

# צ'קליסט שינויי דיירים ושדרוגים

מה חייבים לבדוק לפני שמאשרים שינוי, שדרוג או זיכוי בדירה מקבלן

מדריך מעשי לרוכשי דירות מקבלן | פגישת שינויי דיירים • הצעות מחיר • זיכויים • אחריות • תיעוד • דגלים אדומים

מקרקעין | רכישת דירה מקבלן | בדיקת חוזים ושינויי דיירים

[hagitlaw.com](http://hagitlaw.com) | 052-287-5604

המידע במסמך זה הוא כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי פרטני.

עו"ד חגית מרדכי | [hagitlaw.com](http://hagitlaw.com) | 052-287-5604

# לפני שמתחילים לשנות - עוצרים ובודקים

שינויי דיירים נראים לעיתים כמו עניין עיצובי בלבד, אבל בפועל מדובר בשלב חוזי, כספי ותכנוני עם השלכות על מחיר העסקה, אחריות הקבלן, מועד המסירה והיכולת לדרוש ביצוע מדויק בהמשך.

- לא לאשר שינוי בעל פה - כל שינוי צריך להיות מתועד בכתב.
- לא לשלם לפני שמבינים מה בדיוק כלול במחיר ומה לא כלול.
- לא להסתפק בהבטחה של נציג מכירות או ספק מטעם הקבלן.
- לא לוותר על אחריות או על זכויות מסירה בלי להבין את המשמעות.
- לא לאשר שינוי שעלול לדחות מסירה בלי מנגנון ברור ומוסכם.

**כלל זהב: אם שינוי אינו מופיע בכתב, עם מחיר, מפרט, מיקום, תאריך ואחריות - הוא עלול להפוך למחלוקת ביום המסירה.**

# שיטת עבודה: ירוק / כתום / אדום

לפני אישור שינויי דיירים, סמנו לכל נושא סטטוס ברור.

ירוק - מוכן לאישור

כתום - דורש בירור

אדום - עוצרים לפני חתימה

## ירוק

השינוי ברור, מתועד, מתומחר ומוסכם.

## כתום

יש שאלה פתוחה: מחיר, אחריות, זמן ביצוע או השפעה על המסירה.

## אדום

אין אישור בכתב, יש לחץ לשלם, יש ויתור על זכויות או שינוי שעלול לפגוע בדירה.

המלצה מעשית: נושא כתום או אדום לא מאשרים בפגישה. עוצרים, מבקשים מסמך מסודר ובודקים לפני חתימה או תשלום.

# 20 בדיקות לפני אישור שינויי דיירים

סמנו רק לאחר שהנושא נבדק בפועל וקיבלתם תשובה כתובה וברורה.

<input type="checkbox"/> עברתי על תוכניות הדירה המעודכנות	<input type="checkbox"/> קיבלתי מחירון שינויי דיירים זיכויים
<input type="checkbox"/> הבנתי אילו שינויים מותר לבצע	<input type="checkbox"/> בדקתי האם השינוי משפיע על מועד המסירה
<input type="checkbox"/> קיבלתי הצעת מחיר מפורטת בכתב	<input type="checkbox"/> בדקתי האם המחיר כולל מע"מ, עבודה וחומרים
<input type="checkbox"/> בדקתי מי אחראי לביצוע השינוי	<input type="checkbox"/> בדקתי מי נושא באחריות לאחר הביצוע
<input type="checkbox"/> בדקתי נקודות חשמל ותקשורת	<input type="checkbox"/> בדקתי אינסטלציה וניקוזים
<input type="checkbox"/> בדקתי מטבח, גז ומכשירי חשמל	<input type="checkbox"/> בדקתי ריצוף, חיפויים ורזרבות
<input type="checkbox"/> בדקתי מיזוג והנמכות גבס	<input type="checkbox"/> בדקתי זיכויים מול עלויות חלופיות
<input type="checkbox"/> בדקתי שכל הבטחה מופיעה בכתב	<input type="checkbox"/> שמרתי תכתובות, הצעות מחיר ואישורים
<input type="checkbox"/> לא חתמתי על ויתור גורף	<input type="checkbox"/> לא שילמתי ללא חשבונית או אישור
<input type="checkbox"/> בדקתי שינוי מהותי מול החוזה והמפרט	<input type="checkbox"/> ריכזתי שאלות לבדיקה משפטית

