

מתחם קוגל

לקראת בחירת מפקח מטעם הדיירים

אפריל 2020

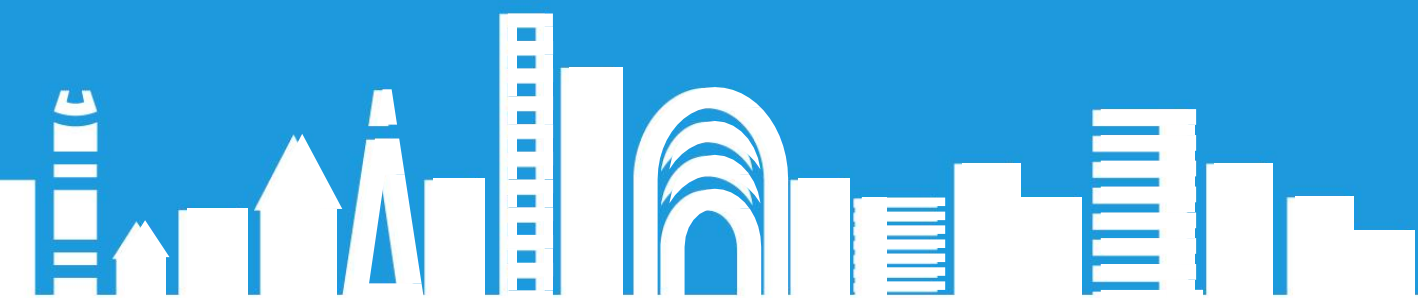


ענת ברקאי נבו
ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור



המינהלת
להתחדשות עירונית חולון





חמשת השלבים המומלצים

לקידום תכניות של התחדשות עירונית



בחירת יזם/
קבלן



בחירת מפקח
מטעם בעלי
הנכסים



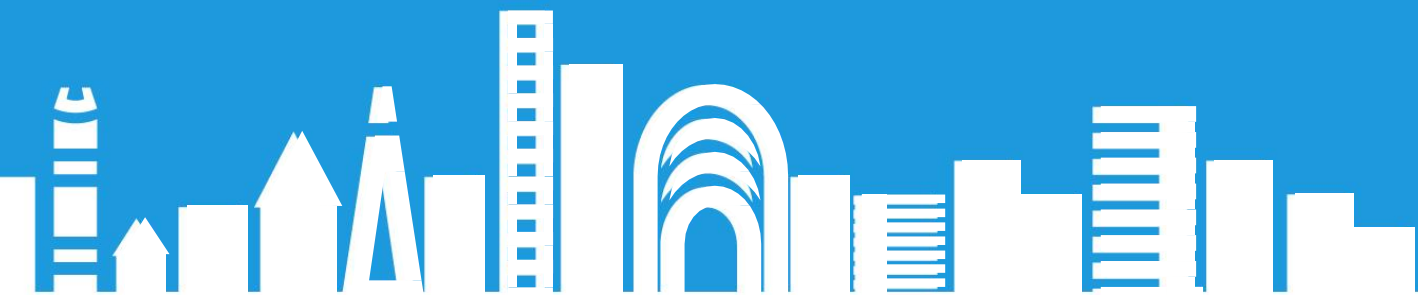
בחירת עורך דין
מלווה



התארגנות
בעלי נכסים
ובחירת נציגות



למידה
ובדיקה ראשונית

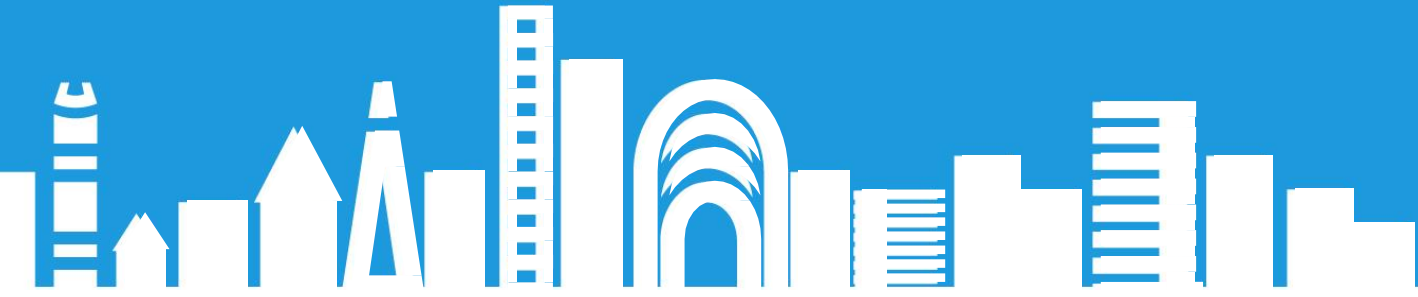


מפקח בניה

בפרויקט התחדשות עירונית בניה למגורים

מוצג על ידי: מוטי זוהר, זהר שמר ניהול פרויקטים בע"מ

מפקח בניה: הכרת מושג

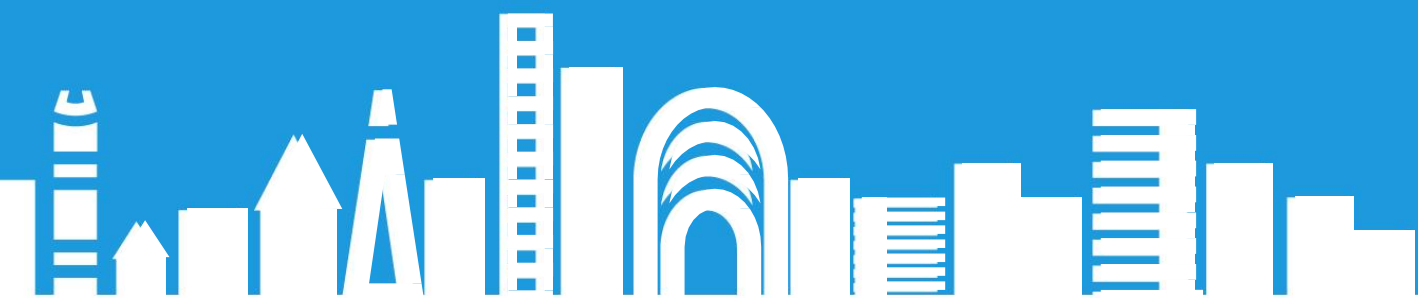


- מפקח בניה מטעם הדיירים – הינו בעל מקצוע בתחום הבניה וניהול הפרויקטים, בעל הכשרה מקצועית והשכלה אקדמית רלוונטית (מהנדס בניה/ אדריכל/ הנדסאי בניין) שנשכר **מטעם הדיירים**, בלבד.
