

מדריך תשלום על שדרוג מקבלן

מתי משלמים, כמה משלמים ומה חייבים לבדוק לפני אישור

PDF מקצועי לרוכשי דירות מקבלן

ציקליסטים, דגלים אדומים, מסמכים לשמירה, טופס מעקב ותשלום נכון לפני אישור שדרוגים ושינויי דיירים.

עו"ד חגית מרדכי

מקרקעין | רכישת דירה מקבלן

Hagitlaw.com | 0522875604

הערה חשובה

המידע במסמך זה כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי פרטני. לפני חתימה או תשלום לקבלן מומלץ לקבל בדיקה משפטית המתאימה למסמכי העסקה הספציפיים.

עו"ד חגית מרדכי | Hagitlaw.com | 0522875604

למה חשוב לבדוק לפני שמשלמים על שדרוג?

שדרוגים בדירה מקבלן נראים לעיתים כמו החלטה עיצובית פשוטה: עוד נקודת חשמל, ריצוף משודרג, שינוי במטבח או תוספת הכנה למיזוג. בפועל, כל אישור כזה עלול להשפיע על המחיר הסופי, האחריות, לוחות הזמנים, הזיכויים ואף על מועד המסירה.

המדריך נועד לעזור לרוכש לעצור לפני התשלום, להבין מה חייב להופיע בכתב, אילו מסמכים לשמור, ומהם הדגלים האדומים שמחייבים בדיקה נוספת לפני אישור השינוי.

כלל עבודה בסיסי

לא משלמים על שדרוג ולא מאשרים שינוי בלי מסמך כתוב שמפרט מחיר, מע"מ, דגם, כמות, מיקום, מועד ביצוע, אחריות והשפעה אפשרית על המסירה.

מתי משתמשים במדריך?

<input type="checkbox"/> לפני פגישת שינויי דיירים	<input type="checkbox"/> לפני חתימה על נספח שינוי
<input type="checkbox"/> לפני אישור הצעת מחיר	<input type="checkbox"/> לפני ויתור על פריט במפרט
<input type="checkbox"/> לפני תשלום לקבלן או לספק	<input type="checkbox"/> לפני קבלת זיכוי או שינוי בזיכוי

שיטת עבודה: ירוק / כתום / אדום

ירוק - אפשר להתקדם

קיבלתם הצעת מחיר מפורטת, המחיר כולל מע"מ, קיימת התאמה למפרט, השינוי מתועד בכתב ולא קיימת פגיעה בזכויות או במועד המסירה.

כתום - צריך בירור

יש מחיר, אך חסרים פרטים לגבי דגם, יצרן, כמויות, זיכוי, אחריות או מועד ביצוע. במצב כזה לא כדאי לשלם לפני השלמת המידע.

אדום - לעצור לפני תשלום

השינוי בעל פה בלבד, המחיר לא מפורט, אין טופס שינוי, יש לחץ לשלם מיד, או שהשינוי עלול לדחות את המסירה ללא מנגנון ברור.

המטרה אינה למנוע שדרוגים, אלא לבצע אותם בצורה מסודרת שמגנה על הרוכש ומונעת מחלוקות בהמשך הדרך.

עשרים בדיקות לפני תשלום על שדרוג מקבלן

□ נבדקה השפעה אפשרית על מועד המסירה	□ בדקתי שהשדרוג אינו כלול כבר במפרט הטכני
□ נבדק האם יש זיכוי על הפריט המקורי	□ קיבלתי הצעת מחיר כתובה ומפורטת
□ נבדקו עלויות התקנה או פירוק	□ בדקתי האם המחיר כולל מע"מ
□ נבדקו עלויות נלוות או חיובים עתידיים	□ מופיעים דגם, יצרן וסדרה
□ נבדק האם ניתן לבצע את השדרוג לאחר מסירה	□ מופיעות כמויות מדויקות
□ נבדק האם קיימת חלופה זולה יותר	□ מופיע מיקום הביצוע בדירה
□ כל ההבטחות מופיעות בכתב	□ מופיע מועד ביצוע משוער או מחייב
□ נשמרו תכתובות עם הקבלן או הספק	□ ברור מי מבצע את העבודה
□ קיבלתי קבלה או אישור תשלום	□ ברור מי אחראי לאחריות ולבדק
□ נותרו שאלות לבדיקה מול עורך דין	□ קיים טופס שינוי או נספח חתום

שלב ראשון: האם השדרוג כבר כלול במפרט?