# מפת התהליך: מפגישה ועד ביצוע

המטרה היא להפוך את שלב שינויי הדיירים מתהליך לחוץ ומבולבל לתהליך מסודר שניתן להוכיח אותו במסמכים.

## 1. קבלת תוכניות

לקבל תוכניות דירה, מפרט, מחירון שינויים וזיכויים.

## 2. הכנת צרכים

לסמן מראש מיקומי ריהוט, חשמל, מטבח, תאורה, מיזוג ואחסון.

## 3. פגישת שינויי דיירים

לרשום כל בקשה ולא להסתפק בהסבר בעל פה.

## 4. הצעת מחיר

לקבל פירוט מחיר, כמויות, חומר, עבודה, מע"מ, מועדים ואחריות.

## 5. אישור בכתב

לאשר רק לאחר בדיקה, חתימה ושמירת עותק מלא.

## 6. מעקב ביצוע

לוודא שהשינוי בוצע בפועל ולתעד לפני המסירה.

# חשמל, תקשורת ותאורה

שינויים בנקודות חשמל ותקשורת הם מהשינויים הנפוצים ביותר, אך גם כאלה שקשה לתקן לאחר הבנייה.

<b>נקודות חשמל</b> □ האם יש מספיק שקעים בכל חדר ובמיקומים הנכונים?	<b>תקשורת ואינטרנט</b> □ האם יש נקודות תקשורת, טלוויזיה וסיבים במיקומים הדרושים?
<b>תאורה</b> □ האם מיקומי המאור מתאימים לריהוט, שולחן אוכל, מטבח וחדרים?	<b>בית חכם</b> □ האם יש הכנות עתידיות למערכת חכמה, תריסים או מצלמות?
<b>עמדת טעינה</b> □ האם נבדקה אפשרות הכנה לעמדת טעינה לרכב חשמלי?	<b>מחיר ואחריות</b> □ האם המחיר כולל חציבה, עבודה, חומרים, לוח חשמל ואחריות?

# מטבח, מים וגז

המטבח הוא אחד המקומות שבהם שינוי קטן יכול לגרור עלויות גדולות אם לא מתכננים מראש.

<b>תכנון מטבח</b> □ האם תכנון המטבח תואם את נקודות המים, החשמל והגז?	<b>נקודות מים וניקוז</b> □ האם הזזת כיור או מדיח מתועדת ומאושרת?
<b>גז וכיריים</b> □ האם שינוי מיקום הגז עומד בדרישות ובהכנות הקיימות?	<b>מוצרי חשמל</b> □ האם יש נקודות מתאימות לתנור, מדיח, מקרר, קולט אדים ומיקרוגל?
<b>ארונות ומשטח</b> □ האם מידות המטבח תואמות לתוכנית הספק?	<b>אחריות</b> □ האם שינוי שבוצע על ידי ספק חיצוני משפיע על אחריות הקבלן?

# חדרי רחצה, אינסטלציה וכלים סניטריים

שינויי אינסטלציה עלולים להיות יקרים ולעיתים מוגבלים מבחינה תכנונית.

<b>מיקום אסלות וכיורים</b> □ האם ניתן לשנות מיקום בלי לפגוע בשיפועים ובניקוז?	<b>ברזים ואינטרפוף</b> □ האם סוג הברז, גובהו ומיקומו מופיעים בכתב?
<b>מקלחון ואמבטיה</b> □ האם המידות והפתיחה מתאימות לשימוש בפועל?	<b>ריצוף נגד החלקה</b> □ האם סוג הריצוף מתאים לאזור רטוב?
<b>אביזרים נלווים</b> □ האם יש הכנות לארון אמבטיה, מראה, תאורה ושקע מוגן?	<b>בדיקת אחריות</b> □ מי אחראי במקרה של נזילה לאחר שינוי?

