

פגיעת טיל באתר בנייה במהלך מלחמה: זכויות הקבלן והיזם והמלצות להתנהלות נכונה

מאת: איציק סימון סוכנות לביטוחי בנייה
050-5299480

קודם כל ולפני הכול :

המלצה ללקוחות איציק סימון – סוכנות לביטוח
ולחברינו - חברי התאחדות הקבלנים בוני הארץ:
פנו אלינו מיד.

התנהלו מיידית בסיוענו **במינוי שמאי פרטי**, שיוכל לסייע מיידית
בקבלת החלטות נכונה, ליווי מקצועי ותיווך האירוע והנזק מול
הרשויות.

**אנו עומדים לרשותכם – בליווי, בעצה ובשטח ומאחלים לכולנו
שנתגבר במהירות על אויבינו ונחזור לשגרה.**

רקע

במציאות הביטחונית הישראלית, עולה מדי פעם השאלה הקשה -
כיצד יש לנהוג כאשר אתר בנייה נפגע כתוצאה מאירוע מלחמה.

שאלה זו הפכה ליותר אקטואלית נוכח ההכרזה הרשמית של
המדינה כי אירועים מול איראן, לדוגמה, מהווים אירועי מלחמה
מובהקים. ההשלכות על אחריות הקבלן והיזם, ביטוח הפרויקט,
זכויות הדיירים והיחסים מול הרשויות - מורכבות ודורשות התנהלות
שקולה, אחראית ואנושית.

פגיעת טיל באתר בנייה: מה עושים עכשיו?

פגיעת טיל באתר בנייה במהלך אירוע מלחמתי - כמו בעימות הישיר
מול איראן- יוצרת מציאות קשה: נזק לרכוש בשלבי בנייה שונים,
השבתת פעילות, עלויות תיקון ושיקום גבוהות ולעתים- חוסר יכולת
להשלים את הבנייה וצורך בהריסה ובנייה מחדש. חשוב להבין: **אין
מדובר במקרה ביטוחי רגיל**, אלא באירוע המחייב התנהלות מוקפדת
מול רשות מס רכוש והבנה משפטית ומקצועית של הזכויות.



האם הפוליסה הקבלנית מכסה את הנזק?

במילה אחת: לא.

רוב שוק הביטוח הקבלני בישראל פועל לפי פוליסות בתנאי "ביט", שבאופן מפורש מחריגים נזקים שנגרמו כתוצאה ממלחמה, פעולת אויב, פלישה, או טרור בעת מלחמה.

לכן, כאשר אתר בנייה נפגע מטיל במהלך מלחמה – גם אם מדובר בנזק משמעותי – אין כיסוי בפוליסת הקבלן. לא לנזק הישיר ולא לנזק העקיף כמו עיכוב.

המשמעות: הפיצוי אינו מגיע מחברת הביטוח, אלא מהמדינה.

הגוף האחראי: מס רכוש וקרן פיצויים

הכתובת החוקית לנזקי מלחמה היא **אגף מס רכוש וקרן פיצויים ברשות המיסים**, הפועל לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

באירוע כזה – אנו ממליצים חד משמעית ליזם או הקבלן:

- להיעזר בשמאי פרטי מוסמך כבר מיום האירוע** – השמאי חייב להיות מעורב מהרגע הראשון בתיעוד הנזק, בהכוונת אופן השיקום ובניהול ההליך מול מס רכוש. בפרויקטים של תמ"א חיזוק או עבודות שיפוץ במבנה קיים, יש חשיבות מיוחדת לכך שהשמאי יפעל בשקיפות וישמור על האינטרסים של כל הצדדים – היזם, הקבלן והדיירים הקיימים.
- לדווח באופן מיידי על הנזק** – כולל מילוי טופס פנייה ייעודי. בסיוע ובהכוונת השמאי הפרטי המלווה.
- לבצע הערכה הנדסית של היתכנות השיקום ובהתאם להכין תכנית שיקום וכתבי כמויות** - בשיתוף מהנדס הפרויקט.
- להגיש את התביעה מגובשת בשיתוף השמאי ומהנדס הפרויקט, אגב צירוף תיעוד מפורט של הנזק** – תמונות, צילומים מהאוויר, דו"חות מפקח, תוכניות ותשריטים.