לפני שמבקשים מחיר או מאשרים תשלום, חשוב לפתוח את המפרט הטכני ולבדוק מה הרוכש כבר אמור לקבל במסגרת מחיר הדירה. לעיתים הקבלן מציע "שדרוג" לפריט שכבר נכלל במפרט או גובה תשלום על שינוי קטן שמקורו בחוסר בהירות במסמכים.

מה לבדוק במפרט?

<input type="checkbox"/> מטבח וארונות	<input type="checkbox"/> סוג הריצוף וגודל האריחים
<input type="checkbox"/> חלונות ותריסים	<input type="checkbox"/> כלים סניטריים וברזים
<input type="checkbox"/> חניה, מחסן והצמדות	<input type="checkbox"/> דלתות פנים וחוץ
<input type="checkbox"/> זיכויים אפשריים	<input type="checkbox"/> נקודות חשמל ותקשורת
<input type="checkbox"/> אחריות ובדק	<input type="checkbox"/> הכנות למיזוג אוויר

דגל אדום

אם לא ברור האם הפריט כלול במפרט או אם הקבלן אינו מציג מקור כתוב למחיר - יש לעצור ולבדוק לפני תשלום.

הצעת מחיר לשדרוג - מה חייב להופיע?

הצעת מחיר כללית מדי עלולה לגרום למחלוקת בעת הביצוע או במסירה. הצעת מחיר טובה צריכה לאפשר לרוכש להבין בדיוק על מה הוא משלם, מה כלול ומה לא כלול.

נושא	מה חייב להיות ברור
מחיר	מחיר סופי, כולל או לא כולל מע"מ
דגם ויצרן	שם יצרן, סדרה, גוון, מידה או מפרט טכני
כמות	מספר יחידות, מטרים, נקודות או פריטים
מיקום	באיזה חדר או אזור בדירה מבוצע השדרוג
ביצוע	מי מבצע, מתי ובאיזה שלב של הבנייה
אחריות	מי אחראי במקרה של תקלה או ליקוי
השפעה על מסירה	האם השדרוג עלול לגרום לעיכוב או שינוי בלוח הזמנים

זיכויים ושדרוגים - לא לוותר בלי להבין

כאשר הרוכש מחליף פריט במפרט בפריט משודרג, עולה שאלה חשובה: האם מגיע זיכוי על הפריט המקורי שהקבלן לא יספק? במקרים רבים הזיכוי נמוך משמעותית ממחיר השוק, ולעיתים הוא אינו ברור בכלל.

בדיקות לפני קבלת זיכוי

<input type="checkbox"/> האם קיים מחירון זיכויים כתוב	<input type="checkbox"/> האם הזיכוי מותנה בביצוע דרך ספק מסוים
<input type="checkbox"/> מה גובה הזיכוי על הפריט המקורי	<input type="checkbox"/> האם ויתור על פריט פוגע באחריות
<input type="checkbox"/> האם הזיכוי מקוזז מהשדרוג או מוחזר בנפרד	<input type="checkbox"/> האם כדאי לבצע את העבודה לאחר המסירה
<input type="checkbox"/> האם הזיכוי כולל מע"מ	<input type="checkbox"/> האם המחיר הסופי אחרי זיכוי משתלם

טיפ מעשי

לא להסתפק במילים "יהיה זיכוי". יש לבקש סכום מדויק בכתב ולבדוק איך הוא מחושב.

