

10 כללי הזהב לבונה המתחיל

1. תכירו בעובדה כי אתם יזמים בפועל

נכון, הבית ישמש אתכם באופן אישי אולם חשוב להפנים כי מלבד הנתון הזה אתם יזמי נדל"ן לכל דבר ועניין. יזמתם רעיון, בדקתם היתכנות, ניתחתם משמעויות של קניית שטח, ביצוע חישוב כלכלי ראשוני ומתקדם, גיוס ליווי בנקאי לתהליך, מינוי יועצים, ניהול מכרז לקבלן וכיו"ב. למעשה, מילאתם או שאתם עתידים למלא את כל השלבים שמבצע יזם נדל"ן מקצועי. התאמת סגנון המחשבה בשלב הראשון לעולם היזמות תוך נטרול מקסימלי של תחושת ההיקשרות האישית לפרויקט תסייע לכם להתנהל ולקבל החלטות מושכלות ושקולות, אשר ישרתו את התהליך (העסקי לכל דבר) העתיד לבוא.

2. אנליזה טרם רכישת הקרקע

איתור קרקע הוא כמעט תמיד השלב הראשון בתרשים הזרימה של בניית בית בישראל, זאת בד"כ במנותק מהבנת פוטנציאל הקרקע, היתרונות והמגבלות, בין בגין שכונה ספציפית שהבונה מעוניין בה, אילוץ כספי, ירושה וכיו"ב. לרוכש הסבלני אשר מעוניין למצות את המטבע שלו במלואו מומלץ לבדוק מספר קרקעות ביחד עם איש מקצוע אשר יוכל כבר במעמד בדיקת הקרקע לתת פרטים לגבי זכויות הבנייה, קווי המגרש, מגבלות קיימות בשטח, דרכי גישה, תב"עות מתוכננות ברשות וכן הלאה. זוהי אחת ההשקעות החכמות שתוכלו לבצע כיזמי בנייה פרטית אשר ללא ספק תקנה לכם נקודת פתיחה טובה למוצר סופי מושבח משמעותית.

3. כסף גדול קונים בכסף קטן

בתהליך התכנון המורכב ישנם מפרטים הנחשבים לשוליים, יועצים שבוחרים לוותר עליהם או בדיקות שטח אשר עלותן אלפים בודדים ונדמות לעין הלא מקצועית כבזבז משאבים. פוטנציאל הנזק באי קיום הנ"ל עלול להגיע לסכומים משמעותיים בזמן הבנייה ולעיתים כבר כלל לא ניתן לתיקון. אל תמהרו לפסול הצעות של מנוסים ממכם ותמיד תקבלו חוות דעת נוספת, הכלל הוא- אם יש ספק אין ספק.

4. ה- "איר" בא לפני ה- "מה"

חלומות, מופלאים ככל שיהיו, נוטים לעבור דרך פתלתלה מאד עד הגעתם למציאות. כאשר הפנטזיה נבנית רעיונית ללא התייחסות מקצועית לדרך אותה היא צפויה לעבור, הדמיון בין השניים בסוף התהליך עלול להיות קלוש. המלצתנו להתחיל לאו דווקא בדוגמאות של האדריכל האהוב עליכם בספרד, אלא בהבנה (בשיתוף איש מקצוע) מהו התקציב הריאלי הקיים ברשותכם, מהם לוחות הזמנים כולל בלתי צפוי מראש בהם אתם יכולים לעמוד, בניית פרוגרמה מדויקת המגדירה סדרי עדיפויות תכנוניים- אמבטיה בחדר ילדים או פינת משפחה? האם מרתף הינו הכרחי וכיצד לנצל את שטח המגרש הלא רגולרי? החלום יתממש במיטבו תוך כדי הצפת השאלות הנכונות בזמן הנכון.

(כן, אחרי יהיה גם זמן לחקור סגנונות אדריכליים מכל רחבי אירופה..)

5. **90% מהבעיות בשטח נולדות בזמן התכנון, או- תכנון תכנון תכנון**

גישה נפוצה מידי בתחום היא "בואו נתקדם, נסתדר תוך כדי תנועה".
בחלק מהתהליכים זה אפילו מומלץ אולם בשלבים מתקדמים של הפרויקט זה עלול לעלות ביוקר רב.

אל תקדמו תכנון פרטני לפני סגירה הרמטית של תכנית עקרונית.
אל תצאו למכרז ובטח שאל תעלו על השטח עד אשר התכנון סגור במלואו ברמת הפרט.
עדיף לאבד עוד חודש בשכירות מאשר למצוא את עצמכם בשטח עם תעלת מיזוג שפוגשת קורת בטון וחריג תקציבי נוסף בבנייה, זה לעולם יעלה יותר.

