

הקבלן והבונה

התאחדות
בוני הארץ

ניסן תשע"ג מרץ-אפריל 2013 ★ 333

ראיון ראשון
עם רשם הקבלנים
עו"ד אמנון כהן



זואל טל

עמ' 30

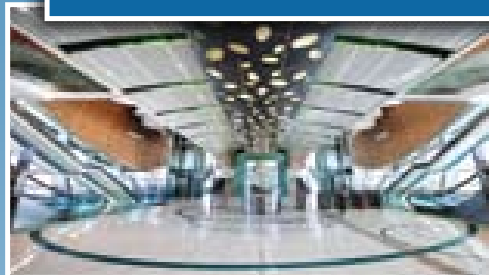
אגף יזמות ובנייה
מינוי יושבי ראש ועדות
מקצועיות

עמ' 18

סאלו ככה
מדור אוכל - חדש!!

עמ' 28

עולם ומלואו במעמקי האדמה זואל טל עמ' 36



התאחדות
בוני הארץ

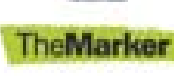
הכנס המקצועי השנתי של
ענף הבניה והתשתיות - 2013
22-25 מאי 2013, מלון הרודס אילת



ההרשמה לכנס
בעיצומה
הרשם עוד היום
והבטח מקומך!
להרשמה יש למלא
הטופס המצורף



SKODA





מקצוענות בבדיקת מבנים ותשתיות

מעבדות גבי שואף בע"מ, המובילות בתחום הבדיקות הלא הורסות וניטור מבנים בישראל, ערוכות לבצע עבורך מגוון בדיקות מקיפות ויסודיות לכל צורך שידרש:

<p>בדיקות לתמ"א 38: מיפוי עמודים, קביעת סוג תקרה וכיווני המתיחה, מיפוי קורות סמויות/יורדות, איתור כמות מוטות זיץ באלמנט בטון וקביעת אופן הנהתם, קביעת חוזק הבטון</p>	<p>ניטור שקיעות במבנים לשימור, מבני מגורים ומבנים מסחריים, באמצעות מערכת מדויקת העובדת על עקרון הכלים השלזבים ומערכת ליזורים אוטומטית</p>
<p>הערכת הומוגניות של הבטון באלמנטים של גשרים וקביעת מצבם של כבלי הדריכה</p>	<p>ניטור רעידות/זעזועים במבנים בהתאם לתקן הגרמני DIN4150-3</p>
<p>גילוי הפרדות בדפנות של מנהרות</p>	<p>קביעת חוקי אתר לחומרי נפץ ולכלים כבדים</p>
<p>גילוי חדירה של כלורידים וקרבוניטים דרך הכיסוי של מוטות הזיץ והוצאת כלורידים קיימים מהבטון</p>	<p>ניטור תוזוזות/הטיות בקירות דיפון/סלרי באמצעות אינקלינומטרים</p>
<p>מעקב אחר הדרדרות מצב המבנים</p>	<p>ניטור מנהרות באמצעות אקסטנציומטרים, תאי לחץ, מדי עיבורים, ליזורים, מדי הטייה ועוד</p>
<p>בדיקות בריתוכים של מבני פלדה</p>	<p>ניטור ומיפוי סדקים ובדיקת מצבם ע"י מערכת מדידים אלקטרוניים</p>
<p>בדיקות בתקרות פל-קל: זיהוי ובדיקת איכות הביצוע בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים ולדרישות הרשות להסמכת מעבדות</p>	<p>ניטור עוגנים/ברגים בקרקע באמצעות תאי עומס מהמדויקים בעולם 0.5 דיוק</p>
<p>פתרונות מקיפים בתחום מערכות טכנולוגיות לאבטחה ובקרה יתנו באמצעות חברת עומר אביב - פרוייקטים ובקרה בע"מ, מקבוצת גבי שואף.</p>	<p>אספקה, התקנה ותפעול שוטף של ציוד ניטור למנהרות, גשרים, מבנים, סכרים, פירים ועוד</p>

NON DESTRUCTIVE TESTING

גבי שואף בע"מ - בדיקות לא הורסות ופיקוח איכות

יבנה, טל: 03-9605559 | פקס: 03-9604160 | www.gabishoef.co.il
מעבדת צפון: חיפה, טל: 04-8201735 | מעבדת דרום: באר שבע, טל: 08-6278465





doka

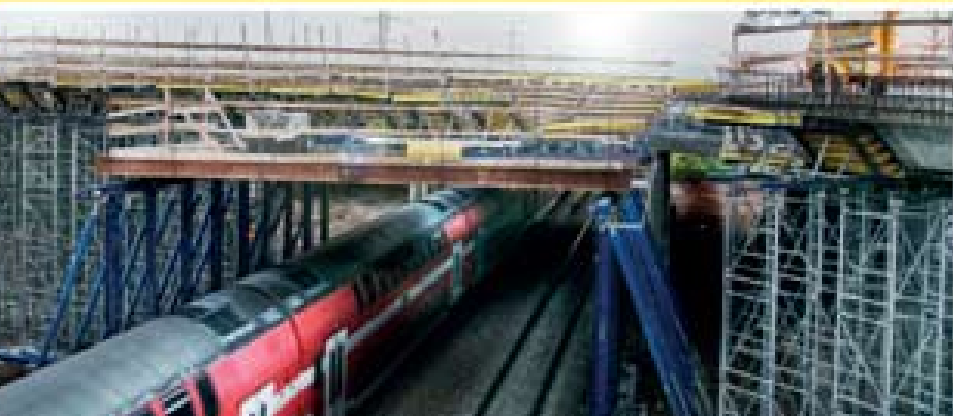
לבנות עם המומחים לתבניות.

דוקה ישראל איתכם באתגרים ובפתרונות הנדסיים

דוקה ישראל שותפה בביצוע עבודות תשתית ברחבי ישראל

- ☐ משר מקטעים ירושלים, מערכת CFT
- ☐ כביש 1 נתיב מזרח, מערכת StalcoSL1
- ☐ תחנת האנחה ירושלים, מערכת SL1/ top 50

www.doka.com



תכנון

ביצוע

תקציב

איכות

אחזקה



האם אתה שולט בפרויקט?

SPC - מעניקה לך את השליטה

SPC - מערכת אינטרנטית מקיפה לניהול פרויקטים גדולים וקטנים

מערכת SPC היא כלי עבודה רב עוצמה עבורך מנהל פרויקטים - זו המערכת

השלימה והמקיפה ביותר לניהול פרויקטים הנדסיים המציעה:

- נישות בכל יום ובכל שעה מכל מחשב, טבלט או סמארטפון • ללא צורך ברכישת ציוד: כל המידע מאוחסן בשרתי ענן ובשרתים שלך • מעקב ובקרת ביצוע ותכנון • מערכת ניהול אי התאמות
- ניהול אחזקה • מערכת דיווחים מקיפה • דיווחות וניתוחי מידע



תן לנו להדגים בפניך את היכולות החזקות והמיוחדות של מערכת SPC - לא תבין איך הסתדרת בלעדיה עד עכשיו.

לתיאום הדגמה ללא התחייבות, התקשר אלינו

בניה ואינטרנט בע"מ, רח' נחום 12 תל אביב, טל': 03-6020602, פקס': 03-6025602
www.bit10.co.il | www.spc10.co.il | office@bniya.co.il

בניה
ואינטרנט

באיטום, אתם חייבים לעמוד על אלסטופז!



אלסטופז מצטיין בתכונות הבאות:

- עמידות גבוהה למים עומדים.
- יוצר שכבת איטום הומוגנית חזקה גמישה.
- יכולת גישור גבוהה על סדקים.
- הדבקה מציינת לבטון.
- מתאים להתזה ומריחה.
- יישום ויבוש מהיר.
- חומים מעבר גז ואדן.
- ידידותי לסביבה.

יש דברים שחייבים לעמוד עליהם. למשל, הבטחת איטום חזק ואמין לביתו אלסטופז, מבית פזקר הינו חומר איטום ביטומני, מושכת בפוליסריים איכותיים על בסיס מים המתאים לאיטום מגוון רחב של שימושים:

- איטום משטחים תת קרקעיים. קירות מסד, קירות מרתף, קירות תומכים, רצפות ובלונסאות.
- איטום תאי ביקורת וצנרת תת-קרקעית.
- איטום קירות עשויים בטון, בלוקים, לבנים, אסבסט, קירות גבס חסד.
- איטום קירות בטון לפני חיפוי החץ עם קיבוע סכני.
- איטום מרפסות וחדרי אמבטיה.



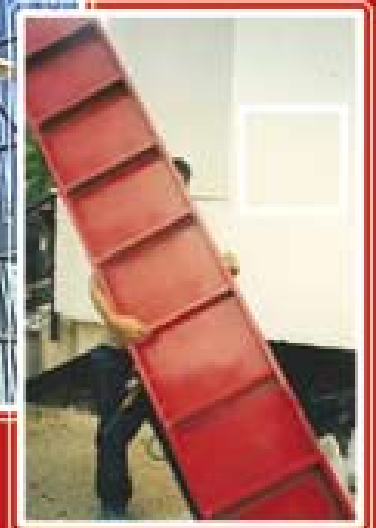
רוצים לזרוע עוד?
התקשרו חינם למוקד פזקר: 1-800-301-401
או גלושו לאתר: www.pazkar.co.il

חברת פזקר, מקבוצת פז, הינה החברה המובילה בישראל בפיתוח ובייצור מוצרי איטום ובידוד. פזקר מחויבת לאיכות הגבוהה ביותר ומצריחה עומדים בתקנים המחמירים בישראל ובתקינה הבין-לאומית.

חברת עזר תיעוש בנייה בע"מ

מערכת תבניות "פורטי" מתאימות לעבודה ידנית או לעבודה בפנלים גדולים לשינוע באמצעות מנוף או עגורן. המערכת מתאימה ליציקות גרעין, עמודים, חדרי ממ"ד, חדרי מדרגות, פירי מעליות ועוד.

חברה המתמחה במתן שירותי תכנון ואספקת מערכות תבניות לפרוייקטים בבניה ובתשתית



מערכת תבניות מודולריות ליציקת קירות עם אבן (שיטת ברנוביץ) מערכת "פטנט" מאפשרת יציקת הקירות ללא חורים (ללא קידוח באבן)

לפרטים: אבי מן

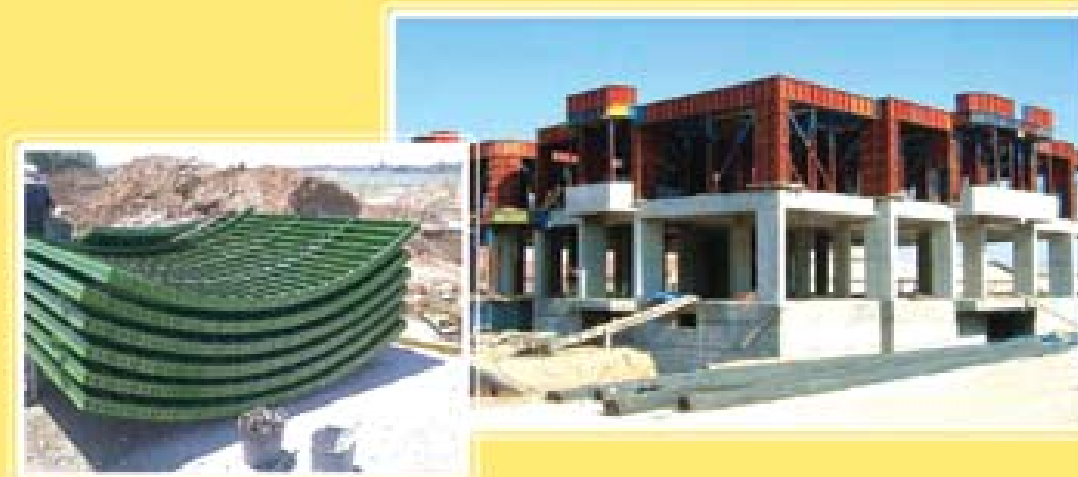
נייד: 052-3220022

טלפון: 03-9734448

08-9225331

פקס: 03-9734449

am-ezer@zahav.net.il



אבזרי בנייה: שומרי מרחק, ניילונים, ברגי דיבידג, אומים, אטמי ממ"ד, ברגי עיגון, קלינים ושאר האבזרים

הקבלן והבונה

ניסן תשע"ב
מרץ-אפריל 2013 ★ 333



8 דבר הנשיא / ניסים בובליל

10 אגף יזמות ובנייה:

הכרות עם ראשי הוועדות החדשים באגף / רוני בריק

16 אגף כספים וכלכלה:

הלמ"ס תיקן את מרכיב השכר במדד תשומות הבנייה ביוזמת ההתאחדות / איציק גורביץ

18 אגף תשתיות ובנייה חוזית /

- חשוב לשמור על קשר אישי / דוד שחף (שפי)
- כמה הרוגים בתאונות דרכים בכביש 71 צריך על מנת לשכנע את האוצר לשקם את הכביש? / אילן מרדכי
- הדירות כבר מוכנות... אבל מה עם גני הילדים? / אשר גרין
- מן העיתונות / משרד ארנה פרי

24 בהתאחדות / ז'ואל טל

- פעילות ההתאחדות
- ההתאחדות בעיתונות / משרד ארנה פרי

28 פשוט ככה / לון אברמוביץ

30 ראיון בלעדי עם עו"ד אמנון כהן - רשם הקבלנים: שיתוף הפעולה הנדרש של הממשלה עם הקבלנים הוא הדרך היחידה להוזלת מחירי הדיור לזוגות צעירים / ז'ואל טל

34 כל מה שצריך לדעת על מע"מ תשומות תמ"א 38 (1) / יצחק שגב

36 בעולם יש מטרו ולנו יש את אגד ודן / ז'ואל טל

39 בארגונים /

ארגון חולון, ארגון השרון והשומרון, ארגון באר-שבע והנגב, ארגון חיפה, המפרץ נהריה וחדרה, ארגון ת"א-יפו-בת ים, ארגון ירושלים, ארגון נתניה, ארגון אשדוד והשפלה

46 אתגרים קהילתיים בניהול פרויקטי בנייה תחבורתיים / ד"ר בת אל הלמר

48 הפינה הירוקה / שיפוץ ירוק של בניינים משותפים - חזון או מציאות? / עידית הוד

50 הפינה המשפטית / נתן לרר

53 תערוכת ISH בפרנקפורט / לאה צור

56 חדשות המיסים / טארק דיביני, אסף ששון



■ יו"ר המערכת:

יוסי לוינסקי, יו"ר ועדת תדמית הקבלן

■ עורכת: ז'ואל טל

■ עורכת לשונית: דפנה אשכול

■ מערכת: התאחדות בוני הארץ,

רח' אחד העם 9, ת"א

טל: 03-5671217,

פקס: 03-5671207

■ הוצאה לאור, מנויים ומודעות:

תירוש הוצאה לאור בע"מ

מנכ"ל ומו"ל: ויקטור ביטון

רח' הגר"א 17 (בית גרפולטי)

תל-אביב 66024

טל: 03-5662080, פקס: 03-5662081

tirosh@tirosh-site.co.il

■ יועצות פרסום: לאה צור

חדווה פז

■ עיצוב גרפי: מאשית קורצמן

■ הפצה: התאחדות בוני הארץ,

רח' אחד העם 9, ת"א

■ כתובת ההתאחדות באינטרנט:

www.acb.org.il

■ חומר פרסומי המופיע או מצורף

לעיתון, הינו על אחריות החברות

המפרסמות בלבד



חברי התאחדות בוני הארץ,

בימים אלה אנו נמצאים לאחר כינונה של הכנסת ה-19 והקמתה של הממשלה החדשה, כנסת וממשלה אשר כלל המפלגות החברות בהן חרטו על דגלן כיעד מרכזי את הטיפול בנושא הדיור במדינת ישראל.

המחסור המצטבר בהיצע הדירות למגורים נאמד כיום בכ-100,000 יחידות דיור, מחסור אשר הינו תולדה של חסמים לאורך "שרשרת היצור" של הדירה, החל משלב התכנון ועד לגמר הבנייה. הגדלת היצע הדירות ופתרון מצוקת הדיור לא יפתר דרך הטלת מסים וגזירות למיניהן או תוספת גולציה על הקבלנים הבונים. הפתרון נמצא אך ורק בטיפול רוחבי להגדלת היצע הדירות באמצעות האצת שיווק קרקעות מתוכננות ומפותחות, שינוי שיטות המכרז לשיווק קרקעות מדינה, תמרוץ פרויקטים של התחדשות עירונית ויצירת שוק דיור להשכרה מפותח ומשוכלל דיו ובעל תשואה ראויה לבוניו ובעליו. הטיפול, כאמור, מחייב במקביל שחרור חסמים וצעדים משלימים הקשורים לפתרון מצוקת האשראי, טיפול במחסור המתמשך בעובדים מקצועיים, פיקוח על הרגולציה והמשך ההשקעה והרחבתם של הפרויקטים לתשתיות ובנייה חוזית.

מרכזיים דוגמת קירוב הפריפריה למרכז, יצירת פיזור אוכלוסין וחיזוק לישובי הפריפריה. יעדים אלה שלובים ומהווים חלק בלתי נפרד בדרך לפתרון בעיית הדיור, שכן פיתוח התשתיות והבנייה החוזית הינם הבסיס לתחילת השלמתם ואיכלוסם של פרויקטי הבנייה למגורים. כל קיצוץ או דחיה בתקציבי פרויקטים אלה, משמעותם המיידית הינה עיכוב בפרויקטי הבנייה למגורים ופגיעה במאמצי הממשלה ובמדיניותה להגדלת היצע הדירות למגורים.

התאחדות בוני הארץ, מתוך הבנת החשיבות הלאומית והצורך בפתרון בעיית הדיור, ערכה והגישה לגורמים המרכזיים בכלכלת מדינת ישראל, לנבחרי הציבור ומקבלי החלטות תוכנית מפורטת לקידום פתרון בעיית הדיור ועידוד ההשקעות בתחומי הבנייה החוזית והתשתיות. כפי שניסיון העבר מלמד, הרי שאם הגורמים המרכזיים במדינת ישראל ובכלכלתה יאמצו את הצעות ההתאחדות, נראה בטווח הקרוב והרחוק הגדלה של היצע הדירות, דבר שיוביל לפתרון מצוקת הדיור ואף יתרום תרומה משמעותית לכלכלת ישראל ושגשוגה.

לאור הקמתה של ממשלה חדשה בישראל, חילופי המשמרות במשרדי השרים הרלבנטיים לענף ודיוני התקציב, נקיים גם השנה את הכנס המקצועי השנתי המרכזי של ענף הבנייה והתשתיות. הכנס בהשתתפות קבלנים, נציגי התעשיות הנלוות, ראשי ערים, מקבלי החלטות ובכירי נציגי ממשלת ישראל יתקיים בין התאריכים 22-25/05/2013 ובמסגרתו יינתנו הרצאות מקצועיות, יוצגו החידושים האחרונים בענף ויתקיימו אירועי כייף והווי לכלל החברים ובני משפחותיהם. נא הקדימו להירשם, מספר המקומות מוגבל וכל הקודם זוכה.

אסיים את דברי הפעם באיחולי הצלחה לעו"ד אליאב בן שמעון עם כניסתו לתפקיד מנכ"ל ההתאחדות. בטוחני כי יחד עם אנשי הציבור הנבחרים והפעילים, בשילוב עם מנגנון ההתאחדות והגורמים המקצועיים, נמשיך להצליח ולהוביל את הענף במקצועיות מחיל אל חיל, תוך שמירה על מעמדם ורווחתם של החברים ומיצובו של הענף כגורם משמעותי ומשפיע בכלכלת ישראל.

שלכם,

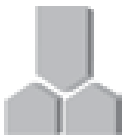
ניסים בובליל

נשיא התאחדות בוני הארץ

דבר הנשיא

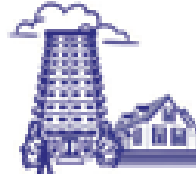
ניסים בובליל

התאחדות
בוני הארץ



מ.ו.ח פיגומים בע"מ

הרכבה, פירוק, השכרת פיגומים, שיפוצים גמר ועוד...



