

יזמות בנייה

יזמות בנייה היא הפעילות הכרוכה בייזום ובניהול של פרויקט בנייה, מתחילתו ועד סופו. ביזמות בנייה עוסקים גופים פרטיים (אדם, חברה פרטית וכדומה) וגופים ציבוריים (משרד השיכון, רשות מקומית).

פעילויות שיזם בנייה נדרש לבצע או לתאם במהלך פרויקט בנייה:

- רכישת הקרקע לפרויקט. לעיתים רוכש היזם מלאי קרקעות לפרויקטים עתידיים, שאותם יבצע שנים לאחר הרכישה, ולעיתים הוא רוכש קרקע לבנייה מיידית. רכישת הקרקע נעשית לעיתים מהונו של היזם, לעיתים באשראי בנקאי, ולעיתים בעסקת קומבינציה^[1], שבה מובטח לבעלי הקרקע חלק מהמבנה שיוקם, בתמורה למתן הקרקע לפרויקט.
- תכנון וקבלת היתר בנייה. לשם הקמת מבנה יש לקבל היתר מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה ומוועדות המוסמכות לכך. בהיתר נקבעים אופי המבנה וגודלו. על קבלת ההיתר אחראי האדריכל המכין תוכנית הגשה. במקביל וכהמשך לבקשת ההיתר מבוצע תכנון אדריכלי והנדסי של הפרויקט במטרה להכין תוכניות עבודה לביצוע. לשם כך מסתייע היזם בשירותיהם של מהנדסים, כגון מהנדס בניין, מהנדס חשמל ועוד, הפועלים יחד עם האדריכל.

- בפרויקטים רבים, בעיקר בישראל, טרם התכנן ובקשת ההיתר מנסה היזם לשנות את תוכנית המתאר (לרוב ברמה של **תוכנית בניין עיר**) באופן נקודתי לקרקע בה הוא מתכנן לבנות, במטרה להגדיל את **אחוזי הבנייה** המותרים, היקף הבנייה ואף יעוד הקרקע במטרה להעצים רווחים. שינוי התוכנית כרוך בנוהל חוקי של ביצוע תוכנית עירונית חדשה אשר כנגדה זכותו של הציבור להביע התנגדות. לרוב מדובר במשימה מורכבת ולשם כך מסתייע היזם בעורך דין שהתמחותו בכך.
- **שיווק ומכירה** של הפרויקט. לעיתים מתחילה מלאכת השיווק והמכירה עוד לפני שהחלה הבנייה ("מכירה על הנייר"), ולעיתים היא נערכת במקביל לבנייה. במקרים של ביקוש נמוך נמשכת המכירה גם לאחר סיום הבנייה. לעיתים בונה הקבלן את הבניין למען עצמו, מתוך כוונה להשכירו ולא למכרו. על מכירת דירות חל בישראל חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, [1] וחוקים נוספים שבאו להגן על קוני הדירות.
- התקשרות עם **קבלן בניין** (או קבלני בניין אחדים, בעלי התמחויות מגוונות), לשם ביצוע מלאכת הבנייה.
- קבלת היתר אכלוס מהרשות המקומית וחיבור המבנה לתשתיות העירוניות (חשמל, מים, ביוב, טלפון).
- מסירת המבנה לרוכשיו.

פעילותו של היזם נעשית בדרך כלל במסגרת **חברה** שבשליטתו. לעיתים מוקמת חברה למימושו של פרויקט מסוים (בניין יחיד או שכונה מסוימת), ולעיתים משמשת את היזם חברה אחת לפעילותו במשך שנים רבות.

לעיתים עוסקת חברה אחת בשתי פעילויות הבנייה, זו של יזם הבנייה וזו של קבלן הבניין, לעיתים נעשות שתי פעילויות זו על ידי שתי חברות בעלות זיקה ביניהן (למשל יזם בנייה שלו חברה בת לקבלנות בניין), ולעיתים אלה חברות נפרדות, המתקשרות לפרויקט מסוים באמצעות **חודה**.

קבלן בניין

קבלן בניין הוא בעל מקצוע האמון על עבודת הבנייה של מבנים^[1], או על עבודות תשתית הקשורות לבנייה, של חלקי מבנים או נדבכים שונים בבנייה. הקבלן עשוי להיות החל מעצמאי המנהל מספר מצומצם של פועלים ועד חברת בנייה גדולה, העוסקת לעיתים לא רק בבנייה אלא גם ביזמות ובשליבים נוספים של תהליך התכנון והבנייה.

