - ד. סה"כ דלתות לאינטרסול מעץ _____ יחידות.
 - ה. סה"כ דלת כניסה נדרשות _____ יחידות.
12. הדלתות כוללות ידיים, צירים, הלבשות, מפתחות, וסטופרים ברצפה.
13. בכל מקרה גם אם המזמין יספק את הדלתות על חשבונו כל התיקונים והתאומים יהיו על ידי וע"ח הקבלן.

יב. ריצוף וחיפוי:

1. הריצוף יקנה ע"י המזמין וע"ח _____ (ויזוכה בסך _____ למ"ר).
 2. החיפוי יקנה ע"י המזמין וע"ח _____ (ויזוכה בסך _____ למ"ר).
- באחריות הקבלן להכנסתו והרמתו לבית. לא יגבה מחיר נוסף עבור עבודות דיקורים שיסופקו ע"י המזמין.
1. ריצוף על גבי מילוי חצץ סומסום. עבודת הריצוף בחדרים רטובים ומרפסות תתבצע על גבי מילוי חול ומלט.
 2. הריצוף יעשה עם/בלי פוגות, וכן גודלן לפי החלטת מזמין. ביצוע פוגות ורובה חובה בכל חלקי הריצוף והחיפוי באזורים רטובים מקלחות, שירותים, מרפסות וכו'.
 3. הריצוף כולל עבודת רובה, הפוגות ימולאו בחומר מסוג נגב קרמיקה / דניאל. גוון לבחירת הלקוח (לא יהיה תשלום על עבודות רובה אם ידרשו באזורים נוספים).
 4. הריצוף כולל פנלים וחיטוי פזה גירונג לפי הצורך. פינוח בחיבור בין ריצוף פנלים יבוצעו בגרונג (45 מעלות). יבוצעו פנלים שקועים בטיח (יבלוט כשניים שלושה מ"מ).
 5. ביצוע הפרדה לחדרים רטובים/ מרפסות/ דלתות חוץ על ידי הנמכה ב- 1 ס"מ ותחימה בספי אלומיניום [הפרדה תהיה בקו אמצע רוחב הדלת כך שלא יראה הפס כאשר הדלת סגורה ישר עם קו הקיר הפנימי לאחר חיפוי].
 6. שיטת הריצוף רגיל (חומה/ אלכסון/ לפי דרישת המזמין ללא תוספת מחיר.
 7. חיפוי אבן (אם נדרש) יהיה ללא שברים או סדקים יבוצע עפ"י ת"י 2378 ויש לבצע מריחת סילר.
 8. הריצוף כולל שיפועים נדרשים במקלחות במקום שבו אין אגנית חיפוי - העבודה כוללת חיפוי ניאגרות סמויות כולל זוויות או גירונג. יבוצע גירונג לפינת אלומיניום צבעוני לפי דרישת המזמין.
1. ביצוע העבודה עם צפרדע ירוקה דביק או מילט לובן ולא תהיה תוספת מחיר עבור זה.

זאב בטקין

בס"ד

קבלן מומלץ
אדריכל ומהנדס מקצועי
פותר בעיות מורכבות ביותר
נסיון של שנים בעבודות גדולות ומורכבות
אמינות וישרות מיוחדת
עבודה נקייה מאד
אחריות על כל העבודה
נותן שרות באזור קרית ספר. ביתר. ירושלים

להמלצות ניתן להתקשר:

0548494300

כל מה שיש לכם להגות שיקראו עלינו

אדיר עמוס

קאן בנה ושיפוצים

צ"פ האלצנת הפקוחות

פוסטל הפכה לעבר עזרה לסוכים.
צבופה מקצועית ואביוקת!
חסק הפכה עצויות.

אין באיחור.
על לזום.
זולת פלאים
כצורה בלתי רגילה

נתן צבנת חבלות
בא לזקנת אלפמות
אברכים וכן עזרה

בצוע כל עבודות השיפוץ והבניה

אדיר: 050-4108347

עולם השיפוצים

הריסה	בניה	זגים	השטח	אוינסאלציה
ריצוף	צבצ	שיפוצ בית קומפלט	בניה קלה	

חרדי תושב בני ברק

נסיון והמלצות!

צ"פ האלצנת האקיות

"אמין וישר באיחוד. נתן מחיר טוב מאד
צבובה ברמה מצוינת"

חתי:

050-4148053

בס"ד

קבלן שיפוצים מנוסה
ויקי זיגדון

17
שנים
של נסיון
בשטח

מבצע את
כל עבודות
השיפוץ!

- יעוד
- פרגולות
- גבס
- ריצוף
- חשמל
- אינסטלציה

050-6875378

המשך < דוגמא למפרט שיפוץ דירה והוספת קומה ליח"ד

11. זיכוי עבור מדרגה כולל עבודה [ללא חומר שחור] הינו 400 ₪
ליחידה. מדרגה משולשת ואו פודסט יחושב כ 2 מדרגות.

יד. כלים סניטריים

ברזים:

מס' ברזים _____ תוצרת _____, עד שווי ש"ח לכל ברז.
(לברז רגיל)

מס' ברזים _____ תוצרת _____, עד שווי ש"ח לכל ברז.
(לברז אמבטיה)

מס' ברזים _____ תוצרת _____, עד שווי ש"ח לכל ברז.
(לברז מטבח)

כלים סניטריים סוג א' עפ"י בחירת הלקוח:

1. בכל חדרי האמבטיה ארון אמבטיה הכולל מראה + ארון, לפי מידה
בתוכנית אדריכלית. בשווי _____

2. אמבטיית כמפורט בתוכנית, אקרילית או זיכוי בשווי _____ ₪
ליחידה.

(בנוסף בכל אמבטיה סגירה עם זכוכיות הזזה. במקום שזה מקלחון,
זכוכיות סגירה, הזזה או נפתח לפי דרישה).

3. בכל חדרי השירותים אסלות חרסה + מיכל נסתר (תוצרת גרמניה)
בשווי 1200 ₪ ליחידה.

4. במרפסת _____ כיור + ברז ע"ג שיש + פיה לצינור.

5. ברזי גיל מקורי, סיפוני חוליות, ברזי מכונות כביסה עם סיפון, כמפורט
בתוכנית.

6. אינטרפוף 3 דרך אוורסט של חמת.

7. כיורי קיסר חרסה או שוע התקנה שטוחה, בכניסה לחדר שינה שיש
וכיור עילי, כמסומן בתוכנית. + כיור פרזדור מפואר.

8. התקנה מתקני פרזול באמבטיה ושירותים (כולל סבוכיה בקיר מעל
האמבטיה, מתקן לנייר טואלט בכל השירותים ומתקני מגבות) אספקתם ע"י
הלקוח.

טו. אלומיניום

1. עבודת האלומיניום לפי מידות ומיקום בתוכנית אדריכלות מסוג קליל
7000.

2. ביצוע משקופים עיוורים המתאימים לדרישות החלון שיבוצע. הרכבת
המשקופים העיוורים יהיו בהתחשב כהכנה לעבודת הטייח ולמצב הקידות
סביב ויקובעו בצורה טובה וחזקה לקירות.

3. לפני ביצוע יתאם הקבלן עם המזמין לגבי גוונים, חלוקות וסוג פרופיל,
העבודה תבוצע בהתאם למפרט אדריכלי ובתאום מידות בשטח.

4. במקרה של הבדלים בין תוכנית למפרט באחריות הקבלן להודיע
למזמין בטרם יבוצע. לא תהיה תוספת עבור גוון.

5. זכוכית בעובי תיקני מינימום 5 מ"מ שקוף/ צינצלה/ חלבי לפי בחירת
המזמין. אם יידרש בידודית עלות תוספת _____ ₪ למ"ר. רוחב
מקסימלי של תריס/זכוכית _____

6. ביצוע זכוכית במקומות בהם נדרש לבצע זכוכית מחוסמת לפי תקן
(ויטרינה).

7. תריסים נגד רוח לתוך הקיר לפי תוכנית.

8. איטום בין האלמנטים לקיר או לשיש יבוצע שימוש בסיליקון סניטרי.

9. על כל האלמנטים (חלונות) לנוע באופן חופשי ללא חריקות ועצירות.

10. לא יותרו מרווחי אור בין התריסים לאדנים/ספים ובין השלבים.

11. החלונות כוללים זכוכית ותריס. (כולל רשת נגד חרקים).

12. יבוצעו חורי ניקוז מים בין המסילות התחתונות.

13. שירותים חלון קיפ, או רגיל + תריס, כבקשת המזמין.

14. זיכוי על כול חלון + תריס _____ ₪/מ"ר.