7
מתקנים
מוסמכים

מ.ו.ח פיגומים הינה חברה מספר 1 לעבודות פיגומים (הרכבה, פירוק, השכרה) בכל רחבי הארץ

לחברה מאגר גדול של בעלי מקצוע בתחום הבניין, עבודת גמר ושיפוצים (טייח, ריצוף, צבע, שליקט, אקרילי ועוד...).

הרכבת הפיגומים

מתבצעת ע"י אנשי צוות מקצועיים, בעלי רישיון "מתקין פיגומים מקצועי".

השירות והאמינות הם בין הידועים ברחבי הארץ והם מציבים רף גבוה ומקצועי, ניהול יעיל, עמידה בלוחות זמנים, אמינות, בטיחות, איכות הציוד ומסירות הצוות הינם כללי היסוד המכתיבים את ניהול החברה.

פקס	שמעון	משרד
08-9202354	052-3924100	08-9217041

הכירו את מגוון לוחות הגבס החדשים של טמבור

(גודל תמונה: 600x400 פיקסלים)



טמבור
Silverboard
הלוח הכסוף
לבידוד אקוסטי מעולה,
חזק בנגיפה. עמידות
גבוהה לאש ולחות.

טמבור
Firedefender
הלוח הכתום
למקסימום הגנה מפני אש.
מגיע בעוביים שונים.

טמבור
Superboard
הלוח הכחול
לוח לשימוש חיצוני
למקסימום עמידות בתנאי
מזג האוויר השונים.

טמבור טמבור טמבור
טמבור גבס



www.tambour-geves.co.il

טמבור 1-700-533-533

הכרות עם ראשי הוועדות החדשים באגף



רוני בריק,
סגן נשיא ההתאחדות
ויו"ר אגף יזמות ובנייה



חיים פייגלין,
יו"ר ועדת
תכנון ובנייה

מאזרחי צבות

שם חברה: צמח המרמן בע"מ

עיר מגורים: חיפה

מצב משפחתי: נשוי + 3

קצת על עצמי: בעל תואר B.Sc. - מהנדס אזרחי, בוגר הטכניון בחיפה - שנת 1979. אני מכהן כמנכ"ל חברת הבנייה הציבורית צמח המרמן בע"מ, אחד ממייסדיה ובעלי גרעין השליטה בה. הנני עוסק שנים רבות בייזום ובנייה של פרויקטים בישראל בעיקר, בפריסה ארצית ובהיקף נרחב. הפרויקטים שחברת צמח המרמן יוזמת ובונה בניהול, הינם בכל תחומי הבנייה: מגורים, מסחר, משרדים, תעשייה, הייטק, מבני ציבור, תשתיות ועוד. החברה מתפקדת הן כיוזמת והן כחברה קבלנית מבצעת.

כיום אני חבר הנהלת ארגון הקבלנים מחוז חיפה.

פרוייקטים נבחרים: וויט סיטי נווה צדק ת"א, יערה על הפארק בצור יצחק, פרויקט בצלאל בת"א, פרויקט המגורים נופיה ומסחר שער העיר בבית שמש.

"אני מאמין": הוועדה לתכנון ובנייה בראשותי, תפעל להניח על סדר היום של רשויות השלטון השונות את הצורך הדחוף ביצירת סביבה תכנונית-עסקית ידידותית ליזמים בוני הארץ. במסגרת פעילותנו בוועדה, נירתם לקיצור וייעול הליכי התכנון והרישוי ויצירת סופיות ההליכים. כמו-כן תפעל הוועדה ליצירת מודעות לכשל המתמשך ומתעצם בנושא הקרקע לבנייה, זאת בכדי להביא לניצול יעיל יותר של משאב חשוב זה. בנוסף, נפעל להשוואת מעמדה של קרקע פרטית לקרקע מדינה, בכל הנוגע להליכי התכנון, היטלי השבחה ועוד. הוועדה תשתף פעולה עם ועדות: קרקע, תקינה ומוניציפליות.

תחביבים: אופני שטח וכביש, סקי, קולנוע, אקטואליה.

ההתאחדות פועלת לקידום האינטרסים של החברים ושל ענף הבנייה בכללותו. מעורבות החברים בוועדות ובפעילות ההתאחדות, מסייעת רבות להבנת מצוקות הענף ולגיבוש דרכי הפעולה הנדרשות על מנת לקדם אינטרסים בתחום הבנייה, אשר יסייעו לנו בבנייתה ובפיתוחה של מדינת ישראל.

בישיבת ההנהלה הראשונה לשנה זו, נבחרו יושבי ראש הוועדות המקצועיות באגף והחלה להתגבש תוכנית העבודה לשנת 2013. מטרתנו להביא להגדלת היצע הדירות ולטפל בחסמים אשר מונעים מאתנו הקבלנים, להשיג מטרה זו ואשר יוצרים תחושה מתמדת של חוסר ודאות לעוסקים בענף. תוכנית העבודה כוללת נושאים רבים וחשובים: הגדלת מספר הפרוייקטים להתחדשות עירונית תוך שיפור כדאיותם הכלכלית, פישוט תהליכי התכנון תוך השפעה על מתכונת הרפורמה בחוק התכנון והבנייה, הגדלת הכדאיות הכלכלית בפרוייקטי בנייה להשכרה, מצוקת האשראי, מניעת התרחבותן של החברות הכלכליות, צמצום רגולציה המשפיעה על עלויות הבנייה ועוד. אלו הם רק חלק מהנושאים המרכזיים שגובשו בתוכנית העבודה של האגף לשנה זו. אני סמוך ובטוח כי בשיתוף עם חברי ההנהלה ויושבי ראש הוועדות וחבריהן, אשר תורמים רבות מהידע והניסיון הרב שצברו, נגיע להישגים בנושאים שהצבנו לפנינו בשנה זו.

הוועדות שיפעלו במסגרת אגף יזמות ובנייה הן:

1. ועדת תכנון ובנייה, בראשותו של **חיים פייגלין**.
 2. ועדת מיסוי, בראשותו של **יהודה כתב**.
 3. ועדת תמ"א 38, בראשותו של **יצחק שגב**.
 4. ועדת קרקע, בראשותו של **אברהם להב**.
 5. ועדה מוניציפלית, בראשותו של **עופר שגיב**.
- להלן יוצג כל אחד מראשי הוועדות וה"אני מאמין" שלו בתחום עליו הוא מופקד. אני מבקש להודות להם על נכונותם לתרום מזמנם, ניסיונם ומרצם לטובת חברי ההתאחדות וענף הבנייה.

ONDUVILLA
 בנות אקולוגיים קלים, וחומרי איטום

www.onduline.com.tr



ECO-RESPONSIBLE



Onduline

טביעת פחמן $4\text{kg eq CO}_2/\text{m}^2$



חדש!!! פנל מבודד אונדולין קלקר F-20 מעניק לגג שלך משטח קשיח ומבודד!!!

- רעפים אקולוגיים "אונדווילה" ■ אטום לחלוטין בפני מים ■ עמידות גבוהה ■ מראה טבעי קל משקל קל להתקנה
- מתאים לכל סוגי הנגות ■ עובד בשיפועים מתונים החל מ 9% מתאים להחלפת אסבסט ללא שינוי בתשתית
- מפיצים בכל הארץ ■ יעוץ בטלפון או במייל
- מתאים להנחת מערכות סולאריות

מרכז הפצה קיבוץ גבעת חיים איחוד 38935 מפיצים בכל הארץ
אונדולין ישראל: טל' 04-6306318, 050-5213172, פקס: 04-6308327



יהודה כתב,
"יור ועדת מיסי"

מאזנת צפנת

שם חברה: נאות אמיר חברה לבנייה בע"מ, מקבוצת כתב
עיר מגורים: מושב סתריה
מצב משפחתי: גרוש + 3
קצת על עצמי: מנכ"ל משותף בקבוצת החברות "קבוצת כתב" הפועלת כבר דור שלישי בענף הבנייה בארץ ובחו"ל וכן בתעשיות נלוות לענף כגון חיפויי מבנים בקירות מסך (רומאל) ואנרגיה סולארית (גולדסול). אני משמש כיו"ר ועדת פינוי בינוי בארגון הקבלנים ת"א-יפו בת-ים, ובעבר כיהנתי כיו"ר ועדת חבר השופטים וכיו"ר

הוועדה לתכנון ובנייה בהתאחדות בוני הארץ. **פרוייקטים נבחרים:** נאות הספיר בנייה רוויה בחולון, אמירי חולון בנייה רוויה, פנינת שהם צמודי קרקע, נאות הדר פ"ת צמודי קרקע, ראשון פקטורי אוטלט מרכז למסחר ומלאכה 34,000 מ"ר בראשון לציון ... ועוד רבים אחרים. חברת רומאל: אינטל חיפה, מתחם G כ"ס, סינמה סיטי ראשל"צ, כנסת ישראל, איקאה ראשל"צ, ביה"ח איכילוב, אוניברסיטת בר אילן, מכון ויצמן רחובות, נתב"ג 2000, ביה"ח תל השומר, קניון הזהב ראשל"צ, סלקום, קניון רחובות, בית ספר להנדסה באר שבע, מכללת אשקלון ועוד רבים אחרים.
"אני מאמין": בוועדת מיסוי בראשותי, ניפעל ונטפל בין היתר בעניין קיזוז מע"מ תשומות, לעניין התמורה של בעלי הזכויות בעסקאות ע"פי

תמ"א 38 על תיקוניה וכן בעסקאות פינוי בינוי. כמו- כן נטפל באופן חישוב המע"מ (יחס), פטור מהיטל השבחה לענין סעיף 23 לתמ"א בנוסף לפטור הניתן בגין זכויות התמ"א; המשך הפטורים ממס שבח (בחוק ההסדרים). הוועדה תתייחס גם לנושא הטבות מס לעניין מקבצי דיור להשכרה ותטפל בתיקונים 70/72 לחוק מיסוי מקרקעין לעניין קבלת אישור מס שבח לרוכשים. ענין נוסף לטיפול הוא תיקון 74, בין היתר, לאור תיקון 3 לתמ"א 38 ועוד כהנה וכהנה נושאים חשובים לא פחות.
אני מאמין כי ביחד עם סגל ההתאחדות, היועצים החיצוניים וחברי הוועדה, נביא להישגים בתחום המיסוי הישיר והעקיף המשותף על הענף, לטובת כלל ציבור הקבלנים.
תחביבים: סקי לסוגיו ואוכל טוב.



יצחק שגב,
"יור ועדת תמ"א 38"

מאזנת צפנת

שם חברה: די. סי. אס חברה לבניין בע"מ
עיר מגורים: חולון
מצב משפחתי: נשוי + 3 ילדים + 8 נכדים
קצת על עצמי: בוגר אוניברסיטת בר-אילן במגמת כלכלה, מנהל עסקים וראיית חשבון משנת 1976. קבלן בניין של כל סוגי המבנים החל ממבני ציבור, יזמות, בנייה צמודת קרקע, בנייה רוויה, בתים משותפים והתמחות מיוחדת בבניית דירות על גגות בניינים קיימים מאז 1994 בעיקר בתל-אביב במסגרת תב"ע מקומית

כמו "לב העיר" ותוכנית סמך. חבר הנהלה בארגון הקבלנים ת"א-יפו זו קדנציה שלישית.
פרוייקטים נבחרים: בית מגורים 7 קומות ברח' עוזיאל 34 רמת גן, בית מגורים 70 דירות ברח' צ.ה.ל 3 בת ים, בית מגורים תוספת לפי תמ"א 38 ברחוב דובנוב 33 ת"א, בנייה כיום תוספת 4 דירות על גג ברח' טשרניחובסקי 10, ישיבת "ארץ הצבי" בישוב פדואל, תופסת 8 יחידות על גג ברח' בן יהודה 126 ת"א, תוספת 6 יחידות ברחוב הגלבוע 2 ת"א ועוד ועוד ועוד.
"אני מאמין": בתפקידי כיו"ר ועדת תמ"א 38, אשאף להציב את התאחדות בוני הארץ כגוף מוביל, מקצועי ואמין בנושא תמ"א 38 וזאת מתוך מגמה להילחם בתופעת

ה"חפארים" ו"קבלני חתימות" הקיימת בנושא התמ"א. אנו נפעל לתת לחברים הדרכה מקצועית, כנסים משותפים עם דיירים, כנסים מקצועיים ובחינת גישת כל הרשויות המקומיות בנושא תמ"א 38. מעבר לכך, אני מאמין בריבוי מפגשים עם החברים הקבלנים לצורך מתן סיוע והפרייה הדדית "מן השטח". כמו כן יש לרכז את מירב המאמץ בפתרון בעיות של התמ"א (מיסוי, ביצוע, דיירים וכו') באמצעות ועדת תמ"א 38, שבראשה אני עומד.
תחביבים: ספורט, ספורט וספורט, בעיקר שחייה, הליכה, טיולים רגליים, מכון כושר ואהבה עם אשתי.

פקר ברזל בנין
מקבוצת אפריקה ישראל תעשיות
 החברה מספקת פלדה חתוכה ומכופפת, רשתות מיוחדות ומכופפות, כלונסאות מרוחצים בשיטה בלעדית באמצעות ציוד מודרני ומשוכלל המבטיח ייצור אמין ואיכותי. החברה מפוקחת על ידי מכון התקנים ומקיימת מערכת איכות ברמה גבוהה ביותר.
 טלפון: 03-9427600 | 03-9427671 | פקס: 03-9618882 | packer@packer.co.il



מזגני אלקטרה חלק מסטנדרט הבנייה של ישראל.

ניסיון רב השנים, הידע המקצועי, סל השירותים בתחומי התכנון, הפיקוח והשירות ומגוון רחב של מוצרים בייצור כחול-לבן, הם שמאפשרים לאלקטרה ללוות בהצלחה מאות פרויקטים ואלפי יחידות דיור, כל שנה מחדש, אז מה הפלא שיותר ויותר יזמים וקבלנים לא מתפשרים על פחות מאלקטרה?

אלקטרה
המזגן של ישראל



אברהם להב,
י"ר ועדת קרקע

מאזנת ציבור

שם חברה: אל. אר דור יזום ובניין בע"מ
עיר מגורים: בני ברק
מצב משפחתי: נשוי + 6
קצת על עצמי: קבלן רשום משנת 1995, מנכ"ל חב' אל. אר דור יזום ובניין בע"מ, חברה פרטית המנהלת כיום פרויקטים בהיקף של למעלה מ-1,000 יח"ד. חבר הנהלת אגף יזמות ובנייה בהתאחדות בוני הארץ וחבר הנהלת ארגון הקבלנים במחוז דן. אני מכהן כיו"ר ועדת קרקע למעלה מעשור. במסגרת הוועדה פעלנו רבות

החלטות ועדת המינהל 727 ו-222 והפשרת קרקעות, מושבים וקיבוצים כפועל יוצא לאמור, וכן תקדימים משפטיים בשני מושבים בהם קיבלו המושבים סכומים שונים וגבוהים בהרבה מהחלטה 1222, יהוו נושא חשוב מול הרשות ובמסגרת הוועדה נפעל לקדמו.

בנוסף, נפעל לקידום נושאים כגון השוואת תנאים בין חברות ועמותות במרכזי הרשות, נושא הדיור להשכרה ומעונות לסטודנטים, תוכניות וד"ל בקרקעות פרטיות ולא רק בקרקעות הרשות ועוד.
תחביבים: פעילות ציבורית, התנדבות במד"א-חובש בכיר מורשה בנט"ן.

מול משרדי הממשלה הרלוונטיים כמשרד הבינוי והשיכון, האוצר, הפנים וממ"י. בין הפעילויות טיפול בנושא קבוצות הרכישה, תמ"א 38, הרפורמה בממ"י, שיווק ממ"י וגודלי המתחמים, דחיית תשלום קרקע ל-180 יום ועוד!

פרוייקטים נבחרים: פרויקט אחיסמך 1300 יח"ד, קרית אונו 79 יח"ד, טבריה 160 ובאר יעקב 111 יח"ד.

"אני מאמין": לאחר אישור הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל, הפך המינהל להיות רשות מקרקעי ישראל, שהיא רשות ממשלתית האחראית על שיווק המקרקעין ועל תכנונו. נושא התכנון והפיתוח יעמוד כאחד הנושאים המרכזיים בוועדה.



עופר שגיב,
י"ר הוועדה המוניציפאלית

מאזנת ציבור

שם חברה: מי-טל הנדסה ושרותים בע"מ
עיר מגורים: קרית טבעון
מצב משפחתי: נשוי לרותי ואבא לירדן, גל ורון
קצת על עצמי: יליד 1964, גדלתי בטבעון שבה אני גר עד היום. בצבא שירתתי כמפקד פלוגה בגבעתי, לאחר מכן עבדתי כמאבטח ב"אל על" ובשגרירויות. בוגר הפקולטה

רב אשר יטפלו באופן אינטנסיבי במספר נושאים מצומצם שבהם ננסה לפעול מול הרשויות ומשרדי הממשלה. זאת בכדי להקל על הקבלנים הפועלים מולם בנושאים כגון: כיבוי אש, היטלי השבחה, היטלי פיתוח, אחידות בתנאים שבהיתרי הבנייה, דרישות לא הכרחיות בהיתרי בנייה, פריסת תשלומי פיתוח וכו'.

הנני בטוח שבעבודה רצינית ובהירתמות חברי הוועדה נוכל להגיע להישגים ולהצלחות.

תחביבים: צפייה במשחקי כדורגל של ילדי ובילויים משותפים עם המשפחה.

להנדסה אזרחית בטכניון משנת 1995. כיום אני מנכ"ל "מיטל הנדסה ויזום בע"מ" שהיא חברה משפחתית היוזמת ובונה יחידות דיור ברחבי הארץ. אני חבר הנהלת אגף יזמות ובנייה בהתאחדות בוני הארץ והנהלת ארגון הקבלנים בחיפה.

פרוייקטים נבחרים: "קדמת טל", "טל על הפארק" - הר חומה, "זילה טל" - יקנעם, "השדרה החמישית", "מרומי כרמיאל" - בכרמיאל, "אפיקי נבו" - במצפה נבו מעלה אדומים ועוד.

