



אושר התיקון לתקנות הבטיחות בעבודה - הרחבת אחריות יזמי נדל"ן בעבודות בניה

לקוחות יקרים,

לאחרונה אושר על ידי מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית, תיקון מקיף לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988, אשר צפוי לשנות באופן מהותי את מבנה האחריות בענף הבניה. מטרת התיקון להתמודד עם שיעורי תאונות העבודה הגבוהים בענף ולייצר מסגרת רגולטורית המשקפת את מכלול בעלי התפקידים הפועלים באתרי הבניה.

השלכות מיידיות על חברות יזמיות

המהפכה המרכזית בתיקון היא **הרחבת אחריותן הישירה של חברות יזמיות**. תיקון זה משנה את המצב הקיים אשר הטיל את עיקר האחריות החוקית לבטיחות על הקבלן המבצע ומנהל העבודה מטעמו. התקנות החדשות מטילות אחריות ישירה גם על היזם כגורם המחזיק בהיתר הבניה וכמי שמכתיב בפועל את מסגרת התקציב, לוחות הזמנים והמשאבים המוקצים לפרויקט.

במסגרת זו, היזם יידרש:

- להקצות משאבים ייעודיים לבטיחות באתר.
- למנות מטעמו גורם מקצועי שיפקח על עמידת הקבלן בדרישות הבטיחות (בכפוף לתקנות התכנון והבניה).
- לקבל דיווחים תקופתיים מהקבלן המבצע על אירועי בטיחות, פערים ומשאבים שהוקצו.

המשמעות המעשית היא כי יזמים לא יוכלו עוד להסתפק בהתקשרות חוזית בלבד עם הקבלן, אלא יידרשו לגלות מעורבות פעילה ומתמשכת בניהול סיכוני הבטיחות לצורך צמצום חשיפתם המשפטית. בכך מצטרפת ישראל למגמה בינלאומית מובילה ובראשה האיחוד האירופי ובריטניה אשר עיגנו בחקיקה את האחריות היזמית כאבן יסוד בהסדרת הבטיחות בענף הבניה.

השלכות עסקיות ומשפטיות

הטלת אחריות ישירה על יזמים צפויה לחולל שינוי מהותי במבנה ההסכמים בענף הבניה. במטרה לצמצם את חשיפתם המשפטית, יזמים יידרשו לעגן בחוזי ההתקשרות עם קבלני ביצוע סעיפים מפורטים הנוגעים להקצאת משאבי בטיחות, מנגנוני דיווח שוטפים, פרוטוקולי פיקוח מובנים וכן מערכות בקרה פנימיות מתקדמות. בנוסף, האחריות המשפטית המורחבת צפויה להשפיע באופן משמעותי על מערך הביטוחים והערבויות הנדרשות על ידי גופים מממנים, שכן חברות ביטוח ובנקים ידרשו תנאים מחמירים יותר, בדיקות נאותות מקיפות ואמצעי בטיחות מוגברים כתנאי מקדים למתן כיסוי ביטוחי ו/או אישור מימון לפרויקטים.

היערכות נדרשת

אנו ממליצים ליזמים ולחברות נדל"ן לפעול בין היתר באופן הבא :

- הגבלת אחריות היזם בחוזי ההתקשרות עם קבלנים ;
- סעיפי שיפוי וביטוח ספציפיים לתחום זה ;
- גיבוש מנגנוני פיקוח פנימיים, לרבות מינוי אנשי מקצוע ייעודיים לנושא ;
- היערכות לעמידה בדרישות דיווח תקופתיות ופיתוח מערכות ניהול מידע ייעודיות ;
- בחינת פוליסות הביטוח ;

לסיכום

התקנות החדשות מסמנות שינוי פרדיגמה מהותי בענף הבניה : מעבר מהטלת אחריות בלעדית על הקבלן המבצע לאחריות משותפת ורב-שכבתית הכוללת את היזם, מנהל האתר, מהנדס הביצוע וקבלני המשנה. שינוי זה צפוי להעלות באופן משמעותי את רמת הבטיחות באתרי הבנייה ולהפחית תאונות עבודה אך במקביל יטיל על יזמים נטל רגולטורי וכלכלי משמעותי שעשוי להשפיע על עלויות הפרויקטים ולוחות הזמנים לביצועם.

מחלקת איכות הסביבה וקיימות במשרדנו מעניקה ייעוץ משפטי מקיף ומקצועי לחברות בתחומי ייזום מקרקעין ובינוי, בתחומי איכות הסביבה ובטיחות. צוות המומחים שלנו עומד לרשותכם במתן ייעוץ ממוקד בנוגע להשלכות הנובעות מתיקון זה, וכן בגיבוש אסטרטגיה ייעודית להיערכות מיטבית וניהול אפקטיבי של הסיכונים המשפטיים הכרוכים בכך. אנו מזמינים אתכם ליצור עמנו קשר לקבלת מידע נוסף.

לפרטים נוספים ניתן לפנות:

עו"ד מירב טביב mtabib@fbclawyers.com 03-6944162

עו"ד איל עופר eofer@fbclawyers.com \ 03-6944162

מחלקת איכות הסביבה וקיימות

פישר (FBC & Co.)

.....
הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.).
להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com