- תפקידו ללוות הן את תהליך ההתקשרות והתכנון, לצורך שמירה מרבית על אינטרס הדיירים לקבלת מבנה ברמה הגבוהה ביותר שמאפשרת העסקה מול היזם.
- בשלב הביצוע – מהווה המפקח, גורם מקצועי המכיר את ענף הבניה, תהליכי הבניה, ובקיא בחוקי התכנון והבניה ומשמש כגורם מקצועי המלווה את הקמת המבנה, ממסד עד טפחות.
- המפקח מלווה את הביצוע ומוודא שרמת הביצוע, איכות חומרי הבניה והגמר, הינן **זהות למסוכם** במפרט הטכני.
- כמו כן, מוודא המפקח כי תהליכי הבניה והביקורות הנדרשות להבטחת מבנה איכותי – מתבצעות בזמן אמת, והליקויים שמתגלים – מתוקנים כהלכה.

מפקח בניה: הכרת מושג

הערה חשובה:

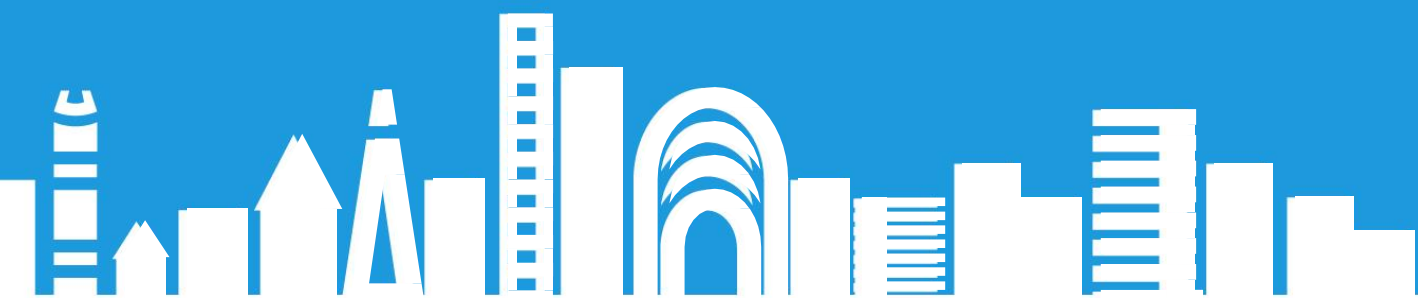
בדומה לשאר בעלי המקצוע הנותנים שירות לדיירים כגון עורך דין שייצג את הדיירים, שמאי ועוד, המפקח נבחר על ידי הדיירים, אך שכרו ממומן על ידי היזם. לרוב היזם מבקש לאשר את ההסכם מול המפקח וגם את זהותו.



