

תמ"א 38 ופינוי בינוי: ליווי מקצועי נכון הוא סוד ההצלחה

קיימים עשרות גורמי סיכון שעלולים לסכל מיזם התחדשות עירונית | מינוי אנשי מקצוע נכונים יסייע בגידור הסיכונים בעבור בעלי הדירות במיזם



תמ"א 38 ופינוי בינוי מכילים סיכונים לא מבוטלים בעבור בעלי הדירות, כמה מהם מסוכנים באופן חסר פרופורציה. אמנם, את רוב הסיכונים אפשר לגדר, אך השוק עדיין אינו שקוף דיו, וקיים שוני גדול בהיקף ובטיב הבטוחות המיושמות ע"י אנשי המקצוע.

במיזמים מסוג "התחדשות עירונית", בעלי הדירות מוכרים את זכויותיהם בתמורה לשירותי בניה שאותם מעניק היזם או הקבלן הנבחר. מדובר בעסקת קומביניציה לכל דבר. בעלי הדירות נוטלים לעצמם אמנם חלק מהסיכון היזמי, אך בפועל מדובר בעסקאות נטו בעבור בעלי הדירות המבקשים לגדר את עצמם בפני כל סיטואציה שבה ידרשו להכניס את היד לכיס. סף הכניסה הנמוך לתחום, בצירוף דהירת מחירי הדירור בעשור האחרון, הולידו דור שלם של יזמים צעירים, חסרי ניסיון, מלאים באופטימיות ובעלי אופי הרפתקני. כבר כיום אנו רואים מספר לא מבוטל של מיזמים העומדים בשלבי ביצוע. את אלו שנתקעו בשלבי תכנון ורישוי - כבר הפסקנו לספור.

חילקנו למענם את הסיכונים לכמה קבוצות:

- **סיכונים סטטוטוריים:** שינוי תב"ע והנחיות במסגרת ועדה מחוזית - הפחתה של סל הזכויות הנתון.
- **סיכונים בשלב ההתמחרות:** בחירה נכונה של יזם, מו"מ ממצה בנושאים מסחריים, השגת בטוחות ראויים.
- **סיכונים משפטיים:** הטמעת התנאים המסחריים ו"סגירת פרצות".
- **סיכונים תכנוניים:** קבלת היתר בניה בזמן סביר ואשר תואם תכנית עסקית.
- **סיכונים פיננסיים:** איתנות פיננסית של יזם, רווחיות המיזם, עמידה בתקציב, יעדי מכירה.
- **סיכונים ביצועיים:** בצ"מים, שינוי תכנון, יעדי ביצוע.

ביטוח ותמ"א 38

אף שעורכי הדין לא אוהבים להתעסק עם פוליסת הביטוח, מדובר באחת הבטוחות החשובות בעבור בעלי הדירות הקיימים במיזם. הדגש חשוב ביותר הוא לדרוש כי הניתוח הביטוחי יתבצע בעזרת מומחה מטעם הדיירים.

כמה דגשים בנושא פוליסת הביטוח:

■ יש לוודא שבטוחו במלוא ערכם המבנה, החומרים, הציוד והמתקנים המשמשים

לביצוע המיזם בפוליסה מסוג "ביטוח עבודות קבלניות" ("כל הסיכונים קבלניים"). זאת, כנגד כל נזק וכל אבדן בעבודות המיזם ולכל תקופת הביצוע.

- יש להאריך את הפוליסה לתקופת התחזוקה שלא קטנה מ-24 חודשים מהשלמת המיזם.
- יש לוודא שהכיסוי תקף גם לכל נזק שהתגלה בתקופה זו.
- יש לכלול סעיף "ביטוח חסר" ולפיו ייחשב

טיפ!

| רוני קרמר, יעוץ אסטרטגי, אימון,
ליווי אישי ומגשר |

מכירות בסוכנות ביטוח - משרד מוכר

רבים מסוכני הביטוח מספרים לי שניסו ללמד את הרפרנטיות במשרד להרתם למאמץ המכירות, אולם הדבר לא צלח והם התייאשו. התלונה השכיחה מתייחסת לסירובן של הרפרנטיות להתמקד במכירות בטענה שמשימה זו אינה כלולה בהגדרת התפקיד שלהן וממילא אין להן זמן להתעסק במכירות. הטעות הנפוצה היא לדרוש ולצפות מבעלת מקצוע מכובד לשנות את הגדרת התפקיד שלה, לצאת מתוך המהלך הטבעי והשגרתי של עבודתה ולחבוש את כובע אשת המכירות, שגם לגבי אימוץ תדמיתו תיתכן בעיה.

טיפים:

- יש להציג בפני הרפרנטית את המהלך כשירות הכרחי הנובע מתוך הצורך למלא אחר אחריותו המקצועית של סוכן הביטוח.
- יש לדרוש מהרפרנטית שתציע ללקוח פגישת יעוץ עם סוכן הביטוח, פגישה הכרחית לבחינת כפל ביטוחים ופוליסות יקרות.
- על מנת להקל על הרפרנטית ה את המשימה, כדי שלא תחוש עומס בלתי סביר ועל מנת לייצר מעקב ביצוע יש להגדיר לרפרנטית יעד משימה יומי ולא אתגרי.
- המיקוד הוא לא במכירות אלא במילוי אחר משימה שגרתית של תאום פגישה. במהלך יום עבודה שלם יש לצפות שתציע רק ל-3 לקוחות פגישה עם הסוכן. סטטיסטית תקבל הסכמה אחת לפחות מידי יום. מכאן המכירות רק יאמירו.

