

בלי ביטוח אין בניין

המדריך לביטוח בפרויקטים של התחדשות עירונית

תאונה אחת באתר עלולה להשאיר דיירים בלי דירה ויזמים בלי עתיד • עו"ד אתי גרינברג-גל, יועצת ביטוח וניהול סיכונים, מסבירה למה ביטוח בפרויקטים של בנייה והתחדשות עירונית הוא לא סעיף טכני אלא קו ההגנה שמחזיק את כל המגדל



בנייה היא לא רק חלום על דירה חדשה או שכונה מתחדשת, אלא גם מציאות יומיומית מאובקת של מנופים, טרקטורים, מאות עובדים, ובתוך כל זה – סיכונים כבדים. מספיק מחדל קטן או סעיף חסר בפוליסה כדי לעכב פרויקט לשנים, להכניס את היזם להוצאות עתק ולערער את הביטחון של הדיירים. "אנשים חושבים שביטוח זה עוד טופס שצריך לסמן עליו וי", אומרת עו"ד אתי גרינברג-גל, יועצת ביטוח וניהול סיכונים. "בפועל, ביטוח נכון הוא הכלי היחיד שמאפשר לפרויקט להמשיך גם כשמשהו משתבש. בלעדיו כולם חשופים: היזם, הקבלן, הבנק ובעיקר הדיירים".

מעבר לסיכונים הפיזיים, קיימת גם חשיפה משפטית: תביעות נזיקין נגד דיירים, מחלוקות מול הרשויות או כשלים בתיאום בין הגורמים. "לא צריך אסון גדול כדי לעצור פרויקט", מדגישה גרינברג-גל. "מספיק סעיף חסר אחד בפוליסה כדי לשבש לוחות זמנים ולערער את האמון של כל הצדדים".

וצפופות: ילדים בדרכם לגן, עוברי אורח ברחוב, בניינים סמוכים שניצבים מטרים ספורים מהעבודות. כל אלה יוצרים רמות סיכון גבוהות בהרבה מבנייה "רגילה". בולענים שגרמו לסגירת רחובות, פגיעות ביסודות של בניינים קיימים, קריסת עגורנים או תאונות עם כלי צמה – אלו לא דוגמאות תיאורטיות, אלא מקרים שכבר התרחשו בישראל.

כדי שתוכלו לישון בשקט בזמן שהדירה שלכם מתחדשת, עו"ד גרינברג-גל ריכזה עבורכם את כל מה שצריך לדעת על ביטוח – לפני, בזמן ואחרי שהבניין עולה מהיסודות.

סביבה מורכבת |
סיכונים גבוהים

פרויקטי התחדשות עירונית מתבצעים בלב שכונות קיימות



צילומים: פרטי, איחוד הצלה, פורום הוד השרון, freepik

הסעויות הנפוצות | והמחיר שלהן

אחת הבעיות הגדולות היא שברבים מהפרויקטים נושא הביטוח מופיע בהסכם כסעיף כללי, מבלי לפרט מה באמת נדרש. הדיירים סומכים על עורכי הדין שלהם, אך גם עורך דין מצוין לא מחזיק בידע ביטוחי. התוצאה: פוליסות שמגנות בעיקר על היזם או על הבנק – ופחות על הדיירים. יזמים עורכים ביטוחים מבלי שהדיירים יודעים מה כתוב בהם, ולעיתים סעיפים קריטיים פשוט חסרים – וכשנזק מתרחש זה כבר מאוחר מדי. במקרים מסוימים, נדרשו דיירים להתמודד עם תביעות אישיות רק מפני שלא הוזכרו כלל כפוליסה.

המועד לערב יועץ ביטוח

כבר מהרגע הראשון. ניסוח ההסכם מול היזם חייב לכלול סעיפי ביטוח מפורטים: אילו כיסויים יידרשו, מה סכומי הביטוח, מה לוחות הזמנים לחידוש הפוליסות, מי משלם השתתפויות עצמיות, ומהי אחריותם של קבלני המשנה.

עוברי אורח או בניינים סמוכים. • מעבידים – תאונות עבודה ומחלות מקצוע של העובדים.

הדיירים חייבים להיות רשומים כמבוטחים בפוליסה גם אם אינם בונים בעצמם. אחרת, במקרה של תביעה, הם עלולים למצוא את עצמם ללא הגנה משפטית.

לצד זאת קיימות פוליסות נוספות: • אחריות מקצועית – כשלים בעבודות, סטייה מתוכניות, ליקויים שגורמים לירידת ערך.

• חבות מוצר – פגיעות לצד שלישי עקב פגם במוצרים או בעבודות (כגון אבני חיפוי שנפלו או מערכות שהתלקחו).

• ביטוחי רכב וכלי צמה – מכסים נזקים מכלים כבדים הפועלים באתר. הבדל קריטי נוסף הוא בין "פוליסת מדף" לבין פוליסה שנתפרה בהתאמה אישית: הראשונה אמנם זולה ומהירה, אך חסרה כיסויים חיוניים. לעומת זאת, ניסוח פוליסת באמצעות יועץ ביטוח מנוסה, מול חברת הביטוח לרוב, תיתן מענה אמיתי ותצמצם את האפשרות לדחיית תביעה.

מי אחראי לביטוח ולמי זה חשוב?

באופן עקרוני, היזם הוא זה שמחויב לערוך את פוליסות הביטוח. אבל הביטוח לא נועד להגן עליו בלבד – אלא גם על הדיירים, על הבנקים המלווים, על הקבלנים ועל כל העובדים באתר. וכאן בדיוק טמונה הבעיה: הדיירים מפקידים את האחריות בידי היזם, אך לא תמיד ברור אם הפוליסות שנערכות מגנות עליהם באמת. "יזמים רבים עורכים פוליסות שנועדו בראש ובראשונה להגן על עצמם או על הבנק", מסבירה גרינברג-גל, "אבל מיוודא שהדיירים לא נשארו חשופים? רק יועץ ביטוח עצמאי מטעמם".