טז. מעקות וסורגים

1. כל הברזל יהיה מגולוון וצבוע בגוון לפי בחירת המזמין כולל דוגמאות
גילון חם. צבע בתנור. ועל הקבלן להראות דוגמא למזמין לפני ביצוע.

2. המרחק בין מוטות המעקה והסורג ובין מוטות לקירות: 10 ס"מ
מקסימום. ובכפוף לתקן.

3. מעקות במדרגות משני הצדדים. ובמרפסות. הכל לפי תוכנית
אדריכלות.

4. יבוצע סורגים עם בטן בכל החלונות. וכן סורג הזזה בחלון יציאה לגג.

5. באזור תלית כביסה יבוצע סורגים עם פתיחה כלפי חוץ.

6. המחירים ניתנו לצורך זיכוי במקרה ויחליט המזמין לא לבצע דרך
הקבלן.

א. סורגים עם פתיחה כלפי חוץ באזור מכונת כביסה הינו 500 ש"ח/מ"ר.

ב. עלות זיכוי לסורגים עם בטן הינו 450 ש"ח/מ"ר.

ג. מאחז יד למדרגות הינו 500 ש"ח/מ"ר.

ד. מעקה ישר ולא בטן הינו 450 ש"ח/מ"ר.

יז. גג רעפים

לפי תוכנית + מסגרת והתקנת מרזבים דקורטיבי עם כיסוי וצינור עד
הקרקע ואיטום כללי של הרעפים,

בנוסף איטום נגד חום וקור מתחת לכל הרעפים (B.T.I), כמו"כ ליצור
פתיחי אוורור לקירור הגג.

יח. סוכה

1. ביצוע הסוכות יהיה עם פתיחה לצד. אלא אם יוחלט אחרת על ידי
המזמין.

2. גג אסכורית לפי דרישת מזמין, שיפועים מידות לפי תוכניות אדריכלות

- עובי מינימום 10-8 ס"מ + גג נשלף פריק, כולל מנועלה להזזת הגג. העבודה כוללת את כל הנדרש כדי לקבל גג מושלם ותקין כולל: איטום, חיזוקים, בידוד, מרזבים ו/או כל דבר נוסף שנדרש לשלמות הגג לשביעות רצון המזמין והאדריכלית. אופי הביצוע והפרטים יסגרו לביצוע בשלב מאוחר יותר, ולא יהיה תוספת מחיר.
3. באחריות הקבלן לדאוג לכל ההכנות הנדרשות לביצוע עבודה תקנית וטובה (יש לשים דגש על נושא האיטום)
4. סגירה בתקרה ע"י תקרה נוספת (פריקה) פחים מעוצבים צבועים יפה בלבן+קלקר
5. בידוד יהיה מקלקר 5 ס"מ עובי ואו צמר סלעים דחוס 120 לבחירת דייר
6. יש להצמיד פחים לגג ההזזה למניעת כניסת ציפורים בסיום הגג כלפי חוץ אשר יעטוף את עובי הגג עד לחיבור לקיר
7. זיכוי עבור סעיף זה הינו _____ שאלמ"ר לפי תוכנית
8. התקנת חבלי כביסה + מסתור כביסה מאבן וגגון במקומות המיועדים

י.ט. צבע

1. צבע משי לפי בחירת המזמין באזורים הבאים: שטחים ציבוריים (סלון, מטבח+ מסדרון בין חדרים הול +מדרגות+כניסה+פינת אוכל [
 2. צביעת כל הבית למעלה ולמטה [למטה כולל תקוני שפכטל טיח כללי] צבע פנים
 1. שפשוף הקירות עם נייר זכוכית להחלקת הקירות ולהורדת שאריות ובלטות טיח, סתימת פגיעות וסדקים בקירות.
 2. צבע יסוד וונדר ספדי של ניל-לט-בונדרול בקירות ישנים.
 3. צביעה בצבע אקריל (מונע פיטריה) -פוליסיד על טיח פנים בחדרי אמבטיה.
 4. צבע תקרות פוליסיד או סופרקריל לפי בחירת הדייר.
 5. צבע קירות פנים בשאר הבית סופרקריל _____ 3 שכבות מגוון לפי בחירת המזמין.
 6. המזמין יכול לדרוש גווני שונים בחדרים עד 5 גווני שונים.
 7. צביעת משקופי דלתות פלדת המריט/פוליאור.
 8. צביעת משקופי עץ דלתות [רק במקרה שיקנו דלתות לא מהמזמין בסעיף דלתות]. וכן דלתות לאיטרוסול, יסוד שפכטל, ופוליאור/סופרקריל.
- צבע חוץ
1. צביעה ותיקונים חדר המדרגות של הבניין במקום שנידרש עקב נזקים מהבניה.
 2. אלמנטים מברזל - צבע יסוד נגד חלודה + שכבת גמר גוון לפי בחירת המזמין.
 3. קירות חוץ - שכבת שפריץ בגוון ומרקם הדומה ככל האפשר לשפריץ הבניין.
 4. מרפסות יבוצע טיח ושליכט צבעוני אקרילי בתאום עם המזמין.
 5. לאחר סיום רוב העבודות במבנה ולפני אכלוס תבוצע שכבת צבע נוספת למען תיקונים ומסירת קירות נקיים. ולאחר המעבר לבית יבוצע תיקוני צבע קלים במקומות נדרשים עקב ההובלה והמעבר.

שפכטל

שפכטל אמריקאי כל הדירה ארבע ידיים החלקת דירה, צבע תקרות - פוליסיד.

צבע קירות פנים- משי משי טמבור או סופר קריל כל חדרי הבית גוון צבע ודוגמא (כולל גווני) לפי דרישת המזמין

צבע משקופים - לפי דרישת המזמין.

כ. גבס

1. ביצוע עם גבס ירוק.
2. ביצוע סינר על צינורות וונטה*+2רשת חיזונית לוונטה.
3. ביצוע סינר על צינורות ביוב שכן אם ידרש.
4. ביצוע חיפוי על קורות יורדות בטון אם ידרש.
5. ביצוע חיפוי על קורות עמודים מברזל אם ידרש.
6. ביצוע הנמכת גבס תקרה במקומות של גג קל+גג איזכורית ובמקומות המצוינים בתוכנית.
7. שפכטל וצבע פינות משתנות עם מתכת.
8. כל הנדרש לעבודה מושלמת ותקנית לפי תוכנית.
9. העבודה כוללת בידוד צמר זכוכית בעובי 5 ס"מ צפיפות 24 בתוך ניילון.
10. ביצוע מסלולים במרחקים לפי תקן אבל לא פחות מ- 40 ס"מ ביניהם.
11. ביצוע מדפים במקומות נדרשים לפי בקשת מזמין עד 10 מדפים בגדלים של כ-80 ס"מ.
12. ביצוע גבס בקומה תחתונה במקום הגג רביץ ככול הקומה הכוללת פרוק רביץ +ביצוע גבס למעט מקומות בהם יוסכם כי אין צורך לפי דרישת המזמין ושם יבוצע חיזוק תקרת רביץ ותיקוני טיח שפכטל וצבע.
- עליוות: אם ידרשו עבודות מגבס נוספות מעבר למצוין למעלה יתומחר בהתאם למצוין מטה: קיר גבס 2 כיוונים הכולל בידוד, פינות מתכת משתנות, שפכטל וצבע. גבס ירוק 150 שולמ"ר. תקרת גבס הינו 150 שולמ"ר. סינר גבס הינו 150 שולמ"ר.
13. בסלון ספריית גבס לפי תוכנית אדריכלית + על התקרה +סנרים וספוטים. + 10 מטר גבס בבית + סגירת מזגן מרכזי וכו' בגבס.

כא. מטבח

מטבח לפי בחירת הלקוח:

מטבח לקומה א' ינתן זיכוי בסך 20,000 ₪ עבור ארונות ושיש בלבד. כיורים מסוג חרסה וברזים חמת קרמיקה והתקנת כל המטבח ע"ח הקבלן.

מטבח נוסף בקומה ב' לפי 4 מטר רץ זיכוי למטבח זה _____ ₪.

2 כיורים חרסה וברזים חמת וחיפוי קרמיקה ע"ח הקבלן.