"אני מאמין": האני מאמין שלי לוועדה המוניציפאלית שבראשה אני עומד הוא שעלינו להקים ועדה שתורכב ממספר חברים לא

ביטוח אחריות מקצועית לקבלנים

אחריות מקצועית ואחריות המוצר לקבלנים

- ביטוח קבלנים תמ"א 38
- שיפוץ בתים לפרטיים
- ביטוח יסי יבוא-יצוא
- ביטוחים סוציאליים בתנאים מועדפים
- ביטוחי צ.מ.ה. ומשאיות

אבי בן דוד
מסווג לרמת סיכונים גבוהה
דיר מנ"ח אגודה - אשכול
חבר המועצה הלאומית של
קודי סוכנות לביטוח

www.bendavid-ins.org.il
טל. נייד: 052-2919875, טל. 08-8573241, פקס. 08-8573229



דקו בריק

אבן של פעם בחיים

"דקו בריק" מציגה קולקציה חדשה של לבני חיפוי ובריקים ליצירת אווירה קסומה ומושלמת

block-me@bezeqint.net | www.blocks1.info
טל: 073-2660120, פקס: 03-9388257

KEYSTONE
RETAINING WALL SYSTEMS

BLOCK AMERICAN LTD
Architectural masonry elements

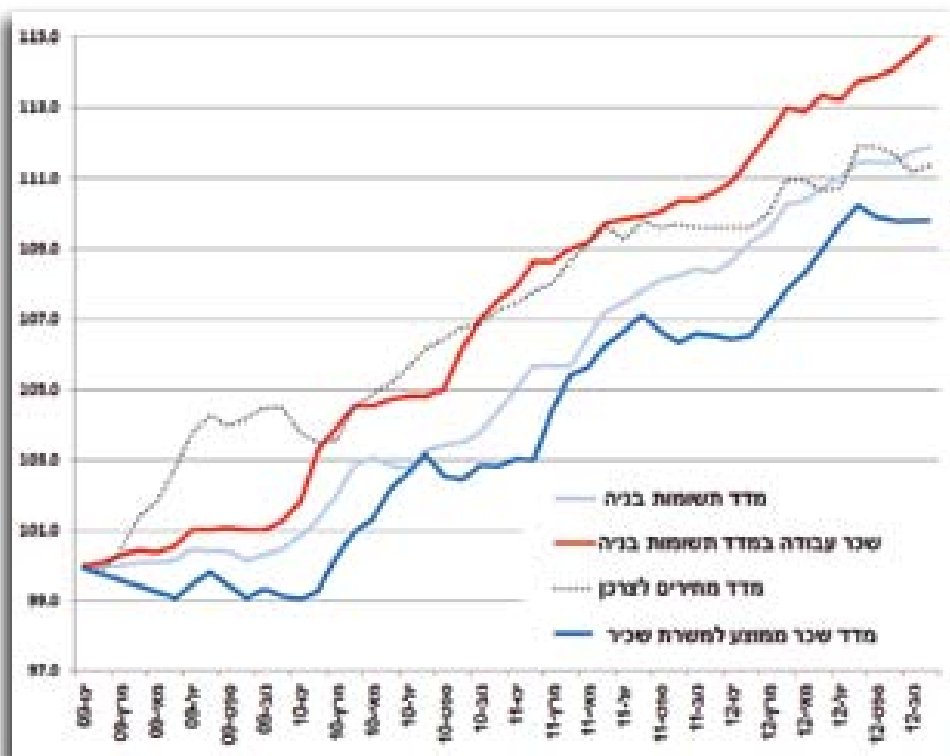
COUNTRY
MANOR

הלמ"ס תיקן את מרכיב השכר במדד תשומות הבנייה ביוזמת ההתאחדות



אגף כספים וכלכלה

איציק גוריץ
משנה למנכ"ל
ומונה אגף כספים וכלכלה



בהכנסות ממכירת דירות חדשות בגין ההצמדה למדד המתוקן כפי שמתואר בטבלה שלהלן: התאחדות בוני הארץ ממשיכה בבדיקת מדדי ענף הבנייה השונים כדי לוודא שהם מתאימים למציאות הכלכלית בענף. ■

כתוצאה מעבודה זו, החל בשנת 2009 עלה רכיב שכר העבודה במדד תשומות הבנייה יותר ביחס למדד שכר ממוצע למשרת שכיר וכן ממדד המחירים לצרכן. התאמות אלו הביאו לעליה של 4.3 מיליארד ₪

עד שנת 2008, עלה רכיב השכר במדד תשומות הבנייה במוצע פחות מאשר השכר במשק ולעיתים אף ירד. הסיבה לכך הייתה שהלמ"ס חישבה את משקל שכר העובדים הזרים במדד גבוה מהמצב בפועל וצמוד לדולר, במקום צמוד לשכר העובדים הישראלים כפי ששולם ע"י הקבלנים למעשה. צניחת הדולר בשנת 2008 הביאה לירידה שגויה של מדד תשומות הבנייה וכתוצאה מכך לפגיעה בציבור הקבלנים. בשנת 2009, לאחר שהוצג המצב בפני נציגי הלמ"ס, הוחל בתיקון משקל שכר העובדים הזרים בענף, ולשינוי הצמדת שכרם מהצמדה לדולר להצמדה לשכר שאר העובדים. ב-2009 תוקן המדד ובשנת 2010 לקראת החתימה על ההסכם הקיבוצי החדש, פעלנו מול הלמ"ס על מנת שידאג מבעוד מועד להיערך מראש למדידת השינויים הצפויים, וכך שיקף המדד בזמן אמת את השינויים שנבעו מהסכם העבודה הקיבוצי. משמעות הפער המוצג בתרשים זה הוא הצמדה גבוהה יותר מאשר בשנים שקדמו לפעילות ההתאחדות (וואת בכל החוזים הצמודים למדד תשומות הבנייה).

שני עודף השכר במדד תשומות הבניה (מיליוני ₪)	ההסקה בבניה למחירים במחירים שונים (מיליוני ₪)	ההסמכה הנוללת על דירות בתהליך	ההסמכה הנפרדת מאה קורות	ההסמכה על מדד תשומות הבניה	חוקל רכיב השכר במדד תשומות הבניה	שני מרכיב שכר במדד תשומות הבניה	שנה
						1.14%	2007
						-2.66%	2008
591.2	37,732	1.46%		1.46%	38.90%	3.76%	2009
1,030.7	43,672	2.36%	0.73%	1.61%	38.90%	4.15%	2010
1,398.4	51,152	2.73%	0.81%	1.91%	42.80%	4.45%	2011
1,340.0	55,600	2.41%	0.95%	1.44%	42.80%	-3.37%	2012
4,318.3						16.67%	סה"כ

הערות: מנח כי החתיקות האדומות נפרשת על פני שנתים שהם משך הבניה הממוצע של דירה



פסטן דרוטיים פאבריקס ביומז אומנה סאק



דלתות מהירות לחניונים ולמפעלים

פיתוח בלעדי של חברת עופר שערים:

- ייחודיות - מנגנון ייחודי המאפשר גמישות והתאמה לתנאי שטח שונים.
- מהירות מקסימלית - מהירות הניתנת לכיוון ומגיעה עד 1.5 מטר בשנייה.
- בטיחות - מנגנוני בטיחות מתקדמים ועמידה בתנאי התקן הישראלי.
- חוזק ואטימות - עמידות בפני פריצות וונדליזם ואטימה מוחלטת מפני רוחות, אבק ורטיבות.



עופר שערים. חברת השערים המובילה בישראל.



בנינה מורשית של החברות המובילות בעולם:

073-200-2026
www.ofergates.com
רחוב בקר 18 א.ת. יוסיף ראשליץ

חשוב לשמור על קשר אישי



אגף תשתיות ובנייה חוזית

דוד שחף (שפי)
סמנכ"ל, מנהל אגף תשתיות
ובנייה חוזית



קבלן יקר, חבר אגף תשתיות ובנייה חוזית בהתאחדות בוני הארץ

החלטתי הפעם לפנות אליך מעל דפי העתון של בוני הארץ - "הקבלן והבונה".

הקשר אתך, הקבלן, הוא חשוב ביותר. זהו היעד המרכזי והמשימה הראשונה שלנו בשנת העבודה 2013. גם בשנים קודמות פעלנו בכיוון זה אך הפעם הנושא מופיע שחור על גבי לבן כיעד, כמשימה בתוכנית העבודה שלנו.

הגישה שלנו באגף הינה גישה שירותית. אתה לא רק קבלן ו/או חבר, בראייתנו אתה הלקוח ומטרתנו היא לשפר את איכות הקשר, זרימת המידע מאתנו אליך אך גם רתימתך לפעילות במסגרת האגף המשותף לטובת כלל הקבלנים - הלקוחות שלנו.

463 קבלנים באגף בנייה חוזית ו-266 באגף תשתיות מכלל הארגונים המקומיים החברים בהתאחדות ומכל הסווגים וענפי המשנה, קבלנים קטנים, בינוניים וגדולים. כולכם חברינו. כולכם הלקוחות שלנו.

ההישגים של ההתאחדות הם למען הקבלנים, ופעמים רבות להישגים אלה יש משמעות כספית משמעותית ביותר לקבלן.

כיצד ואיך אנו פועלים לשם העמקת הקשר וטיפול בנושאים החשובים לכם:

- שיחות אישיות עם החברים על מנת לבדוק ולבחון את הנושאים ה"כואבים" לכם הקבלנים.
- אנו מפיצים כל חודש מידעון על פעילות אגף בנייה חוזית ועל פעילות אגף התשתיות. פרסום זה הינו "טעימות" וקבלנים פונים לשאלות והבהרות בעקבות המידע.
- שולחים באופן שוטף עדכון על נושאים בהם טיפלו.
- עורכים ימי עיון בנושאים מקצועיים.
- משתתפים בישיבות הנהלות הארגונים המקומיים ונפגשים עם קבלנים באופן שוטף.
- מקיימים אחת לחודשיים ישיבות הנהלה של האגפים.
- חברי הנהלה נבחרו על ידיכם בבחירות ב-20 נוב' 2012 והם מייצגים אותכם, החברים הקבלנים.
- בשנתיים האחרונות אנו שמחים להזמין לישיבות הנהלה גם חברים שאינם בהנהלה, אם באופן אקראי ואם לאור פנייה של חברי הנהלה המבקשים לזמן חבר שנפגשו איתנו וגילו כי אינו יודע או מודע למה שאנחנו עושים. אני רוצה להזכיר לכם שחברי הנהלה פועלים בהתנדבות ומקדישים מזמנם האישי למען

ציבור הקבלנים החברים.

- ההתאחדות הקימה אתר אינטרנט ששודרג בשנה האחרונה. באתר זה שפע של מידע על הנעשה בהתאחדות ועל פעילותנו ואנו ממליצים להיכנס לאתר לפחות פעם בשבוע. תוכלו למצוא באתר את המידע אותו אנו מפרסמים ושירותים נוספים כמו פרסום מכרזים, במיוחד מכרזי משרד הבטחון, וכן פסקי דין בתחום המכרזים המאוד רלוונטיים לכם.
 - בשנה האחרונה הרחבנו את השימוש במסרון (SMS) לכלל הקבלנים בנושאים רלוונטיים.
 - העיתון המקוון "ערוץ הקבלן" מפרסם באופן קבוע מידע מתוך עלון המידע שלנו.
 - סיוע לקבלנים בנושא כספים שמזמיני העבודה חייבים להם ולא משלמים את המגיע עפ"י דין בזמן.
- הקשר בינינו לביניכם הינו הדדי. אנחנו פונים אליכם באופן יזום ואתם פונים אלינו ישירות או דרך ארגוני הקבלנים המקומיים אליהם אתם שייכים.
- בחודשים האחרונים שוחחתי באופן אישי עם למעלה מ-120 חברים וזכיתי לתודות ולשבח על היוזמה בפניה שלי אליהם.
- למדתי הרבה משיחות אלה על עומק הקשר ועל הנושאים המטרידים אותכם - הקבלנים. אני ממשיך בעשייה זו. קיבלתי, כמוכן, גם תשובות כמו "לא ידעתי", "לא קיבלתי מה ששלחתם", "החומר הגיע אך לא קראתי", "המזכירה מעבירה לי את מה שהיא רואה לנכון" ועוד ועוד.
- אפשר עוד לספר ולכתוב הרבה בעניין זה. לנו חשוב שהקשר יתקיים, שהקשר יהיה הדדי. תמיד תקבלו תשובות לנושאים המטרידים אותכם ומפריעים לכם בעבודתכם, ואנו יודעים שהקבלן המבצע טרוד בבעיות היום-יום, אם בקבלת עבודה דהיינו זכייה במכרז, אח"כ בביצוע העבודה ועד הרדיפה אחר המזמין כדי שישלם את מה שמגיע. פעמים רבות ההתערבות שלנו מול מזמיני העבודה מסייעת לקבלן לקבל את הכספים בזמן.
- יש עוד מה לעשות בתחום זה. הטכנולוגיה הקיימת היום בתחום התקשורת יכולה לסייע מאוד אך חשוב לנו שתהיה מודעות רבה יותר שלכם, הקבלנים, לנעשה על ידינו. אנו שואפים כי תציגו לנו בזמן אמת את מה שחשוב לכם ומטריד אותכם, הן כפרטים אך כמוכן גם בנושאים המשרתים את כלל ציבור החברים-קבלנים.
- תנו לנו לעזור לכם בעבודתכם בבניית הארץ. לקראת חג הפסח הקרב ובא, חג האביב, אנו מאחלים לכולם חג שמח. ■

אקופייפ ECOPIPE

פשוט
ונוח ליישום
ללא חימום

יעילות
גבוהה
במיוחד

ידידותי
למשתמש ולסביבה
אינו מכיל שופרת
או מרכיבים מזיקים

בידוד אקוסטי חכם!

בידוד אקוסטי בעל יעילות גבוהה במיוחד בהפחתת רעשים מצנרת שופכין בבתי דירות, רעשי גנרטורים ומדחסי אוויר

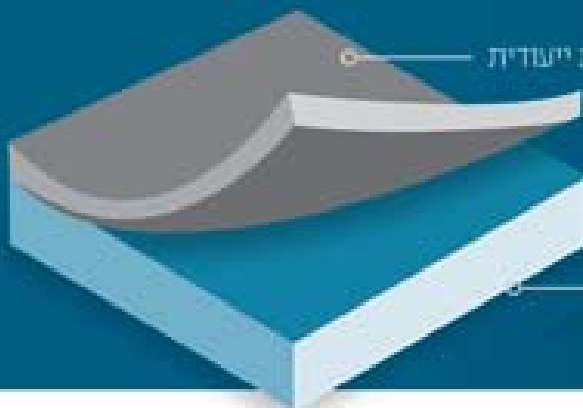
הבידוד שמעניק לך שקט!

אקופייפ הינו מוצר דו שכבתי מתקדם המשלב שכבה בעלת מסה כבדה עם שכבה ספוגית ייחודית בעובי 12 מ"מ לבליעה אקוסטית מיטבית



יתרונות המוצר

- כושר ספיגת רעשים בתדירות גבוהה וזמזמה כאחד
- מוצר ידידותי למשתמש ולסביבה אינו מכיל שופרת או מרכיבים מזיקים אחרים
- פשוט ונוח ליישום, ללא חימום



ספוג פולימרי ייחודי
בעובי 12 מ"מ



המרכז ליישום 1-800-30-20-60
ביטוםפון: www.bitum.co.il

מובילה את מהפכת הבידוד. ביטום

ביטום
מבטוחות היטב ובידוד ממוקד

כמה הרוגים בתאונות דרכים בכביש 71 צריך על מנת לשכנע את האוצר לשקם את הכביש?



להוציא מכרזים שונים הנוגעים לפרויקטים בתחום התחבורה, מחשש שעם כינון הממשלה החדשה יבוצע קיצוץ בתקציב התשתיות.

בתקשורת נטען כי פרסום מכרזים שכאלה על ידי המשרד נועד ליצור עובדות בשטח ולהעניק לפרויקטים הללו הגנה מפני קיצוץ אפשרי בתקציב המדינה.

האם זוהי עילה לחקירת המבקר? האם שר התחבורה שמבצע את תפקידו לקידום פרויקטים תחבורתיים במדינת ישראל צריך להחקר? בידיעה הוזכרו פרויקטים חשובים כמו שדרוג כגון כביש 1, המשך סלילתו של כביש 6, פרויקט מסילת העמק, כולם פרויקטים לאומיים חשובים שתורמים לשיפור הנגישות בין מרכז ופריפריה, צריך להחקר?

באוצר רוצים להכין את הקרקע לקיצוצים הבאים. הם יודעים כי בניגוד לקיצוץ בתקציבי הביטחון או הרווחה הם לא יתקלו בהתנגדות רבה מדי.

כאן אנו נכנסים לתמונה.

כהתאחדות בוני הארץ נעשה הכל על מנת להשמיע את קולם של הכבישים ושל ההרוגים בתאונות הדרכים ונפעל בכל יכולתנו כנגד גזירת הקיצוץ של תקציבי התשתיות.

פיתוח תשתיות הכבישים יעודד צמיחה במשק, יפחית את מספר הנפגעים בתאונות דרכים ויסייע לפיזור האוכלוסייה וגידול בביקושים לדירות בפריפריה ■

אני בוחר לפתוח מאמר זה בנימה אישית. נטלי חייט, מועסקת כמהנדסת כבישים בחברה שלנו מזה שנים.

לאחרונה איבדה נטלי את אמה ואת בנה בתאונת דרכים מחרידה בין בית השיטה לשדה נחום בכביש 71. האסון הקשה זעזע אותי מאוד, אולם לצערי הרב לא ניתן להגיד שהופתעתי.

התאונה בה נהרגו אמה ובנה של נטלי פורסמה בתקשורת בהרחבה, כותרות מועטות יותר התפרסמו על ההרוג השלישי באותו כביש, נהג מכונית פרטית שהתנגש במשאית ונהרג במקום, יומיים אחרי התאונה הראשונה.

כביש 71 הוא כביש דמים. תושבי עמק המעינות יודעים כי כמעט כל יום מתרחשת במקום תאונה. לפעמים מדובר "רק" בפצועים, אולם גם התאונות הקשות שהתרחשו במהלך השנים האחרונות לא הצליחו להדליק נורה אדומה בקרב מקבלי ההחלטות שאמורים להקצות את התקציבים לצורך שיקום הכביש ומניעת תאונות נוספות. כרגע, שיקום הכביש מתוכנן רק לשנת 2015 אך החשש שלנו הוא כי במסגרת הקיצוצים הצפויים בתקציבי התשתיות שיקומו של הכביש ידחה שוב.

רק לאחרונה התברר כי האוצר החליט לקצץ בתקציב לטיפול במוקדי סיכון בכבישים.

ראינו בעבר כי טיפול במוקדי סיכון בכבישים הוא אמצעי בדוק להפחתה במספר תאונות הדרכים. אולם זהו תחום שהיד בו קלה על ההדק. בתקשורת כמעט ולא היו פרסומים לגבי הקיצוץ וכך למרות שחברת נתיבי ישראל (מע"צ) כבר פרסמה מכרזים לטיפול במוקדי הסיכון, קבלנים כבר זכו במכרזים, לקחו ערבויות ונערכו לעבודה, העבודה בפועל לא תתבצע בזמן הקרוב ואנו נמשיך להזדעזע מתאונות הדרכים.

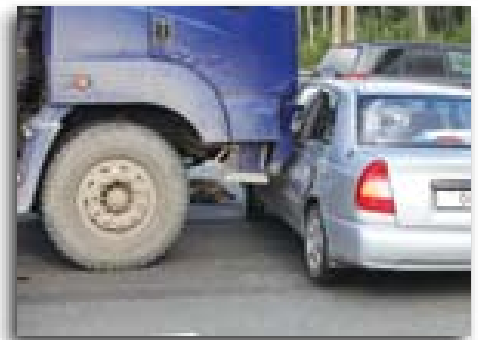
ומה האוצר עושה בזמן זה? הוא מכין את הקרקע לקיצוצים הבאים באמצעות מסע של יחסי ציבור כנגד שר התחבורה ישראל כץ.

לאחרונה התפרסמה ידיעה בעיתון כלכליסט כי בעקבות פנייה של "גורמים ממשלתיים", מבקר המדינה יבדוק מדוע משרד התחבורה ממנה



אגף תשתיות

אילן מרדכי
סגן נשיא התאחדות בוני הארץ
יו"ר אגף תשתיות





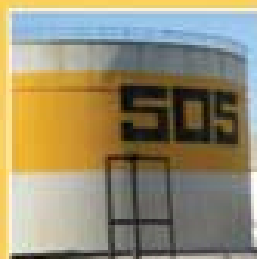
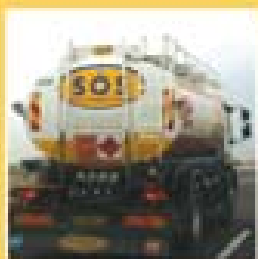
טל. 05-77-22-44-00

WWW.SOSENERGY.CO.IL



הפתרון המושלם לקבלני עפר ופיתוח: תדלוקי שטח בכל כמות ליטרים נדרשת היישר לכלי, בכל מקום ובכל שעה!

שרותי תדלוק סולר ניידים, 24 שעות ביממה, ציוד כבד, משאיות, אוטובוסים, מנופים, גנרטורים,
מוסדות ומפעלים, תדלוק שטח



התקשר אלינו עוד היום ונשמח ליצור עבורך את חבילת התדלוק המשתלמת ביותר בישראל

05-77-22-44-00

הדירות כבר מוכנות... אבל מה עם גני הילדים?



אגף בנייה חוזית

אשר גרין
סגן נשיא התאחדות בוני הארץ
יו"ר אגף בנייה חוזית



אמרו חז"ל: "סוף מעשה במחשבה תחילה". במדינת ישראל הולכת וגוברת היום התופעה של עשייה ללא מחשבה וללא תכנון מראש. ולמה כוונתי?

אחת המטרות העיקריות של ממשלת ישראל בשנים האחרונות הייתה ועודה הגדלת מלאי הדירות בישראל, כחלק מהרצון ליצור יציבות בשוק הדיור ולעצור את עליית המחירים. לצורך כך פעלו לשיווק מהיר של קרקעות לבנייה למגורים. בממשלה התגאו בשיווק "על הנייר" של עשרות אלפי דירות, אך ככל שהזמן עובר אנו רואים כי שיווק הקרקעות לציבור לא ענה על הציפיות.

