שלומי עטון
שירותי פיקוח · בקרת איכות וייעוץ בבנייה ואינסטלציה

חוזה פיקוח בנייה

תבנית לדוגמה · פיקוח על ביצוע עבודות בנייה

שלומי עטון · פיקוח בנייה, בקרת איכות וייעוץ הנדסי | נייד 054-4877927 | משרד 03-9012229
Shlomi@atun.co.il | המלאכה 10, ראש העין | shlomi-atun.co.il

הבהרה — נא לקרוא לפני השימוש

מסמך זה הוא **תבנית לדוגמה** שנועדה להמחיש אילו נושאים חשוב להסדיר בהתקשרות מסוג זה, ולסייע לכם לשאול את השאלות הנכונות. הוא **אינו ייעוץ משפטי** ואינו תחליף לו. כל פרויקט שונה, וסעיף שמתאים לפרויקט אחד עלול להזיק באחר. **אין לחתום על מסמך זה כפי שהוא** — יש להתאימו לנסיבות הספציפיות ולהיוועץ בעורך דין לפני חתימה. שלומי עטון אינו עורך דין, ואינו אחראי לתוצאות שימוש בתבנית זו ללא התאמה וללא ייעוץ מקצועי.

שנערך ונחתם ביום	..... בחודש ..... שנת ....
בין	**המזמין:** ..... ת"ז / ח"פ ..... כתובת: ..... טלפון: ..... · דוא"ל: .....
לבין	**המפקח:** ..... ת"ז / ח"פ ..... כתובת: ..... טלפון: ..... · דוא"ל: .....
הפרויקט	כתובת האתר: ..... גוש ..... חלקה ..... · היתר בנייה מס' ..... (ככל שנדרש) תיאור העבודות: .....

1. מהות ההתקשרות, הגדרות ותחולת הדין

1. המזמין מזמין בזאת מהמפקח שירותי פיקוח כמפורט בהסכם זה, והמפקח מקבל על עצמו לספקם.
2. לעניין הסכם זה, **"פיקוח"** הוא פיקוח חוזי מטעם המזמין על ביצוע העבודות — לרבות מעקב אחר התאמת הביצוע לתכניות, למפרטים ולתקנים, איתור ליקויים ודיווח עליהם. **אין הוא "פיקוח עליון"** כמשמעו בתקנות התכנון והבנייה, ואין הוא כולל את תפקידי "האחראי לביקורת על הביצוע" או "האחראי לביצוע שלד הבניין".
3. **סיווג משפטי:** הסכם זה הוא **חוזה קבלנות** כמשמעו בסעיף 1 לחוק חוזה קבלנות, התשל"ד-1974 ("חוזה לעשיית מלאכה או למתן שירות בשכר כשהקבלן אינו עובדו של המזמין"). לעניין חוק זה, המפקח הוא "הקבלן" והמזמין הוא "המזמין".
   אין בכך כדי ליצור יחסי עובד-מעביד בין הצדדים.
4. **המפקח אינו הקבלן המבצע** ואינו אחראי לביצוע העבודות עצמן. אחריות הקבלן המבצע לאיכות הביצוע עומדת בעינה ואינה נגרעת מכוח הסכם זה.
   ראו תקנה 90א לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016.
5. **אינו כלול בהסכם זה:** תכנון הנדסי; פיקוח עליון; מילוי תפקיד האחראי לביקורת על הביצוע; חתימה על בקשה לתחילת עבודה או על בקשה לתעודת גמר; ניהול הפרויקט או ניהול לוחות זמנים; הזמנת קבלנים או התקשרות עמם בשם המזמין; אחריות לבטיחות באתר.

מניסיוני בשטח — שלומי עטון

התפקיד שאני ממלא — פיקוח צמוד — **אינו מקצוע מוסדר בישראל.** אין רישיון, אין מרשם, ואין חובות שהחוק קובע לי. **כל מה שאני חייב לכם נוצר כאן, במסמך הזה.** (פיקוח עליון הוא ההפך: פעולה שמורה למהנדס רשוי — ומי שמבצעה בלי רישיון עובר עבירה שעונשה **שישה חודשי מאסר**, ס' 14(א) לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958.)

