

השוואה בין בין שיטות הבנייה: "קבלן עד מפתח" לעומת "ניהול עצמי"

#	נושא להשוואה	שיטת התקשרות עם קבלנים קבלן מפתח	ניהול עצמי	הערות / הסבר	הרווח ביתרון
1	עלות בניה:	גבוהה	נמוכה	ניתן לחסוך כ 20% מעלויות הבניה	כ 20% חסכון
2	זמן ביצוע:	יתרון	תלוי בניהול	בד"כ ביצוע באמצעות קבלן עד מפתח ניתן לבצע בלו"ז מהירים יותר	כ חודש-חודשיים
3	כמות החוזים / הסכמים:	חוצה אחד	חוזים רבים.	נדרש לחתום עם כל קבלן וקבלן בנפרד.	פחות התעסקות
4	איכות המפרט הטכני:	(בד"כ) לוקה בחסר	(בד"כ) מפורטת יותר	בקבלן מפתח, נדרש לראות את כל הפרויקט מראש ולכן קשה יותר להכין הסכם מפורט וטוב. בעוד, כאשר מכינים הסכם לכל קבלן בנפרד ובהתאם לשלב הביצוע של העבודות, הדבר יותר פשוט ויש יותר גמישות המותאמת לפרויקט.	חיסכון זמן
5	החלטה על חומרי גמר והתאמתם לצרכים של היזם	נמוכה	גבוהה	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.
6	דיווחים על בעיות וכלשים:	(בד"כ) הסתרה	סבירה	ריחוק ניהולי מקבלני המשנה ובמיוחד: קבלני המשנה מעוניינים 'לרצות' את "קבלן המפתח" (בכדי לזכות בעבודות נוספות), לכן לא ידווחו לכם.	זיהוי כשלים בזמן
7	סכסוכים עם קבלנים:	מהווה סיכון גבוה לפרויקט	מהווה סיכון נמוך לפרויקט	במקרה של סכסוך עם "קבלן המפתח", המשמעות היא סכסוך עם כל קבלני המשנה. דבר היכול לפגוע בהמשך התקדמות הפרויקט.	הקטנת סיכון לפרויקט
8	הכנסת בעלי מקצוע או קבלני משנה מועדפים:	כמעט ואין אפשרות	גמישות גבוהה	"קבלן המפתח" מכניס את קבלני המשנה ובעלי המקצוע עפ"י שיקול דעתו הבלעדי ומתוך האינטרסים העסקיים שלו.	איכות העבודה
9	בקרת ביצוע:	התנהלות מול גורם אחד	התנהלות מול גורמים רבים	למנהל הפרויקט ולמפקח, קל יותר להתנהל מול גורם אחד מאשר מול כל בעל מקצוע ו קבלני המשנה.	שליטה, ניהול וזמן.
10	לקיחת אחריות כוללת על הבטיחות ומשמעת העובדים:	באחריותו הכוללת והמלאה	האחריות הכוללת של היזם	תמיד עדיף שנושאים כגון אלו, <u>לא יהיו</u> תחת אחריותו של היזם / מזמין העבודה.	הקטנת אחריות רגולטוריות
11	ניהול ההקמה	באחריותו הכוללת של הקבלן	באחריות הכוללת של היזם	ליזמים שאין להן ניסיון, מומלץ לשכור את שירותיו של מנהל פרויקט מקצועי, אשר דואג לתיאום בין הקבלנים, לכתיבת מפרטים, מציאת קבלנים וקיום מכרזים.	זמן וכסף