מדוע זה קורה? מלבד החסמים המוכרים לכולנו של מחסור בעובדים ומחנק אשראי המקשה על קבלנים להיכנס לפרויקטים חדשים, יש סיבה חשובה נוספת.

הממשלה רותמת את העגלה לפני הסוסים. הדירות אולי מוכנות לבנייה, אולם במקביל יש פיגורים בתכנון וביצוע תשתיות כמו מכוני טיהור שפכים, כבישים, מדרכות, גני ילדים, בתי ספר, מקוואות וכו'. למעשה, למעט קורת גג ישנן שכונות הניבנות אך אינן מאפשרות מגורים.

דוגמא לכך ראינו בשיווק הקרקעות בראש העין. משרד הבינוי והשיכון שיווק את הקרקעות לקבלנים, הם שילמו על הקרקע ביודעם שלא יוכלו להתחיל לבנות באופן מיידי בגלל שלא נעשו עבודות פיתוח באזור, עבודות עליהן אחראי משרד הבינוי והשיכון. הוועדה המחוזית התנתה את מתן היתר הבנייה, לדוגמא, בהקמת כביש היקפי לשכונה. מדובר בתהליכים ארוכים מאוד וכך קורה שהקבלן כבר שילם על הקרקע אבל אינו יכול להתחיל במכירה ובבנייה והוצאות המימון שלו מתגלגלות על הדיירים. האם הממשלה הצליחה להזייל את מחירי הדירות - לא!

בפרויקט אחר, בשכונת "יבנה הירוקה", התחייב משרד הבינוי והשיכון כי ישלים את עבודות הפיתוח ויאפשר את אכלוס המבנים ומסירת הדירות עד למרץ 2013. קבלנים באזור

מתלוננים כי בפועל חדרי הטרנספורמציה של הפרויקט טרם הוקמו, שביל הגישה לבניין לא נסלל, שלא לדבר על מדרכות, מפרצי חניה ועבודות פיתוח נוספות החיוניות ביותר לאכלוס הפרויקט.

המשמעות הינה עיכובים במסירת הדירות שיכולים להגיע לחצי שנה ויותר ולא באשמת הקבלן.

לאחרונה התראיין **שוקי אמרני**, יו"ר הוד"ל הלאומי בתקשורת וציין כי יש עשרות אלפי יחידות דיור המעוכבות בשל חסמים שונים, שעיקרם שדרוג או הקמת מט"שים (מכונים לטיהור שפכים), הקמת מחלפים וכבישים ושדרוג תשתיות.

בין הדוגמאות שנתן, עיכוב בבניית 2302 יח"ד בבאר יעקב בשל צורך בשדרוג מכוני לטיהור שפכים, עיכוב בבניית 1800 יח"ד בגבעת שמואל בשל חיבור לשפד"ן, עיכוב 2764 יח"ד ברעננה בשל עבודות תשתית ותחבורה ועוד ועוד...

יו"ר הוד"ל מציג את הנושא כחסמים הנובעים גם ממחסור תקציבי של הרשויות המפריע להן לקדם את התוכניות, אך הפתרון האמיתי לבעיה זו הוא כמובן תכנון מראש. לא יעלה על הדעת שמשרד הבינוי והשיכון ישווק קרקעות למגורים מבלי לדאוג לתכנון מוקדם של כל התשתיות ומבני הציבור הנחוצים לצורך החיים בשכונה ובלי בדיקה שקיים התקציב לצורך הקמת התשתיות האלו.

לצורך כך נחוצה פעילות מערכתית משולבת בין משרדי הממשלה ומנהל מקרקעי ישראל רשות התכנון.

יש לוודא שבמקביל לשווק הקרקעות יש תוכניות מאושרות ומכרזים לביצוע התוכניות באופן מתואם כמסגרת ביצוע אחת על מנת שעם גמר הבנייה ותחילת האיכלוס, גם עבודות התשתית, הפיתוח ובניית מבנים ציבוריים עומדות בלוח הזמנים ואינן מעכבות את מסירת הדירות והאכלוס בפועל.

אני מקווה שהממשלה החדשה תשקיע יותר מאמצים בתכנון וביצוע על כל ההיבטים כפי שתוארו לעיל. רק כך נוכל לפתור את בעיות הדיור במדינה. ■

מן העיתונות - אגף תשתיות ובנייה חוזית

גלית סער-קמיאל (משרד ארנה פרי)



נפסלים על הסף

בנייה חוזית ויישום תקנות יום הדין לרפורמה במכירת הקרקע

הרפורמה במכירת הקרקע, שהתחילה לפני כשנתיים, עתידה להשפיע על תחומי התשתיות והבנייה החוזית. הרפורמה כוללת שינויים במסלול המכירה, במסלול התשלום ובמסלול הרישום. שינויים אלו יאפשרו לבנייה חוזית ולתחומי התשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

התחברות המבנה והתשתיות היא תהליך מורכב, הדורש שיתוף פעולה בין המבנה והתשתיות. התחברות זו יכולה להיעשות בצורה חוזית, דבר שיאפשר למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.



התעוררות גדל"ניו של רכבת העמק לאורך הקו העתידי

התעוררות גדל"ניו של רכבת העמק לאורך הקו העתידי. התעוררות זו היא תוצאה של שינויים במסלול המכירה החדש, שיאפשרו למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

הזריחה והתעוררות הקבוצים הקטנים ובנייה חוזית

הזריחה והתעוררות הקבוצים הקטנים ובנייה חוזית. הזריחה והתעוררות זו היא תוצאה של שינויים במסלול המכירה החדש, שיאפשרו למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

פסגת הים האדום

התחברות המבנה והתשתיות



פסגת הים האדום היא תוצאה של שינויים במסלול המכירה החדש, שיאפשרו למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

התחברות המבנה והתשתיות היא תהליך מורכב, הדורש שיתוף פעולה בין המבנה והתשתיות. התחברות זו יכולה להיעשות בצורה חוזית, דבר שיאפשר למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.



התחזית למחר: מיליוני שקלים של עשרות נזקים

התחזית למחר: מיליוני שקלים של עשרות נזקים. התחזית זו היא תוצאה של שינויים במסלול המכירה החדש, שיאפשרו למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

דרישות מוגזמות: מכרזי הגדל"ן שמעורר להיפסל על הסף

דרישות מוגזמות: מכרזי הגדל"ן שמעורר להיפסל על הסף. הדרישות המוגזמות אלו הן תוצאה של שינויים במסלול המכירה החדש, שיאפשרו למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

הרכבת לירושלים היא מדינית - לא כלכלית

הרכבת לירושלים היא מדינית - לא כלכלית



הרכבת לירושלים היא מדינית - לא כלכלית. הרכבת זו היא תוצאה של שינויים במסלול המכירה החדש, שיאפשרו למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

התחברות המבנה והתשתיות היא תהליך מורכב, הדורש שיתוף פעולה בין המבנה והתשתיות. התחברות זו יכולה להיעשות בצורה חוזית, דבר שיאפשר למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.



ממחזרים חוקים במקום חומרי בנייה

ממחזרים חוקים במקום חומרי בנייה. הממחזור זה הוא תוצאה של שינויים במסלול המכירה החדש, שיאפשרו למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

מחיר הסערה

מחיר הסערה. המחיר זה הוא תוצאה של שינויים במסלול המכירה החדש, שיאפשרו למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

השם של הוצאות

השם של הוצאות



השם של הוצאות. השם זה הוא תוצאה של שינויים במסלול המכירה החדש, שיאפשרו למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

התחברות המבנה והתשתיות היא תהליך מורכב, הדורש שיתוף פעולה בין המבנה והתשתיות. התחברות זו יכולה להיעשות בצורה חוזית, דבר שיאפשר למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.



התחברות המבנה והתשתיות

התחברות המבנה והתשתיות היא תהליך מורכב, הדורש שיתוף פעולה בין המבנה והתשתיות. התחברות זו יכולה להיעשות בצורה חוזית, דבר שיאפשר למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

התחברות המבנה והתשתיות

התחברות המבנה והתשתיות היא תהליך מורכב, הדורש שיתוף פעולה בין המבנה והתשתיות. התחברות זו יכולה להיעשות בצורה חוזית, דבר שיאפשר למבנה ולתשתיות להשתלב בצורה טובה יותר במסלול המכירה החדש.

הגידול הדרמטי בשיווק הקרקעות, אם אין מימון -- אין בנייה. בשנת 2012 הגענו לשיא של 15 שנה בשיווק קרקעות לבנייה, וכעת הפוטנציאל של הקרקעות יוכל להיות ממומש לטובת הציבור כולו, שייהנה גם מגידול בהתחלות הבנייה".

אליאב בן שמעון מונה למנכ"ל התאחדות בוני הארץ

עו"ד אליאב בן שמעון (46 נשוי+2) מונה בחודש פברואר למנכ"ל התאחדות בוני הארץ לאחר שבישיבת הנשיאות של ההתאחדות אושר מינויו פה אחד.



בן שמעון שימש משנת 2007 כסמנכ"ל בהתאחדות בוני הארץ, סגן מנהל אגף תשתיות ובנייה חוזית ומ"מ מנהל אגף בנייה וזימות. הוא היה אחראי בין היתר על ריכוז הוועדות המקצועיות והפעילות מול הכנסת, טיפול וייעוץ לחברי ההתאחדות מול רשם הקבלנים, ייעוץ משפטי שוטף לאגפי ההתאחדות ועוד...

משנת 2002 היה בן שמעון שותף במשרד עוה"ד אשל, בן שמעון ושות', העוסק בתחום משפט מסחרי, דיני חברות, חוזים וליווי עסקאות מקרקעין, ייצוג מול ועדות התכנון ועוד. בהשכלתו הוא בוגר תואר ראשון בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב.

עם בחירתו של בן שמעון, ציין **ניסים בובליל**, נשיא התאחדות בוני הארץ, כי "אליאב בן שמעון הוא הבחירה הנכונה להתאחדות בוני הארץ. ניסיונו הרב והיכרותו רבת השנים עם האתגרים עימם מתמודדים הקבלנים מכל תחומי הפעילות: בנייה, תשתיות ובנייה חוזית יאפשרו לו להוביל את ההתאחדות להישגים עבור חבריה ועבור ענף הבנייה".

איגוד המהנדסים הקים את ה"פורום", מפגש מנכ"לים ומהנדסים ראשיים בחברות בנייה ותשתיות

בסוף חודש ינואר נערך המפגש הראשון של "הפורום" ביוזמת **איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות**. הפורום שבראשו עומד **רון גינצבורג** מנכ"ל חברת דניה סיבוס, מפגיש מנכ"לים ומהנדסים ראשיים בחברות בנייה ותשתיות למפגשים מקצועיים בנושאים שונים. המפגש הראשון נערך בשיתוף עם המועצה הישראלית לבנייה ירוקה ועסק בקיימות בבנייה.

שומעים על עוד ועוד מכרזים שהמנהל מפרסם ואינם זוכים להענות מצד הקבלנים. אחת הסיבות המרכזיות לכך היא חוסר יכולתם של הקבלנים לקבל מהבנקים אשראי לצורך רכישת הקרקע וליווי בנייה ולכן הם מתקשים לבנות מספר פרויקטים במקביל.

ההחלטה שהתקבלה מאפשרת לקבלנים מרווח נשימה לגיוס המימון לצורך רכישת הקרקע. לדבריו, התאחדות בוני הארץ תמשיך לפעול לשם הקלה על הקבלנים בנושא האשראי, ובין היתר תדרוש שינוי בתשלום היטלי הפיתוח לעיריות ותשלום הוצאות הפיתוח במכרזי משרד הבינוי והשיכון.

נשיא התאחדות בוני הארץ ניסים בובליל: הקמת הקרן להגדלת האשראי לענף הבנייה תתרום לעלייה בהתחלות הבנייה

הקרן הממשלתית להחזר מע"מ ערבויות חוק המכר, הצפויה לאפשר לקבלנים אשראי בסך של כ-6 מיליארד שקל לבניית נדל"ן ותשתיות בשלוש השנים הקרובות יוצאת לדרך - ובהתאחדות בוני הארץ מברכים על כך וצופים עלייה בהתחלות הבנייה הודות להקלה במצוקת האשראי בענף. **ניסים בובליל**, נשיא התאחדות בוני הארץ אמר בתגובה להודעת האוצר על השקת הקרן שהוא שמח ש"המהלך בו החלה ההתאחדות במטרה להגדיל את האשראי לענף הבנייה והתשתיות, מתוך ראיית הנוגד והערכה שמספר התחלות הבנייה ירד למרות הגידול בשיווקי הקרקעות - יוצא לדרך". לדבריו, "אנו מאמינים כי הגדלת האשראי לענף תסייע באופן משמעותי להגדיל את נפח הפעילות ותבוא לידי ביטוי גם בגידול בהתחלות הבנייה וגם בגידול הפעילות בתחום התשתיות והבנייה חוזית". את ההחלטה על הקמת הקרן שנועדה לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לענף הנדל"ן, קיבל האוצר על רקע הצעתו של **שמואל לוי**, סגן נשיא התאחדות בוני הארץ לבטל את רכיב המע"מ בערבויות חוק המכר שמעבירים הקבלנים לבנקים. זאת, לאחר שההתאחדות קידמה את המהלך במשך מספר חודשים אל מול האוצר ובנק ישראל. מאז קבלת ההחלטה לפני מספר חודשים על ידי שר האוצר **יואל שטייניץ**, המשיכה ההתאחדות לפעול לשיפור תנאי הקרן ומרבית המלצותיה התקבלו.

שר הבינוי והשיכון **אריאל אטיאס** אמר בתגובה: "אני מברך על ההחלטה להקל על מצוקת האשראי של היזמים באמצעות הקרן שיוצאת סוף סוף לדרך, גם אם באיחור רב. בשנה האחרונה התרעתי פעמים רבות על כך שלמרות



אגף פרסום ושיווק

ד'ואל טל
מנהלת אגף פרסום ושיווק

לאור פניית התאחדות בוני הארץ הוארכה בשנה החלטת ממ"י לאפשר לקבלנים לשלם על הקרקע 180 יום אחרי מועד הזכיה במכרז

במחצית חודש ינואר 2013 היתה אמורה לפוג החלטת מנהל מקרקעי ישראל מספר 3121 מיום 3.1.12, שקבעה כי תשלום עבור הקרקע, במכרזים לבנייה רוויה המפורסמים החל מיום 15.1.12 ועד 14.1.13, יכול שיהיה עד 180 יום ממועד החלטת ועדת המכרזים בדבר זכייה במכרז. החלטה זו התקבלה בהמשך להמלצות הוועדה לשינוי חברתי כלכלי בראשותו של פרופ' **מנואל טרכטנברג**, ולנוכח מצוקת האשראי לענף הבנייה.

מאחר שמועד תוקף ההחלטה אמור היה לפוג ביום 14.1.13, פנה אגף יזמות ובנייה בראשותו של **רוני בריק**, סגן נשיא התאחדות בוני הארץ למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון בבקשה להאריך את תוקף ההחלטה. לאור פניית האגף קיבל המנהל החלטת הנהלה חדשה מספר 3328 מיום 15.1.13 המאריכה את תוקף ההחלטה האמורה בשנה עד ליום 15.1.14. באם לא היתה מתקבלת החלטה בנושא היו נאלצים הקבלנים לשוב ולהשלים את כל התשלום על הקרקע שנרכשה במסגרת המכרז תוך 60 יום בלבד.

אמיר הלר, סמנכ"ל התאחדות בוני הארץ מציין כי מצוקת האשראי הקשה בענף הבנייה כבר באה לידי ביטוי בירידה החדה בהתחלות הבנייה. ברבעון השלישי של 2012 חלה ירידה של 37% בהתחלות הבנייה בהשוואה לרבעון הקודם ואנו

טבעי שכן אין חברת בנייה שיכולה לתפקד ללא מהנדס וההפך...

נשיא ההתאחדות התייחס לנושא פיתוח התשתיות וציין כי "אנו שומעים שמתוכננים קיצוצים משמעותיים בפיתוח התשתיות. בתשתיות הכי קל לקצץ, כי את התוצאות רואים רק אחרי שנים לעומת קיצוצים בחינוך, רווחה או בריאות שנראים כואבים ביותר. אבל אני רוצה לתת כדוגמה את כביש 431 שהוא ביטוי לקיימות שכן הוא מאפשר חיסכון בדלק, חוסך בזיהום אוויר ומקצר את שעות הנסיעה. הקמתו חשפה לעיני הציבור ערים כמו באר יעקב ורחובות שהפכו ליעד מבוקש למגורים. לכן אסור לאפשר קיצוץ בתקציבי התשתיות, שכן קיצוץ בתשתיות יפגע בכל המטרות של הממשלה בנושאי צמצום הפערים וקירוב הפריפריה למרכז". בובליל התייחס לנושא הבנייה הירוקה ואמר שמעבר לבנייה עם בידוד טרמי או חיסכון באנרגיה, הרי שפרויקטים של פינוי בינוי גם הם בנייה ירוקה שכן הם מאפשרים להגדיל את מספר הדירות על אותו שטח תוך שימוש בתשתיות קיימות ושמידה על שטחים פתוחים למען הדורות הבאים.



ימין לשמאל - דני מריאן ניסים בובליל ורון גינצבורג, צלם: רמי חכם

היא להעלות נושאים הנדסיים חשובים למודעות המשתתפים. המפגש הבא כבר נקבע ל-20 במאי ולאחריו מתוכננים כבר שלושה מפגשים נוספים.

יו"ר הפורום, רון גינצבורג, מנכ"ל חברת דניה סיבוס ציין כי הקשר בין הנדסה לביצוע הפרויקט הוא קשר הדוק והאתגרים בביצוע בענף הבנייה כיום הביאו לכך שרוב המנכ"לים בחברות הגדולות הם מהנדסים.

ניסים בובליל, נשיא התאחדות בוני הארץ, ציין כי השילוב בין קבלנים למהנדסים הוא

דני מריאן, יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות שיזם את הקמת הפורום, ציין כי הפורום הוקם על מנת להוות בית שני לצד **התאחדות בוני הארץ**, למנכ"לי ומהנדסי חברות הבנייה והיזמות. לדבריו, ביצוע הפרויקטים אינו פשוט כבעבר, יש בו התפתחויות טכנולוגיות, שיטות ביצוע חדשות, חומרים חדשים ושיטות ניהול חדשות מה שמחייב את חברות הבנייה להיות בחזית הטכנולוגית של הענף. במסגרת הפורום יערכו מפגשים מקצועיים של מקבלי ההחלטות המובילים בחברות מבצעות כשהמטרה



THE PEAK OF EXCELLENCE

Bauma 2013

15 - 21 April, Munich



סדינת
הסוחר

אינדונזיה

בואו להתרשם
סאחד השווקים
המתפתחים ביותר בעולם!

קצב המחר כבר כאן!

בוס Bauma מחכה לכם.

בואו לבקר בתערוכת הענק:

500,000 מוזקרים

3,300 מציגים בינלאומיים

570,000 מ"ר תצוגה

להרשמה ולהזמנת כרטיסים הכנסו לאתר התערוכה

לפרטים נוספים:

יוני הפקות פרומסיוט בע"מ - נציגות ירידי מינכן בישראל

טל. 03-6492050 mimi@yonipro.com

www.bauma.de/tickets/en

במפגש השתתפו נציגי חברות רבות וביניהן : דניה סיבוס, אשטרום, סולל בונה, לסיכו, האחים דוניץ, סיון ביצוע, אורתם מליבו, א. דורי ועוד.

ללא טיפול במחסור בדירות, מחירי הדירות ימשיכו לעלות בשנת 2013 בשיעור מתון

בעקבות דו"ח השמאי הממשלתי שפורסם במחצית חודש פברואר 2013 ונתוני הלמ"ס המעידים על המשך עליית מחירי הדירות, מציין **ניסים בובליל**, נשיא התאחדות בוני הארץ ויו"ר הנהלת לשכת התאום של הארגונים הכלכליים כי מחירי הדירות ימשיכו לעלות במהלך שנת 2013 בשיעור מתון.

לדבריו, אנו שוב חוזרים ורואים שכל הפעילויות המנסות לצמצם את הביקושים לדירות אינן עוזרות וללא טיפול בהגדלת היצע הדירות מחירי הדירות לא ירדו.