סוגי

קבלנים

קבלני הבניין מתמחים בבנייה של טיפוסי מבנים שונים, שיטות בנייה שונות, חלקים שונים של הבנייה וכן סדרי גודל שונים של בנייה. קבלן קטן עשוי לעסוק בשיפוץ פנימי של דירה הכוללת בעיקר עבודות גבס ואילו חברת קבלנות גדולה עשויה לבצע פרויקט בנייה של שכונה שלמה או של מבנים גדולים מאוד. כמו כן, כמעט בכל פרויקט בנייה, פועלים מספר קבלנים, לעיתים כקבלני משנה תחת שרביטו של הקבלן הראשי, האחראים כל אחד על שלב אחר או נדבך אחר של הבנייה, לדוגמה: קבלן הריסה (של מבנה קודם שהיה בשטח), קבלן עבודות עפר, קבלן שלד, קבלן חשמל, קבלן אינסטלציה, קבלן עבודות טיח וכו'.

הסכם העבודה

פעילותו של קבלן הבניין היא פרויקטלית, ומתבצעת לרוב על פי **חוזה** ספציפי לפרויקט. קיימים מספר סוגים של חוזים אופייניים לעבודת הקבלן:

- לפי כמות עבודה: חוזה לפיו שכרו של הקבלן נקבע לפי חישוב כמויות הבנייה (לדוגמה: שטח קירות, כמות הפתחים, אורך צנרת וכדומה). חוזה זה נקבע על פי **כתב כמויות** אותו מכינים המתכננים. במקרה של עבודה לפי חוזה זה, קל לתמחר שינויים בתכנון הבנייה, שכן לכל עבודה יש מחיר.
- לפי זמן עבודה: חוזה לפיו העבודה מתבצעת עם כמות מסוימת של כלים ועובדים אליה מתחייב הקבלן, והתשלום שניתן לו תואם לזמן העבודה. הסכם זה נוח לקבלן כאשר עבודת הבנייה תלויה בגורמים רבים שאינם בשליטתו ומצריכים שיתוף פעולה מלא עם יזם ומנהל הפרויקט.
- פאושלי: מגרמנית, **Pauschale**. חוזה שבו הצעת מחיר כוללת מצד הקבלן. בהסכם פאושלי מקבל הקבלן את תוכניות העבודה, מבצע הערכה כללית לעלות הבנייה הכוללת ומשקלל בה גם **ניהול סיכונים**. בחוזה פאושלי, מבקש הקבלן מחיר גבוה יותר מאשר בחוזים אחרים, וזאת בשל העובדה שלהסכם פאושלי לא יהיו תוספות או הפחתות כספיות לעיתים גם (אם נקבע במפורש בהסכם) אם היקף העבודה יגדל או ייקטן, ואף אם תוכניות העבודה יישתנו במהלך העבודה וכן בגלל הסיכונים שבלקיחת העבודה. עם זאת, הערכה שגויה או סיבוכים במהלך הבנייה עלולים לגרום לו להפסדים כספיים גדולים ואף **לפשיטת רגל** ולכן נהוג לשלם עבור שינויים ותוספות אשר מעבר לקבוע בתוכניות העבודה שחתמו עליהם הצדדים לפני תחילת העבודה.

בחירת הקבלן

בבנייה הפרטית, קבלן הבנייה נבחר על פי שיקוליו האישיים של יזם הבנייה, שעשויים להתבסס על המלצות, היכרות אישית, ניסיון עבר טוב וכדומה. בבנייה הציבורית, כזו היזומה על ידי גופים ציבוריים כגון חברות ממשלתיות או רשויות מקומיות, תהליך בחירת הקבלן נעשה על פי חוק. במסגרת החוק, חובה על היזם לבחור בקבלן על ידי מכרז.

בעת מכרז על הקבלנים להציע הצעות מחיר ולהעמיד ערבויות בנקאיות מתאימות בהתאם לתנאי המרכז, משרד התמ"ת מפקח על קבלני הבניין, כל קבלן חייב להחזיק ברישיון קבלן בתוקף^[2], הקבלנים מסווגים לפי תחומי פעילות שונים כגון עבודות עפר, קבלן פיתוח, עבודות הנדסיות, גשרים ובניין.