2. היקף הפיקוח — מה כלול

המפקח יבצע את הפעולות הבאות:

1. מעקב שוטף אחר התאמת הביצוע לתכניות המאושרות, למפרטים ולתקנים הישראליים הרלוונטיים.
2. בדיקת חומרים המסופקים לאתר והתאמתם למפרט ולתקן.
3. נוכחות באבני הדרך המנויות בסעיף 3 ותיעודן.
4. מעקב אחר תוצאות בדיקות מעבדה שהוזמנו לפרויקט, ודיווח על חריגה.
5. איתור ליקויי ביצוע, תיעודם בכתב ובתצלום, והתרעה בפני המזמין בהקדם האפשרי.
6. בדיקת חשבונות הקבלן מול הביצוע בפועל בשטח וחוות דעת למזמין (ככל שסוכם).
7. השתתפות בישיבות תיאום באתר, בתדירות שסוכמה.
8. עריכת רשימת ליקויים (Punch List) לקראת מסירה ומעקב אחר תיקונם.

3. ביקורים באתר ואבני דרך

1. **תדירות:** המפקח יבקר באתר אחת ל-..... (להשלים: יום / שבוע / שבועיים).
2. **מספר ביקורים מזערי:** לא פחות מ-..... ביקורים במהלך כל תקופת ההסכם. ביקור לעניין סעיף זה הוא שהות בפועל באתר של ..... שעות לפחות.
3. **אבני דרך שבהן ייערך ביקור בכל מקרה**, בנוסף לתדירות שלעיל:
   1. סימון קווי הבניין
   2. גמר יסודות הבניין
   3. גמר הקמת השלד
   4. גמר הבנייה

   ארבע אבני הדרך שלעיל הן אלה שתקנה 87(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 קובעת כמינימום לביקורת. הן אומצו לכאן כאבני דרך חוזיות.
4. המפקח יתעד כל ביקור ביומן אתר או בדוח, לרבות מועד, משך, ממצאים ותצלומים.

מניסיוני בשטח — שלומי עטון

זה הסעיף שהכי הרבה חוזים מדלגים עליו, והכי שווה כסף. **החוק לא קובע כמה ביקורים צריך** — לא לפיקוח עליון, ובוודאי לא לצמוד. אם לא כתוב מספר, שופט ישאל מומחה מה "נהוג", בעוד ארבע שנים. **תכתבו מספר. כל מספר עדיף על שתיקה.**

4. דוחות פיקוח

1. לאחר כל ביקור יעביר המפקח למזמין דוח בכתב תוך ..... ימי עסקים, הכולל: ממצאים, חריגות מהתכניות או מהתקנים, תצלומים מתועדים, והמלצות לתיקון.
2. בדוח יצוין במפורש כל ליקוי שהתגלה, לרבות הפניה לתקן או לתכנית שממנה נמצאה חריגה.
3. הדוחות יועברו בדוא"ל לכתובת שמסר המזמין, וייחשבו כנמסרו במועד המשלוח.

5. תקנים ואמות מידה לקבלת העבודה

1. העבודות ייבחנו אל מול התקנים הישראליים הרלוונטיים, ובכלל זה:

תקן	נושא	רלוונטי ל
ת"י 466	חוקת הבטון — אלמנטים ומערכות	שלד, יסודות

ת"י 1225	חוקת מבני פלדה	שלד פלדה
ת"י 1752	מערכות לאיטום גגות שטוחים מבטון	איטום גגות
ת"י 1205	התקנת מתקני תברואה ובדיקתם	אינסטלציה
ת"י 1523	קירות בני — קירות לא נושאים	מחיצות ובנייה
ת"י 789	סטיות מותרות בעבודות בנייה	אמת מידה כללית

2. **אמת מידה לסטיות:** סטיות בעבודות ייבחנו לפי **ת"י 789 — "סטיות בבניינים: סטיות מותרות בעבודות בנייה"**. סטייה החורגת מהמותר לפי תקן זה תיחשב לליקוי הטעון תיקון.
3. **מהדורת התקן:** ההפניה לתקנים היא לנוסחם ..... (יש לבחור: "במועד החתימה על הסכם זה" **או** "כפי שיעודכן מעת לעת" — ראו הערה)

.

> **מניסיוני בשטח — שלומי עטון**
>
> **ת"י 789 הוא התקן שמכריע מחלוקות פיקוח, וכמעט אף פעם לא מופיע בחוזים.** הוא הופך את "הקיר נראה עקום" למספר שאפשר למדוד. בלעדיו מתווכחים על תחושות. ובשורה האחרונה — הבחירה בין "במועד החתימה" ל"כפי שיעודכן" היא הקצאת סיכון אמיתית, לא פורמליות.