יצוין כי בשנת 2011 חזו כלכלני התאחדות בוני הארץ כי מחירי הדירות יעלו בשנת 2012 ב- 6% ותחזיות אלו התממשו.

בובליל מוסיף כי בנושא הגדלת היצע ישנה נסיגה בפעילות שבאה לידי ביטוי גם בירידה בשיווקים של קרקעות, בעיקר באזורי הביקוש

וגם בירידה חדה בהתחלות הבנייה. הבטחות הממשלה להגדלת האשראי בענף ולהגדלת מספר העובדים המקצועיים המהווים חסם בהגדלת היצע של הדירות, טרם מומשו. במקביל, המגבלות שהטיל בנק ישראל על נוטלי המשכנתאות, לא מסייעות להקטנת הביקושים, אלא רק ממשיכות לפגוע בזוגות הצעירים שאינם יכולים לרכוש דירה.

לדבריו, בשבועות האחרונים אנו שומעים על תוכניות האוצר להטיל מגבלות נוספות על המשקיעים אבל פעולה זו כבר הוכחה בעבר כפעולה שרק תביא לעליית מחירי השכירות. יש לזכור כי בשנת 2012 במקביל לעלייה של כ-6% במחירי הדירות, מחירי השכירות עלו אף הם בכ-6%, והנפגעים העיקריים הם אותם צעירים הממשיכים לשלם סכומי עתק על שכירות וחלום על דירה משלהם רק הולך ומתרחק מהם.

מחזור ראשון של מנהלי עבודה במסגרת מיזם שיב"ה

במחצית חודש פברואר 2013 נסגר מעגל חשוב בתחום הכשרת עובדים ישראלים לעבודה וניהול בענף הבניין בישראל. במועד זה נפתח

קורס מנהלי עבודה מיוחד לבוגרי מיזם "בוני ישראלים" (שיב"ה).

זכור הוביל **ניסים בובליל**, נשיא התאחדות בוני הארץ ביחד עם **איציק מויאל**, יו"ר הסתדרות עובדי הבניין והעץ מהלך לחזק את ענף הבנייה על ידי שילוב כח אדם ישראלי איכותי שיתפתח בענף ויגיע לתפקידי ניהול עבודה.

לצורך המהלך החשוב גוייסו משרד התמ"ת והיחידה להכוונת חיילים משוחררים ונבנתה תוכנית הכשרה שהתבססה על לקחי העבר ממיזמים אחרים כדוגמת "אתגר הבנייה" שלא זכה להצלחה. את תוכנית ההכשרה מוציאה לפועל הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה, בראשות המנכ"ל עו"ד **איל שלו** ובאמצעות מינהלת בניהול **שמעון דבוש** אשר מגייסת, ממיינת ומלווה את התפתחות כלל העובדים.

הקו המנחה בבניית התוכנית היה שיש צורך במיזם שישלב הכשרה מסודרת ומתאימה, שכר נאות המאפשר קיום בכבוד וכן אופק התפתחות מקצועית. לכך התווספה הקביעה כי המיזם הוא זה שישבץ את העובדים בחברות.

בהסכם שנחתם בין התאחדות בוני הארץ, הסתדרות עובדי הבניין והעץ, משרד התמ"ת ומשרד הביטחון נקבע, לראשונה, כי בוגר המיזם יוכל לצאת לקורס מנהלי עבודה לאחר שלוש

יש אור ירוק לחסכון

תאורות LED למנוון רחב של יישומים

APOLLO NEBULA ARTEMIS

תאורות רחוב, כבישים ומנהרות • תאורות למפעלים ומשרדים
תאורות לגינות ופארקים • מערכות תאורה סולאריות

REMY

מרכז התאנה 19, מושב יטב
טל: 09-8988202 • פקס: 09-8988202
www.remy.co.il • remy@remy.co.il



ישראלים רציניים בענף הבנייה. הנשיא הדגיש כי ענף הבנייה הוא אחד הגורמים החשובים בכלכלת המדינה וניתן בהחלט להתקדם בענף, להתפתח ולזכות במשכורות המאפשרות לחיות בכבוד. המעבר למנהל עבודה מחייב רצינות ואחריות ללא סייגים. מנהלי העבודה והמהנדסים נושאים על גבם את עיקר העשייה בבניין, אולם על מנהלי העבודה מוטלת אחריות כוללת ומקיפה. גם חשיבות הבטיחות ושמירת חיי העובדים נופלות על כתפי מנהל העבודה. הנשיא בירך את כל העושים והשותפים למיזם ואיחל הצלחה בלימודים למנהלי העבודה העתידיים.

שמעון דבוש, מנהל מיזם בונים ישראלים

מטעם משהב"ט, משרד התמ"ת והקרן לעידוד ענף הבנייה. גם החברות המעסיקות את הבוגרים זוכות לתמיכה משמעותית עבור תקופת ההכשרה וההסתגלות. כיום, לאחר שלוש שנים וחצי מתחילת המיזם "בונים ישראלים", הבוגרים מממשים את הזכות להצטרף לקורס מנהלי עבודה, אשר מתקיים באורט סינגלובסקי בתל אביב. נשיא ההתאחדות בוני הארץ **ניסים בובליל** בירך את הבוגרים ביום פתיחת הקורס למנהלי העבודה העתידיים וציין את תמיכתו האקטיבית במיזם והליווי האינטנסיבי והצמוד שהוא משקיע בו מאז הקמתו. כמו כן ציין את ההשתלבות המועילה של

שנים וחצי בלבד במקום חמש שנים כמקובל. הקורס הראשון נפתח במרץ 2009 במכללת מלט"ב בחולון ונכון להיום עומדים לפתוח את הקורס ה-17. בוגרי הקורסים שולבו בחברות המובילות במשק בהן חברת תדהר, דניה סיבוס, א. דורי, אביסרור, ב. יאיר, בינוי ושיכון ועוד. כיום מפוזרים העובדים בלמעלה מ-45 חברות. ניכר היה כי כח האדם האיכותי משלים מחסור ארוך טווח שהיה בענף ומתפתח במהירות. עד כה הוכשרו כ-400 עובדים, כאשר אחוז העובדים המשתלבים בענף לאחר שנה ראשונה מתקרב ל 70% ! העובדים מתוגמלים במענקים

פרויקט חדש בפתח ?

מחפשים קבלנים / אנשי מקצוע חדשים ?

חב' ג.ס קשרי בנייה משווקת את שרותיהם של חב' בנייה וקבלני משנה בעלי סיווגים שונים בענף הבנייה כגון:

- קבלנים ראשיים - בנייה למגורים, ציבורי, מסחרי ופרטי (צמודי קרקע והרחבות יישובים).
- קבלני שלד, גמר וקבוצות עבודה.
- קבלני חשמל, אינסטלציה ומנ"ם.
- קבלני חיפוי אבן וחיזוקי מבנים.
- קבלני עפר ופיתוח.
- מפעלי אלומיניום, מסגרות כללית, דלתות פנים ועוד.

לקוחות החברה הינם: יזמים לבנייה, חב' בנייה, קבוצות רכישה, מנהלי פרויקטים, חב' פיקוח, אדריכלים, לקוחות פרטיים (לבנייה פרטית) וקבלנים שמעוניינים להרחיב את עסקיהם וקהל לקוחותיהם.



ג.ס קשרי בנייה
 שיווק עסקי לקבלנים
 ואנשי מקצוע בענף הבנייה

ניא ספיר - מנכ"ל
 נייד: 054-3180189
 Guy.bc@012.net.il
 www.k-bnya.co.il

סלוט ככה

לורן אברמוביץ: Instagram:lorenabra

 Loren Abramovitch



מתכון: דג ים בעלים ירוקים וירקות אביב

מצרכים לארבעה סועדים:

600 גרם לוקוס לבן או מוסר ים פרוס לעובי של כ 3 ס"מ.
שני בצלים לבנים גדולים קצוצים דק.
חצי ראש שום ירוק טרי או ארבע שיניים של שום יבש פרוסות דק.
עלים ירוקים: כל עלה שצומח היום וזמין בשווקים: תרד, מנגולד, חובזה, חמצץ, עלי סלרי (אחד או שניים בלבד, טעם הסלרי מאד דומיננטי).
לימון אחד.
ירקות אביב: אפונה ופול טריים שני חופנים גדולים מכל אחד, חופן יפה שעועית לבנה או שעועית ירוקה, מעט שקדים ירוקים פרוסים דק.
שמן זית טוב.
מלח ים אטלאנטי.



אופן ההכנה:

בסיר או מחבת בעלי שטח פנים רחב מטגנים את הבצל הקצוץ על אש נמוכה, שלא יזהיב -רק שיהפוך שקוף.
בשלב הזה מוסיפים קורט מלח. מצרפים לבצל את האפונה והפול הירוק ללא התרמילים ואת השעועית הירוקה חתוכה לגודל של זרת.
מוסיפים שתי כוסות מים ומערבבים. תנו לכל הירקות לרתוח ואז מכסים את הסיר, מנמיכים את הלהבה ומבשלים כחצי שעה. מפעם לפעם מציצים לתוך הסיר ומוסיפים מים במידה וקיימת הרגשה של יובש כללי בתבשיל.
לאחר מכן מוסיפים את העלים (שטופים היטב), השום ועוד כוס אחת של מים. מערבבים בעזרת כף עץ גדולה, מוסיפים עוד מלח ומרתיחים כחמש דקות ללא מכסה.
משמנים וממליחים קלות את פרוסות הדג ומסדרים אותן בסיר באופן שהן משיקות אחת לשניה אך אינן עולות זו על זו. מכסים את הסיר ומבשלים כעשרים דקות.
הדג מוכן כאשר הוא שינה את ציבעו מוורוד שקוף ללבן מט.
אפשר גם לנעוץ סכין קטנה עד מרכז הדג ומיד לשים את הסכין על השפתיים ולחוש בטמפרטורה. בין 45 ל-55 מעלות זה טוב, השפתיים יודעות לבד.
מניחים את הסיר במרכז השולחן מטפטים מעט לימון ומזליפים שמן זית.

ועכשיו הכיף הגדול.

המלצת החודש:

צרפתי דגים - עולי ציון 3 יפו (שוק הפישפשים)
מיקו צרפתי מספק דגים מובחרים כבר מיליון שנה. אני קונה רק אצלו את כל סוגי הדגים ופירות הים שבעונה. בנו אריק צרפתי מנהל את החנות בנאמנות רבה ובמסירות אין קץ לקהל הלקוחות. תמיד כייף לעבור, לגלגל שיחה, לשתות כוס קפה טוב ולחזור הביתה עם הסחורה הטרייה מהים. דג טוב לא מבקש הרבה, רק שמן זית, מלח ותשומת לב.

מבשל לומד. חי. אוהב. איטליה. כואב. אייל שני.
פרגס אנדרסון. סלון. מיזרח אירופה. סניור אנגילו.
גליל תחתון. בדואים. ים תיכון. פשוט ככה.

שלום רב לכל הקוראים,

באביב ישנה תחושה של בריאה מחדש, הכל צומח ונראה יפה כל-כך והשמיים והים כחולים יותר. זהו זמן מושלם לבשל.
הבישול בבית מתחיל מחוצה לו. בעיר מתחילים בין חנויות המזון והסוחרים בשווקים, בשטח הפתוח ובכפר האפשרויות רבות מאד בזמן האביב. אפשר לצאת ולקטוף סוגי עלים שונים וצימחי תבלין למיניהם שעבורי מהווים חלק חשוב מאד במטבח.

מדי גיליון אשתדל להביא לכם מאכל שאני אוהב והסבר פשוט כיצד להכינו ואתם תוכלו להכינו בבתיכם. אני אוסיף גם המלצה על מסעדה טובה בארץ או בעולם או המלצה חמה על מקום טוב לקנות חומרי גלם כדאיים: ירקות, דגים, בשר ועוד.

היתי רוצה מאד להעביר לכם מן הידע והניסיון שרכשתי בעשר השנים האחרונות בארץ ובעולם.

שיטת גאנד

אומדן עלות פרויקט וחישוב כמויות



יזמים, חב' ניהול, קבלנים
באפשרותכם לקבל בדיוק
מרבי כתב כמויות לעבודות -
את כל הפעילויות כולן.

האומדן כולל:

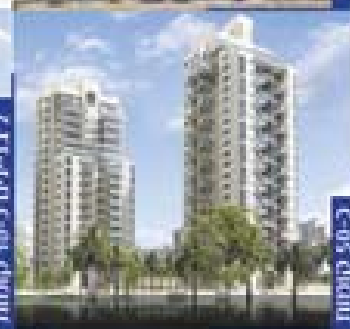
- שטחי פרויקט • מטריצות מכרז למו"מ
- עלויות לסוג אומדן מקצוע • עלויות לפי מבנה, מ"ר,
- יח"ד, פרק/מקצוע, תת-פרק, עבודה, ניתוח ברזל קומתי
- דוחות נוספים

ללקוחות חדשים

שרות הכנת אומדן ממוחשב
מגרמושקה ועוד מפורט ומדוייק -

אין!!!

למזמינים שירות לעת ביצוע הפרויקט
כולל: מטריצות לספקים, חישוב ברזל
מפורט על גבי תוכניות וחומרי גלם.



בשיטת גאנד

- גם** ליווי מלא!
- גם** אומדן מפורט
- וגם** חישוב לביצוע

בין לקוחותינו:
חברת אתגר-על הנדסה
חברת קבוצת חנן מור
חברת י.ת. דמרי בנייה ופיתוח
חברת י.ב. דמרי בנייה והשקעות
חברת נוה-נד בניין ופיתוח
חברת פרויקט גן העיר (ירושלים)

יזם, חב' ניהול וקבלן באפשרותך לדעת הכול!
בדיוק מרבי! כמה כמויות לעבודות והיכן! את העלויות כולן!

www.bGAND.com

ינוד, ת.ד. 7299 מיקוד 56212, טל: 03-5362489, פקס: 03-5322654

המחיר: לא סולי מ"מ, חס לאמון עבר בין מטרים הנולד מריף + 7 קומת גיתוח (החשוב לפי קומה), לחברה זאת להספק את התנאים המפורטים בכל עת.

שיתוף הפעולה הנדרש של הממשלה עם הקבלנים הוא הדרך היחידה להוזלת מחירי הדיור לזוגות צעירים

ראיון ראשון ובלעדי עם רשם הקבלנים החדש עו"ד אמנון כהן



עו"ד אמנון כהן

לא:

מהנדס סיווג - האם שקלת לתת למהנדסי סיווג יחס כמו לנותני שירותים אחרים? ולא שיהיה מועסק בלעדית אצל הקבלן באופן רצוף.

לא:

חוק רישום קבלנים הוא בן כמעט 50 שנה. מאז היו הרבה תהפוכות בתחום. האם יש בכוונתך להביא לתיקון תקינה עדכני? ובאילו נושאים תתמקד?

תשובה:

שאלת העובד לסיווג הינה אחת הסוגיות הראשונות שלקחתי על עצמי לטפל בהן מאז כניסתי לתפקיד. הנושא נבחן באופן מעמיק על ידי צוות היועצים המשפטיים וחברי הוועדה המייעצת והובא לדיון בישיבת מליאה של הוועדה המייעצת שכינסתי כבר פעמיים מאז כניסתי לתפקיד.

השאלה בדבר הצורך שתהיה פונקציה הנדסית באתר בנייה אינה במחלוקת בין כל הגורמים הקשורים לענף, אלא מהות עיסוקו והיכולת שלו לתת את שירותיו ליותר מחברה אחת במקביל. ההחלטה שהתגבשה בישיבות מליאת הוועדה המייעצת ושאיני פעלתי ליישומה היא כי מהנדס לסיווג יוכל לתת את שירותיו לשתיהן חברות במקביל ובמקרים מיוחדים בהם שלוש חברות שאינן כולן בסיווגים גבוהים מוחזקות ע"י אותה חברת אחזקות המוחזקות ע"י אותם בעלים - גם לשלוש במקביל. החלטה זו נכנסה לתוקפה ב 1.1.2013 ואנו מיישמים אותה כיום הלכה למעשה.

מכלול הסיבות לשינוי בהסתמך על כמה נושאים וביניהם העובדה כי קיים בארץ מחסור במהנדסים והדבר יוצר קושי רב לקבלנים למצוא מהנדס ו/או להחליפו באחר. אשמח אם ההתאחדות תרים את הכפפה ותפעל בראשונה מול משרד החינוך שיקצה כספים רבים יותר לחינוך טכנולוגי, דבר שידרבן את המכללות והאוניברסיטאות להגדיל כמות הסטודנטים במחלקות להנדסת בניין. מהלך זה יוביל לצירופם של יותר מהנדסים לשוק העבודה ויחד עם העובדה שמהנדס יוכל לתת שירותיו לשתיהן

תשובה:

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות נחקק בשנת 1969 ואכן מאז עבר אי אלו שינויים. כמו כן, כל התקנות שהותקנו מכוחו של חוק זה תוקנו לפני שנים רבות אך גם שם נעשו עם השנים שינויים והתאמות.

אני שותף לעמדה כי קיים צורך לבצע ריענון מקיף בחלק מסעיפי החוק והתקנות ולהתאימם למציאות המשתנה בענף. להווה ידוע כי במדינת ישראל, לצערי, שינוי בחקיקה הוא תהליך הלוקח זמן רב. בתקנות שמתקין השר עלול התהליך לקחת עד שנה וזאת במצב בו כל הגופים הפועלים מקיימים פעילות באופן רציף כמו משרד המשפטים, הרשויות השונות, הכנסת וכדומה. עם כניסתי לתפקידי התחלתי להכין טיוטות של הצעות לשינוי חקיקה ותקנות אך הבחירות לכנסת דחו את המשך היישום לפחות עד הקמתה של ממשלה חדשה.

בכל מקרה בכוונתי להקים צוות משותף שבו ייטלו חלק נציגי התאחדות בוני הארץ וגופים נוספים, על מנת לדון ולגבש נושאים לשינוי חקיקה ותקנות. אני מקווה כי בסיומו של התהליך נוכל לייצר שינויים בחקיקה ובתקנות שיתאימו למצב הענף ולמציאות המשתנה.

בכוונתי להתמקד במסגרת השינויים הנדרשים במספר תחומים:

- א. כמות הענפים, מהות כל ענף והוספת או הורדת ענפים.
- ב. מדרגות סיווג.
- ג. קורסים והכשרות קבלנים.
- ד. נושא בסיס הרישום והסיווג.
- ה. תקנות מעקב.

מראיינת: ד'ואל טל

במחצית שנת 2012 התמנה עו"ד אמנון כהן לרשם הקבלנים החדש במשרד הבינוי והשיכון. עו"ד כהן שימש מאז 2010 מנכ"ל ארגון הקבלנים והבוים במחוז באר שבע והוגב. לכהן תואר ראשון במשפטים ובמינהל מדיניות ציבורית. רשם הקבלנים ממונה על ידי שר הבינוי והשיכון ופועל מכוח חוק רישוי קבלנים לעבודות בניין הנדסאיות התשכ"ט 1969.

תפקידי הרשם:

- ניהול פנקסי הקבלנים.
- הנפקת רישיון קבלן.
- ניהול הליכי משמעת נגד קבלנים.
- טיפול בתלונות על קבלנים.
- אכיפת החוק נגד קבלנים העוברים על החוק.

אני למחויב לרביא אכס את הריאיון הראשון לפעילות עו"ד אמנון כהן מאספית תפקידי החדש.



5 מיליון ₪ לפחות באתר בנייה אחד. נקבע כי עבור מנהל עבודה שלא עמד בדרישות לביצוע המוגדר כניסיון ראשון במעלה יוכל קורס הקבלנים להוות תחליף לניסיון ראשון במעלה ובתנאי שהמבקש הינו מנהל עבודה עם מעל שש שנות ניסיון ועם כתבי מינוי מהתמ"ת באתרים השונים. זו נקודה חשובה שמבהירה היטב את מהותו של קורס הקבלנים. כמו כן עם כניסתי לתפקידי נחשפתי לעובדה שאין בחינות בענפי משנה עקב מחלוקת ארוכת שנים בין מוסד הרשם למשרד התמ"ת. פעלתי בשיתוף עם הגורמים הרלוונטיים ראשית, לאפיין מחדש את חלק מהבחינות, ותאריך היעד עד חודש 7/13, לאפיין שש בחינות בענפי משנה במלואם והתוצאה תהיה שמועמד שצבר ניסיון חוקי כנדרש והוא חסר הכשרה הוא יופנה לבחינות שאם יעמוד בהן בהצלחה יזכה לרישיון קבלני. כוונתי היא שבסוף התהליך כל ענפי המשנה יאופיינו במלואם ולמבקשים תהיה אופציה לרישום ע"ס כישוריהם.

