



## קבלני שיפוצים - לא הכבשה השחורה של ענף הנדל"ן

נושאי הנדל"ן שזוכים לכותרות בתקשורת בדרך כלל, הם הגדלת היצע הדיור, מינוף התחדשות עירונית, עסקות ענק של חברות מובילות והמאבק בתאונות. אלה בהחלט נושאים אסטרטגיים ולא בכדי סדר היום מכיל רובו ככולו את אותם נושאים. אולם, מתחת לרדאר ישנו סקטור משמעותי לא פחות, שעל פי ההערכה מונה כעשרת אלפים חברות בקירוב, קבלני שיפוצים, שמשום מה לא זוכים להתייחסות מספקת

### איציק סימון

מנכ"ל ובעלים של סוכנות לביטוח המתמחה בענף הבניה



כתוצאה מנפילה מסולם כו', מוצאים את עצמם קבלני השיפוצים לא מכוסים כלל בפני תביעות, כך שלא אחת קורה שלא רק שכל הרווח בפרויקט נמוג, אף קורים מקרים של פשיטות רגל והתמוטטות חברות קבלני שיפוצים כתוצאה ממקרים אלה.

### ביטוח אוטומטי

על כן פיתחנו מודל מיוחד עבור קבלני השיפוצים בשם "שיפוץ בראש שקט" 24/7, בו הם מכוסים בפוליסת ביטוח אוטומטית אצלנו עוד בטרם תחילת הפרויקט, על כל צרה שלא תבוא, וכך הם נהנים פעמיים: גם מראש שקט מייד עם תחילת עבודת השיפוץ, שלא יצטרכו אח"כ לדווח וכו' וגם, לא פחות חשוב, מכוסים באופן מלא על כל צרה שלא תבוא.

אדגיש כי רוב רובם של קבלני השיפוצים אינם נהנים ממחזוריים ענק של מאות מיליוני שקלים, לעיתים אף מיליארדים, של חברות הנדל"ן הגדולות. היקף המחזוריים של רובם הגדול צנוע ביותר ונע בין מיליון לשני מיליון שקלים לשנה. נתון זה מלמד עד כמה הם עלולים להיות פגיעים לכל תאונה או נזק הנגרם במהלך שיפוץ ועל כן פוליסת הביטוח מראש הוא מבחינתם ברכה שפולה ומכופלת, גם ראש שקט וגם הבטחה מרבית של היציבות הכלכלית של כל אחד מקבלני השיפוצים.

אישית, כמי שמלווה את ענף הנדל"ן זה שנים רבות, אני רואה ב"שיפוץ בראש שקט" 24/7 לא רק מודל מהפכני של פוליסת ביטוח לסקטור חשוב ביותר שהיה מופקר עד כה, אלא גם בעיקר לגיימיזציה (!) והכרה במעמדו ובתרומתו לפעילות הנדל"נית השוטפת, שהרי, בינינו, אין כמעט בניין במדינת ישראל שלא השתמש באופן כזה או אחר בשרותי קבלני שיפוצים. ובקצרה: ראש שקט לכולנו.

חלק נכבד מקבלני השיפוצים במדינת ישראל מוצאים את עצמם מידי שנה תחת שוקת שבורה, ולעיתים אף בפשיטות רגל, זאת משום שאינם מכוסים כלל בפני נזקים הנגרמים להם. הסיבה לכך: בניגוד לחברות נדל"ן מן השורה החייבות על פי חוק לעשות מראש ביטוח בפני תאונות ונזקי צד שלישי בטרם התחלת הפרויקט, קבלני השיפוצים אינם חייבים לעשות זאת, אלא רק לדווח בחברות הביטוח על השיפוץ שאותו ביצעו, מה היה ההיקף שלו, ואילו נזקים או תאונות היו במהלכו. הסיבה "ללקונה" הזו בחוק מוסברת בכך שקבלני שיפוצים, בשונה מחברות קבלניות המבצעות פרויקטים גדולים, מבצעים רק עבודות בתוך הדירה או המבנה עצמו ואינם מתעסקים עם קירות, תמכים יציקות וכו'. מצאנו כי זוהי טעות אסטרטגית קשה שהפכה, שלא בצדק, את הזכויות של קבלני השיפוצים לחוכא ואטלולא.

מצב אבסורדי זה גורם במקרים רבים לכך שאם חלילה, נגרם במהלך השיפוץ נזק, כולל מקרים שבהם עובדים נפגעו

באופן טבעי תשומת הלב של מקבלי ההחלטות והתקשורת בענף הנדל"ן מתרכזת בנושאים ברומו של עולם, כדוגמת הגדלת היצע הדיור, מינוף התחדשות עירונית, עסקות ענק של חברות מובילות והמאבק בתאונות. אלה בהחלט נושאים אסטרטגיים ולא בכדי סדר היום מכיל רובו ככולו את אותם נושאים.

אולם, וזו אולם גדול, קיים מתחת לרדאר סקטור משמעותי ביותר, שעל פי ההערכה מונה כעשרת אלפים חברות בקירוב, אשר תורם את חלקו כל העת לענף, בשדרוג והשבחת רבבות דירות ונכסי נדל"ן בכלל מידי שנה. הגיעה העת להכיר בחשיבותו ובתרומתו לענף. מדובר, כמובן, בקבלני שיפוצים (או בעגה המקובלת "שיפוצניקים") המהווים נתח נכבד וחשוב ביותר בענף שלנו.

### חוכא ואטלולא

סוכנות ביטוח המלווה שנים רבות את מיטב חברות הנדל"ן הגדולות והמובילות, מצאנו להפתעתנו הרב כי



בניגוד לחברות נדל"ן מן השורה החייבות על פי חוק לעשות מראש ביטוח בפני תאונות ונזקי צד שלישי בטרם התחלת הפרויקט, קבלני השיפוצים אינם חייבים לעשות זאת, אלא רק לדווח בחברות הביטוח על השיפוץ שאותו ביצעו, מה היה ההיקף שלו, ואילו נזקים או תאונות היו במהלכו