תפקידי המפקח מטעם הדיירים

בשלב ההתקשרות החוזית:

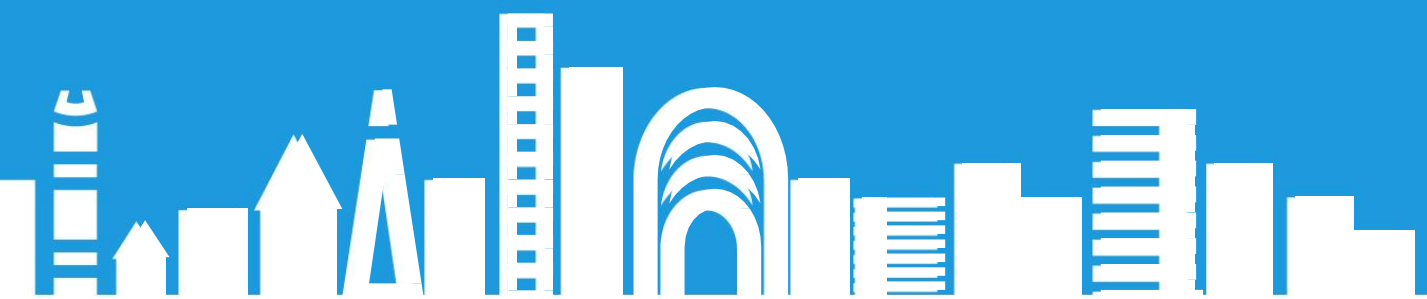
1. מעבר על **תוכניות הבניה המוצעות** לנציגי הדיירים ומתן חוות דעת על איכות התכנון, ומיצוי הזכויות והפוטנציאל הגלום, באחוזי הבניה של המגרש - לרמה המרבית.
2. מתן חוות דעת על **המפרט הטכני** המוצע ע"י היזם, הכוללת הגדרות מדויקות של חומרי הבניה, חומרי הגמר, רמת הביצוע, איכות המערכות האלקטרומכניות (חשמל, מיזוג אויר, מעליות, מערכות בטיחות ומתח נמוך וכו').
3. מעבר על **סעיפי החוזה ובדיקת התאמתם** לנדרש מהיזם אל מול זכויות הדיירים (בליווי היועץ המשפטי מטעם הדיירים).
4. **חידוד ומניעת "עמעום" של סעיפים** במפרט הטכני, שנתונים לפרשנות מקלה מצד היזם, ועלולים להוות כנקודות למחלוקת בשלבי הביצוע והמסירה.
5. **בדיקת לוחות הזמנים המוצגים** לשלבי הפרויקט ווידוא שהם מציאותיים וברי ביצוע.
6. **הגדרת תהליך קבלת הדירות** והשטחים המשותפים - בסיום הפרויקט.
7. **שמירה כי ליווי הקבלן בתקופת ה"בדק"** – תואם לדרישות החוק.



תפקידי המפקח מטעם הדיירים

בשלב ליווי הביצוע:

1. **נוכחות באתר** בכל שלבי הביצוע הקריטיים – החל משלב סימון גבולות המגרש ומתאר הבניין, דרך ביצוע עבודות השלד, התקנת המערכות האלקטרומכניות בבניין וביצוע כל עבודות הגמר.
2. **דיווח שוטף, בדו"חות מסודרים** לוועד הדיירים, על הקורה באתר בכל משך הביצוע - לרבות ידוע והתראה על שינויים תכנוניים שנדרשים או שנתגלו בפועל, ועל ליקויים שמחייבים טיפול ותיקון וחריגה מהסטנדרט המסוכם בחוזה והמפרט הטכני שנחתם, עליו מחויב היזם אל מול הדיירים.
3. **מעקב על קצב ההתקדמות** והתראה בזמן אמת באם מסתמנת חריגה מלוחות הזמנים.
4. **וידוא כי הבדיקות הנדרשות לליווי** אבטחת איכות הביצוע - כגון בדיקות מעבדות למערכות הבניין (בטון, אינסטלציה, איטום, ממ"דים וכו'), מתקיימות וכי ליקויים שנמצאו מתוקנים לאלתר.
5. **ייעוץ לנציגי הדיירים** – באם אכן יש צורך בשינויים בעת הביצוע, על מנת שישמרו האינטרסים שלהם כראשונים במעלה.
6. **ליווי של המסירה** בתום הפרויקט – כגורם מקצועי הבוחן את המבנה והדירות טרם "העברת מפתח", לקבלת מוצר מוגמר.
7. **ליווי ויעוץ במשך תקופת הבדק** (המוגבל לפי הגדרת ההתקשרות מראש).