חברות ובמקרים מסוימים אף לשלוש חברות - יוביל לירידת עלות העסקתם עפ"י כללי היצע וביקוש ויקטיין את יכולת המיקוח והדרישות של העובדים לסיווג. ההוצאה הכספית של הקבלן עבור שירותי סיווג תקטן באופן משמעותי בהתחשב בעובדה שמדובר בנותן שירותים ולא בשכיר העובד בחברה.

לעומת זאת, מעבר לרצון להקל תוך ניתוח מעמיק של המצב והצרכים, אנו לא נגלה סובלנות כלפי קבלנים אשר פועלים בתחושה כי העובד לסיווג "מסתובב להם בין הרגליים" וכל מהות הקשר ביניהם תסתכם בשליחת הצ'ק החודשי וקבלת חשבונית מס כדן, וזאת בטענה כי יש קונסטרוקטור בשטח + מנהל בעבודה באתר ומנהל פרויקט ומנהל ביצוע. אין בכל אלה תחליף לסמכותו ואחריותו של העובד לסיווג כפי שמפורטת בטופס תצהיר עובד לסיווג עליו חותם העובד לסיווג עם רצונו להתמנות ככה בחברה קבלנית.

ללא:

אתם הגוף המוסמך לאשר קורס קבלנים כשוה ערך לכישורי מנהל עבודה. כרגע הקורסים לא מוכרים ע"י הרשם. האם יש סיכוי שקורסים אלו יחודשו ויוכרו על ידי הרשם (קורסים במכללות מבוקרות ורציניות) ויביאו להפסקת התלות של קבלנים קטנים במהנדסים.

תשובה:

כידוע, בעבר קבלנים רבים למדו קורסים בענפים השונים ע"מ לקבל רישיון קבלני כדן. אני מבקש בהזדמנות זו להבהיר מה תפקידו של קורס קבלנים בניגוד למה שטוענים חלק מהגורמים הקשורים לענף לגבי מהותו של הקורס.

החוק קובע במפורש כי הזכאים לרישום הם: מהנדס, הנדסאי, מנהל עבודה ע"ס שנות הוותק שנדרשו בחוק באופן ברור.

כל הסמכה אחרת זולת אלה שצויינו לעיל, אינה מהווה הסמכה מתאימה לרישום כקבלן על בסיס כישוריו של בוגר הקורס. קורס הקבלנים, כך נקבע, מטרתו לסייע למנהל עבודה אשר לא השיג ניסיון שמוגדר עפ"י חוק/תקנות כניסיון ראשון במעלה הקובע כי רק מי שהיה שותף לאחד משלושת המאפיינים הבאים יכול להיות בסיס כישורים לרישום:

א. בניית 50 יח"ד לפחות בפרויקט אחד באתר אחד.

ב. בניית מוסדות ציבור או מבנה תעשייה ששטח הבנייה שלהם הוא 5,000 מ"ר לפחות.

ג. עבודות סלילת כבישים, בויב, ניקוז מים, בניית גשרים, ממגורות, משאבות, טורבינות ותחנות שאיבה ובניית נמלים, והכל בהיקף כספי של

ללא:

צו בטיחות - אתה מקבל ממפקח העבודה רק את צווי הבטיחות ולא את צווי הביטול. הדבר גורם לטירחה רבה, בזבוז משאבים וכח אדם אצל הקבלנים שכבר טיפלו בתקלה וקיבלו אישור המפקח ובכל זאת נדרשים להוכיח במשרד הרשם כי המפגע טופל, זאת כי המפקח אינו מעביר אליך את ביטול הצווים. האם יש דרך לקבל ממפקח העבודה את תאריכי הביטול?

תשובה:

בנוגע לצווי הבטיחות וצווי שיפור שמוציאים מפקחי בנייה במחוזות השונים של האגף לפיקוח על העבודה במשרד התמ"ת, הרי שתקנות ערעור מהימנות בניגוד למקובל כוללות מקרים שבהם קבלנים קיבלו צו שיפור ו/או צו בטיחות באתר העבודה והרשם נדרש לנקוט נגדם בהליך של ערעור מהימנות.

טרם כניסתי לתפקיד היה נוהל העבודה ושיתוף הפעולה בין האגף לפיקוח על העבודה במשרד התמ"ת לבין רשם הקבלנים מסורבל ובעל כפילויות בבקרת התהליך שלא לצורך.

לאחר פגישותיי עם המפקח הארצי על העבודה דרשתי לקיים ממשק עבודה מסודר עם האגף לפיקוח על העבודה במשרד התמ"ת בכל הקשור לצווים אלה. עד כה היה הרשם מקבל אחת לחצי שנה את שמות החברות הקבלניות שקיבלו צווי בטיחות/צווי שיפור ועובדי האכיפה והבקרה ברשם הקבלנים היו פונים בכתב לקבלן ו/או לחברה לעיתים באיחור

של חצי שנה מתאריך קבלת הצו. המענה של הקבלנים היה מתחלק לכאלה שטענו כי הצווים בוטלו לאחר ביקורת חוזרת ואף שולחים אלינו את אישור ביטול הצו מטעם המפקח המחוזי, לבין אלה שהיו מבקשים שנשלח אליהם את העתק הצו כיוון שאינם יודעים כלל על קיומו. אנו לא היינו יכולים לשלוח את העתק הצו כיוון שלא היינו מקבלים אותו כלל ממשרד התמ"ת.

במצב שהוסדר הגדרתי ממשק עם האגף לפיקוח על העבודה אשר הורה למפקחי התמ"ת להעביר אלינו תוך 24 שעות את צווי הבטיחות/השיפור שהוצאו לחברות השונות וזאת יחד עם העתק מהצו עצמו.

עובדי האכיפה באגף רשם הקבלנים פונים במכתב לחברה יחד עם העתק הצו וכאשר החברה מתקנת את הליקויים ומקבלת צו ביטול, היא שולחת לרשם באופן מידי דיווח אשר סוגר את התלונה ומסיים את הליך הטיפול בתיק. במידה והקבלן לא פועל להסדיר ביטול הצו אנו נאלצים לפעול ונקוט כנגדו אמצעים כמי שעבר ופעל בניגוד למקובל ע"פ האמור בתקנות. אני בטוח שבמצב שהוסדר תימנע מהקבלנים הטרחה לקבל פניות בנושאים שהוסדרו וכעת פועל המנגנון בנושא זה באופן מסודר.

לאל

בשונה ממוקצעות אחרים, בענף שלנו יש עודף רגולציה על קבלנים רשומים. באילו נקודות ניתן להקל?

תשובה:

אינני חושב כי יש עודף רגולציה על קבלנים מטעם רשם הקבלנים, אלא להבנתי יש רגולציה אשר מכוונת למקומות הלא נכונים. קבלן הינו בעל העיסוק היחידי במדינה שיכול להיקרא קבלן גם כאשר הוא אינו בעל הכשרה מתאימה וזאת עפ"י סעיף 4(א)6. הדבר לא מתקיים אצל רופאים, עו"ד, רו"ח, מורים, מהנדסים וכו.

הרגולציה שמקיים הרשם נוגעת לתחומים בהם הקבלן חייב להיות תחת פיקוח ובקרה לגביהם כגון:

זהות עובדים ע"פ סעי' 4 א (6). האם העובדים שהוכרו ע"י הרשם עדיין עובדים אצל אותו קבלן ומועסקים בפועל. הרי כל הרישיון ניתן לקבלן על בסיס כישוריהם ואנו מקיימים מעקב חצי שנתי מיום אישור החברה ורישומה ולאחר מכן מידי שנה, וכמו כן הגדלת סיווג, ביצוע עבודות בענפים בהם רשום הקבלן, עובד לסיווג וכדומה.

כשם שהקבלן עומד בדרישות הריגולטוריים השונים כגון הרשות המקומית מבחינת היתרי בנייה ורישוי, דרישות ממ"י, דרישות רשויות המס, האגף לפיקוח על העבודה, מכוני התקינה ועוד, עליו לעמוד גם באכיפת החוק ע"י רשם הקבלנים. הדבר יתרום לקידום הענף, למקצועיותו ולבניית מאגר קבלנים במדינת ישראל המכבדים את הענף בו הם עוסקים ופועלים עפ"י כנדרש.

לאל

נושא הבנייה הבלתי חוקית - אין מספיק אכיפה כנגד החאפרים בענף, בעיקר מצד הרשויות המקומיות. האם בכוונתך לשנות סדרי עדיפויות ולקבל סמכויות נרחבות על מנת לפעול כנגד קבלנים לא רשומים?

תשובה:

אחד מהנושאים המרכזיים שציינתי עם כניסתי לתפקידי היה המאבק בבנייה הבלתי חוקית, נושא שעסקתי בו עוד בכובעי הקודם כמנהל ארגון הקבלנים בבאר שבע והנגב. אני שמח שההתאחדות תמיד הדגישה את העובדה שהיא שותפה מלאה למאבק בתופעה זו. לצערי המצב כיום אינו מוסדר בכל הרשויות בארץ. חלקן דורשות מהיזם ו/או מבעל היתר את תעודת הקבלן המבצע כתנאי לקבלת

ההיתר, וחלקן מאפשרות ליזם ו/או לבעל ההיתר להמציא את תעודת הקבלן המבצע בפרק זמן מסויים לאחר קבלת ההיתר, אם היזם ו/או בעל ההיתר טוען כי הוא מנהל מו"מ לבחירת קבלן. לא תמיד הרשות המקומית מקפידה לבצע מעקב כי תעודת הקבלן הומצאה כמתחייב. קיימת קבוצת רשויות אשר לא מעמידות כלל כתנאי את הדרישה לקבלן רשום ומנפיקות היתרי בנייה ליזמים ו/או לבעלי ההיתרים מבלי לבחון כלל את שאלת זהותו של הקבלן הרשום שאמור לבצע את העבודות בפועל.

במסגרת הפעילות שאני מקיים בנושא פניתי במכתב לכל מנהלי המחוזות במשרד השיכון וביקשתי שיעבירו את תוכנו לכל ראשי הרשויות בארץ, כל מחוז בתחומי.

במכתבי העלתי את הדרישה כי על הרשות המקומית לאכוף את נושא שאלת זהותו של הקבלן המבצע הרשום בפנקס הקבלנים בענף ובסיווג המתאימים להיקף העבודה ומהותה וזאת כתנאי למתן ההיתר. יותר מכך, על הרשות לבצע סיורים יזומים של מפקחי בנייה מטעם הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון והבנייה שיסיירו באתרי הבנייה השונים ע"פ ההיתרים כאשר הם מצויידיים בזהות היזם, בעל ההיתר והקבלן המבצע כפי שדווח לרשות המקומית ועליהם יהיה לבדוק את זהות הקבלן בפועל ובהעדר התאמה, על ראשי הערים ומהנדסי הערים לפעול מידית להוצאת צווי הפסקת עבודה.

עוד דרשתי במכתבי לראשי הרשויות לקבל מכל רשות מקומית, מועצה מקומית/ מועצה אזורית/ ועדות מקומיות לתכנון ובנייה את העתק כל היתרי הבנייה שהנפיקה כל אחת מהן ברבעון הקודם, וכך אוכל למפות את מדינת ישראל מבחינת התחלות בנייה עפ"י היתרים. זוהי הדרך לווסת את הכוחות הפועלים בשטח, לבצע ביקורות במקומות בהם אנו חוששים כי מבוצעת עבודה ע"י קבלן לא רשום.

פעולה נוספת נקטתי משגילתי שאין לרשם הקבלנים רגולציה על קבלנים לא רשומים. החוק אומר שקבלן רשום הנמצא תחת רגולציה של רשם הקבלנים יישא בתוצאות פעילותו אם וככל שנעשתה בניגוד לתנאי רישונו, ואילו קבלן שאינו רשום כלל פטור מכל אחריות ומחויבות. זו משוואה בלתי נסבלת שהחוק והרשויות מצאו משאבים לאכוף על אלה הפועלים ע"פ חוק ואילו על אלה שאינם נרשמים ומפרים את החוק, אין אוכפים. לכן פעלתי לגייס תובע מטעם רשם הקבלנים, עו"ד עובד משרד השיכון, אשר יגיש כתבי אישום כנגד קבלנים לא רשומים, מה שעלול

עקב חומרת העבירה וסיכון חיי אדם להוביל מבחינת הענישה של בתי המשפט למאסר בפועל עקב הסכנה הוודאית לשלום הציבור. אני סמוך ובטוח כי לאחר גיוס התובע והגשת כתבי אישום נגד קבלנים לא רשומים תיווצר הרתעה גדולה יותר ותצומצם התופעה של הקבלנים הלא חוקים שהיא אחת הרעות החולות של הענף.

לאל

האם בכוונתך להתייחס לעדכון רשימת הענפים הראשיים כגון מינהור, מיחזור, הריסות בניין?

תשובה:

המצב העובדתי שקיים הוא שאנו פועלים רק במסגרת עץ הענפים הקיימים.

במסגרת הכוונה לבצע רפורמה בחוק ובתקנות, יהיה צורך לבצע עדכון גם בענפים השונים שיכלול גם ביטול של ענפים מסיבות שונות וכמובן הוספה של ענפים חדשים שישקפו את תחומי העיסוק השונים שהתפתחו עם השנים, שכיום, בהעדר ענף מתאים, מבוצעות עבודות בעלות אופי מסוים תחת ענף אחר. זו תופעה שאני ער אליה ובכוונתי לפעול ולטפל בנושא זה.

לאל

ישנה תופעה חמורה בה מזמיני עבודה ציבוריים דורשים סיווגים בניגוד להיקפי הסיווגים המעודכנים על ידי הרשם. כיצד יש בדעתך לפעול למניעת סינון קבלנים מלגשת למכרזים דרך הסיווג הנדרש?

תשובה:

התופעה מוכרת לי עוד מהיותי מנכ"ל ארגון הקבלנים באר שבע והנגב, אז התמודדתי לא פעם עם פניות של קבלנים בנוגע למכרזים שבהם מזמיני העבודות דורשים סיווג קבלני גבוה באופן בלתי סביר להיקף העבודות בפועל. אז פניתי לאותם מזמיני עבודות וניסיתי לפעול לתיקון המכרז עוד לפני סיור הקבלנים, ע"מ לאפשר לקבלנים רבים ככל האפשר, בעיקר לבעלי הסיווגים הנמוכים, להתמודד כשווים במכרז.

אני חייב להודות שלא תמיד הצלחנו לגרום למזמיני העבודות לשנות את הסיווג הנדרש למכרז. זה נבע בעיקר מהעובדה שעפ"י הפסיקה בבתי המשפט, נדחו מרבית העתירות, ע"י בתי המשפט שראו במזמין העבודה כסוברני לבחור קבלן שיצליח לבצע את העבודה ולסיימה במועד הנדרש. על-פי פסיקת בית המשפט הדרך להבטיח

את ביצוע העבודה ע"י קבלן מתאים הינה בין היתר בקביעת סיווג קבלני גבוה המבטיח עפ"י הבנתם של מזמיני העבודות את הסיכוי לסיים את העבודות לשביעות רצונם.

התבקשתי ע"י נציגי ההתאחדות באמצעות אשר גרין לנסות לסייע במיגור תופעה זו ובימים הקרובים אעביר את התייחסותי בכתב, שבה אני מניח יעשה שימוש מול מזמיני העבודות, להתאחדות בוני הארץ. כמו כן שוחחתי בנושא עם נשיא ההתאחדות והצעתי לו כיוון של מתווה לטיפול בתופעה זו. הודעתי לנשיא כי אעמוד גם בנושא זה לצד ההתאחדות על מנת להבטיח כי מזמיני העבודות יראו בסיווג הקבלנים כפי שנקבע ע"י רשם הקבלנים כגורם מחייב ולא כגורם מנחה אך במקביל הדבר לא ימנע ממזמיני העבודות לדרוש ערבויות נוספות במטרה להבטיח את ביצוע העבודה וסיומה במועד ובתנאים שנקבעו בחוזה ההתקשרות, כאשר שאלת הסיווג הקבלני תחייב ככל האפשר את מזמיני העבודות באופן התואם את היקף ביצוע העבודות בפועל.

לסיום אני מבקש לנצל הזדמנות זו שניתנת לי ולהעביר מסר ברור לכל הקבלנים הפועלים במדינת ישראל. אנו מביאים עמנו רוח חדשה לרשם הקבלנים מבחינת הקשר, היחס ואופן הטיפול בבקשות הקבלנים השונות. אנו מושיטים בו זמנית יד המיועדת לקבלנים הפועלים עפ"י החוק והתקנות ומקיימים את דרישות הרגולטור. כלפיהם אנו נפעל לסייע ככל האפשר והדברים, כך אני מקווה, באים לביטוי הלכה למעשה.

לעומת זאת ובמקביל אנו נפעל באופן החלטי מול קבלנים הרואים בחוק ובתקנות "המלצה" בלבד ופועלים תוך עבירה על החוק. עיקר מאמצינו יופנו כלפי קבלנים רשומים הפועלים בהקפי עבודה גדולים מסיווגם הקבלני או כאלה המבצעים עבודות בענפים שאינם רשומים בהם כלל. היעד החשוב ביותר הוא מיגור התופעות של קבלנים רשומים אשר לוקחים כקבלני משנה כאלה שאינם רשומים כלל, או קבלנים המוכרים את רישיונם לאחרים ומקבלים תמורה כספית כאשר אין להם שום קשר לאותה עבודה, והמבצע בפועל במקרה הטוב רשום בסיווג נמוך בהרבה מדרישות המכרז ומבטיח להשתתף בו רק כתוצאה מהתעודה שהציג במכרז ובמקרה היותר גרוע המבצע אינו רשום כלל כקבלן.

אני מבקש להבהיר כי בנושא זה לא תהיינה פשרות מבחינת אכיפת החוק. נכון שלא נוכל להגיע לכולם אך בקרוב יחוש את פעילותנו הרבה יותר באתרים השונים. כבר ביצעתי מספר

פעולות לחזק את תחום האכיפה והבקרה באופן שימנע תופעות אלה.

מיגור תופעות אלה יביא, לדעתי, הרבה יותר פרנסה לקבלנים הרשומים, בעיקר לקבלנים בסיווגים הנמוכים, לקבלני הווילות והבנייה הפרטית, לקבלני השלד, קבלני הגמר, קבלני השיפוצים. הדבר גם ירומם את קרנו של הקבלן, יתן הרבה יותר כבוד למקצוע שהכניסה אליו תהיה מוגדרת ומסודרת ותחייב עמידה בדרישות כפי שנקבעו.

כמו כן חיזקנו את הקשר עם הארגונים המקומיים. השתתפתי בכל הכנסים שיזמו הארגונים השונים ובסדנאות מנהלי הארגונים שמקיימת ההתאחדות. העמדנו אמצעי התקשרות יחודיים עם הרשם בצורה מסודרת יותר, העמדנו תיבת מייל המיועדת רק לארגונים המקומיים אליה שולחים מנהלי הארגונים את כל הבקשות אשר מטופלות בו ביום וזוכים למענה מידי לפניות אלה.

חידשנו את "המסלול הירוק" לא רק בהגדרה אלא באופן מעשי וכיום קבלני הארגונים הרשומים מקבלים מאתנו מענה תוך מקסימום 30 יום ממועד הגשת הבקשה עד להחלטת הרשם. הדבר מהווה שינוי חד של 180 מעלות מהמצב שהיה עד כה בין הארגונים וההתאחדות לרשם הקבלנים.