מעלה. יש לכלול כאן פרק המכסה נזק לרכוש צד ג' כתוצאה משימוש בכלי רכב, ציוד הנדסי וכל כלי נע או ממונע אחר.

■ במיזמים של חזוקה כדאי לכלול סעיף הרחבת השיפוי לטובת הדיירים במקרה של נזק לצד ג', ביטוח רכוש, לרבות רכוש משותף, המבנה, החומרים, הציוד, המתקנים ונזק מתכנון לקוי. שמות הדיירים חייבים להיכלל בפוליסה כמוטבים כדי לשמור על זכויותיהם.

קצה הקרחון

טעמנו קצת מסוגיה חיונית המקבלת חשיבות פחותה בקרב בעלי הדירות. אך למעשה, ישנו סט שלם של בטוחות, ביניהן ערבויות בנקאיות, וזאת כדי לרכוש לכם שקט ובטחון.

עצתנו בעבור אותם בעלי דירות היא למנות אנשי מקצוע אשר ילוו אתכם בתהליך, החל מניתוח המיזם ברמה התכנונית והכלכלית, דרך יצירת פניה נכונה ליזמים/קבלנים, ניתוח ההצעות ופרופיל היזמים, ניהול מ"מ ובחירת יזם, ועד שלבי הבקרה בשלב התכנון, הרישוי, הביצוע והמסירה.

הכותב הוא ממיסדי אפיקים 38, המפקחת ומנהלת פרויקטים מסוג התחדשות עירונית מטעם בעלי הדירות

טיפ!

| אינג' עופר בן-נון, בן-נון יועצים,
ניהול סיכונים ויעוץ ביטוח |

לא להתפתות לקבוע סכומי ביטוח לרכוש

למרות לחץ מבוטח על סוכן הביטוח בסיוע לקביעת סכומי הביטוח לנדל"ן ו/או ציוד, יש להמנע מכך בכל מחיר.

יודגש כי:

1. סוכן ביטוח אינו תחליף לסוקר/ מעריך.
2. באירוע בו סכומי הביטוח ימצאו לא הולמים - הסוכן חשוף לתביעת נזיקין.
3. ספק גדול האם פוליסת אחריות המקצועית של הסוכן מכסה תביעה מסוג זו.

ככזה רק אם סכום הביטוח בפועל יהיה קטן מ-90% מהערך שבו הרכוש היה אמור להיות מבוטח.

■ יש להרחיב את הביטוח לכיסוי פינוי הריסות ויישור קרקע.

■ יש לכלול כיסוי לנזק עקיף בגין מקרה הביטוח הנובע מעבודה לקויה ו/או חומרים לקויים ו/או תכנון לקוי.

■ כיסוי לנזק ישיר: יש להגדיר גבולות לפי תקציב המיזם. גם כאן יש חשיבות רבה לבדיקות כלכליות שמבוצעות מטעם הדיירים. זו הצלבה מעולה עם התנאים שהיזם מספק לביטוח.

■ יש לוודא כי ייכלל כיסוי בגין נזק לרכוש סמוך שעליו עובדים ושייך לאחד מיחיד המבוטחים - גם כאן יש להגדיר סכומים, אך מומלץ שלא יהיו נמוכים מ-4 מיליון שקלים.

■ יש להרחיב את הפוליסה לכיסוי פריצה, גניבה ונזק בזדון.

■ יש לוודא כי ייכלל פרק אחריות כלפי צד ג' לגבי נזקי גוף ו/או רכוש לכל מקרה ולתקופת הביטוח, ושנגרמו בתקופת ביצוע העבודות ו/או בתקופת התחזוקה כפי שהומלצה לעיל. כדאי שהסכום לא יפחת מ-20 מיליון שקלים.

חשוב שביטוח צד ג' יהיה כפוף לסעיף אחריות צולבת/משולבת על פיו יחול הכיסוי על כל אחד מיחיד המבוטח בנפרד, כאילו הוצאה פוליסה על שמו כשהיא נפרדת ואינה תלויה בקיומם של המבוטחים האחרים. כדאי לבטל חריג תביעות שיבוש מהמוסד לביטוח לאומי. יש לכלול כאן גם נזקים ישירים שייגרמו לכבלים ומתקנים תת קרקעיים.

■ יש לכלול פרק אחריות מעבידים וזאת בעבור כל נזק שייגרם לעובדים שהיזם מעסיק בצורה ישירה או עקיפה. מומלץ שהסכום לא יפחת מ-20 מיליון שקלים.

■ מומלץ לדרוש מהיזם לכלול בהסכמים שלו או של הקבלן עם האדריכל ויועצי תכנון אחרים את חובתם לבטח את עצמם בפוליסת אחריות מקצועית במטרה לכסות נזקים מתכנון לקוי שהפוליסה של היזם אינה מכסה.

■ יש לוודא ביטוח חבות מוצר בשל היות המוצרים המרכיבים את המיזם לקויים. הכללת הסעיף הזה בפוליסת ביטוח יכולה להיות חלופה לא רעה לערבות בדק למשל.

■ ביטוח כל הסיכונים לציוד מכני ולכל ציוד וכלים שהובאו על ידי הקבלן ו/או מי מטעמו ו/או בעבורו לאתר המיזם וזאת להבדיל מחומרים וציוד המובא לאתר ומהווה חלק מהמיזם שמבוטחים בסעיף אחר המוזכר