052-7655664

הצלחה נמדדת בפרטים הקטנים

בונה? משפץ? המרכז לניהול, תיאום ופיקוח בניה

התחייבות לפיחול תקשורת טובה עם כל הגורמים ועמידה על תוצאות גמר פניש ברמה גבוהה	נכחות באתר, הנחיות לבעלי המקצוע השונים ומתן מענה לפתרון בעיות בשטח	דיווח שוטף ללקוח לרבות כל חריגה קטנה לתכנית הבניה	עריכת חוזים וניהול חשבונות מול הקבלן ומעקב אחר הייצוע	פיקוח שוטף על מנתו השירות, טיב העבודה והחומרים במהלך הבניה

אני באמין אומר
אני אומר
ואתה אמרתי
אמרתי

רביקה
יעוץ < תיאום > פיקוח < בענין הבניה

אזור בני ברק בלבד

052-7655664/5 לשיחת יעוץ ללא התחייבות:
srz5665@gmail.com

super ceramic

עיצוב הבית ברמה אחרת עם 'סופר קרמיק'

'סופר קרמיק' הוא מותג עיצוב הבית, המתמחה בייבוא מגוון מוצרים איכותיים לעיצוב הבית, אריחי ריצוף וחיפוי, מגוון כלים סניטאריים - ברזים, כיורים, מקלחונים, אסלות, אביזרים נלווים לחדר הרחצה ומגוון מעניין של פתרונות ייחודיים לעיצוב פנים, ממיטב בתי העיצוב המובילים בעולם.

'סופר קרמיק' הוקמה בשנת 1983, והיא משתייכת לקבוצת 'אפריקה ישראל תעשיות', הרשת - בעלת ניסיון של 30 שנה - לרשת 4 סניפים: בני ברק, פתח תקווה, ירושלים, וראשון לציון.

בכל אחד מסניפי הרשת ניתן ליהנות מתצוגה יעילה, נגישה ומעוצבת, המקלה על תהליך קבלת החלטת הרכישה והבחירה לעיצוב ושיפוץ הבית.

'סופר קרמיק' מבטיחה ללקוחותיה מוצרי איכות במחירים נוחים לאורך כל השנה, ומגוון רחב של שירות, מוצרים ופתרונות ייחודיים המאפשרים לכל לקוח לעבור את חווית השיפוץ והבנייה במינימום מאמץ, ובמחיר סביר, וכך הופכים את החלום העיצובי לפרקטי ומעשי.

'סופר קרמיק' מרבה לעבוד גם עם קהל המקצועי קבלנים, אדריכלים, מעצבי פנים, קבלני שיפוץ ועוד, הרוכשים כמויות גדולות של סחורה במרכז ונהנים ממחירים נוחים, משירות מקצועי ואיכותי וממוצרים בעלי עיצוב ייחודיים.

לאורך כל השנה, מציעה הרשת את ההזדמנות לרכישת סדרות מיוחדות מבתי העיצוב הבינלאומיים, במטרה לאפשר לקהל הרחב ליהנות מעיצובים ייחודיים ברמות מחירים נמוכה, ומאפשרת נגיעה בעולמות חדשים של עיצוב.

1-700-55-22-88

www.superceramic.co.il



אדריכלים



להלן רשימת האדריכלים המומלצים ע"י לקוחות הבית לשיפוץ:

נותנים שרות בכל הארץ:

מרכז והסביבה

- יוסי יוזל 054-8440071
- חני אקסלר 050-4181160
- סייג'י רינגל 052-7139614
- רייזי גימבורג 050-4194210
- רחלי פלוק 054-3978484
- יעל רייסנר 054-8541979
- אמילי נגר 053-3121231
- אביגיל שבתאי 052-7110998
- אילה כהן 050-4177722
- יעל סרור 054-6377436
- דבקה פדר 053-3161838
- תמר שפריי 050-4955555
- עשירה שינפלד 052-7664499
- נחמי ויינברג 052-7670010
- קריזמן אדריכלים
- חיה אורצל 058-4478784
- שרי היינר 0504121442
- אידי פולק 054-8486893
- ס. פיישקן 052-7170249

אשדוד:

- עדנה לענס 054-8462800

חיפה:

- שרי יוסבלום 052-7685720
- שימרת אונלוי 054-4905704
- גיטי וינברגר 052-7151338
- בת שבע ארנפרויד 052-7617823
- מיר לוי 054-8442969
- חגית קליין 052-7124007

ירושלים:

- חגית וקסלר 052-7126001
- נעמי זונפלד 052-7624564
- ציפורה זילברצן 050-4111799
- רותי ויינברג 052-7607166
- מיר ראם 054-8443640

בית שמש:

- טובי כהן 053-3180709

פרסום התרי בניה בעיתונים:

- פרסום יהלום 03-5705448

החשימה מתעצמת בכל עת.
ניתן להתקשר לקבלת חידע
ולבעלי מקצוע נוספים: 073-750-750-5

כדאי שתדעו:



תפקידה של מעצבת פנים בהליך התכנון, ולאחריו-בזמן השיפוץ עצמו הוא מכריע, חשיבות הוצאת תכניות עבודה מדויקות וברורות, יחסו לכם כסף, זמן והרבה כאב ראש.

-אל תוותרו על פגישה ראשונית!
אל תתנו ללחץ הזמן להלחיץ אתכם, שבו בנחת עם מעצבת פנים,ספרו לה על רצונותיכם, הדרישות, החלומות, וכל מה שרציתם להכניס בתוך השיפוץ,

עדכנו אותה בתקציב שעומד ברשותכם,זה יעזור למעצבת להתאים את התכנון והעיצוב לסכום העומד לרשותכם.

-אל תתביישו לשאול!

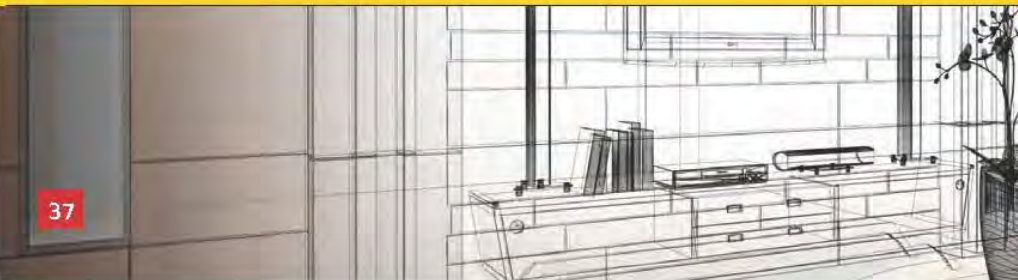
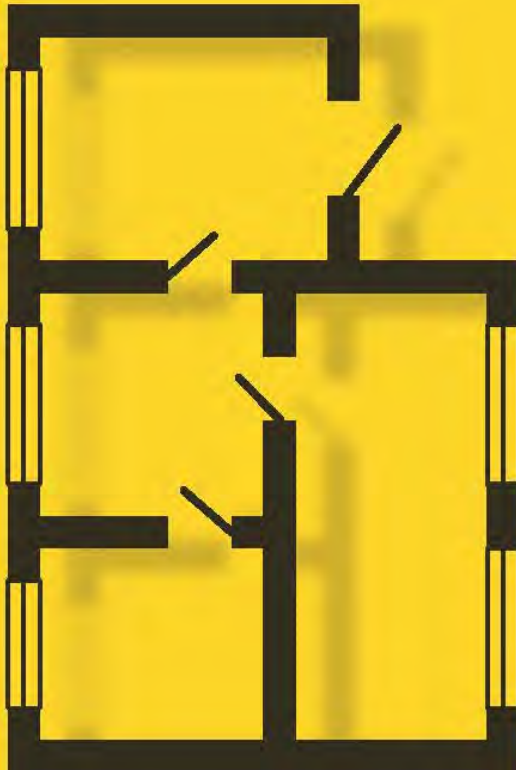
תכניות בניה, אינסטלציה וחשמל נראות פעמים רבות כג'בריש מוחלט,במידה ולא הבנתם, אל תהססו לשאול, זה חוסך עגמות נפש בהליך הבניה במועל, ואי נעימות.

-תכננו הכל מראש!

במהלך התכנון יידעו את המעצבת בכל הנתונים הקשורים לדירה העומדת לשיפוץ, אלו נלקחים ע"י המעצבת ומוכנסים לתכניות העבודה, זה יחסך מכם עלויות מיותרות והכתעות לא נעימות שקורות לעיתים במהלך הבניה.

כי: תכנון נכון מושתת על יסודות של הבנת צרכי לקוח, שרטוט מדויק יעזור לתיווך מושלם בין לקוח לקבלן, ועיצוב נעים יגרום לתחושה זורמת והרמונית בבית.

נכתב ע"י חיה אורצל אדריכלת ועיצוב פנים



על קצה המזלג: הוספות והיתרי בניה בירושלים

הדברים נכתבו ע"י ח. וקסלר ה. אדריכלות ומתמחה בהוצאת היתרי בניה ותמ"א 38 בירושלים אין בדברים הנ"ל תחליף ליעוץ מקצועי, לשאלות יעוץ ניתן לפנות: chbl31@gmail.com 0527-12-6001

מתנה... (במידה ואין ממ"ד ויש מקום במגרש כמובן). גם מרפסת ומחסן ניתן להוסיף במקרים רבים, כך שלא תמיד הדירה הקטנה היא סוף פסוק.