# ריצוף, חיפויים, דלתות ונגרות

שדרוגים נראים קטנים בשלב ההזמנה, אך משפיעים מאוד על עלות הדירה ועל תוצאה סופית.

<b>סוג ריצוף</b> □ האם נרשם סוג, גודל, גוון ודגם מדויק?	<b>חיפויי קירות</b> □ האם נקבע גובה חיפוי, דוגמה, כיוון הנחה ופינות?
<b>רזרבות</b> □ האם נשמרות אריחים רזרביים לתיקונים עתידיים?	<b>דלתות פנים</b> □ האם שינוי דלתות כולל משקופים, פרזול וצבע?
<b>זיכויים</b> □ האם ויתור על פריט מזכה בסכום ברור וסביר?	<b>ביצוע מול מפרט</b> □ האם השדרוג מחליף סעיף מהמפרט או נוסף עליו?

# מיזוג, הנמכות גבס ומערכות

מערכות שלא מתוכננות מראש עלולות ליצור הנמכות לא צפויות, רעש, ניקוז בעייתי או פגיעה בעיצוב.

<b>תוכנית מיזוג</b> □ האם קיימת תוכנית מסודרת למזגן, מעבים ותעלות?	<b>ניקוז</b> □ האם נקבע פתרון ניקוז תקין ונגיש?
<b>הנמכות גבס</b> □ האם ברור איפה תהיה הנמכה ומה גובה התקרה לאחריה?	<b>מיקום מעבים</b> □ האם המיקום מאושר ואינו יוצר בעיית רעש או נגישות?
<b>פתחי שירות</b> □ האם יש גישה לתחזוקה עתידית?	<b>השפעה על מסירה</b> □ האם עבודות המיזוג משפיעות על לוח הזמנים?

# זיכויים, הצעות מחיר ותשלומים

זה המקום שבו רוכשים רבים מפסידים כסף: מוותרים על פריט מהמפרט, מקבלים זיכוי נמוך, ואז משלמים ביוקר לספק חלופי.

<p><input type="checkbox"/> <b>קיבלתי מחירון זיכויים</b></p> <p>האם הזיכוי מופיע במסמך רשמי של הקבלן?</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>הבנתי מה נגרע מהמפרט</b></p> <p>האם ברור בדיוק על מה ויתרתי?</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>השוויתי עלות מול שוק</b></p> <p>האם הזיכוי סביר ביחס לעלות החלופית?</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>קיבלתי הצעת מחיר מפורטת</b></p> <p>האם המחיר כולל עבודה, חומרים, מע"מ ואחריות?</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>בדקתי תנאי תשלום</b></p> <p>מתי משלמים ולמי? האם יש קבלה/חשבונית?</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>בדקתי השפעה על אחריות</b></p> <p>האם ספק חיצוני פוגע באחריות הקבלן?</p>

**דגל אדום: מחיר כללי ללא פירוט, זיכוי שאינו כתוב, או דרישה לשלם מיד ללא מסמך מסודר.**

# 10 דגלים אדומים בשינויי דיירים

אם אחד מהסימנים מופיע - לא ממהרים לאשר. עוצרים ובודקים.

#### □ אין אישור בכתב

הובטח לכם שינוי, אבל אין מסמך חתום ומפורט.

#### □ מחיר ללא פירוט

המחיר אינו מפרט עבודה, חומר, כמויות ומע"מ.

#### □ לחץ לחתום מהר

נאמר לכם שאם לא תחתמו היום - לא תוכלו לבצע שינוי.

#### □ ויתור על אחריות

מבקשים מכם לחתום שהקבלן לא יהיה אחראי לנושא רחב מדי.