מתי משלמים על שדרוג מקבלן?

תשלום על שדרוג צריך להתבצע רק לאחר שיש מסמך ברור ומוסכם. לא מומלץ לשלם מראש על שינוי שלא הוגדר, לא תומחר ולא אושר בכתב.

שלב	מה מומלץ לבדוק לפני תשלום
לפני הצעת מחיר	לא משלמים. מבקשים פירוט בכתב ומוודאים התאמה למפרט.
לאחר קבלת הצעה	בודקים מחיר, מע"מ, דגם, כמות, מיקום, אחריות והשפעה על מסירה.
לפני ביצוע	מוודאים שיש טופס שינוי חתום ושובר או אמצעי תשלום מוסדר.
לאחר ביצוע	בודקים שהשדרוג בוצע בפועל ותואם את המסמך.
במסירה	בודקים שהשדרוג נכלל בפרוטוקול המסירה במקרה של ליקוי או חוסר.

דגל אדום

בקשה לשלם לחשבון לא ברור, ללא קבלה, ללא שובר או ללא מסמך שינוי - מחייבת עצירה ובדיקה.

השפעה על מועד המסירה ואחריות הקבלן

אחד הסיכונים המשמעותיים בשינויי דיירים הוא טענה של הקבלן כי השדרוג גרם לעיכוב במסירה. לכן חשוב לוודא מראש האם השינוי משפיע על לוחות הזמנים, ואם כן - כיצד הדבר מנוסח במסמכים.

מה חייב להיות ברור?

<input type="checkbox"/> האם השדרוג משפיע על מועד המסירה	<input type="checkbox"/> מי אחראי לעיכוב מצד ספק חיצוני
<input type="checkbox"/> האם קיימת דחייה מוסכמת במסירה	<input type="checkbox"/> האם האחריות נשארת אצל הקבלן
<input type="checkbox"/> כמה ימים בדיוק מוסכמים, אם בכלל	<input type="checkbox"/> האם השדרוג פוגע באחריות על המערכת המקורית
<input type="checkbox"/> האם הדחייה שוללת פיצוי	<input type="checkbox"/> האם קיימת התחייבות לתיקון ליקויים

נוסח שמצריך בדיקה

כל סעיף כללי שלפיו "שינויי דיירים יגרמו לדחיית מועד המסירה לפי שיקול דעת הקבלן" הוא סעיף שחשוב לבדוק היטב לפני חתימה.

טופס שינוי או נספח שינוי - מה חייב להופיע?

טופס שינוי הוא המסמך המרכזי שמגן על הרוכש במקרה של מחלוקת. הוא צריך להיות ברור, מפורט ומחובר למסמכי העסקה.

שם הפרויקט והדירה	מחיר כולל מע"מ
שם הרוכש	זיכוי על פריט מקורי
תיאור מדויק של השינוי	מועד ביצוע
תוכנית או סימון מיקום	השפעה על מועד המסירה
דגם, יצרן, צבע וגודל	אחריות
כמות	חתימת הקבלן והרוכש

כלל זהב

מה שלא נכתב בטופס השינוי - קשה מאוד להוכיח אחר כך.

10 דגלים אדומים בתשלום על שדרוג

1. לחץ לשלם מיד כדי "לשמור מחיר"

2. מחיר ללא פירוט של דגם, יצרן וכמות

3. שדרוג שמאושר בעל פה בלבד

4. תשלום ללא קבלה או אסמכתא

5. אין טופס שינוי חתום

6. אין התייחסות לזיכוי על הפריט המקורי

7. אין התייחסות למועד המסירה

8. אין פירוט אחריות

9. בקשה להעביר כסף לחשבון שאינו ברור

10. אמירה כללית: "נסגור את זה אחר כך"

אם מופיע דגל אדום

לא למהר לשלם. בקשו מסמך מתוקן, שמרו תכתובות, ובמידת הצורך פנו לבדיקה משפטית לפני התחייבות.