שלב היתר בניה בקצרה

בשלב ראשון מזמין האדריכל עבורכם תכנית מדידה, עליה מסמנת העיריה קווי בנין.

במקביל להכנת המדידה וקווי הבנין- מכין האדריכל את כל החומר הנדרש- מסמכים, תמונות, תכניות, חתכים וכו'.

לאחר שהכל מוכן מגיע השלב בו צריך לבחור מהנדס עבור חתימה על ההיתר ותכניות לביצוע.

ואז סוף כל סוף מגיע שלב פתיחת התיק שנעשה בשלבים.

לאחר סיום שלב זה התיק עובר בד"כ לפרסום (אם יש הקלות, אם לא- התיק נדרש לחתימות שכנים בלבד)

לאחר הפרסום- התיק עובר לבוחן רישוי שבוחן את התיק ומשם ממשיך לוועדה- שתפקידה לאשר את התכנית.

לאחמ"כ עובר התיק למילוי תנאים- דהיינו תשלומים לכל הגורמים השונים- גיחון, סלילה, השבחה ועוד. (שלב זה יש אדריכלים המותירים ללקוח לעשותו, ויש המבצעים זאת בעצמם ובכך נחסך כאב ראש ובירוקרטיה ללקוח ואז אחרי כל זה.... אפשר לבנות):

כל זה כמובן על קצה המזלג, התהליך בפועל כמובן מסועף יותר...

תיאום בעלי מקצוע- תהליך ההיתר מצריך בעלי מקצוע נוספים מלבד אדריכל, כגון- מודד, מהנדס, יועצים שונים (תלוי בסוג הבקשה). אדריכל טוב ידאג עבורכם לבעלי מקצוע מומלצים ובמחירים טובים.

תמ"א-38

הציעו לכם תמ"א? זכיתם בפיס.

מהי תמ"א 38? זוהי תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, התכנית היא תכנית של WIN-WIN ז"א תכניות שכולם מרוויחים ממנה- העיריה, היירים והיזמים שמחזקים.

בסיס התכנית נעוץ בעובדה שרוב הבנינים בארץ לא עמידים בפני רעידות אדמה וכד', ולמדינה אין תקציב לחזק את כל המבנים, לכן היא מציעה ליזמים (או לדיירים עצמם) שיחזקו את המבנה, יוסיפו לדיירים ממ"דים ועוד 13 מ"ר שטח מגורים (כתמריץ לדיירים) ישפצו את הבנין, יוסיפו מעלית, וכתמורה- יקבלו בין קומה ל-2.5

המודעות בעיתון מבלבלות, לדירה אחת יש תב"ע ל-40 מ"ר, לדעות יש רשימות לבניה, לשלישית יש היתר ביד ולרביעית יש רק אופציות, והחמישית- החמישית קטנה ומצ'וקמקת, מוכרים אותה בזול, בלי לדעת שבפועל יש לה עוד 20 מ"ר...

הידע בנושא הזה שווה זהב, תרתי משמע, וכבר קרו מקרים רבים של אנשים שקנו דירה עם אופציה מובטחת, וההבטחה נשארה, אבל האופציה איננה ברז מימוש. וכן להיפך, אנשים שקנו דירות ללא אופציה, ומצאו עצמם עם מכרה זהב ביד.

כדי לעזור קצת להבין מה קורה כאן, נעשה סדר במושגים:

תב"ע

משמעו תכנית בנין ערים, התב"ע היא תכנית כללית המגדירה מהן הזכויות שחלות על השטח, "אופציות" בלשון המתווכים.

כאשר מומשו כבר כל הזכויות בתב"ע הקיימת, ניתן לעיתים להוציא תב"ע חדשה שתקנה זכויות נוספות.

הליך התב"ע לוקח כ-3-4 שנים ולעיתים מתעכב אף יותר.

חשוב מאד להבין- כי עם תב"ע אי אפשר לבנות!! כדי להתקדם לשלב הבניה צריך להוציא היתר בניה.

היתר בניה

זהו למעשה רישיון הבניה, מימוש זכויות התב"ע לבניה בשטח. הליך היתר לוקח כשנה, פלוס מינוס, ולאחריו ניתן להתחיל לבנות.

הקלות

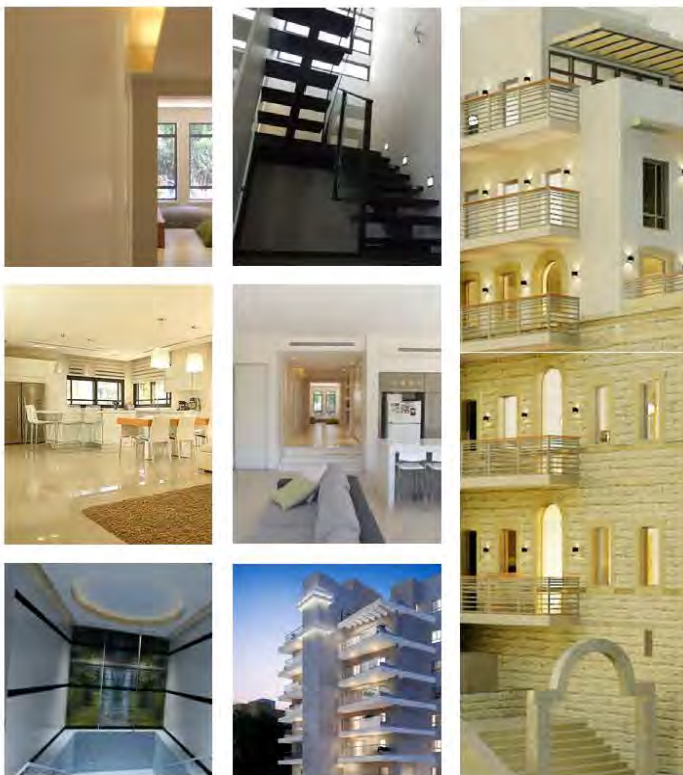
פעמים רבות ניתן לבקש הקלות מהתב"ע הקיימת- בהליך היתר בניה, ובעזרתן ניתן לפעמים להכפיל את כמות המטראז' שהתב"ע נותנת:

לדוגמא- בשכונות רבות בירושלים הותיקה (איזורים כגון בית ון, גאולה וכד'), ניתן לבקש מכוח התב"ע הישנה שחלה על כל ירושלים תוספת שטחים, שבמקרים מסוימים יכולה להגיע אף ל-50 מ"ר ויותר. רוב האנשים לא מודעים לכך, וחיים בדירה קטנה וצפופה.

בדירות גג גם כן, ניתן לבקש תוספת שטחים במגבלות מסוימות. מעבר לכך- עקב המצב הבטחוני העיריה מאפשרת לכל אחד להוציא ממ"ד/חדר מחזק מעבר למכסת השטחים שלו, 12 מ"ר

שמרית אזולאי

אדריכלות ועיצוב פנים



תכנון ועיצוב פנים למבני דירות מגורים | בתים פרטיים | בתי עסק
 הרחבת דירות קיימות | תוספות מרפסות זיזיות | ממדים | מעלית
 התרי בניה | ת.מ.א 38

הגליל 48, חיפה
 Tel.054-4905704 . 04-8114465 | e-mail:shimritazoulay@gmail.com

תקופת השיפוצים היא מכרעת לקראת איכות חיים משופרים לכן כדאי לכם לקרוא כמה טיפים חיונים בנוגע לתכנון.

*לפני שמתחילים שיפוץ וישיבים ביישוב הדעת זמן רב עם אדריכלית בשביל לתכנן את כל הפרטים הקטנים. מגיע שלב הבניה ומגיעים לאתר, ופתאום נראים הדברים שונים מהשרטוט! אבל חשוב לזכור: בזמן השיפוץ מוטרדים ולא מיושבים וחשוב מאד להיצמד לתוכניות המקוריות, כי לרוב מתחרטים על השינויים הפתאומיים.

*על הנייר המידות הן אמיתיות שמקבילות למציאות. אך כשמתחילים לבנות קירות ועדיין לא מגיע עד התקרה- המציאות נראית קטנה מהמידות הנכונות. אם זה בגלל נמיכות הקיר, ואם זה בגלל הצבע האפור של הבלוקים שכידוע כהה מקטין. לכן, שימו לב עדיין להמשיך להיצמד לתוכנית המקורית ולא לשנות ברגע האחרון.