כמו כן פעלתי להרחבת הרכב הוועדה המייעצת מכיוון שזיהיתי כי כמות התיקים המטופלים על ידי עובדי האגף לא זהה לכמות התיקים שהוועדה דנה בהם בפועל, ונוצר צוואר בקבוק המעכב את משך זמן הטיפול בכל בקשה. אני בטוח שעם הרחבת הרכב הוועדה יתקיימו דיונים בתדירות גבוהה שתתאים לקצב הטיפול של העובדים בבקשות. כמו כן פעלתי להחריג מסמכות הוועדה לא מעט מקרים בהם נבחנו נושאים טכניים ופחות מהותיים וכיום בתיקים רבים אלה אני חותם מבלי להעביר לבחינת הוועדה המייעצת - מה שמקצר משמעותית את הטיפול בבקשות אלה. בין הנושאים ניתן לציין: קבלן רשום אישי המבקש לרשום חברה ע"ס כישוריו, הנפקת רישיון למועמדים שעברו בחינות, קבלן שבוטל עקב אי מענה למעקב עובדים ולאחר ביטולו שלח מסמכי המעקב כנדרש וטרם חלפה חצי שנה מביטול החברה, אני מחדש את הרישיון ללא ועדה ועוד מקרים נוספים.

כמו כן אני פועל מול **אהרון ברזני** (תפקיד) ואנשיו לגבי נוהל בהקצאת עובדים פלשתינאים לקבלנים, כאשר כפעולה ראשונה סיכמנו כי כל מי שמחזיק עובדים פלשתינאים ואשר קיבל אישור כקבלן רשום וקעת נמצא כי הוא אינו

קבלן רשום, העובדים ילקחו ממנו לאלתר ויוקצו מחדש לקבלנים אחרים.

אנו דנים כרגע בכוונה לבצע הקצאה מחדש של כל 27,500 העובדים הפלשתינאים בענף עפ"י קריטריונים ברורים של הקצאה עפ"י צרכים ופרוייקטים של קבלן בפועל. הקצאה מחודשת לכולם תמנע תופעה של סחר בעובדים ששייכים לקבלן שאינו עובד מסיבותיו הוא ו"מוכר" את העובדים לקבלן אחר שצריך ידיים עובדות ונאלץ לשלם עמלות לקבלן שעל שמו עובדים אלה קיבלו היתר עבודה. הדבר, מעבר היותו בלתי חוקי בעליל, גורם לקבלן שמשלם עבור העובדים לייקר משמעותית את מחיר הדירה בכל הקשור בקבלנים/יזמים הבונים דירות לזוגות צעירים.

כמו כן ביצענו ואנו מבצעים שינויים של מדיניות מבחינת הדרישות ובהקדם יועבר מסמך עבודה מסודר של כל השינויים שביצענו עד כה ושאונו עתידיים לבצע בהמשך.

אני מנצל הזדמנות זו להודות למנכ"ל ההתאחדות היוצא **מוטי כידור** איתו עבדתי בכובעי השונים וזכיתי לתמיכה ולשיתוף פעולה ואני בטוח שיהיה כך גם בהמשך.

אני מבקש לברך את נשיא ההתאחדות **ניסים בובליל** ולאחל לו ולסגניו, לחברי הנשיאות, ליושבי ראש הארגונים והמנהלים, לעובדי ההתאחדות ולמנכ"ל הנכנס עו"ד **אליאב בן שמעון** הצלחה רבה בכל המשימות שעוד מחכות להם. העבודה לביסוס הענף וסיוע לקבלנים לקבע את העבודה בקרב מקבלי החלטות כי ללא קבלני ישראל העובדים והבונים לא יוכל המשק הישראלי לעמוד ביעדיו הכלכליים לעידוד הצמיחה והשגשוג. שיתוף הפעולה הנדרש של הממשלה עם הקבלנים הוא הדרך היחידה להוזלת מחירי הדיור לזוגות צעירים שהרי מדובר בדור ההמשך של קיום של עם ישראל בארצו.

אני מאחל לכל הקבלנים חג עצמאות שמח, חג של חרות, שגשוג ופריחה והצלחה בכל הפרוייקטים בכל רחבי הארץ.

אני מבקש בהזדמנות מכובדת זו להוקיר תודה לעובדי רשם הקבלנים על העבודה הטובה למרות הלחצים בהם הם נתונים מידי יום. שאלמלא הם לא יכולים היינו להוביל לשינויים המתבקשים. אני מזכיר לקבלנים שאני וצוות העובדים עומדים לרשותם ונעשה ככל שנוכל לסייע להם במטרה לייצר רגולציה טובה אך הוגנת וסבירה שתבסס את מעמד הקבלן בישראל. ■

כל מה שצריך לדעת על מע"מ תשומות תמ"א 38 (1)



יצחק שגב, יו"ר תמ"א 38
התאחדות בוני הארץ

היזום את הפרויקט, יתווספו ל-16 הדירות הקיימות עוד 8 דירות, מתוכן 4 דירות רגילות של 4 חדרים ועוד 4 דירות דופלקס גג (בנות 5 חדרים).

בנוסף הוסכם, כי לכל דירה קיימת תתווסף הרחבה של 12 מ"ר לממ"ד וכן מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר. כמו כן כוללת התמורה הניתנת לדיירים שיפוץ חיצוני, שדרוג לובי וחדר מדרגות, פיתוח חצר וגניון, מעלית ושיפוץ המקלט לצורכי כל דיירי הבניין.

על מנת לאפשר חלוקת העלויות בין כאלה שמע"מ תשומות איננו מותר בקיוזו עליהן (שירותי בנייה הניתנים לדיירים הקיימים) לבין עלויות הבנייה החדשה הנוספת, ערכנו את הטבלה הבאה:

היחידות הנמכרות הנובעות מעסקאות החברה החייבות במס, לבין שיווי שירותי הבנייה הניתנים לדיירים, שהם בבחינת עסקאות פטורות ממס". נוכל להסביר את עמדתנו בחישוב המובא בהמשך.

ניקח לדוגמה פרויקט בו קיים בניין מגורים אשר נבנה לפני 1.1.80 ולפי חו"ד הנדסית מוסמכת נדרשת פעולת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה על פי תקן 2413.

הבניין נמצא בתל-אביב, באזור הצפון הישן, בו נמכרות דירות במחירים של 35,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ, בהתאם לממוצע מכירות שבוצעו לאחרונה באזור זה.

על פי סיכום דברים בין הדיירים לקבלן המבצע,

החלוקה כולל מע"מ (באלפי ₪)

מס"ד	פרטים על העלות הכוללת לבניית הזכויות	סכום כלל העלויות	עלויות התמורה לדיירים	עלויות בנייה חדשה	הסבר לחלוקת העלויות
1.	חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה	877	310	567	35% לקיימים 17% + 750
2.	בניית ממד"ים לדיירים קיימים 16X40	750	500	250	60% מממ"ד עוזר לחיזוק. 17%+40X16
3.	מס רכישה	134	134		5%X2.7
4.	בנייה חדשה של דירות היום	4,212	-----	4212	900 מ"ר 4,000X 17%+
5.	אדריכל	180	60	120	
6.	מהנדס-קונסטרוקטור	80	30	50	
7.	יועצים שונים	80	30	50	
8.	מדידות	5	2	3	
9.	מפקח דיירים	140	140	---	
10.	עו"ד דיירים	150	150	---	
11.	מרפסות שמש דיירים	470	470	---	17%+25X16
12.	פיתוח חצר	375	175	200	
13.	מעלית	210	80	130	
14.	לובי וחדר מדרגות	310	150	160	
15.	חיפוי חיצוני לכל הבניין ישן+חדש	820	250	570	
16.	אגרת בנייה לכל הבניין	415	73	342	380X1092 ש"ח
17.	בדיקת קרקע אל-הרס	16	4	12	
18.	גינון ממוחשב	24	10	14	
19.	תקורות יום	130	40	90	
20.	ביטוח הפרויקט	35	15	20	
21.	ממון הפרויקט	487	187	300	
	סה"כ	9,900	2,810	7,090	

מאז שחוק תמ"א 38 עבר את אישור הכנסת, נקבע כי מע"מ תשומות על שירותי בנייה הניתנים לדיירים הקיימים יזכה לפטור. כלומר, הדיירים הקיימים לא יחוייבו בו. אך מכיוון שנקבע פטור ולא שיעור 0, נקבע כי הקבלן לא יוכל לקזז את המע"מ הניתן לשירותי בנייה לדיירים במסגרת ההתחשבנות השוטפת עם מע"מ וכתוצאה מכך לעלויות אלה יתווסף מע"מ בשיעור 17% אשר יגדיל את עלות הפרויקט באותו סכום שלא יקוזז. כתוצאה מקביעה זו של שלטונות מע"מ נותרה בעינה השאלה כיצד תבחן החלוקה בין הוצאות שהוצאו כתמורה עבור הדיירים שוויתרו על זכויות הניתנות לבנייה מתוקף תמ"א 38 והוצאות עבור הבנייה החדשה של יחידות היום שתימכרנה על ידו בשוק החופשי וזאת על פי הסכם עם הדיירים.

על פי חוות דעת שקיבלנו ממשד עו"ד העוסק בתחום:

"לגישתנו, בהסתמך על פסיקת בתי המשפט בסוגיית ניכוי מס תשומות ועמדת מנהל מע"מ כפי שבאה לידי ביטוי בה, לשם קביעת אופן ייחוס החלק בתשומות אשר שימשו בעסקאות חייבות לעומת החלק אשר שימש בעסקאות שאינן חייבות במס, יש לבחון את יחס ההכנסות הנובעות מהעסקאות החייבות במס לבין אלה אשר אינן חייבות.

בהתאם לפסיקת בית המשפט שניתנה לאחרונה ועמדת מנהל מע"מ, יש לקבוע את שיעור מס התשומות המותר בניכוי לפי היחס בין שווי

סכום (באלפי ₪)	%		
31,220	91.7	1.	הכנסות ממכירות דירות חדשות
2,810	8.3	2.	הכנסות (תמורה) לדיירים קיימים
34,030	100		סה"כ

מע"מ כמס תשומות. בחישוב שלנו סך ההוצאות לייצור ובניית הפרויקט הוא 9,900 באלפי ₪ שמתוכם רק על 8.3% מההוצאות לא יתאפשר קיזוז מע"מ תשומות, דהיינו $9,900,000 \times 8.3\% = 822,000$ והמע"מ אשר יתווסף, לעלויות הוא:

140,000 ש"ח = $822,000 \times 17\%$, סכום זה יתווסף לעלויות הבנייה של הקבלן בביצוע הפרויקט.

אין חולק כי העובדה שלא ניתן לקזז מע"מ באשר להוצאות הקבלן עבור הפרויקט, מקטינה באזורים רבים בארץ את הכדאיות הכלכלית של פרויקטי תמ"א 38. התאחדות בוני הארץ סבורה כי מע"מ בשיעור 0 עשוי להגדיל את הכדאיות לביצוע חיזוק מבנים שאינם עומדים בתקן 413 ובכך לסייע להתחדשות העירונית על כל המשתמע מכך (חיזוק המבנים, שיפור חזותם, ביטחון הדיירים (ממ"ד), הוספת יח"ד ועוד). לאור האמור, נמשיך לפעול אל מול מקבלי ההחלטות לקידום הנושא. ■

מסקנות מתוצאות התחשיב - בסיס ההכנסות

על פי קביעת פסקי הדין כי חיוב מע"מ ו/או פטור על חלק מההוצאות יקבע על פי היחס החשבוני שבין מרכיבי ההכנסות בעסקה המדוברת, דהיינו הכנסות היזם לעומת התמורה לדיירים - קרי ההכנסות שיש בידם.


לפי זה יש לקחת את סך ההכנסות כולל מע"מ של היזם בעת מימוש יחידות הדיוור החדשות הנוספות וליחסן לסך ההכנסות של הדיירים הקיימים בפרויקט, השווה לסך כל התמורה שקיבלו עבור ויתור על זכויותיהם במקרקעין על פי תמ"א 38 והעברתן לקבלן.

כפי שנאמר בפתיח, לקבלן זכויות למכירה (דירות חדשות) בשטח של 892 מ"ר (2 קומות של 400 מ"ר כל אחת ו-4 חדרי גג (23 מ"ר $4 \times$).

כפי שנקבע, באזור זה מחיר המכירה הוא 35,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ, מכאן שההכנסות ממכירת דירות חדשות הן 31,220,000 ₪ כולל מע"מ $892 \times 35,000$.

מתוצאת התחשיב שהובא להלן סך ההכנסות (התמורה) לדיירים הקיימים (הישנים) הוא 2,810,000 ולכן היחסים ביניהם הוא כדלקמן: (באלפי שקלים חדשים)

מכאן, שמכל הוצאה המשולמת בפרויקט רק על 8.3% לא יתאפשר קיזוז



התאחדות
בוני הארץ

הכנס המקצועי השנתי של

ענף הבניה והתשתיות - 2013

22-25 מאי 2013, מלון הרודס אילת



השכרה ומכירת

עגורני צריח



09-8855990

www.ybncranes.co.il

י.ב.ניר

עמרים בע"מ

בעולם יש מטרו ולנו

מאת ד'אל טל

מה דרוש כדי להפוך את מרכזי הערים למרכזים ללא פקקים מטורפים? רבים מאמינים כי התשובה לכך היא רכבת תחתית. האם מדינת ישראל מסוגלת להקים מערכת של רכבות תחתיות? ואם כן - תוך כמה זמן? לפני שעוסקים בשאלות גדולות אלו, הרי לפניכם כמה דוגמאות מתחנות מטרו מופלאות בעולם, ידועות פחות מאלו של פריז או ניו יורק. זוהי ממש טעימה על קצה המזלג (או על קצה המסילה...), בקרוב אצלנו?

המטרו של שנחאי -

מערכת קווים מן הטובות בעולם

המטרו בשנחאי נחנך בשנת 1995 ואורך המסילות מגיע ל-647 ק"מ - המערכת הארוכה ביותר בעולם. ישנן קרוב ל-250 תחנות, עם 11 קווים ובשנה עוברים בו 5.16 מיליון איש. המטרו צפוף מאוד אך מספק תצוגה מרהיבה של אורות וצבעים במהלך הנסיעה במנהרות הרבות.



המטרו של מינכן - ה"יו בהן"

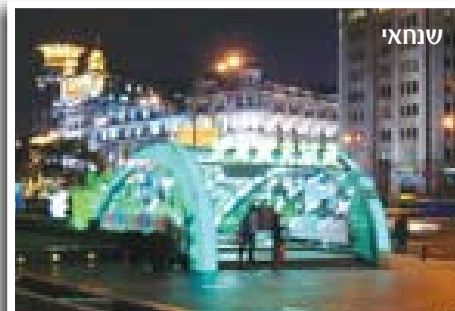
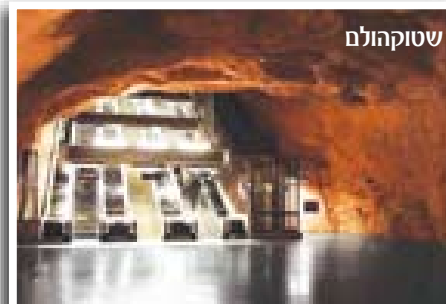
המטרו של מינכן נחנך בשנת 1971, לכבוד המשחקים האולימפיים בקיץ 1972. למטרו שישה קווים, עם 100 תחנות, אשר רובן תת קרקעיות. בכל יום נוסעים בו כמיליון איש, סה"כ כ-360 מיליון איש בשנה! אורך המסילה הינו 103 ק"מ והמהירות המקסימאלית המותרת הינה 80 ק"מ לשעה. תדירות הרכבת הינה 5 דקות בשעות העומס. מאגר הרכבות מונה 550 רכבות.



המטרו של שטוקהולם - הגלריה לאומנות הארוכה ביותר בעולם: "הטונלבנה"

המטרו של שטוקהולם קיים כבר 62 שנה ולו שלושה קווים מרכזיים (ירוק, כחול, אדום) עם 100 תחנות ואורך מסילה של 106 ק"מ. רוב התחנות מעוטרות ביצירות אומנות ולכן המטרו קיבל את הכינוי "הגלריה הארוכה ביותר בעולם". המערכת מסיעה ביום מעל מיליון נוסעים, כאשר האוכלוסייה של עיר הבירה מונה כ-800,000 איש, אך תושבי העיר שטוקהולם וסביבתה מגיעים ל-2 מיליון תושבים.

למטרו 43 תחנות תת קרקעיות ו-57 עיליות. חלקן נחצבו בסלע ובחלקן יש פיתולים מסוכנים ולכן המהירות המותרת הינה 80 קמ"ש בלבד. תדירות הרכבת בשעות העומס והשיא הינה 5-6 דקות ובמהלך היום 10 דקות. לקו הכחול יש 19 תחנות תת קרקעיות חצובות בסלע הנמצאות 20-30 מטר מתחת לאדמה ורק אחת עילית. קו זה בלבד מסיע 55 מיליון איש בשנה! כל הקרונות "ניזונים" מחשמל של 650 וולט.



יש את אגד ודן...

כל המסלולים מפוקחים על ידי 3,000 מצלמות. כמו כל פרויקט באמירויות, הפרויקט הזה ראוותני, עשיר, מתקדם ומושקע, ליתר דיוק 7.6 מיליארד דולר ובשנים הקרובות יושקעו 4.9 מיליארד דולר נוספים. ל-87 הרכבות יש נהג אוטומטי (כלומר אין נהג בשר ודם) והרכבת מחולקת ל מחלקה ראשונה, מחלקת נשים וילדים ומחלקה רגילה. העיצוב של התחנות שאב את השראתו מהאדמה, המים, האוויר והאש.

המטרו של פיוניאנג (צפון קוראה)

למטרו הצפון קוריאני שני קווים. העבודות החלו בשנת 1965 וכבר בשנת 1969 נפתחו התחנות הראשונות. המטרו של פיוניאנג הינו המטרו ה"עמוק" ביותר בעולם - 110 מטר מתחת לפני האדמה. עקב אסון שאירע בזמן בניית המסילה, כאשר התמוטטה מנהרה והרגה למעלה מ-100 איש, שונה תוואי הרכבת. בזמן מלחמה, תחנות המטרו יכולות לשמש כמקלטים בזמן הפצצה ולמטרה זו הוצבו בתחנות דלתות מתכת כבדות. מקורות מסוימים מדווחים על קו רכבות סודי לאנשי הממשל.



פיוניאנג

בשעות העומס, הרכבות מגיעות בתדירות של 2 דקות. כרטיס הנסיעה ברכבת הינו הזול ביותר בעולם (\$0.03). מסלול המסילה הינו 23 ק"מ ועם 17 התחנות מעוטרת בארכיטקטורה מוקפדת, עשירה בשיש וברונזה. לתשומת לב המבקרים: לתיירים המגיעים לפיוניאנג מותר לנסוע במסלול של 2 תחנות בלבד: PUHUNG ו-YONGGWANG.

המטרו של בילבאו (ספרד)

בילבאו הינה עיר נמל ותעשייה בחוף הצפוני של חבל הבסקים בספרד והעיר הגדולה בחבל זה. המטרו של בילבאו נבנה אחרי אלו של מדריד וברצלונה, ונחנך בשנת 1995. יש לו שני קווים הנוסעים משני צידי נהר הנרביון ומתאחדים לקו אחד שמסתיים בדרום העיר. למטרו 46 תחנות ומסילה באורך של קצת יותר מ-43 ק"מ.



ספרד

רוב התחנות הינן תת קרקעיות. מערכת המטרו של בילבאו הינה השלישית בגודלה בספרד (86 מיליון נוסעים בשנה). הכניסה לתחנות הרכבות נקראות "פוסטריטיס" על שם הארכיטקט נורמן פוסטר שעיצב אותן. הכניסה מעוצבת כמנהרה מודרנית מזכוכית. על מנת לאפשר מרחב ציבורי רחב במתחם התחנה, נחפרו מערות של 160 מ"ר! הרכבת נוסעת במהירות של 80 קמ"ש ויכולה להכיל עד 712 איש כאשר מתוכם 144 בישיבה.

המטרו של דובאי

המטרו של דובאי הוא המטרו האוטומטי הארוך ביותר בעולם לפי שיאי גינס, כאשר הוא עוקף את ה-SKYTRAIN של וונקובר (ארוך ממנו ב-3 ק"מ) ומגיע לאורך מסלול של 75 ק"מ.