6. **design to budget**

ברכה בחצר? קמין בכל חדר? חלונות בלגיים מיובאים? חימום תת רצפתי או שמא בלוקים טרמיים מבודדים? הכל עולה ועולה לא מעט.
ככל שתשכילו לגדר לא רק את התקציב הכללי אלא מה תרצו לקבל תמורת המטבע שלכם ולדרג את סדר העדיפויות מראש יוכלו מנהל הפרויקט והאדריכל להתאים את התכנון והמוצר ליכולתכם ורצונכם ולחסוך ע"י כך תכנון מחודש ומפח נפש עם קבלת הצעות המחיר מהקבלנים. (אמרנו כבר תכנון, תכנון, תכנון?)

7. **אלמנט שלא הוגדר בהסכם הקבלן יהווה חריגה תקציבית**

בהמשך לסעיף 5- כל אינפורמציה חסרה בתכניות או מפרטי המכרז אשר לא הובהרה וסוכמה מראש מול הקבלן המבצע תתומחר בדיעבד ובצדק. הקבלן לא צריך לספוג פספוסים של יעצים או שיגעונות של הלקוח על חשבוננו. הבעיה היא שלעולם "בדיעבד" יהיה יקר יותר וככל הנראה יגיע עם תוספת איחור בל"ז. כמו שאמרנו- תכנון, תכנון, תכנון.

8. ההצעה הכי זולה?

קיבלתם 4 הצעות מחיר לבניית הבית, 1 יקרה מאד, 2 באמצע ואחת זולה. חשוב לוודא כי הקבלן שהגיש את האחרונה אכן עבר כראוי על תיק המכרז והבין את המוצר, את הפרטים, לוחות הזמנים וההתניות השונות. כולם רוצים להרוויח אולם אף אחד לא מתכוון להפסיד, אם הקבלן פספס משהו הנושא בהכרח יעלה באמצע הבנייה ואתם תמצאו את עצמכם שבויים בין הוספת כסף לא מתוכנן ובין הפסקת הבנייה ואף תהליכים משפטיים, אל תלכו שולל אחרי הזול ובמקביל- נסו להבין כיצד היקר ביותר הגיע לכך, הוא אולי שם לב למשהו שכולם פספסו?

9. תשאירו את רוב הכוחות הנפשיים לתקופת הבנייה

טעות נפוצה היא לחשוב כי המסלול המורכב של קניית שטח, מציאת אדריכל מתאים, מימון, עורכי דין, שלבי התכנון, מריבות בתוך התא המשפחתי, שבעת מדורי גיהינום מול הרשות המקומית וכיו"ב, כל זאת טרם תחילת הבנייה בפועל היא המכשול העיקרי והגדול. איך אומרים לא פעם? "רק שהקבלן כבר יתחיל לבנות, מפה זה בעיה שלו." רצוי להפנים כי תקופת הבנייה היא תקופה מלחיצה הכוללת חוסר וודאות, בלתי צפוי רב, מריבות על דברים שהייתם בטוחים שסוכמו וכיו"ב. יש לשמור אנרגיות רבות ככל הניתן ולא פחות חשוב- חברים ובני משפחה לגיבוי לאותם ימים שפשוט לא תהיו מסוגלים לענות לקבלן לטלפון.

10. שחררו את השליטה כקו אסטרטגי

אם בחרתם את האנשים שלכם בצורה ראויה, תנו להם לעבוד. הם יודעים מה נכון, זה המקצוע שלהם, אנשי מקצוע שמתערבים להם באופן מופרז באומנותם יהפכו בשלב מסוים ליד מבצעת בלבד. ככלל זה לא יעבוד לטובתכם שכן הם אלו שלמדו, התנסו ועברו את השלבים הללו פעם אחר פעם, הבית העתידי שלכם, למרות מה שאתם חושבים, הוא לא באמת מיוחד.

סעיף בונוס:

חשיבות מפקח הבנייה בפרויקט

במרדף אחר החיסכון בתהליכי התכנון והבנייה אנו פוגשים טעות נפוצה בעלת השפעה הרסנית והשלכות רבות לפרויקט בנייה פרטית. מדובר בויתור על מפקח בניה מנוסה וניסיון ל"היכנס בנעליו". מעשה זה לא רק שלא שומר על תקציבכם אלא בסבירות גבוהה יגרום לתוצאה הפוכה. תהליכי בניה לא מפוקחים מקצועית כוללים אחוז טעויות גבוה משמעותית אשר מביאים לחריגה תקציבית, פעולות מיותרות כגון פירוק ובניה מחדש של קירות, עמודים, מדרגות, פרטי חלונות וכיו"ב.

וודאו כי המפקח נמצא באתר פעמים רבות ככל שניתן (אנו מאמינים בשלוש- ארבע ביקורים שבועיים) וכן פיקוח עליון של האדריכל ושאר יועצי הפרויקט.

הנ"ל יהווה מתכון מקצועי המגדיל משמעותית את סיכויי הצלחת הפרויקט, צמצום טעויות ועמידה בתקציב.