מסמכים שחייבים לשמור

מסמכי השדרוגים הם חלק מתיק העסקה. חשוב לשמור אותם יחד עם החוזה, המפרט, הערבוביות, השוברים ופרוטוקול המסירה.

□ המפרט הטכני המקורי	□ אישורי תשלום
□ תוכניות הדירה	□ תכתובות עם הקבלן
□ הצעות מחיר	□ תכתובות עם ספקים
□ טופסי שינוי חתומים	□ תמונות לפני ואחרי
□ נספחי שינוי	□ אישור ביצוע
□ חשבוניות וקבלות	□ פרוטוקול מסירה עם הערות

טיפ לניהול מסמכים

פתחו תיקייה נפרדת בשם "שינויי דיירים ושדרוגים" ושמרו בה כל מסמך, הודעה, תמונה או קבלה הקשורים לשדרוג.

טופס מעקב תשלום ושדרוגים

השתמשו בטבלה הבאה כדי לנהל את כל השדרוגים שאושרו או נמצאים בבדיקה.

שדרוג / שינוי	מחיר	זיכוי	סטטוס	הערות

סטטוס מומלץ: בבדיקה / אושר / שולם / בוצע / לבדוק במסירה

עו"ד חגית מרדכי | Hagitlaw.com | 0522875604

שאלות שכדאי לשאול לפני אישור שדרוג

□ האם השדרוג כלול כבר במפרט המקורי?

□ מה המחיר הסופי כולל מע"מ?

□ האם יש זיכוי על הפריט המקורי?

□ האם ניתן לקבל פירוט דגם, יצרן וכמות?

□ האם השינוי משפיע על מועד המסירה?

□ מי אחראי לאחריות ולתיקונים?

□ האם ניתן לבצע את השינוי לאחר המסירה?

□ האם קיימות עלויות נוספות שלא נכללו במחיר?

□ לאיזה חשבון משלמים וכיצד מקבלים קבלה?

□ איזה מסמך חתום מאשר את השינוי?

סיכום לפני תשלום

לפני כל תשלום על שדרוג מקבלן ודאו:

- ✓ קיים מסמך כתוב ומפורט
- ✓ המחיר ברור וכולל מע"מ
- ✓ ידוע מה הזיכוי, אם קיים
- ✓ ברור האם יש השפעה על מועד המסירה
- ✓ האחריות ברורה
- ✓ כל המסמכים נשמרו בתיק העסקה

שדרוג נכון יכול לשפר את הדירה. שדרוג שאינו מתועד נכון עלול ליצור מחלוקת, עלות לא צפויה או פגיעה בזכויות הרוכש. לכן לפני שמאשרים שינוי ומשלמים עליו - בודקים, מתעדים ושומרים הכול.

החלטה לפני תשלום

מצב	החלטה מומלצת
כל הפרטים ברורים ובכתב	אפשר להתקדם
חסרים פרטים או מסמכים	לבקש השלמות לפני תשלום
יש לחץ, מחיר לא ברור או אין מסמך חתום	לעצור ולבדוק משפטית

לפני שמשלמים על שדרוג - כדאי לבדוק

עו"ד חגית מרדכי מלווה רוכשי דירות מקבלן בבדיקת חוזים, מפרטים, שינויי דיירים, שדרוגים, בטוחות, ליווי בנקאי ומסירת דירה.

ליווי נכון בשלב השדרוגים יכול למנוע מחלוקות, חיובים מיותרים ופגיעה בזכויות הרוכש בהמשך הדרך.

מקרקעין | רכישת דירה מקבלן

בדיקת חוזים • שינויי דיירים • שדרוגים • מסירת דירה

052-287-5604

Hagitlaw.com

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

0522875604 | Hagitlaw.com | עו"ד חגית מרדכי