



מעמד הדיירים בשרשרת האחריות לבטיחות בפרויקט תמ"א-38 - קשיים ופתרונות

מאת אשר אסבן

מכל זווית ובחינה פרויקט מסוג תמ"א 38 (1-3) הוא פרויקט ייחודי וכנראה שאין שני לו בענף הבניה באיפיוניו ובהפתעות שהוא צופן בחובו. בכתבה זו הפעם לא מדובר על עבודות בניה בלב סביבה עירונית צפופה והומה אנשים וגם לא ב'א-נורמליה' שמקורה במגורי דיירים בתוך אתר בניה פעיל. הפעם נעסוק במעורבות ואחריות הדיירים בפרויקט תמ"א 38. כצפוי, גם כאן, חידוד המודעות ויד אחראית/מקצועית מכוונת היודעת כיצד להוריד מעל הדיירים את האחריות כמפורט במאמר שלהלן - הם חשובים.

בפרויקט תמ"א 38 (1-3) יש לדייר "מעמד ייחודי" שעלול לגרום לו לבעיות בטיחותיות / באפילו פליליות.

מחד, הדייר (באמצעות ועד הדיירים), משמש כמזמין העבודה, ומאידך, הוא למעשה שוהה באתר בנייה (כמו כל עובד). תקנות הבטיחות מגדירות את כל מי שנמצא באתר בנייה ככזה שכל התקנות והחוקים הרלוונטיים לבטיחות – חלים עליו. כלומר, הדייר חייב ולהיות מוגן כפי שנדרש בכל התחיקה הישראלית הרלוונטית.

תפקידו של הדייר כ"מזמין העבודה"

תחת כובע "מזמין העבודה" מוטלת למעשה על הדייר אחריות כבדה ביותר. ואבהיר: "מבצע בנייה" יכול להיות מזמין העבודה (הדיירים) או "קבלן ראשי" שהוטל עליו המינוי כ"מבצע העבודה" בהסכם בכתב על ידי מזמין העבודה.

אם מזמין העבודה (הדיירים) לא מינו מבצע בנייה, הרי שבכל אירוע הם ייתפסו כמבצעי הבנייה האחראים.

אם המזמין (הדיירים) מינו מבצע בנייה, אולם המבצע התרשל בעבודתו - לא הדריך, לא פיקח, לא מינה מנהל עבודה - הרי שהמבטחת והמאשימה עלולות לטעון כנגד הדיירים שהם בחרו מבצע בנייה רשלן ובנוסף הם גם לא פיקחו על עבודתו.

לאור האמור לעיל, מוטלות על הדיירים (גם אם הם מזמיני העבודה בלבד) החובות הבאות:

- ✓ כל הדיירים יקבלו הדרכת בטיחות מיוחדת לדיירים באתרי תמ"א 38
- ✓ על קירות הכניסה יודבקו נחלי בטיחות מתאימים
- ✓ ככל האפשר תבוצע הפרדת חצרים (אקס-טריטוריה) בין הבניין בהקמה לבין הבניין הקיים
- ✓ תוקם קבוצת ווטסאפ שיהיו חברים בה הדיירים והקבלן. ערוץ תקשורת זה נועד להעביר לדיירים הודעות חשובות כגון: בדבר התקנת פיגום, חפירת בור, מסלול מוגן מחפצים בגובה, התראות מזג אוויר וכדומה.
- ✓ במידה ויש "מפקח" מטעם הדיירים, יש לחתום עימו על הסכם מיוחד שיטיל על המפקח את נושא הפיקוח על הקבלן ומנהל העבודה מטעמו.
- ✓ הביטוח של הקבלן יכסה את הדיירים כמזמין העבודה, הן בפן הביטוחי הרגיל (תביעות של נפגעים וכדומה) והן בפן הביטוחי הלא רגיל – שיבוב של הביטוח הלאומי, אחריות פלילית וכדומה.
- ✓ המפקח מטעם הדיירים, יפקח ויתעד את ביקורות הפיקוח שלו באתר (בדיקת פנקס כללי, בדיקת עגורנים, בדיקת פיגומים וכדומה), לא בדיקות מקצועיות אלא בדיקות לוידוא שכל הנושאים הללו בוצעו על ידי אנשי מקצוע מתאימים תחת פיקוחו של מנהל העבודה.
- ✓ בפרויקט בו צריך למנות ממונה על הבטיחות בעבודה יש לוודא כי ממונה כזה פועל באתר וכמו כן לפקח על פעילותו באתר כפי שמשרד העבודה מחייב.



✓הגנה לדיירים (בפן הפלילי) תקוים רק במידה והדיירים יוכיחו שהם עשו כל מה שמזמין עבודה סביר היה צריך לעשות. לא ניתן יהיה לטעון שאחריות הדיירים פגה מרגע שהם מינו קבלן ראשי.
✓לדוגמה, הדיירים יבדקו (באתר משרד העבודה) שהמינוי של מנהל העבודה בפרויקט הוא בתוקף בכל מהלך ביצוע עבודות הבנייה.

