מאחורי הקירות | מדריך מקצועי 02

מפרט חומרים ורשימת תכולה

איך לתת ערך מוסף בלי לקחת סיכון מקצועי

מדריך ומפתח סעיפים לאדריכלים, לאדריכליות,
למעצבים ולמעצבות פנים

מאת חניתה לב ארי | קבלנית רשומה

פתח דבר: הגבול הדק בין עיצוב לכמויות

אחד האתגרים המשמעותיים בעבודת אדריכלים ומעצבות פנים הוא המעבר מתכנון לתמחור. לקוחות מבקשים לעיתים ״כתב כמויות״ כדי לקבל הצעות מחיר מקבלנים, והרצון לעזור ולדייק הוא טבעי.

אבל יש הבדל מהותי בין מסמך שמגדיר את הדרישות העיצוביות לבין כתב כמויות מקצועי שמבוסס על מדידה, חישוב ותמחור. כאשר ההבחנה אינה ברורה, עלולות להיווצר מחלוקות על כמויות, חוסרים, תוספות ועל תחומי אחריות.

המענה הוא ״מפרט תכולה ודרישות עיצוביות״: מסמך שמגדיר מה נדרש, היכן, באיזו רמת גמר ובאילו חומרים — תוך קביעה מפורשת מי אחראי לאימות מידות, חישוב כמויות ותמחור.

פרק 1: הכלל הראשון — הקבלן ימדוד בשטח

רישום כמות מוחלטת, למשל 42 מ״ר חיפוי, עלול להתפרש כנתון סופי. אם בפועל נדרשת כמות אחרת בשל מצב קיים, חיתוכים או פחת, נוצר פער בין ציפיות הצדדים.

במפרט העיצובי כדאי לציין מיקומים לפי תוכניות, סוג חומר, דוגמה ורמת גמר. יש להבהיר כי הכמויות לצורכי הצעת המחיר והרכש ייקבעו במדידה ובאימות של הגורם המקצועי האחראי לכך, בהתאם להסכמים.

נוסח לדוגמה: ״הקבלן המבצע יבדוק ויאמת בשטח את המידות והכמויות הדרושות לביצוע, לרבות פחת רלוונטי, ויציג ללקוח את חישוביו לפני הזמנה וביצוע, בהתאם לחלוקת האחריות החוזית.״

פרק 2: הבהרת תחומי אחריות — נוסח מוצע

לפני טבלת המפרט רצוי להוסיף הבהרה גלויה שמבחינה בין הנחיות עיצוביות לבין חישובים מקצועיים. הנוסח הבא הוא דוגמה בלבד ואינו תחליף לייעוץ משפטי או להסדרת האחריות בהסכם.

• מסמך זה הוא מפרט תכולה ודרישות עיצוביות, שנועד לתאר את היקף העבודה המתוכנן ואת רמת הגמר המבוקשת.

• כמויות ומידות שמופיעות בו, ככל שמופיעות, הן לצורכי תכנון ראשוני בלבד, אלא אם נקבע אחרת במפורש במסמכים המחייבים.

• מדידה בשטח, אימות המצב הקיים, חישוב כמויות, פחת ורכש יבוצעו בידי הגורמים שהוסמכו לכך ובהתאם להסכמים, לתוכניות המחייבות ולדין.

• דרישות קונסטרוקציה, בטיחות, תקנים והוראות יועצים מוסמכים גוברות על תיאור עיצובי במקרה של סתירה.

חשוב: אין בכיתוב זה לבדו כדי לפטור מאחריות מקצועית או משפטית. יש להתאים אותו לכל פרויקט, לתחום העיסוק ולחוזה.

פרק 3: מבנה מפרט תכולה שנותן ערך

במקום טבלה של כמויות לא מאומתות, הגדירו בכל סעיף: מספר סעיף, חלל, תיאור העבודה, חומר או דגם, דרישת גמר, הפניה לתוכנית, ואופן מדידה לתמחור שיאומת בידי הקבלן.