אילו פוליסות חייבות להיות בפרויקט?

הפוליסה המרכזית והבלתי נפרדת מכל פרויקט היא פוליסת עבודות קבלניות, שמכסה שלושה רבדים:

- רכוש – נזק לבניין הנבנה, כולל חומרים ומערכות.
- צד שלישי – פגיעות גוף או רכוש לכל מי שנחשב צד שלישי, למשל

כללי הזהב לדיירים

- ✓ ביטוח הוא קריטי - לא "עוד סעיף בחוזה".
- ✓ יועץ ביטוח חייב להיכנס לתמונה כבר בשלב ההסכם, ולא בדיעבד.
- ✓ חשוב לבחור יועץ עצמאי מטעמכם - לא כזה שמחויב ליזם.
- ✓ אין לאפשר ליזם להתחיל עבודות, אפילו לא בקידוחי ניסיון, בלי לוודא שהביטוחים הוסדרו ונבדקו.
- ✓ דרשו לראות את הפוליסות בפועל והיעזרו באיש מקצוע לבדיקתן.
- ✓ זכרו: ביטוח נכון הוא חלק בלתי נפרד מהשמירה על הנכס ועל עתידכם.

צילום: freepik



כלל ברזל הוא לא לאפשר ליזם להתחיל בעבודות באתר, ואפילו לא בקידוחי ניסיון או בגידור השטח, לפני שיועץ הביטוח בחן ואשר את הפוליסות בפועל. הדיירים צריכים גם לדרוש לראות את המסמכים ולא להסתפק בהבטחות כלליות, לוודא שהפוליסות נבדקות ונחתמות מחדש במועדים שנקבעו, ולהבין שבסופו של דבר ביטוח נכון הוא חלק בלתי נפרד מהשמירה על הבית שלהם. התנהלות כזו אולי נראית קפדנית, אבל היא זו שתבטיח שברגע האמת, במקרה של תאונה, נזק או תביעה, הם לא יישארו חשופים אלא יקבלו את ההגנה שמגיעה להם".

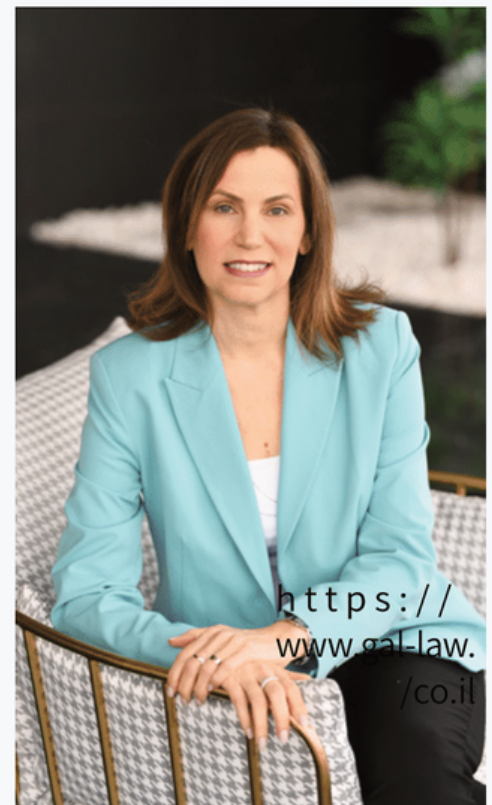
זיכרו: פרויקטי התחדשות עירונית נולדים מתוך חלום - אך מתנהלים בתוך מציאות של סיכונים. ביטוח נכון איננו מותרות ואיננו עוד סעיף טכני, אלא הבסיס שמאפשר לכל הצדדים לצעוד קדימה בבטחה. כפי שעו"ד גרינברג-גל תמיד אומרת: "ביטוח נכון הוא לא מסמך בארון - הוא עמוד התווך שמחזיק את כל המגדל".

בהמשך, נדרש גם פיקוח מול הבנק המלווה, כדי למנוע מצב שבו דרישות הבנק פוגעות בזכויות הדיירים. ולבסוף, לפני עלייה לקרקע, יש לבצע בדיקה יסודית מול הפוליסות בפועל, לוודא התאמה מלאה למה שסוכם.

כך תבטיחו שקט נפשי

"בשורה התחתונה", מסכמת עו"ד גרינברג-גל, "לעורכי הדין ולדיירים אסור להתייחס לביטוח כאל סעיף טכני או שולי בחוזה אלא כאל מרכיב קריטי שמגן עליהם ברגעי האמת. כבר בשלב ההסכם מול היזם חשוב לדרוש מעורבות של יועץ ביטוח עצמאי מטעמם, כזה שאינו מחויב ליזם ולא לבנק, ולהכניס לחוזה סעיפים מפורטים וברורים לגבי כל הכיסויים הנדרשים, סכומי הביטוח, לוחות הזמנים לחידוש הפוליסות והאחריות של כל אחד מהצדדים".

"אסור לדיירים להסתפק ביועץ משותף, משום שיועץ כזה עלול לשקול שיקולים לטובת היזם ולחסוך על חשבון ההגנה של הדיירים. עוד



צילום: לינה מיארה

<https://www.gal-law.co.il>

עו"ד אתי גרינברג-גל, יועצת ביטוח וניהול סיכונים: "ביטוח נכון הוא הכלי היחיד שמאפשר לפרויקט להמשיך גם כשמהו משתבש. בלעדיו כולם חשופים: היזם, הקבלן, הבנק ובעיקר הדיירים"