6. היעדר ניגוד עניינים

1. המפקח מצהיר כי **אין לו**, במישרין או בעקיפין, כל קשר עסקי, משפחתי או כלכלי עם הקבלן המבצע, עם קבלני המשנה או עם ספקי החומרים בפרויקט.
2. המפקח מתחייב **שלא לקבל** מהקבלן, מקבלני המשנה או מהספקים כל טובת הנאה, עמלה, הנחה, מתנה או תשלום מכל מין וסוג, בין במישרין ובין בעקיפין.
3. נודע למפקח על קשר כאמור במהלך ההתקשרות — יודיע על כך למזמין **בכתב ובאופן מיידי**.
4. הפרת סעיף זה תזכה את המזמין **לבטל את ההסכם לאלתר ולקבל השבה מלאה** של הסכומים ששולמו, מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

> **מניסיוני בשטח — שלומי עטון**
>
> אם תקראו רק סעיף אחד כאן — שיהיה זה. החוק קובע כלל קשיח אחד: האחראי לביקורת לא יכול להיות גם האחראי לביצוע השלד. וזהו. **שום דבר בחוק לא מונע ממפקח צמוד לקבל עמלה מהקבלן שהוא אמור לבקר**, ואף אחד לא יגלה. **מפקח שמקבל כסף מהקבלן הוא לא מפקח.**

7. שכר טרחה ותנאי תשלום

1. תמורת שירותי הפיקוח ישלם המזמין למפקח סך של ..... ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (18% נכון למועד עריכת התבנית — יש לעדכן לשיעור בתוקף).
2. **לוח תשלומים** — התשלומים יבוצעו כנגד אבני דרך אובייקטיביות:

אבן דרך	שיעור מהתמורה
עם חתימת ההסכם	.....%
גמר יסודות	.....%
גמר השלד	.....%
גמר הבנייה ומסירת רשימת הליקויים	.....%

3. כל תשלום ישולם תוך ..... ימים ממועד המצאת חשבונית כדין.
4. על תשלום שלא שולם במועד יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

מניסיוני בשטח — שלומי עטון

אני נמנע מלתמחר פיקוח כאחוז מעלות הפרויקט, וממליץ לכם להימנע גם: **כששכרי גדל ככל שהפרויקט מתייקר, יש לי תמריץ מעוות בדיוק כשאתם צריכים שאלחם על כל שקל.** אבני דרך פותרות את זה.

8. ערבות אישית וקיזוז

1. **ערבות אישית:** פועל המפקח באמצעות חברה בע"מ, שותפות או תאגיד אחר — יחתום **בעל השליטה בתאגיד** על ערבות אישית לקיום מלוא התחייבויות התאגיד לפי הסכם זה, בנוסח המצורף כנספח א'.
2. הערבות האישית תעמוד בתוקפה **לכל תקופת ההתקשרות ולמשך** ..... **שנים לאחר סיומה**, ולא תפקע עם סיום ההסכם או עם השלמת העבודות.

   משך זה נגזר מכך שתביעה בגין רשלנות בפיקוח עשויה להתגלות שנים לאחר תום העבודה — ראו את ההערה בסעיף הביטוח.
3. חדל בעל השליטה מלכהן בתאגיד — אין בכך כדי לגרוע מערבותו להתחייבויות שנוצרו עד לאותו מועד.
4. **קיזוז:** המזמין רשאי לקזז מכל סכום המגיע למפקח כל סכום המגיע לו מהמפקח לפי הסכם זה או לפי כל דין.
5. קיזוז ייעשה ב**הודעה בכתב** המפרטת את הסכום ואת עילתו, שתישלח לפחות ..... ימים מראש. אין בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד אחר.

מניסיוני בשטח — שלומי עטון

אם המפקח פועל דרך בע"מ — חתמתם מול החברה, לא מולו. החברה מתפרקת, ואתם מול שלד ריק בזמן שהוא ממשיך עם חברה חדשה. חוקי לגמרי. **אני חותם על ערבות אישית, ואני חושב שכל מפקח צריך.** ותשימו לב לתשובה של מי שמסרב.

9. ביקורים נוספים ושינוי בהיקף

1. נדרש ביקור מעבר למכסה שבסעיף 3, יבוצע רק לאחר **אישור מראש ובכתב** של המזמין.
2. **תעריף ביקור נוסף:** ..... ש"ח בתוספת מע"מ, לביקור. **תעריף זה קבוע ולא ישתנה** במהלך תקופת ההסכם אלא בהסכמת שני הצדדים בכתב.
3. הורחב היקף הפרויקט מהותית ביחס למתואר במבוא — ייערך תיקון להסכם בכתב ובהסכמה.
4. ביקור שנדרש **עקב ליקוי שבאחריות המפקח** לא ייחשב לביקור נוסף ולא יחויב.