*ואם אכן ראייתם צורך לשנות תוכנית והשינוי הוא מספיק חשוב וההתלבטות היא רק עניין של כסף- קחו בחשבון שבבית הזה תסתובבו יום יום והשינוי שלא נעשה יפריע לכם.

*דבר נוסף וחשוב מאד. אם אתם לא שלמים עם תוכנית- אל תתחילו עם הבניה! כשניגשים לבניה עם פקפוקים קרוב לוודאי שתשנו בהמשך הדרך ואז מתחילים הצרות.

בהצלחה ולהתראות,

פייגי

ER
 פייגי רינגל
 אדריכלית מס' 51595

היתרי בניה. תכנון. עיצוב

052-713-9614

0527139614f@gmail.com



תכנון חם וחכם,
המשרת את רצון הלקוח

עיצוב פונקציונאלי,
יצירת "חווית משתמש"

מסירות ואמינות,
משתלבים ליצירת אומנות



Yael Reisner

עיצוב ואדריכלות פנים

טל: 054-8541979

רחובן דרה-פגישת ליווי בבחירה היפיים

054-8541979

reisneryael@gmail.com

כמות התוספת משתנה מהיתר להיתר, תפקיד האדריכל לבחון מיצוי מוחלט של מ"ר אשר ניתן להפיק מהיתר, פעמים נדרש חוש יצירתי והתמצאות כדי לדעת למצות את כל ההקלות האפשריות, לפעמים בהחלטה שגויה נאבד זכות לכמות מ"ר נכבדה. כמו כן ראוי לבדוק את כל אופציות התכנון לפני, כבר נתקלנו באדריכל אשר ביקש תוספת לחדר שינה, אך לאחר מעשה התברר שלא יהיה ניתן לעשות על פי החוק חלון במקום המדובר.....

האם יש לי זכויות? פעמים רבות אין האנשים מודעים לזכויות הבניה שלהם, הרבה פעמים יכול האדריכל בבדיקה פשוטה לבדוק את מידת זכאותכם, פעמים נוצר הליך מורכב יותר לבדיקת הזכאות, פעמים נזקק האדריכל למען זה לבדוק את המסמכים בעיירה, ופעמים אף נדרשת בדיקה לצורך זה עם אחראי אזור מגורים בעיירה. מומלץ להתקשר ולבדוק הענין מול אדריכל, לפעמים תחכינה לכם המתעות טובות מעבר לקו.....

איך אדע אם הבנין שלי זכאי לתמ"א 38? בנין שהוצא היתר לבניתו לפני 1980, והוכח כי יש צורך בחיזוק, זכאי באופן תיאורתי לביצוע תמ"א, אך תמיד נדרשת בדיקה פרטנית מול אדריכל.

לעשות תמ"א 38 עם יום או באוסן עצמאי, מה עדיף? יש יתרונות לכאן ולכאן. כאשר מבצעים את התמ"א עם יום- חוסכים את כאב הראש ואת העלויות- ומקבלים מן המוכן תוספת לדירה, מחסן מרפסת ומעלית.

ואילו כאשר מבצעים לבד- אמנם יש את ההתעסקות סביב בחירת אדריכל, עו"ד, חברת ניהול ועוד, כמו"כ צריך לגייס הון ראשוני (למצוא משקיע/ ליטול משכנתא), אבל- בסופו של תהליך- הכסף הנכנס ממכירת הדירות החדשות- נכנס לכיסם של הדיירים- מכסה להם את כל העלויות של ההיתר ושל הבניה ומשאיר עוד תוספת מכוברת בהחלט..

קמות על הגג. העיריה מחוייחה ארנונה ומבנים מחוזקים, הדיירים מחוייחים בנין מחודש ומשופך, 25 מ"ר לדירה חיים, מרפסת ומחסן, והיום מחוייח דירות למכירה.

התכנית פעילה בעיקר באיזורי יוקרה- שם היא משתלמת ליוזמים, אך תיקון חדש לחוק אמור להביא לעידוד החיזוק גם באיזורי פריפריה. הליך התמ"א נעשה היום בעיקר ע"י יזמים, להם יש את ההון העצמי הנדרש, אך למעשה ניתן לביצוע גם באופן עצמאי ללא יום (הרווח הכספי הוא גדול מאד), אולם- כמו כן שנדרש ליווי מקצועי וצמוד של עו"ד ואדריכל שמתמחים בתחום.

שו"ת היתרי בניה ותמ"א 38

האם ניתן לשער סרק הזמן להוצאת היתר בניה? אכן, בד"כ הזמן קבוע באזור השנה, מלבד היתרים למכ"ד ומעלית שהם בהיתר מקוצר. כמו כן שהדברים משתנים בהתאם לזמני עומס בעיירה, חופשות חגים וכד', וכן התנגדות שכנים מעכבת. תפקיד האדריכל לפעול בזריזות המרבית לקדם התיק במסגרת האפשרית. לצערי נתקלתי במקרים של אדריכלים ש"שכחו" מהתיק, והתיק שכב ללא התקדמות זמן רב.

האם שכנים יכולים להתנגד? התנגדות שכנים פעמים תתקבל במידה והיא מוצדקת, אך פעמים רבות אין ביד השכנים להתנגד, הדבר תלוי בהרבה גורמים ולא ניתן לפרט על רגל אחת. גם בזה תפקיד האדריכל לידע מראש את סיכוי קבלת ההתנגדות, ולדאוג להדוף מהתיק התנגדויות במסגרת האפשרית.

האם זה וודאי שבסוף ההיתר יאושר? האדריכל יכול לשער מראש האם ההיתר צפוי להתקבל ולעדכן את הלקוח באחוזי ההסתברות, בד"כ במידה ובנתונים המקדימים נמצא שההיתר יתקבל, אין סיבה שהדברים ישתנו לאחר מכן. **יש מידה מדוייקת של מ"ר שניתן לקבל בהיתר?**



- < כשחוסכים במחיר ההיתר > כשהתכנון מרקטי, ויורד למרטים הקטנים
- < כשהבנייה קורמת עור וגידיים > כשמקבלים את ההיתר בזמן קצר
- < שמפיקים את המרב מהחב"ע והשטח נוצל בצורה המקסימלית
- < כשיש ניסיון בהיתרי בניה

חותם של סיפוק, לבחירה מצויינת.

0527-12-6001

> ייעוץ חנם <

רח' וולנטיין 4 ירושלים | טל: 0527-12-6001
 chagit1@gmail.com

היתרי בניה • אדריכלות • עיצוב מים • הדמיית • חמ"א 38

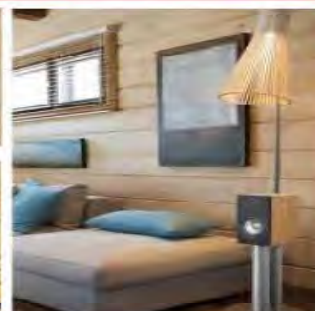


CHAGIT WEKSLER

< היתר בניה בעלות שפויה >

גן אבא מקצוד אבנן אכא, איבא ואפי אלאכא

יוסי ויזל אדריכלות ועיצוב פנים



אפסיה איווי אלא אלאב היבנון ודא אלא

יחזא אבנון פיקוא

חלוקת דירות | תכנון גגות | עיצוב משלים | מטבחים, נגרים | משרדים

טל: 03-6298222 נייד: 054-8440071

שנות 10 ניסיון

054-9633155



מדד

יש מקום להכל, גם לפסנתר שתמיד חלמת...



גיטי וינברגר
תכנון ועיצוב פנים

פגישה ראשונה חינם

תכנן נכון משאיר מקום להגשמת חלומות. גיטי וינברגר תתכנן לכם את הדירה עם ניצול השטח בצורה המקסימלית והטובה ביותר, ותעצב אותה בצורה מושלמת. שתגשים לכם חלומות. ותחסוך לכם כאב ראש והוצאות כספיות מיותרות.

נייד: 052-7151358 > אימייל: gitty338@gmail.com

ספר חובה לבונים ולמשפצים, ולכל מי שהבית חשוב לו!

מאת **ציפורה זילברצן** - אדריכלות ועיצוב פנים מובילים מעל 20 שנה

להזמנות:

050-411-1799

ובתנאים הספרים המובחרות



TZIPORA ZILBERTZEN

ציפורה זילברצן • אדריכלות • עיצוב פנים • ליווי בנייה



ד"ר

חני וירז'בינסקי מקשימה לכם חלום!

בואו לראות כיצד אפשר לחפור את השיסוף לחוויה!
תכנון מקצועי ומקור, ליווי אישי עד הפרטים הקטנים...