מי זכאי לפיצוי?

הזכאות נקבעת לפי בעלות או זכות כלכלית בנכס:
היזם או הקבלן – אם הנזק נגרם לשלד, למעטפת או למבנים שטרם נמסרו.
רוכשי דירות – ככל שטרם קיבלו את החזקה, הזכות לפיצוי עשויה להיות אצל היזם או הבנק המשעבד – לפי העניין.
בעלי דירות קיימות (בפרויקטים מאוכלסים) – יגישו תביעה עצמאית למס רכוש על נזק לדירותיהם, ריהוט או רכוש אישי.

התמודדות עם הדיירים – גם כשאין אחריות ביטוחית

על אף שהקבלן או היזם אינם אחראים נזיקת או ביטוחית לנזקי מלחמה, בפרט בפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק קיימת ציפייה ציבורית להתנהלות אמפתית, זמינה, ומובילה.

לכן, מומלץ:

- **לסייע לדיירים בהכוונתם להגיש תביעות למס רכוש.**
- **לשלב שמאי פרטי מטעם היזם או הקבלן** – שילווה גם את חלקי הבנייה שטרם נמסרו וגם את הקשר מול הדיירים, תוך תיאום עם שמאים מטעם מס רכוש.
- **בפרויקטים מסוג תמ"א 38 חיזוק, מומלץ למנות שמאי פרטי מקצועי אחד** אשר ילווה הן את היזם והן את הדיירים, ויוכל לשמש כגשר מקצועי ואובייקטיבי מול מס רכוש ולצמצום חיכוכים.



מקרה ייחודי: פגיעת טיל בפרויקט תמ"א 38 חיזוק

בפרויקטים מסוג תמ"א חיזוק – בהם חלק מהבניין מאוכלס וחלק בתהליך בנייה – נדרשת הבחנה: **החלקים הישנים (המאוכלסים):** נזקיהם יטופלו ע"י הדיירים מול מס רכוש. חשוב להדגיש! הקבלן אינו צד ביטוחי או משפטי לעניין זה. **החלקים החדשים (הבנייה החדשה):** הקבלן או היזם הם בעלי הזכות לפיצוי מהמדינה – ויש להגיש תביעה מסודרת למס רכוש על הנזקים הפיזיים. **הרכוש המשותף: אם טרם נמסר** – הטיפול והאחריות על היזם/קבלן; **אם נמסר** – באחריות הדיירים (כפי שייקבע בשלב מסירת החזקה והסכם המכר).

סיכום

אירועי מלחמה מציבים אתרי בנייה בעין הסערה. היזם והקבלן אינם יכולים להסתמך על הפוליסה הקבלנית כפתרון ביטוחי לנזקי מלחמה. עליהם לפעול תוך מודעות למנגנוני הפיצוי של מס רכוש, לשלב ליווי שמאי עצמאי, ולקיים מדיניות תגובה אמפתית, בפרט בפרויקטים מאוכלסים. תכנון מוקדם והתנהלות נכונה בעת משבר – יפחיתו נזקים וישמרו על המוניטין לאורך זמן.

שימו לב! ישנו מועד מוגדר הקבוע בחוק, רק במסגרתו ניתן להגיש את התביעה לפיצוי בגין הנזקים. לא להתמהמה! את התביעה מגישים באמצעות טופס מקוון באתר הממשלתי.

המלצה ללקוחות איציק סימון – סוכנות לביטוח ולחברי התאחדות הקבלנים בוני הארץ:

פנו אלינו מיד.

התנהלו מיידית בסיוענו **במינוי שמאי פרטי**, שיוכל לסייע מיידית בקבלת החלטות נכונה, ליווי מקצועי ותיווך האירוע והנזק לרשויות.

אנו עומדים לרשותכם – בליווי, בעצה ובשטח ומאחלים לכולנו שנתגבר במהירות על אויבינו ונחזור לשגרה.

סימולטור: התנהלות במקרה נזק מפגיעת טיל באתר הבניה

קישור

צרו קשר

טלפון רב קווי: 03-6951414

נייד: 050-5299480

דוא"ל: office@simon-ins.co.il

כתובת המשרד:

בית קנדה, רחוב נירים 3, כניסה C קומה 3,
תל אביב מיקוד 6706038

