



## בנה ביתך

# קבלן מפתח או קבלני משנה?

### מאת: מהנדס אלי הראל

קבלתם היתר בנייה, השלמתם את התכנון של הבית, ואתם עומדים להתחיל בבנייה. ועדיין אתם מתלבטים איך לבצע את הבנייה, ולא יודעים באיזה משתי האפשרויות לבחור:

האם להשתמש בשירותי קבלן "מפתח" - שבונה לכם את כל הבית מתחילה עד סוף (חוץ ממסבת, נו, גינה, ארנונה ועוד כמה מלאכות) לפי התכניות והמפרט שלכם, ונותן לכם את המפתח לבית. להלן גם "קבלן ראשי", או מצד שני להשתמש בשירותי בנייה של קבלני משנה בכל תחום, כגון שלה, חשמל, אינסטלציה, איטום, טיח, צבע וכו', כשאתם הקבלן הראשי בעצמכם.

יש הרבה שיקולים שצריך להביא בחשבון בעת קבלת החלטה בעניין, ואפרוש את הלקם כאן:

חוב אלו ששואלים את השאלה הזו, יוצאים מנקודת הנחה שאם הם יעסיקו מספר קבלני משנה בנפרד ואו ירכשו את החומרים בעצמם, הם יוכלו להחיל את העלות הכוללת של הבנייה. הם מניחים שיחסכו את התקורות והרווח של הקבלן הראשי. ואכן יש מקרים כאלו.

**קבלן מפתח, שבונה מספר בתים, יכול לקבל מחיר "טוב" יותר מספק החומרים לעומת אדם שפונה אליו באופן חד פעמי. מצד שני, בעבודה מול קבלני משנה לא כל התכנון צריך להיות מושלם ברגע המכרז**

אבל, אתם צריכים לדקוק האם העלות עבור החומרים או עבודה שתוכלו לקבל היא זהה לעלות שיכול לקבל קבלן "מפתח"? קבלן משנה יודע שהוא יפגוש אתכם ברוב המקרים פעם אחת, ובה מסתיימים שירותיו עבורכם. לעומת זאת, קבלן משנה שעובד עבור קבלן מפתח, מעוניין להמשיך ולעבוד איתו לאורך זמן, ויהיה מוכן להשתדל יותר וגם לתת לו מחיר "טוב יותר".

בנוסף, קבלן מפתח, שבונה מספר בתים, יכול לקבל מחיר "טוב" יותר מספק החומרים לעומת אדם שפונה אליו באופן חד פעמי.

לכן, לא כדאי לשלול בחינת הצעות של קבלני מפתח. כמובן שיש חריגים, ויש אנשים שהם "בעניינים" ויודעים להשיג "מחירים טובים", במיוחד אם יש להם עזרה מקצועית או שהם מתחזים הבנייה.

מצד שני, יש יתרונות לעבודה באמצעות קבלני משנה:

• אפשרות לבחור את קבלני המשנה: אם שמעתם על קבלן משנה שאיכות העבודה שלו מעולה, תוכלו לבחור בו לביצוע העבודה בבית שלכם. מה שאין כן, כשיש קבלן ראשי שבחור את קבלני המשנה או מבצע את העבודה בעצמו.

• לא כל התכנון צריך להיות מושלם ברגע המכרז: ישנם נושאים ניתן להמשיך לתכנן תוך כדי עבודת השלד. מאחר שהם מבוצעים בשלב מתקדם של הבנייה. למשל: עבודות גבס, נגרות, וכד'. לעומת זאת, אם עובדים עם קבלן מפתח, כל התכניות והמפרטים - חייבים להיות מתוכננים מראש עד לדגם המכרז. אחרת, כל התוספות והשינויים יהיו חריגים.

הערה חשובה: כדי לעשות סדר, צריך לומר שגם קבלנים שמבצעים את כל העבודה עד תום (קבלני מפתח) מתחלקים לשני סוגים:

• קבלן שעושה את העבודה באמצעות פועלים שעובדים בחברה שלו. במקרה זה יש לו יכולת גם לשלוח פועלים לביצוע תיקונים נקודתיים, ולתת שידוח גם לאחר הבנייה.

• להבדיל, ישנם לא מעט קבלני מפתח שהם העובד היחיד בחברה. אין להם פועלים בחברה בכלל. אז איך הוא בונים? קבלן המפתח משמש פרויקטור (במקומכם) שמנהל את העבודה באמצעות קבלני משנה או פועלים על בסיס יומי, בהתאם לצורך. בעצם הוא כמעט כמוכם, רק שהוא יודע, או לפחות אמור לדעת, את שלבי הביצוע. איך עושים, איך מתמחרים וכו'. מי עדיף? כמובן שקבלן שיש לו פועלים משלו.

על השיקולים הנוספים לבחירת קבלן מפתח או קבלני משנה, כגון: אחריות, משך זמן העבודה ועוד, בטור הבא. סוף מעשה - בתכנון תחילה.

הכותב הינו מהנדס ראשי למפרטים באגף ההנדסה והבינוי במשרד הביטחון, עורך אחראי של המפרט הכללי לעבודות בנייה, ויו"ר ועדות המשנה של המפרט הכללי.

להארות והערות: EliHarel@Outlook.com