קבלן בניין מבצע את העבודה בפועל אותה מתכנן האדריכל לקבלן הבניין ישנם מהנדסים אזרחיים האחראים על ביצוע עבודות הפיקוח והליווי ההנדסי של הפרויקט כאשר בוחרים בקבלן לצורך ביצוע עבודות בניה ספיציפיות יש לוודא כי לקבלן רישיון קבלן רשום בתוקף בהתאם לאופי העבודה המבוקשת לביצוע.

באחריות קבלן הבניין לבצע אבטחת איכות של עבודות הבניה אותם הקבלן מבצע, כאשר מבצעים יציקות באתר הבניה על מהנדסי הבניין אותם מעסיק קבלן הביין לאשר את היציקות המבוצעות ולחתו ביומן העבודה של אתר הבניה בו מבוצעות עבודות הבניה על ידי קבלן בניין.

בפרויקט הנדסי מורכב על קבלן הבניין לוודא הימצאותו בשטח של מהנדס אזרחי לצורך בקרת איכות מתמדת.

במדינת ישראל ענף הקבלנות שמרני לעונת ענף הקבלנות במדינות המערביות והמפותחות. עם זאת, בשנים האחרונות התפתח ענף הבנייה בארץ ושיטות ביצוע חדשות ומתקדמות מיושמות, שיטת הבני המתקדמות כוללות בניה בקונסטרוקצית פלדה כמו שנהוג באמריקה

אחריות הקבלן

ככלל, אחריותו של הקבלן מוגדרת בחוזה העבודה בכל פרויקט שאותו הוא נשכר לבצע. בנוסף, מחויב הקבלן לתקני בנייה המוגדרים בחוק, בעיקר במסגרת **תקנות התכנון והבנייה**, וכן על מספר נושאים נוספים בהם מחויב הקבלן מטעם החוק - נושאים בהם משחרר הקבלן את היזם מאחריות. למשל, כל הטיפול בפועלי הבניין של הקבלן - **שכרם**, **תנאי העסקתם**, **בטיחותם** וניהולם - הוא באחריותו הבלעדית של הקבלן.

בנוסף, אחריותו של הקבלן אינה מסתיימת עם גמר עבודת הבנייה אלא נמשכת, בהתאם לחוזה ולחוקי המדינה, גם שנים נוספות לאחר סיום הבנייה. כך לדוגמה, אם התגלו ליקויים בבנייה, מספר שנים לאחר סיומה או רק לאחר חורף קשה או **רעידת אדמה**, נושא הקבלן בחלק מן האחריות לליקויים. במקרים בהם הקבלן והיזם הם אותו הגוף, פועלים הדברים באופן מעט שונה.

אחריות זו משוקללת בשכר העבודה של קבלן הבנייה אך פוטרת באופן חלקי את יזם הבנייה ומתכנני הפרויקט מעבודה ניהולית ומאחריות מסוימת (האחריות לעולם לא נסמכת על הקבלן בלבד אלא גם על היזם ובעל הנכס ועל מתכנניו).

בישראל

קבלני הבניין בישראל מאוגדים במסגרת התאחדות הקבלנים והבונים בישראל^[3]. **רשם הקבלנים** במשרד השיכון פועל מכוח **חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות**, התשכ"ט-1969, והוא מנהל את פנקס הקבלנים, שבו מופיעים כל הקבלנים הרשומים וסיווגם המקצועי והכספי. הרשם מנפיק לכל קבלן רישיון שנתי. קבלן רשאי לבצע רק עבודות שהיקפן הכספי או מהותן המקצועית אינם חורגים מהתחום שנקבע לו לפי סיווגו^[4].

הכשרה מקצועית

ההכשרה המרכזית בתחום היא לתפקיד מנהלי עבודה. בעבר נדרש ניסיון של שבע שנים בעבודה בחברות בניה לפני הכשרה בקורס. החל משנת 2013 המסלול המקובל לניהול עבודת בניין מתבסס על הכשרת מהנדס, הנדסאי או טכנאי אזרחי הנדרשים לשתי שנות ניסיון בעבודות בניין.