תפקידי המפקח מטעם הדיירים

הערה חשובה:

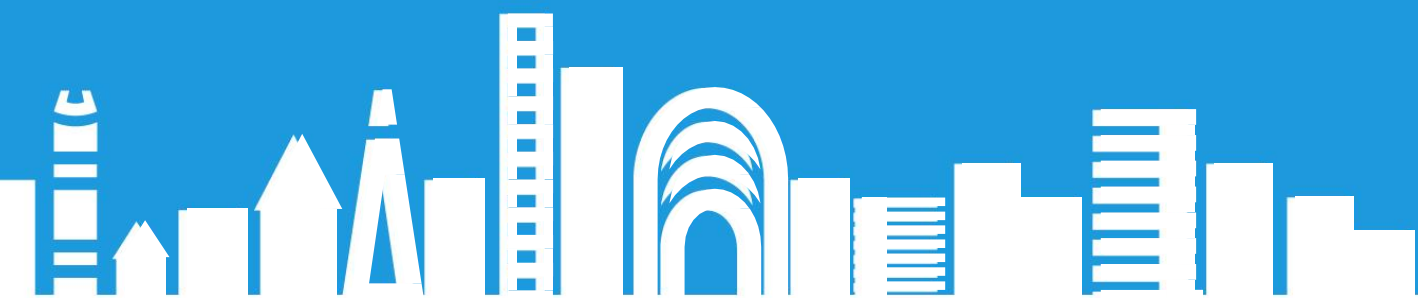
המפקח מטעם הדיירים אינו מהווה מנהל הפרויקט של היזם, אלא רק כגורם מקצועי המלווה את תהליך הבניה מטעם הדיירים ותפקידו להתריע על תקלות, ליקויים או שינוי מהמסוכם בחוזה ובמפרט הטכני. על היזם עצמו להעמיד מטעמו צוות מקצועי הכולל ביקורת הנדסית וניהול העבודות של קבלני הביצוע - שתפקידו להיות אחראי על הבטיחות באתר ולנהל את הקבלנים המבצעים בפועל. הדגש - אין זה תפקידו של המפקח מטעם הדיירים, בליווי מסוג זה.



מתי רצוי לשלב את המפקח מטעם הדיירים?

רצוי לשלב את הגורם המקצועי לנושא הבניה (המפקח) החל משלב גיבוש העסקה, על מנת שיעמוד על טיב החוזה, בהיבט המקצועי וייעץ ליועץ המשפטי המלווה את הדיירים.

וכן בשלב בדיקת התוכניות שמציג היזם/ יזמים לנציגי הדיירים, לצורך מתן חו"ד והערות מקצועיות עוד טרם התקדמו לחתימת העסקה.



"טיפים" לקראת בחירת מפקח המתאים לעבודה מעין זו

1. לא כל מפקח בניה מקצועי, בקיא בנושא המגורים – ולכן רצוי לבחור אדם בעל ניסיון של מספר שנים לפחות בתחום הספציפי הזה.
2. על המפקח – להיות בעל ידע מקצועי נרחב בתחום הבניה, כולל במערכות הבניין וידע בחוק התכנון והבניה. הוא חייב בהכרות עם דרישות הגורמים החיצוניים כגון: פיקוד העורף, כיבוי והצלה, נגישות נכים, תאגיד המים המקומי, ורצוי שיכיר את הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית הספציפית.
3. יכולת עמידה אסרטיבית – מול היזם, שהאינטרס שלו – לא תמיד עולה בהכרח עם אינטרס הדיירים.
4. בעל מסוגלות – לתווך לנציגי הדיירים, את המשמעויות המקצועיות של הבניה בצורה קלה ומובנת.

תודה



www.minhelet-holon.co.il
מתנ"ס קליין, רחוב פילדלפיה 16, חולון
5823021

office@minhelet-holon.co.il | 03-7284291