#### □ דחיית מסירה

השינוי עלול לדחות מסירה בלי מנגנון ברור.

#### □ שינוי בתוכנית בלי נספח

התוכנית המעודכנת לא צורפה לאישור.

#### □ ספק חיצוני לא מתואם

הספק אינו מתואם עם הקבלן או עם לוח הזמנים.

#### □ זיכוי נמוך ולא מוסבר

ויתרתם על פריט מהמפרט ולא ברור מה קיבלתם בתמורה.

#### □ הבטחה שיוקית בלבד

ההבטחה מופיעה בהודעה/שיחה אך לא במסמך המחייב.

#### □ שינוי מהותי במפרט

הקבלן משנה חומר/מוצר/תכנון בלי אישור ברור שלכם.



# מסמכים שחייבים לשמור

בתביעה, מחלוקת או יום מסירה - מי שמחזיק מסמכים מסודרים נמצא בעמדה טובה יותר.

<input type="checkbox"/> תוכניות דירה מקוריות	<input type="checkbox"/> תוכניות דירה מעודכנות
<input type="checkbox"/> מפרט מכר	<input type="checkbox"/> מחירון שינויי דיירים
<input type="checkbox"/> מחירון זיכויים	<input type="checkbox"/> הצעות מחיר
<input type="checkbox"/> אישורי שינוי חתומים	<input type="checkbox"/> תכתובות וואטסאפ ודוא"ל
<input type="checkbox"/> חשבוניות וקבלות	<input type="checkbox"/> תמונות לפני ואחרי
<input type="checkbox"/> סיכומי פגישות	<input type="checkbox"/> אישורי ספקים חיצוניים

טיפ עבודה: פתחו תיקייה בשם "שינויי דיירים" ושמרו בה כל מסמך לפי תאריך ונושא.



# שאלות שכדאי לשאול לפני אישור שינוי

אלו שאלות שכדאי לשאול את הקבלן, הספק או עורך הדין לפני חתימה או תשלום.

<input type="checkbox"/> האם השינוי מופיע בתוכנית מעודכנת?
<input type="checkbox"/> האם המחיר כולל מע"מ, עבודה וחומרים?
<input type="checkbox"/> האם השינוי משפיע על מועד המסירה?
<input type="checkbox"/> מי אחראי לתיקון ליקוי אם יתגלה בעתיד?
<input type="checkbox"/> האם השינוי גורע משהו מהמפרט המקורי?
<input type="checkbox"/> האם הזיכוי שניתן לי סביר וברור?
<input type="checkbox"/> האם יש מגבלת זמן לאישור השינוי?
<input type="checkbox"/> האם ניתן לבצע את השינוי לאחר המסירה בעלות נמוכה יותר?
<input type="checkbox"/> האם קיימת דרישה לחתום על ויתור כלשהו?
<input type="checkbox"/> אילו מסמכים אקבל לאחר האישור?



# לפני שמאשרים שינויי דיירים - כדאי לבדוק מראש

שינוי קטן על הנייר יכול להפוך למחלוקת גדולה ביום המסירה. לפני חתימה, תשלום או ויתור על זכויות, חשוב לוודא שהשינוי מתועד, מתומחר, מוסכם ואינו פוגע בזכויות הרוכש.

עו"ד חגית מרדכי מלווה רוכשי דירות מקבלן בבדיקת חוזים, מפרטים, שינויי דיירים, שדרוגים, זיכויים, מועדי מסירה וסעיפים בעייתיים.

עו"ד חגית מרדכי | מקרקעין | רכישת דירה מקבלן

[hagitlaw.com](http://hagitlaw.com) | 052-287-5604

© כל הזכויות שמורות לעו"ד חגית מרדכי. אין באמור משום ייעוץ משפטי.

עו"ד חגית מרדכי | [hagitlaw.com](http://hagitlaw.com) | 052-287-5604