

**השוואה בין בין שיטות הבניה: "קבלן מפתח" לעומת "ניהול עצמי"**

#	נושא להשוואה	שיטת התקשרות עם קבלנים קבלן פתח	ניהול עצמי	הערות / הסבר	הרווח ביתרון
1	עלות בניה	<b>גבוהה</b>	<b>נמוכה</b>	ניתן לחסוך כ 20% מעלויות הבניה	חסכון של 20% מעלויות הבניה
2	עריכת חוזים והתקשרויות	<b>חוזת אחד מפורט ברמה גבוהה</b>	<b>חוזים רבים.</b>	למרות כן, יש לערוך את החוזה מול "קבלן המפתח" בצירוף מפרט הערוך היטב ובצורה מפורטת ולכלול בו התייחסות פרטנית לכל העבודות, כאילו יבוצעו ע"י קבלנים אחרים.	חיסכון זמן
3	איכות, אמינות ושליטה בקבלני המשנה	<b>טובה</b>	<b>סבירה</b>	קבלני המשנה מעוניינים לרצות במיוחד את "קבלן המפתח" בכדי לזכות בעבודות נוספות. יחד עם זאת סביר שירצו לרצות גם את היזם (במקרה של ניהול עצמי) בכדי לזכות בהמלצות ממנו.	אמינות ואיכות העבודה
4	סכסוכים עם קבלנים	<b>מהווה סיכון גבוה לפרויקט</b>	<b>מהווה סיכון נמוך לפרויקט</b>	במקרה של סכסוך עם "קבלן המפתח", המשמעות היא סכסוך עם כל קבלני המשנה. דבר היכול לפגוע בהמשך התקדמות הפרויקט.	הקטנת סיכון לפרויקט
5	הכנסת בעלי מקצוע או קבלני משנה מועדפים	<b>כמעט ואין אפשרות</b>	<b>גמישות גבוהה</b>	"קבלן המפתח" מכניס את קבלני המשנה ובעלי המקצוע עפ"י שיקול דעתו ומתוך האינטרסים העיסקיים שלו.	אמינות ואיכות העבודה
6	פיקוח	<b>התנהלות מול גורם אחד</b>	<b>התנהלות מול גורמים רבים</b>	למפקח יותר קל להתנהל מול גורם אחד מאשר מול כל בעל מקצוע ו קבלני המשנה.	זמן
7	לקיחת אחריות כוללת על הבטיחות ומשמעת העובדים	<b>באחריותו הכוללת של הקבלן</b>	<b>באחריות הכוללת של היזם</b>	תמיד עדיף שנושאים כגון אלו <b>לא יהיו</b> תחת אחריותו של היזם	פיזור אחריות
8	החלטה על חומרי גמר והתאמתם לצרכים של היזם	<b>נמוכה</b>	<b>גבוהה</b>	כאשר בוחרים בשיטת בניה עם "קבלן מפתח", יש להכניס בצורה ברורה ומפורטת את חומרי הגמר הנדרשים, כגון קרמיקה, ארונות, שיש, חלונות וכו' ... הרבה פעמים בהליך הבניה יש רצון אצל היזם להכניס שינויים משיקולי איכות, מחיר וטעם.	גמישות בבחירת החומרים, באיכות ובמחיר.
9	ניהול ההקמה	<b>באחריותו הכוללת של הקבלן</b>	<b>באחריות הכוללת של היזם</b>	ליזמים שאין להן ניסיון, מומלץ לשכור את שירותיו של מנהל פרויקט מקצועי, אשר דואג לתיאום בין הקבלנים, לכתובת מפרטים, מציאת קבלנים וקיום מכרזים.	זמן וכסף