



קבלן מפתח או קבלני משנה

שאלת האחריות

(מאמר שני מתוך שלושה)

27.7.2014

בטור הקודם, הסברנו מהו קבלן מפתח ביחס לקבלני משנה, מהם השיקולים המנחים את הבונה והיתרונות המצדדים בהעסקת קבלני משנה לעומת העסקה של קבלן מפתח.

מצד שני, העניין המרכזי המבדיל בין קבלן מפתח לבין קבלני משנה הוא **אחריות כוללת**: אחריות כוללת לניהול, לטיב העבודה, למשך זמן הביצוע, ל"תפר" בין העבודות ועוד:

א. תוספות ושינויים:

במקרה שתוצר לעשות שינוי במהלך הבנייה, כגון: להוסיף קיר, להזיז אותו בחצי מטר ימינה, והקיר כבר בנוי, במקרה שיש לכם קבלן מפתח, תוכלו לסכם אתו את העלות "קומפלט" עבור השינוי. במקרה של קבלני משנה, תצטרכו לנהל מו"מ עם כל אחד מהקבלנים עבור השינוי. עם הבנאי, עם החשמלאי, עם האינסטלטור. תצטרכו להביא פועל לפינוי הפסולת, לשכור מכולה לפסולת וכו'. כל אחד מבעלי המלאכה ירצה, ובצדק, את התשלום עבור המלאכה שלו - בעיקר אם הוא צריך לבוא באופן מיוחד לעשות את השינוי הנדרש.

כל זה, יעלה לכם לרוב, יותר מאשר אילו הייתם עושים את כל השינוי באמצעות קבלן אחד.

ב. נזק של בעל מלאכה/קבלן משנה אחד לעבודות של משנהו:

לעיתים קורה, שבעל מלאכה אחד, מזיק לעבודות של בעל מלאכה אחר. ברוב המקרים אי אפשר לדעת מי גרם את הנזק. לדוגמא: סיימתם לרצף את הבית, ולחפות את חדרי השירותים. לאחר מספר ימים אתם רואים שהפינות שבורות בקרמיקה. היות שהיו מספר בעלי מלאכה בבית, לא ניתן לדעת מי גרם לנזק. מצד שני, צריך להחליף את הקרמיקה: צריך לפרק את האריחים הקיימים, לספק אריחים חדשים אחרים (תמיד כדאי שיהיו לכם אריחים נוספים) ולתאם שוב עם הרצף, שמן הסתם לא עובד בהתנדבות. מי ישלם לרצף על העבודה? מי ישלם על האריחים החדשים? אתם!

ג. נזקים לסביבה:

אם נעשו עבודות פיתוח (מדרכות, גדרות וכד') סביב הבית שלכם, ולאחר גמר שלד, אתם מגלים שהמדרכה מכוסה בכתמי בטון. הרשות המקומית מחייבת אתכם להחליף את האריחים במדרכה. אינכם יודעים אם הנזק נעשה בגלל מערבול הבטון, משאבת בטון, או סתם פועל שלא עבד נכון. גם אינכם יודעים מתי הוא נעשה. מבחינת הרשויות אתם האחראים כי אתם הבונים. תצטרכו להחליף את ריצוף או לתקן את הנזק. מי ישלם עבור עבודת התיקון? עבור החומרים שתצטרכו להחליף? אתם!

ד. אחריות על העבודה למשך זמן:

כאן אולי טמון העניין העיקרי. אחריות על העבודה למשך זמן. חוק מכר דירות מחייב את המוכר לתת אחריות לטיב הבנייה שלו – לכל נושא למשך זמן הקבוע בחוק¹. המקרה שלכם אינו זהה, גם אם אתם עובדים עם קבלן ראשי. הקבלן שבונה לכם הוא אינו ה"מוכר" המוגדר בחוק מכר דירות אלא **מספק לכם שירותי בנייה**. לכן עליכם לדרוש, במסגרת החוזה שלכם איתו (או עם כל קבלן אחר) אחריות לטיב העבודה.

¹ מומלץ לעיין באתר משרד השיכון / בנייה חדשה ובחוק מכר דירות: <http://www.moch.gov.il>

במקרה של בעיות בבנייה, לא תמיד ניתן לדעת מי הגורם האחראי. אם יש לכם קבלן ראשי – הוא האחראי לכל דבר והוא זה שצריך "לשבור את הראש" ולקבוע מי אחראי ואת מי לחייב אם בכלל, ואתם תצאו נקיים. אבל אם יש לכם כמה קבלני משנה – כל אחד עשוי לטעון שאינו אשם והוא עשה את העבודה על הצד הטוב ביותר. דוגמא שכיחה: הטיח התנפח לכם מתחת לסף חלון והצבע התקלף. מן הסתם זו בעיית רטיבות.

האם זה בגלל עבודות האלומיניום? האם סף החלון פגום? האם נעשה איטום סביב אדן החלון? או אולי חדירת המים היא בכלל מהקצה העליון של החלון ומשם המים גולשים אל מתחת לחלון?

ובכלל, הצָבֵעַ יגיד לכם: "מה אתם רוצים ממני? אני לא אחראי לחדירת מים! אתם רוצים תיקון? בכיף אבל בתשלום! במקרה שאין קבלן ראשי - מי ישלם? אתם!"

סוף מעשה – בתכנון תחילה.

מהנדס אלי הראל
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