מניסיוני בשטח — שלומי עטון

הניסוח שאסור לחתום עליו: "לפי המחירון המעודכן של המפקח". הוא אומר בפועל — אני קובע לבד, אחרי שחתמתם, כמה תשלמו. גם מקפח לפי חזקה 4(4). **דרשו מספר. עכשיו.**

10. אחריות המפקח והגבלתה

1. המפקח יפעל במיומנות ובזהירות הנדרשות מבעל מקצוע סביר בתחומו ובנסיבות העניין.

   אמת המידה נגזרת מע"א 3392/93 אבולהיג'א נ' אלון הגליל, פ"ד נד(5) 872 (2000).
2. אחריות המפקח היא **לרשלנות מקצועית בביצוע הפיקוח** — ואינה אחריות מוחלטת לתוצאת הבנייה. המפקח אינו ערב לטיב עבודת הקבלן.
3. **תקרת אחריות:** אחריות המפקח בגין נזק ממוני מכוח הסכם זה לא תעלה על הגבוה מבין — ..... פעמים שכר הטרחה, **או** גבול האחריות בפוליסת ביטוח האחריות המקצועית שבסעיף 10.

   התקרה נועדה ליחס סביר בין השכר לחשיפה, שכן שכר הפיקוח הוא שבריר מעלות הפרויקט.
4. **סייג מפורש לתקרה —** תקרת האחריות שבס"ק 3 **לא תחול**, ולא תגביל את המפקח בשום שיעור, בגין: **(א)** נזק גוף; **(ב)** מעשה שנעשה בזדון או בכוונה; **(ג)** כל עניין שהדין אוסר להתנות עליו.

   ס' 5(ב) לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982 מורה כי תנאי הפוטר ספק מאחריות לנזק גוף או למעשה זדון — בטל. אין זו חזקה הניתנת לסתירה.

מניסיוני בשטח — שלומי עטון

חוזי פיקוח רבים מגבילים אחריות ל"גובה שכר הטרחה". זה לא שווה כלום — סעיף כזה כנראה ייפול כתנאי מקפח. ומעל הכל: **תקרה שנוגעת בנזק גוף בטלה מכוח החוק, נקודה.** אנחנו באתר בנייה; זה לא תיאורטי.

11. ביטוח

1. **המפקח** יחזיק, לאורך כל תקופת ההסכם, פוליסת **ביטוח אחריות מקצועית** בגבול אחריות של _____ ש"ח לאירוע ולתקופה, ויציג למזמין אישור קיום ביטוח.
2. **תאריך רטרואקטיבי:** הפוליסה תכלול תאריך רטרואקטיבי שאינו מאוחר מ-_____.
3. **תקופת גילוי:** המפקח ימשיך להחזיק בפוליסה, או ברכישת תקופת גילוי (Run-Off), למשך _____ שנים לפחות ממועד סיום העבודות.
4. **המזמין / הקבלן** — יובהר כי ביטוח עבודות קבלניות (הכולל חבות מעבידים, צד ג' ורכוש) אינו באחריות המפקח. מומלץ כי הפוליסה תוצא על שם **המזמין** כמבוטח, ולא על שם הקבלן בלבד.

> **מניסיוני בשטח — שלומי עטון**
>
> הפער שאף אחד לא מדבר עליו: ביטוח אחריות מקצועית הוא claims-made — הוא מכסה תביעה שמוגשת בזמן שהפוליסה בתוקף. **אבל תקופות הבדק רצות 7–4 שנים, ואי-התאמה יסודית 20+.** מפקח שסוגר פוליסה בתום הפרויקט חשוף לגמרי — וכך גם אתם.

12. הודעה על פגם בשירותי הפיקוח

1. גילה המזמין פגם בשירותי הפיקוח, יודיע למפקח בכתב תוך **זמן סביר** ולא יאוחר מ- _____ יום ממועד הגילוי, וייתן למפקח הזדמנות נאותה לתקנו.
   ס' 3 לחוק חוזה קבלנות, התשל"ד-1974.
2. לא תוקן הפגם תוך זמן סביר — רשאי המזמין לתקנו בעצמו ולחייב את המפקח בהוצאות הסבירות, או לנכותן מהתמורה.
   ס' 4 לחוק חוזה קבלנות.
3. בפגם דחוף שתיקונו אינו סובל דיחוי — רשאי המזמין לפעול לתיקונו ללא הודעה מוקדמת.