דוגמה 1 — חלל מרכזי: פירוק ריצוף קיים והתקנת אריחי גרניט פורצלן 120×120 לפי תוכנית ריצוף; גוון רובה לבחירת המתכננת. יחידת תמחור: מ״ר לפי מדידה בשטח. יש לתאם מראש את שיטת היישום והכנת התשתית.

דוגמה 2 — מטבח: הכנת נקודות מים וניקוז לאי לפי תוכנית אינסטלציה מאושרת. התמחור יכלול הגדרה ברורה של העבודה והחריגים; ביצוע בכפוף לבדיקת היתכנות ואישור בעלי המקצוע המוסמכים.

דוגמה 3 — חדרי שינה: פרקט למינציה בדרגת שחיקה שתיקבע במפרט, כולל שכבת תשתית ופנל תואם. יחידת תמחור: מ״ר לפי מדידה בשטח; יש להגדיר ספים ומפגשים.

דוגמה 4 — סלון: סינר גבס היקפי לשילוב תאורה ומיזוג לפי פרטי ביצוע מתואמים. יחידת תמחור: מטר רץ לפי מדידה בשטח; יש לפרט חיזוקים, פתחים ונגישות תחזוקתית לפי צורך.

טיפ מקצועי: לצד כל סעיף השאירו מקום ל״אישור דגם״, ״אחריות אספקה״ ו״הערות הקבלן״. כך הופך המפרט לכלי תיאום, לא רק למסמך לתמחור.

פרק 4: איפה באמת נמצא הערך המוסף שלך?

ערך המפרט אינו בספירת שקי מלט. הוא ביכולת להגדיר פרטים שעשויים להישאר עמומים בהצעת מחיר כללית:

1. מפגשי חומרים — הגדירו את המעבר בין פרקט לריצוף: סוג פרופיל, גוון, מפלסים ואופן סיום.

2. פרטי ניתוק — ציינו במפורש היכן נדרש ניתוק בין תקרה לקיר, ומה רוחבו המתוכנן, בכפוף לפרט ביצוע מתאים.

3. צבע ורמת גמר — במקום "צביעת קירות", הגדירו סוג מערכת צבע, הכנת תשתית, רמת גמר ודוגמה לאישור. אין לקבוע מספר שכבות בלי התאמה להוראות היצרן ולמצב התשתית.

4. גבולות אחריות — ציינו מי מספק את החומר, מי מתקין, מי מאשר דוגמה ומי מתאם את הממשק בין בעלי המקצוע.

5. חריגים ושינויים — בקשו שהקבלן יציין בהצעתו מה לא נכלל, ומהו מנגנון האישור והתמחור של שינוי במהלך הביצוע.

סיכום: כך מציגים את המפרט ללקוח

"זהו מפרט הדרישות העיצוביות של הפרויקט. הוא מגדיר את החומרים, המיקומים ורמת הגימור שאנחנו מבקשים לקבל. את הכמויות לביצוע ולרכישה נדרש לאמת בשטח באמצעות בעלי המקצוע האחראים לכך. ההפרדה הזו מסייעת להשוות הצעות מחיר, לצמצם אי־הבנות ולנהל החלטות באופן שקוף."

מפרט טוב אינו מבטיח שלא יהיו שינויים, אך הוא יוצר שפה משותפת בין הלקוח, המתכננים והקבלן — ומאפשר לזהות פערים לפני שהם הופכים למחלוקת.

רוצים לשדרג את ארגז הכלים המקצועי שלכם?

הצטרפו לניוזלטר שלנו וקבלו תבניות עבודה נוספות, מדריכי ניהול אתר בנייה וטיפים לעבודה מול ספקים וקבלנים. ההרשמה תיפתח באתר לאחר השקת ספריית המדריכים.

levarigroup.co.il | 054-4499413