



מבוא לניהול פרויקטים

מרצה : אינג' מייק בן-עטר

נייד 0509096091

mike@mike-engineering.com

ההרצאה היום תעסוק בנושאים הבאים:

1. שיטות התקשרות עם קבלנים
2. שיקולים בבחירת קבלנים וספקים
3. עריכת חוזה עבודה עם קבלן / ספק
4. עריכה וניהול חשבונות

שיטות התקשרות עם קבלנים

התקשרות עם קבלן ראשי (קבלן מפתח)

ההתקשרות נעשת מול קבלן אחד
הקבלן מקבל אחריות על הפרוייקט וכל פעילויותיו עד למסירת המפתח למזמין העבודה

היתרונות:

- מפשטת את מלאכת הניהול והפיקוח
- מרכזת את האחריות על הפרוייקט בידי קבלן אחד (קבלן ראשי)

חסרונות:

- מייקרת את הביצוע בצורה משמעותית
- מקטינה את אפשרות המזמין/יזם לשלוט על מהלך הפרוייקט

שיטה זו נפוצה אצל חברות יזמיות כגון : גינדי, אזורים, אפריקה ישראל.....

המשך - שיטות התקשרות עם קבלנים

התקשרות עם מספר קבלנים

ההתקשרות נעשת מול מספר קבלנים

היתרונות:

- הוזלת הפרויקט – אין קבלן ראשי שגוזר קופון על כל קבלן משנה
- מאפשרת שליטה טובה על הפרוייקט ולו"ז
- מאפשרת התקשרות עם קבלנים וספקים מועדפים
- שליטה טובה יותר על איכות העבודה והחומרים

חסרונות:

- עבודת ניהול הפרוייקט מורכבת עקב ריבוי קבלנים
- דורשת פיקוח צמוד ואנטנסיבי
- האחריות מתפזרת על מספר קבלנים

שיטה זו נפוצה אצל חברות יזמיות/קבלניות וחברות קבלניות כגון : י.ח דימרי, פרץ בוני הנגב, אשטרום,
סולל בונה, דניה סיבוס, אלקטרה בנייה.....

השיקולים בבחירת קבלנים / ספקים

- הכרות מוקדמת
- חוסן כלכלי
- בדיקת דרוג סיווג קבלני (טבלת סיווג)
- התמחות ונסיון בפרויקטים דומים
- בדיקת רמת הידע המקצועי
- התרשמות אישית
- בחינת עבודות קודמות (לנסוע ולראות)
- רשימת ממליצים (לבקש לפחות 3 ממליצים)
- המלצות על אופן התנהלות הקבלן בעת הביצוע

חוזה עבודה קבלנים / ספקים

מהו חוזה "פאושלי" ? (מאמר מצורף)

חשוב שחוזה העבודה הקבלני יהיה בנוי ממספר נספחים :

1. דף פתיחה כללי - מפרט את מהות ההסכם, פרטי הצדדים החתומים ותפקידם ("מזמין העבודה", "הקבלן", "הספק")
2. **נספח תנאים כללים ובטיחות** – מפרט את תנאי החוזה, התחייבות הקבלן לבצע ביטוחים, תנאי אחריות ובדק, הפרות ותרופות.
3. **נספח תנאים מיוחדים** – פירוט העבודה, מחירים מוסכמים ותנאים כספיים, תנאי ושלבי תשלום, עכבון וקיצוזים, ערביות, לוח זמנים, העדר תביעות, תנאים מיוחדים.
4. **נספח כתב כמויות ומחירים / נספח שלבי תשלום**
5. **נספח תכניות, רשימות ומפרטים** – יש לצרף לחוזה את תכניות העבודה, הרשימות והמפרטים שעל פיהן תומחרה העבודה.
6. **נספח לוח זמנים מפורט** – יש לצרף את החלק הרלוונטי לעבודת הקבלן/ספק בלוח הזמנים המפורט של כלל הפרויקט לקבלן אינסטלציה נצרף את החלק הרלוונטי של עבודות האינסטלציה בפרויקט.
7. **נספח מפרט מקצועי וטכני** – בנספח זה נפרט את כל התנאים המקצועיים לביצוע העבודה והמפרט הטכני לביצוע העבודה (את המפרט הטכני בד"כ נקבל מהיועץ/המתכנן הרלוונטי לאותה עבודה).
8. **נספחים כללים בנושא בטיחות, רישיונות עבודה וביטוחים.**

[דוגמה לטיוטת חוזה קבלן](#)

עריכה וניהול חשבון קבלנים/ספקים

ברוב המקרים בענף הבנייה החשבונות החודשיים מנוהלים ומשולמים ב – 2 אפשריות :

☐ חשבון שוטף – תשלום כנגד מה שבוצע/סופק באותו החודש ללא קשר מה נעשה עד כה
יתרונות: קל יותר לעריכה ולחישוב
חסרונות: אין אפשרות לעכב תשלומים/לקזז כנגד תביעות וכד', לא מונע כפל תשלום ויוצר ויכוחים

☐ חשבון מצטבר – התשלום מתבצע כנגד מה שבוצע עד כה במצטבר פחות מה ששולם עד כה בפועל
יתרונות: מונע כפל תשלום וברור יותר, מאפשר מעקב אחר התשלומים והסעיפים השונים ששולמו.
מאפשר למי שמשלם לקזז בכל תשלום סכום כסף עבור ליקויים, קנסות וכד'
חסרונות: דורש חישוב מפורט וידע

דוגמה לחשבונות קבלנים/ספקים/יועצים

חשבון מצטבר -
מתכנן/יועץ

חשבון מצטבר - קבלן

חשבון מצטבר - ספק