> **מניסיוני בשטח — שלומי עטון**
>
> הסעיף הזה נראה כאילו הוא מגן רק עליי — והוא לא. **סעיף 3(ב) לחוק חוזה קבלנות: מזמין שלא הודיע על פגם בזמן סביר מאבד את הזכות להסתמך עליו.** כך נפסק בת"א 56408-10-17 פישל נ' מצגר. **תודיעו לי בכתב — זה מגן על שנינו.**

13. סיום ההתקשרות

1. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה בכתב של _____ יום מראש.
   תקופת ההודעה זהה לשני הצדדים.
2. בסיום — ישולם למפקח שכר יחסי בגין עבודה שבוצעה בפועל עד למועד הסיום.
3. **מסירה מסודרת:** עם סיום ההסכם ימסור המפקח למזמין את **מלוא תיק הדוחות**, יומן האתר, התצלומים והתכתובת הרלוונטית. **מסירה זו אינה מותנית בתשלום** ולא תעוכב מחמת מחלוקת כספית.
4. הפר צד את ההסכם הפרה יסודית שלא תוקנה תוך _____ יום מהודעה בכתב — רשאי הצד הנפגע לבטל את ההסכם לאלתר.

> **מניסיוני בשטח — שלומי עטון**
>
> **סעיף 5 לחוק חוזה קבלנות נותן דווקא לי זכות עכבון** על רכוש שלכם שהגיע לידיי — כלומר במחלוקת כספית אפשר לשבת על תיק הדוחות, ובלעדיו אתם עלולים להיתקע בלי תעודת גמר. **אני מוותר על זה מראש. תוודאו שגם המפקח שלכם.**

14. בעלות על הדוחות וקניין רוחני

1. הדוחות, התצלומים ויומן האתר שהופקו במסגרת הסכם זה הם **קניינו של המזמין**.
2. המפקח רשאי לשמור עותק לצרכיו המקצועיים בלבד, לרבות לצורך התגוננות מפני טענה או תביעה.
3. המפקח לא יפרסם את הדוחות ולא יעשה בהם שימוש מסחרי ללא הסכמת המזמין בכתב.
4. **סודיות:** כל צד ישמור בסוד מידע עסקי של הצד האחר שהגיע אליו עקב הסכם זה.

15. שונות

1. **הודעות:** הודעה תישלח לכתובות שבמבוא, ותיחשב כנמסרה — בדוא"ל, ביום העסקים הראשון שלאחר המשלוח; בדואר רשום, תוך 3 ימי עסקים.

2. **שינוי ההסכם:** כל שינוי או ויתור טעון מסמך בכתב חתום בידי שני הצדדים.

3. **הדין החל:** על הסכם זה יחול הדין הישראלי.

4. **סמכות שיפוט:** לבתי המשפט המוסמכים בישראל תהא סמכות לדון בכל מחלוקת מכוח הסכם זה, **בהתאם לכללי הסמכות לפי דין**.

   אין בהסכם זה תניית בוררות ואין בו ברירת פורום ייחודית, וזאת במכוון — ס' 5(א) לחוק החוזים האחידים קובע כי תנאי השולל פנייה לערכאות בטל, וחזקות 4(8)–(10) רואות בתניית בוררות ובברירת פורום ייחודית תנאים מקפחים.

5. **הפרדה:** נמצא סעיף בטל או בלתי אכיף — יעמדו יתר הסעיפים בתוקפם.

> **מניסיוני בשטח — שלומי עטון**
>
> שני דברים שהוצאתי מכאן בכוונה, וכדאי שתחפשו בכל חוזה שמגישים לכם: **תניית בוררות** (חזקה 4(8) — מקפחת מול לקוח פרטי) ו**"הלקוח מאשר כי קרא והבין"** (חזקה 4(12)). **חוזה שמערים עליכם בסעיפים הקטנים מעיד על מי שכתב אותו.**

ולראיה באו הצדדים על החתום

המזמין — שם, חתימה ותאריך	המפקח — שם, חתימה ותאריך

אין במסמך זה משום ייעוץ משפטי. יש להתאים לנסיבות ולהיוועץ בעורך דין לפני חתימה.