חלוקה נכונה ומדויקת • ניצול שטח מקסימלי • יעוץ טכני • הום סטיילינג • ליווי אמוד והכוונה

לת'אום פגישת יעוץ חינם: 0504126509 / chaniv.12.12@gmail.com



MIRILEVINE
עיצוב ואדריכלות פנים
mirilevine1@gmail.com

מירי לוין אדריכלית ומעצבת פנים בוגרת ה"שכנין",
תשלב בעיצוב דירתכם יוקרה, סיגנון וחדשנות
יחד עם **שעמכם האישי**, ותלווה אתכם לכל אורך
שלבי התיכנון כולל שש תוכניות מורחב והום סטיילינג.

עיצוב • אדריכלות פנים • הום סטיילינג

מירי: 054-8442969

3 מימדים של יצירתיות בבית מעוצב אחד

משאתם מעצבים בית, אתם צריכים מעצבת שתתאים
את עצמה לכם: תעניק צורה **לרצונת שלכם**, תבין
את **הצרכים שלכם**, ותבצע בהתאם **ליכולת שלכם**

טובי כהן - מעצבת פנים מקצועית ויצירתית,
לשירותכם - **כמו שאתם צריכים**

תוכניות בניה • מטבחים • הדמיות • יעוץ לפי שעות



TOBYCOHEN
טובי כהן מעצבת פנים

053-318-0708 tobycohen.design@gmail.com

מהקו הראשון
ועד לקו הגמר!





היתר
בניה



תכנון
אדריכלי



ליזוי ופיקוח
בניה



עיצוב
פנים

בונים? משפצים? כל שלב חשוב בדרך לתוצאה המושלמת נחמה וינבר, מתכנתת ומעצבת פנים בעלת ניסיון רב, מסמיקה אתכם ליהנות מליווי מקצועי החל מהקו הראשון ועד לקו הגמר! יחס אישי, שירות מכל הלב ומקצועיות ללא פשרות, יאפשרו לכם לבנות בראש שקט ובביטחון, ולהפוך את כל החלומות שלכם למציאות...

לקביעת פגישה התקשרו: 052-7670010
nw.d.aro@gmail.com

נחמה וינבר
אדריכלות ועיצוב פנים

ר. פלוק
עצוב פנים ואדריכלות
054-8514484
rfluk.arc@gmail.com
מקצועיות לב והתאמה לצורכי הלקוח
{ המלצות בשפע }



Chaya Orzel
חיה אורצל
עיצוב פנים

תכנון ושרטוט | חלוקת חלל | עיצוב מטבחים
תכנון אדריכלות, אדריכלות פנים, אדריכלות

03-9363579 | 0584478784 | chaya.orzal@gmail.com



תמר שפריי
אדריכלות פנים

רח' אבשליון 14, בני ברק, טל. 03.6181174 מיד. 050.4955555
פקס. 03.5702034 דוא"ל. t@tamar-design.co.il

Tamar Shpray Architecture & Interior Design



CHANNI AKSLER

שיפוץ בראש שקט!
התאמת קבלן לפרויקט
ליווי יעיל בבחירת חומרים
וחסכון משמעותי בעלויות

ח.אקסלר 0504-181160
עיצוב ואדריכלות פנים
6748851@gmail.com



**חייבים בפרסום אישורי בניה!
למוצאים רשיון בניה.
התמחות במודעות אישורי בניה
במחירים הוזלים ביותר**

פרסום יהלום
פרסום גדול במחיר קטן



רח' הנומן 64 ה' בני ברק 03-5701002 03-5705448
פקס: 03-5780735 2000@neto.net.il

חומרי בנין רצוף וכלים סניטרים



כדאי שתדע:



הריצוף הוא חלק משמעותי מאד בבית ומשפיע על התחושה המתקבלת בסופו של דבר. הצבע - כהה או בהיר. מט או מבריק גודל המרצפות והמרקם שלהן - משמעותיים מאוד לאווירה הנוצרת בבית. צריך לדעת מהו השימוש המרכזי שהולך להיות לרצפה - האם ילדים ישחקו עליה? האם אתם ערוכים לתחזוקה שוטפת אינטנסיבית?



להלן רשימת ריצוף וכלים סניטרים הסומלצים ע"י לקוחות הבית לשיפוץ:

בר עמי 072-3902223 ירושלים
סופר קרמיק 1700-55-22-88 כל הארץ
הכל לבנין 03-5795629 בני ברק
בני ביתך 04-8627555 חיפה
ראובן את נתי 072-3123983 ירושלים
הום טופ 03-5789955 בני ברק
אלוני 052-7606666 חיפה
עמודי שלמה* 6960 כל הארץ
פריד 08-9225104 כל הארץ
מנדל חומרי בנין 03 6194105 בני ברק

הרשימה מתעדשת בכל עת.
ניתן להתקשר ולקבלת מידע
ולבעלי מקצוע מספיק: 073-750-750-5

בבחירת הריצוף עלינו לעמוד על מספר נתונים:

1. דרגת השחיקה של הריצוף בבית

הכירו את מדד ה-PEI - תקן שמודד את עמידת השחיקה של האריח, ונע בין 0-5. דרגה 5 היא העמידות הגבוהה ביותר. לכן, עבור ריצוף יש לשים לב שדרגת ה-PEI נעה בין 4-5. באזורים שרמת השחיקה שלהם נמוכה, כמו קירות, דרגה 1-3 תהיה יעילה. בחדרי האמבטיה גם דרגה 2 יכולה להתאים. דרגת שחיקה גבוהה מעידה על העמידות והחוזק של המרצפות לאורך זמן. רמת השחיקה נקבעת לפי איכות הדיגוג, בקרמיקה יש להקפיד לקנות בין דרגה שלוש לארבע, כאשר הגבוהה ביותר היא דרגה מספר חמש. שימו לב, דרגת השחיקה לא מסומנת על האריח. כדי לדעת מהי יש לעיין בקטלוג של היצרן. מכון התקנים קובע תו תקן לאריחי קרמיקה ומציין בכל סוג של אריחים את דרגת השחיקה.

2. יכולת הספיגה של הריצוף

נשפך קפה? הילד קשקש בלורד? כדאי שהריצוף בבית שלכם יהיה בעל 'ספיגות' נמוכה, לא רק כדי למנוע הישנות כתמים, אלא כי גוון הריצוף, למשל בשימוש בחומרי ניקוי לא מתאימים. בנוסף, יכולת הספיגה של הריצוף תשפיע על קלות ונוחות הניקיון שלו, כדאי לקחת גם את זה בחשבון. כדי לבדוק את רמת הספיגות כדאי לבצע את הניסיון הבא: יש לצייר עם טוש על אריח לחגמה. אם הטוש לא יימחק בקלות, סימן כי אריחי הקרמיקה האלו הם בעלי ספיגות גבוהה ואינם חחים כתמים.

3. גודל המרצפות

גודל אריח הקרמיקה משפיע על תחושת הגודל בבית. אריח קטן מקטין את החלל, אריח גדול נותן תחושה של מקום גדול. ניתן גם לשלב בין אריחים בגדלים שונים דבר הנותן תחושה מיוחדת.

4. צבע הקרמיקה

צבע בהיר מגדיל אך חואים את הלכלוך עליו. צבע כהה נותן תחושה של מקום קטן יותר.

5. סוגי גימור

ניתן למצוא ארבעה סוגי גימורים: מזוגג - ציפוי האריח בשכבת דיגוג מבריק. יתרונו נשמר יותר מפני חדירת נוזלים, ומונע ספיגה.

מלוטש - ליטוש האריח נותן ברק טבעי יותר מאשר מזוגג. מט - אריח לא מלוטש נחשב לאטום יותר לכתמים מהמלוטש. (ישנם אריחים מזוגגים בגימור מט). לפטו - מודרני. לפטו הוא גימור חדש שמשלב בין מבריק ומט, שנוצר מליטוש חלקי.

6. עמידות נגד החלקה

חשוב לקנות אריחים נגד החלקה במיוחד לבתים עם ילדים קטנים או לדירות של קשישים. מכון התקנים מדרג עמידות של אריחי קרמיקה לפי דרגות. הגבוהה ביותר היא דרגה מספר חמש והנמוכה ביותר היא דרגה מספר אפס. בחדרים רטובים חשוב לקנות קרמיקה עמידה נגד החלקה בדרגה חמש או ארבע.

7. סוגי אריחים לריצוף הבית

החלוקה הראשונה בסוגי הריצוף לבית היא בין ריצוף טבעי, לריצוף מלאכותי. ריצוף טבעי כולל בתוכו ריצוף שיש, צפחה, גרניט (לא פורצלן!), ובזלת. הריצוף המלאכותי מורכב מסוגי קרמיקה שונים, כשהעיקרי שבהם הוא גרניט פורצלן.

ריצוף קרמיקה (מלאכותי)

יתרונות: א. ריצוף קרמיקה הוא חזק יותר, בעל דרגת שחיקה גבוהה יותר, יכולת ספיגה נמוכה ומגוון אדיר של צבעים ומרקמים. לעומת האבן הטבעית, בה הגוון לא יהיה זהה במדויק בכל האריחים. ב. יתרון נוסף הוא שניתן להדביק אותו על גבי הריצוף קיים בבית, ולא חייבים לבצע ריצוף מחדש.

חסרונות: א. החיבור בין האריחים חייב להתבצע באמצעות רובה, ולכן תמיד יהיה רווח של פוגה על הרצפה שיקנה לה מראה לא 'חלק' ויודגיש את הגבולות בין האריחים. ב. אריחי קרמיקה עלולים להיות קעורים או קמורים, מכיון שהם עובדים תהליך דחיסה שמשפיע על שטח הפנים. ההשפעה של זה על הריצוף תלויה ברמת הסטייה של שטח הפנים, וכדאי לבדוק אותה בהצהרה של הספקים הספציפיים.

ריצוף גרניט פורצלן

יתרונות: א. לגרניט פורצלן יש דרגות שחיקה גבוהה מאוד, בין 4 - 5, לעומת דרגת שחיקה של אריחי קרמיקה אחרים - 4, מה שאומר שהוא ילווה אתכם שנים רבות יותר. ככל שדרגת השחיקה עולה, מבוחר הדגמים קטן, אבל עדיין יש די והותר

super ceramic

סופר קרמיק



בונים? משפצים? קודם נכנסים ל'סופר קרמיק'

כל מוצרי גמר הבית במחירים
המשתלמים בישראל!

ריצוף, חיפוי, כלים סניטריים, ברזים, כיורים, ארונות אמבט ומקלחונים מהמותגים המובילים בארץ ובעולם | סוג א' | עודפי ייצוא וייבוא

רשת שומרת שבת

1-700-55-22-88

www.superceramic.co.il

■ בני ברק, רח' הלח"י 7 ■ פתח תקווה, א.ת. סגולה, רח' אלכסנדר ינאי 26
■ ירושלים, רח' האומן 28 ■ ראש"צ, בן צבי 43

{פינטיפים}

בכדי שתוכלו להתלבט על הצבע והגוון המדויק. ב. ניתן להדביק אותו על הריצוף הקיים, ולא חייבים לפרק את הרצפה הקיימת.

ריצוף שיש

יתרונות: א. השיש משדר יוקרה ויפוי. ב. כושר עמידה וחוזק. ג. ניקיון ותחזוקה נוחים. ד. במידה והוא נשרט או נסדק ניתן ללטש שוב ושוב עד שמתקבל משטח חדש ונוצץ.
חסרונות: א. המחיר הוא לפחות כפול מריצוף סטנדרטי. ב. מבחר מצומצם של דוגמאות.

פרקטים

ריצוף הבית בפרקטים נעשה נפוץ יותר ויותר, במיוחד בחדרי השינה בבית.

יתרונות: א. פרקט נותן לבית מראה חם ונעים. נעים ללכת עליו. ב. קל לניקוי ואינו מצריך שטיפה רצינית, מספיק ניקוי עם סמרטוט לח.

חסרונות: עדין ורגיש. ולכן כדאי שרגלי הרהיטים ששמים על הפרקט, יהיו עטופות בחומר רך, שלא ישרטו את הפרקט.

יש שני סוגים עיקריים של

פרקטים:

פרקט העשוי מחומר סינתטי ולא מעץ. פרקט זה דומה לטפט העשוי מנייר ועליו שכבה של חומר שקוף אשר מודבק על שכבת HDF. פרקט סינתטי נקרא גם למינציה, שלעיתים בא גם בשכבות. זהו פרקט נוח להתקנה וקל, משום שמתקינים

אותו גם על ריצוף קיים, ע"י שבינו לבין הפרקט מניחים שכבה מבודדת ועליה מניחים את הפרקט. התקנה זו אינה זקוקה להדבקה, אלא פשוט מניחים את חתיכות הפרקט, מצמידים אותן והן מתחברות ללא צורך בחומר הדבקה.

פרקט גושני - עשוי מעץ אמיתי גושני, עץ זה הוא עץ גדול בעל חתכים מאוד גדולים, עץ פראי שנראים עליו חתכים וסדקים המשווים לו מראה זה.

חשוב לזכור שלכל פרקט שיטת התקנה מיוחדת לו יש מספר דרכים להתקין פרקטים, כך שחשוב לברר את הדרכים ולבחור את הדרך שמתאימה לכם.

8. ריצוף מחדש או הדבקה

בריצוף בית קיים ניתן לבצע את הריצוף באחת משתי דרכים: א. ריצוף מחדש - דורש פירוק הריצוף הקיים, הכנת השטח מחדש, פינוי הריצוף הישן וריצוף מחדש.

ב. הדבקת ריצוף - אפשר להדביק את המרצפות החדשות על הריצוף הקיים ולחסוך עבודה, כסף ובלאגן. הדבקת ריצוף זולה יותר בכ- 30% מריצוף מחדש.

הדבקה אפשר לעשות רק כשהאריחים החדשים לא עשויים מאבן טבעית, והרצפה הקיימת ישרה ותקנית. כמובן שבבתיים עם צנרת ישנה לא כדאי לבצע הדבקת ריצוף, הסיבה היא

{1}

כאשר אתם בחנות, שימו אריחי קרמיקה אחד על גבי השני. אם האריחים מתנדנדים, אל תקנו אותם. באותה שיטה חשוב לבדוק גם אם אריחי הקרמיקה זהים בגודלם.

{2}

כדי לא להשתעבד לניקיון, כדאי להניח שערה מראשכם על גבי הקרמיקה. אם השערה בולטת סביר להניח כי הרצפה תיראה מלוכלכת רוב הזמן.

{3}

ניתן למצוא אריחי קרמיקה במגוון גדלים, טקסטורות וצבעים. מומלץ לעשות שימוש באריחים חמים מאותה הסדרה בחדר האמבטיה כולו ובחדרי השירותים. המראה האחיד מעניק לבית תחושת אחידות.

{4}

בחירת המרצפות בחנות - כשבוחרים את האריחים בחנות, אל תסתפקו באריח אחד

או שניים, אלא צדפו יחד 6-8 אריחים בכדי לראות איך נראה חלל גדול יותר. זה משנה את המראה, ומניסיון, גם את ההחלטה!

{5}

כמות האריחים - בהזמנת כמות האריחים חשוב תמיד להזמין כ- 10% יותר! בריצוף עצמו אריחים נשברים ונסדקים, וגם בעוד כמה שנים - אם בלטה תישבר, לא בטוח שתוכלו למצוא את אותו הדגם בדיוק. בקיצור, תמיד טוב שיהיו כמה מרצפות עודפות במחסן. (לא לשכוח פנלים).

{6}

ארגן המוצא של האריח תיתן לכם מושג נוסף לגבי איכותו. בעת בחירה של אריח המיוצר ביפן, איטליה או גרמניה על פני אריח המיוצר בטורקיה או סין, האופציות הראשונות עדיפות באיכותן. (גם בסין, כמו בכל מקום, יש רמות שונות)



ג.ע. הכל לבניין

ז'בוטינסקי 88 בני ברק

אולם תצוגה מרהיב! קרמיקה | כלים סניטריים
ארונות אמבטיה ומקלחונים | חומרי בנין ואינסטלציה

הכל במקום אחד, ייעוץ והכוונה
מחירים טובים!



טל: 03-5795629

{פינטיפים}

שבעיה בצנרת, תגרור את הצורך להרים 2 שכבות של אריחים במקום אחת. יש לקחת בחשבון שבהדבקה נצטרך גם לקצר את כל הדלתות והמשקופים בבית בהתאמה.

9. צורת הריצוף

א. ריצוף קרמיקה בהנחה ישירה - האריחים מונחים בקו מקביל לקירות החדר.
 ב. ריצוף קרמיקה בסגנון של לבנים - בקו המחצית של אריח אחד, מדביקים את האריח השני, כך שמתקבלת דוגמה של קיר לבנים.
 ג. ריצוף קרמיקה בהנחה אלכסונית - מניחים את האריחים בקו אלכסוני ביחס לקירות החדר. מרווח - החלטה נוספת שיש להיות מודעים אליה היא המרווח בין האריחים ("פוגות"). במרצפות שאודלן אחיד ושוליהן ישרים, ניתן להצמיד אריחים זה לזה או לשמור על מרווח זעיר ביניהם, מרווח שימולא אחר כך בחומר מילוי מיוחד ("רובה"). בריצוף שיש, שהאריחים שלו מנוסרים בדייקנות רבה, נוהג להצמיד את האריחים זה לזה לחלוטין. אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן "רגילים", שלעיתים קרובות יש טטיות זעירות במידותיהם או ששוליהם אינם חלקים לחלוטין, חייבים להניח תוך שמירת מרחק מסויים (2-3 מ"מ) ביניהם ומילוי לאחר מכן ב"רובה". טכניקה זו חשובה במיוחד בעת ריצוף משטחים חיצוניים, שם

חובה למלא את המרווחים שבין אריחים ב"רובה" אקרילית או אפוקסית כדי למנוע חדירת מים ביניהם.
 בריצוף משטחים באמצעות אבן טבעית (שאומנם נעשה בדרך כלל במשטחים חיצוניים בלבד) אין כלל אפשרות להצמיד את האריחים זה לזה, משום ששוליהם אינם אחידים וישרים. את המרווחים ממלאים בבטון בזמן הריצוף, או ב"רובה" מאוחר יותר.
 פנלים - הסטנדרט בפנלים הוא בולט כלפי חוץ. יש אפשרות נוספת ויקרה יותר והיא החדרת הפנל אל תוך הקיר, כך שיתקבל מראה חלק ומונע הצטברות לכלוך ואבק.

10. מחיר

מחיר הריצוף בבית מורכב משני גורמים: מחיר האריחים, ומחיר העבודה.
 מחיר האריחים - משתנה בין החנויות השונות, סוג האריח וגודלו, הדגם הספציפי שבחרתם, והכמות אותה קניתם. מחיר אריחי גרניט פורצלן למשל נע בין 70-100 ₪ למ"ר לדגמים הנפוצים, ויכול להגיע גם ל 300 - 400 ₪ למ"ר באריחים מעוצבים וייחודיים. שיש יעלה כפול לפחות.
 מחיר עבודת הריצוף - מושפע ממספר גורמים: סוג האריחים, גודלם, גודל השטח שצריך לרצף ומיקומו. ריצוף מחדש של דירה בקומה חמישית למשל, ידרוש גם פינוי מורכב של הריצוף הישן

{7}

באמבטיות ושירותים ניתן לחפות את הקיר עד התקרה זה נותן מראה עשיר, ומונע רטיבות ועובש.

{8}

אל תקנו אריחי קרמיקה ללא אישור של מכון התקנים. מכון התקנים בודק את כושר הספיגה, את חוזק האריחים ועת עמידותם נגד החלקה.

{9}

ככל שאיכות הקרמיקה טובה יותר, כך המחיר גבוה יותר. כדאי לזכור כי קרמיקה לא קונים כל יום, כדאי להשקיע בקרמיקה איכותית כדי שתוכלו ליהנות ממנה זמן רב.

{10}

הקפידו על ביצוע של עבודת ריצוף מקצועית באיכות גבוהה, כדי ליהנות מעמידות למשך שנים ארוכות.

{11}

*יש לשים לב כשמזיזים מיקום של השירותים לא להזיז יותר מדי היות והצנור 4 צול צריך להיות בשיפוע ויכול להיות בעיה עם השיפוע כשצריך להעביר את הצנור בשטח גדול

{12}

יש לשים לב כשקוהים שרותים לראות שהמבנה שלו קל ונח לניקוי

{13}

ישנם שרותים בצורה עגולה אשר מקבלים מאד את הלכלוך והתחזוקה שלהם צריכה להיות שוטפת

{14}

ללכת לחנויות השונות ולא להתבייש להגיד ראינו בחנות במחיר כזה וכזה. יש סיכוי לקבל מחירים טובים בהרבה מהמחיר הנקוב

מהבית יעלה את המחיר. באותו אופן, ריצוף של בית באריחים בגדלים לא סטנדרטים כמו 10*10 ס"מ, או 60*80 ס"מ יעלה יותר.

הום טופ

הכל לאמבטיה ולבית



הום טופ ר' עקיבא 57 בני ברק
03-5789955

הום טופ? והבית מושלם!

מוצרי אמבטיה עם 10 שנים אחריות!!!!
20% הנחה ממחירי המחירון הנמכרים בשוק..

פתרונות תליה לאמבטיה
בוואקם ללא צורך בקידוח!

קופון הנצפי לעקבות הבאס צריך להיות זהבית לעיפולני!
מוט פינוק ללא צורך בקידוח 3 שנים אחריות
ב- 169 ש"ח במקום 269 ש"ח!

לציבור המשפצים

האסור הצפון



הגענו להסדר עם חברת אלוני
על הוזלה משמעותית לאברכים ובני תורה
לרכישת קרמיקה וכלים סניטרים.
בהנחה משמעותית ביותר

שווה בדיקה!



לפרטים: 052-7606666

נג'ארה 22, גבעת שאול

02-6512088



ראובן את נתי שיווק בע"מ

אספקת חומרי בנייה אינסטלציה, צבע וכלי עבודה

אספקת חומרי בניה, ריצוף, כלים סניטרים, צבע, כלי עבודה ועוד

הכל תחת קורת גג אחת

מחירים מיוחדים + 10% הנחה למשלמים בכרטיס אשראי
ולבאים דרך חוברת הבית לשיפוץ

שרות אמין ומקצועי

סופרקריל משי 15 ליטר 265 ש"ח בלבד
סופרקריל מט לבן 15 ליטר 199 ש"ח בלבד
סופרקריל 2000 15 ליטר 236 ש"ח בלבד

המחירים כוללים מעמ

*** עד גמר המלא!**

מכונת גיוון במקום



BOSCH
כלכלי כלי



ראובן את נתי שיווק בע"מ

רח' נג'רה 22, גבעת שאול, ירושלים טל' 02-6512088

הזמן קצר והמלאכה מרובה



בנה ביתך לזמן קצר...

לא אהבנו יומא. נסענו עם סאטל צימארטל סל בנה ביתך.
כל הטכניקות, הטיפים והידע הפרקטי.
הצוות המקצועי של בנה ביתך, כאן, בשבילך!

מבצעים אטרקטיביים במיני בון הזמנים!

ימים אבדה בין השעות: 6:30 עד 19:30 בערב
וביום ג': 6:30 עד 15:00 בצהרים
וביום ו': 7:00 בבוקר עד: בשעון חורף: 12:00
שעון קיץ עד 13:00

בנה ביתך

בר כוכבא 6 חיפה • טל: 04-8627555

כלי עבודה • חומרי בנין • חשמל • צבע • אינסטלציה • פרוזל • שכסול מתחת





מטבחים

כדאי שתדע:



המטבח, המהווה בבתים רבים את לב הבית, תופס מקום מרכזי בבתים ובדירות, ואוטומטית גם בתוכנית ובתקציב השיפוץ. שימו לב: אל תתלהבו ותמהרו ולמהר לקנות רק בגלל שהוא זול יותר. אתם עלולים להיתקע תוך חודשים ספורים עם ארונות נפוחים ושבורים, ופרזול שחורק, במקרה הטוב. בדרו היטב מה אומרים אנשים על אותה חברת מטבחים שאתם מתעניינים במוצריה. ממה הם מרוצים ובעיקר ממה לא. החליטו מראש כמה כסף אתם מוכנים להשקיע בקניית מטבח חדש. לפני כן, ערכו סקר שוק, בדקו את מחיריהן של כמה חברות מטבחים, והעריכו ביניהן על סמך השוואה בין מחיר לאיכות המוצעת. קיבעו מהם הגבולות שאתם מוכנים להציב לעצמכם בכל הנוגע להוצאה כספית זו.



להלן רשימת בעלי עסק של מטבחים המומלצים ע"י לקוחות הבית לשיפוץ:

נותנים שרות בכל הארץ

טאצ מטבחים

03-5055988 הרב קוק 23 בני ברק

קיטשנס

נהר הירדן 10 02-6243773 בית שמש

מטבחי הרהיט

050-8989470 בר כוכבא 29 פתח תקוה

אורכיד מטבחים

02-5374545 ירמיהו 40 ירושלים

מטבחי מילאנו

053-7444447 דרום-פגישה ללא

התחייבות בבית הלקוח

מוטיב מטבחים 050-3455151

שיש:

ליאור שיש: 052-7126333

שיש עומר: 050-3336314

הרשימה מתעדכת בכל עת.

ניתן להתקשר לקבלת מידע

ולבעלי מקצוע נוספים: 073-750-750-5