דובאי

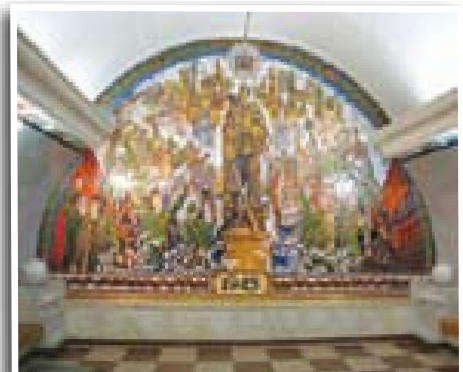
המטרו של מוסקבה בן 177!

שמו הרשמי של המטרו במוסקבה הוא "המטרופוליטן של מוסקבה ע"ש לנין". למטרו 182 תחנות עם 12 קווים ואורך המסילה מגיע ל-299 ק"מ. מערכת הרכבות התחתית של מוסקבה נחשבת לאחת המפוארות בעולם. יש תחנות המעוטרת בציורי מוזאיקה, פסלים מברונזה, יצירות אומנות מגרניט, שיש, זכוכית ומתכת, והן מכונות "אומנות תת קרקעית". לאחר מלחמת העולם השנייה, שקטעה את פיתוח מערכת הרכבות, שוקמה הרכבת התחתית ונוספו לה קווים חדשים.

תדירות הרכבת בשעות השיא מגיע ל-90 שניות. המטרו מסיע בשנה 2.48 מיליארד נוסעים, כאשר הכמות הממוצעת של נוסעים ביום מגיעה ל-9.46 מיליון נוסעים. בממוצע נעים על הפסים 4428 קרונות ביום. על פי טענות לא רשמיות, יש קו סודי הקרוי מטרו 2 והוא אמור לשמש את ראשי השלטון, אנשי צבא בכירים ובני משפחותיהם במצב חירום בו מוסקבה תותקף. הקו עובר מתחת לקרמלין ומתחבר לשתי תחנות ציבוריות.



מוסקבה





משרד ארנה פרי
דוברות יחסי ציבור

ההתאחדות בעיתונות

מספר הרידות שנמכרו בינואר זינק ב-17.6%

האשראי לקבלנים יוגדל

המסגרת החדשה תאפשר לקבלנים להשיג אשראי בקלות רבה יותר, מה שיגביר את הביטחון הכלכלי שלהם.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

בועת הנדל"ן, ההצמחה המאוחרת

בית הדין ביקש להגביל את ההצמחה המאוחרת של הנדל"ן, מה שיגרום להפחתת מחירים.

ירדה בהיצע הדידות, חשש מעליית מחירים נוספת

ירידה בהיצע הדידות גרמה לחשש מעליית מחירים נוספת, מה שיגרום להפחתת הביטחון הכלכלי.

תקעו להם עץ

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

תקעו להם עץ

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הכנסות המינהל משייך סקעות צנחו ב-40% ב-2012

הכנסות המינהל משייך סקעות צנחו ב-40% ב-2012, מה שיגרום להפחתת הביטחון הכלכלי.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

השטאי הממשלתי: מחירי הדידות עלו ב-5% בשנת 2012

השטאי הממשלתי: מחירי הדידות עלו ב-5% בשנת 2012, מה שיגרום להפחתת הביטחון הכלכלי.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

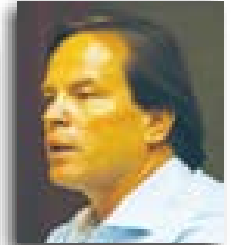
הקבלנים יגדלו את המסגרת

הקבלנים יבקשו להגדיל את המסגרת האשראית שלהם כדי לסייע בהמשך תוכנית הדיור.

ארגון חולון



שולי הירש, מנהלת



יוסי ליונסקי, יו"ר

ארגון השרון והשומרון



יזקטור כנפי, מנכ"ל



רוני בריק, יו"ר

ארגון השרון קיים יום עיון בנושא הפחתת מיסוי עירוני

ארגון השרון, בשיתוף חברת "עירונית", קיים יום עיון לחברים בנושא "הפחתת מיסוי עירוני לקבלנים בארנונה, אגרות והיטלים ברשויות המקומיות". חברת עירונית פועלת מזה 20 שנה בתחום המיסוי המוניציפאלי (אגרות בנייה, היטלי פיתוח, היטלי השבחה, ארנונה). במפגש השתתפו כעשרים חברי ארגון שהביעו התעניינות רבה בתחום זה. חברת עירונית באמצעות נציגה, אייל יחיאל, מקיימת שיתוף פעולה עם הארגון ומשתתפת במתן חסות לאירועי הארגון.



יום עיון בנושא תמ"א 38 עם עו"ד מיכה גדרון

יום עיון בנושא תמ"א 38 כולל תיקון 3 התקיים במשרדי הארגון ב-12 לפברואר בהשתתפות עו"ד מיכה גדרון, מומחה לתמ"א 38 וכותב הספר "תמ"א 38 כולל תיקון 3" שיצא לאחרונה. יום העיון עסק בהיבטים תכנוניים, זכויות במסגרת התמ"א ועוד. במפגש השתתפו חברי

הנהלת הארגון אירחה את רשם הקבלנים

רשם הקבלנים עו"ד אמנון כהן התארח בארגון השרון והשתתף בישיבת הנהלת הארגון שהתקיימה במחצית דצמבר במשרדי הארגון. רשם הקבלנים הציג את מדיניות הרשם בכל הנושאים שבתחום אחריותו, החל מהנושאים הפרוצדוראליים וכלה בנושאים המהותיים. כן אמר עו"ד כהן כי למרות מצוקת כח האדם באגף יעשה הכל לתת שירות טוב ויעיל לפונים ויפעל לחזק את נוהל המסלול הירוק לארגונים המקומיים. כמו כן התייחס הרשם לשאלות חברי ההנהלה שהביעו שביעות רצון מגישתו האוהדת והחיובית ומהרוח החדשה הנושבת ממשרדו. יו"ר הארגון רוני בריק הודה לו בשם ההנהלה על השתתפותו בישיבה ואיחל לו הצלחה בתפקידו.



לומדים על תמ"א 38

ארגון הקבלנים והבונים חולון קיים לאחרונה הרצאה בנושא תמ"א 38. המרצה היה מיכה גדרון, יו"ר ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ת"א ומחבר הספר "תמ"א 38 כולל שינוי מספר 3". בהרצאה השתתפו חברי הארגון, עובדיהם, יועצים ואדריכלים.

ארגון חולון רואה חשיבות רבה בהעברת כל מידע רלוונטי בנושא התמ"א לחברי הארגון, זאת לאור המחסור במשאב הקרקע בעיר חולון בפרט ובארץ בכלל, ובשל הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית הן בתמ"א והן בפניו בינוי. ביצוע פרויקטים אלו יביא להחייאת המרקם הבנוי, להכנסת שימושי קרקע חדשים ולניצול יעיל יותר של הקרקעות והתשתיות הקיימות, בנוסף לשיפור ההגנה האזרחית לתושבים ע"י חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ובניית ממ"דים לעת מלחמה או לחלופת מיגון.

בהרצאה זו למדו החברים על הכדאיות בביצוע, על התוספות המתאפשרות ע"י הרחבת יחידות הדיור, סגירת קומת העמודים, שימוש באחוזי הבנייה שלא מומשו ותוספת החדרים על הגג, ניווד הזכויות וכן על פטור מהיטלים ואגרות.

**יום עיון בנושא
מכרזים וחוזים
בתחום התשתיות
והבנייה**

יום חמישי 2.5.2013,
כפר המכביה

פרטים באתר ההתאחדות
www.acb.org.il

התקיימה פגישה בין נציגי הארגון לבין צוות אגף ההנדסה והחברה הכלכלית ברעננה לגיבוש ותיאום התהליכים התכנוניים הנוגעים להקמת ובניית השכונה. במסגרת הפגישה הוצגה הכוונה להקים מערכת פניאומטית לאיסוף פסולת כמו המערכת הקיימת ופועלת ביבנה.

רע 2015 ברעננה יוצאת לדרך
בימים אלו מוגשות בקשות להיתרים לבניית שכונת המגורים החדשה "נוה זמר" ברעננה הנמצאת מצפון לאזור התעשייה ומתוכננת לכלול כ-3,500 יחידות דיור ושטחים למטרות ציבוריות. לקראת יציאתו של הפרויקט לדרך

ארגון העוסקים ובונים פרויקטים של תמ"א 38 וחברים המתעניינים בתחום זה, התופס לאחרונה תאוצה בערי השרון. עו"ד מיכה גדרון משמש בשנים האחרונות כיו"ר ועדת הערר לתכנון ובנייה של מחוז ת"א ומתמחה בתחום התכנון והבנייה ובדיני מקרקעין.

סיוור במערכת הפניאומטית לפינוי פסולת ביבנה



נציגי ארגון השרון בראשות המנכ"ל ויקטור כנפי, קיימו, יחד עם החברה הכלכלית ברעננה ובהשתתפות מנכ"ל העיר וחברי המועצה, סיור משותף ללימוד המערכת הפניאומטית לפינוי פסולת הפועלת מזה שנה ביבנה. הסיור בוצע על מנת ללמוד את המערכת לקראת הכנסתה לשכונת "נוה זמר" המתוכננת

קרקעיים, תוך הפרדה במקור של הפסולת לשני זרמים, אחד לאשפה יבשה ושני לאשפה רטובה. הסיור היה מועיל ומלמד ביותר. ■

להיבנות ברעננה. זוהי מערכת אוטומטית, מתקדמת וחדשנית, הפועלת לאיסוף הפסולת לאתר מרכזי (טרמינל) באמצעות משאבות במערכת צינורות תת

חילופי תפקידים בעיריית הרצליה

עם כניסתה של יעל גרמן לכנסת ברשימת מפלגת "יש עתיד" וסיום תפקידה כראש העיר הרצליה מונה מר יונתן יסעור לראש העיר ומר צביקה הדר לסגנו ואחראי על אגף ההנדסה. עם כניסתם לתפקידם התקיימו איתם פגישות היכרות של נציגי הארגון, בראשות יו"ר הארגון וסגן הנשיא רוני בריק, מנכ"ל הארגון וחבר ההנהלה מר שלמה חייט. במסגרת הפגישות סוכם על המשך שיתוף פעולה עם הארגון והקבלנים הבונים בעיר. יו"ר הארגון איחל לשניים הצלחה בתפקידם.

האסיפה השנתית של הארגון תתקיים ב-18 למרץ

האסיפה השנתית של ארגון הקבלנים מחוז השרון וקרן המלגות מייסודו של הארגון תתקיים ביום חיל האוויר בהרצליה, ישתתפו גם נשיא התאחדות בוני הארץ ניסים בובליל, יו"ר הסתדרות עובדי הבניין יצחק מויאל, יו"ר הארגון וסגן הנשיא רוני בריק וחברי הארגון. במסגרת האסיפה יוצג המאזן לשנת 2012 ע"י רואה החשבון של הארגון אופיר בן חיים, תקציב 2013 ע"י הגזבר יעקב גרמבק ודוח ועדת הביקורת שיוצג ע"י יו"ר הוועדה הנצי שקד. את האסיפה תנעל הרצאתו המעניינת של עו"ד עמית קפלן בנושא "תמורות ושינויי חקיקה בענף הנדל"ן".

שירות חדש לתושבי השרון והקבלנים

שירות חדש לתושבי השרון וקבלנים - ארגון הקבלנים מחוז השרון הקים מרכז ייעוץ ושירות בכל נושאי התכנון והבנייה. השירות יינתן לתושבי השרון והקבלנים.

מרכיבי השירות: ייעוץ בכל נושא תכנון ובנייה, ייעוץ והנחייה בנושא תמ"א 38 ליוזמים, קבלנים, אדריכלים וועדי בתים, ייעוץ בנושא פינוי בינוי, סיוע באיתור קבלנים בעלי רישיון כחוק לעבודות בנייה לסוגיה, סיוע והכוונה בנושא שיפוץ מבנים, סיוע ברישום מועמדים לקבלנים ברשם הקבלנים (בכפוף להסדר הנהוג בארגון), ייעוץ משפטי ראשוני, בורות בכל סכסוך מקצועי או משפטי ועוד. השירות יינתן ע"י מיטב המומחים בתחומים אלו.

ארגון באר-שבע והגב



צביקה ליבנה, מנכ"ל



אלי אביסרור, יו"ר

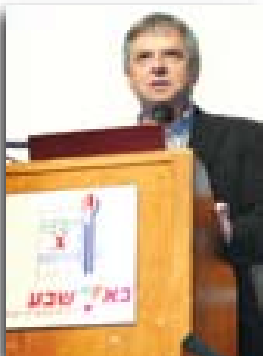
הושגו הבנות חשובות עם ראשי המינהלת לבניית עיר הבה"דים, לקידום השתתפות של חברי הארגון במכרזים

בתחילת חודש פברואר 2013 התקיים מפגש בין הנהלת ארגון הקבלנים והבונים בבאר שבע והגב, לבין ראשי מינהלת ההקמה של עיר הבה"דים

הנקראת "מבט לנגב". מטעם ארגון הקבלנים השתתפו במפגש יו"ר הארגון אלי אביסרור והמנכ"ל צביקה ליבנה. מטעם המינהלת השתתף הדרג הבכיר, בראשותו של המנכ"ל נציג ליברמן. במפגש התקבלו הסיכומים הבאים:

בפגישה הוחלט כי מנכ"ל הארגון, צביקה ליבנה, יקבל מהמינהלת מידע על המכרזים הרלבנטיים לקבלנים. המכרזים יועלו לאתר האינטרנט של הארגון, ויהיו זמינים לכל חברי הארגון בשקיפות מלאה; יתקיים קשר טלפוני ישיר בין קבלנים

שהיו מעוניינים להשתתף במכרזים לבין איש קשר מטעם המינהלת. עד כה הייתה נהוגה גישה כירק קבלנים המסווגים כ-ג'5 יוכלו להשתתף במכרזים. גישה זו שונתה, ומעתה כל קבלן בכל סיווג יוכל להשתתף במכרזים.



מנכ"ל ארגון הקבלנים, צביקה ליבנה, נושא דברים בכנס רשות המיסים. צילום: מישל אמזלג

באזור הממוקם ליד התחברות כביש 2 עם כביש 4 תוקם שכונה חדשה עם חיבורים תחבורתיים מתקדמים, גישה מיידית לים ופיתוח סביבתי מתקדם. מינהל מקרקעי ישראל יצא למכרז עם כ-1,000 יח"ד, בעוד שהקרקעות לעוד כמה מאות יח"ד הן בבעלות פרטית וייבנו בהקדם. השכונה תיבנה בסטנדרטים גבוהים ונוחים במיוחד. ההערכה היא כי לשכונה זו יוצר ביקוש גבוה.

שנגרמו להם. "בסופו של דבר המבחן יהיה ברשויות המס, אם אכן יתקבלו הפיצויים באופן מהיר, יעיל ומלא", הדגיש ליבנה.

קורסים מקצועיים בארגון הקבלנים

בארגון הקבלנים באר שבע והנגב ממשיכים לדאוג להתמקצעות של החברים בארגון. לאחרונה הסתיים קורס בנושא "מניעת ליקויי בנייה" שהתקיים במשרדי הארגון, בשיתוף הקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה. הקורס זכה להשתתפות ערה ולשבחים רבים מהמשתתפים. בסיומו קיבלו המשתתפים בקורס תעודה מטעם מכללת "בילדינג".

בימים אלה החלה ההרשמה לקורס "קריאת תוכניות בנייה"; העתיד להיות מקיף, מקצועי ומרתק.

במקביל יוצא הארגון בסקר צרכים בקרב חבריו, במטרה לבדוק אילו קורסים והשתלמויות הם המבוקשים ביותר בקרב החברים והצוות המקצועי שלהם. לפי תוצאות הסקר יתקיימו קורסים, השתלמויות וימי עיון נוספים בארגון. ■



אלי אביסרור (מימין) בפגישה עם מנכ"ל מנהלת קריית ההדרכה בנצ' ליברמן (במרכז) ומנכ"ל הרשות לפיתוח הנגב נתן ג'יבלי (משמאל).

יו"ר ארגון הקבלנים והבוניס בבאר שבע והנגב, אלי אביסרור, אמר בתום הפגישה: "זה היה מפגש מועיל ופורה והגענו בו להבנות אשר יכולות להיות ציון דרך משמעותי עבור קבלני הנגב, בהשתתפות במכרזים משמעותיים ביותר. זהו עוד חלק חשוב במאבק של הארגון הטוען כי לא יתכן שיוקם פרויקט גדול באזור בו בחרנו לחיות, מבלי שתהיה לנו בו יד".

"במצב חירום בטחוני - ענף הבנייה הוא מהנפגעים הראשונים והעיקריים"

כנס מיוחד של חברת 'יעדים' נערך במרכז הצעירים שבבאר שבע, בשיתוף עם רשות המסים ועם הארגונים הכלכליים בנגב, ביניהם ארגון הקבלנים והבוניס בבאר שבע והנגב, בנושא הפיצוי לבעלי העסקים שסבלו נזק עקיף בעקבות מבצע 'עמוד ענף'.

בכנס נשא דברים מנכ"ל ארגון הקבלנים **צביקה ליבנה** שאמר: "אני מברך את כל הגורמים שחברו אלינו בכדי לקיים כנס חשוב זה. ארגון הקבלנים רואה חשיבות עצומה בכך שהקבלנים באזורנו ידעו את כל זכויותיהם לקבלת פיצוי והקלות על הפגיעה בהם בעקבות מבצע 'עמוד ענף'. זאת משום שבעת חירום בטחוני ענף הבנייה בכלל, וציבור הקבלנים בנגב ובדרום בפרט, הם הראשונים להיפגע והפגיעה בהם היא בין החמורות במשק. הענף סובל מכך שהעובדים נעדרים, ובשל כך העבודה באתרי הבנייה מושבתת, עבודות בנייה ותשתיות אינן מסתיימות במועד - מה שמוביל לנזק של מיליוני שקלים. בנוסף, חומרי הבניין 'נתקעו' ונפגמו ונגרמת האטה בשוק הדיור באזור".

ליבנה קרא לציבור הקבלנים ללמוד היטב את מסלולי הפיצויים השונים ולעשות את כל הנדרש על מנת שיקבלו פיצוי מהיר ומלא על הנזקים

הכנס המקצועי השנתי של ענף הבנייה והתשתיות 2013

25-22 מאי 2013, מלון הרודס אילת

ההרשמה לכנס בעיצומה הרשם עוד היום והבטח את מקומך!

רמת זמר (הגבעה היורדת מבית החולים פלימן), כ-900 יח"ד

הפיתוח בגבעת זמר התעכב זמן רב. לאחר מאמצים רבים של הארגון הוחל בפיתוח הגבעה, אולם תוך זמן קצר התגלע סכסוך עם הקבלן מבצע התשתיות והעבודה הופסקה.

במקביל, חברת שיכון ובינוי הגישה תביעה על גובה האגרות לפיתוח. הוועדה המוניציפלית של הארגון נגשה לאחרונה עם מהנדס העיר שעדכן כי להערכתו אין לתביעה כל סיכוי, אולם באם יימשכו ההליכים המשפטיים עלול הדבר להביא לעיכוב עבודות הפיתוח עד גמר ההליך המשפטי.

יו"ר ארגון הקבלנים במחוז, **אבי ירום** טען בדיון כי אנו מודעים לסטטוס שהוצג, אולם מבקשים שעבודות הפיתוח יימשכו ללא קשר לתביעה. שיכון ובינוי יכולה לשלם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת ואנו איננו מקבלים מצב בו יעצרו את עבודות הפיתוח בשל סיבה כלשהי.

בכל מקרה איננו מקבלים מצב בו גם לא יבוצעו עבודות פיתוח, או יושהו לזמן ארוך, וגם לא יושבו הכספים ששילמו בעלי הקרקעות. כמו כן, ניתן לבצע את הפיתוח שלא בסמוך לקרקעות שיכון ובינוי.

בנוסף, בעלי קרקעות התארגנו וקיבלו חוות

ארגון חיפה, המפרץ נהריה וחדרה



שקד (מנדל) מדרכי, מנכ"ל

אבי ירום, יו"ר

חיפה בתנופת בנייה חדשה

לאחר שנים רבות של היעדר בניית שכונות חדשות בחיפה, אנו נכנסים לעידן בנייה של אלפי יחידות דיור חדשות בעיר חיפה.

הבנייה תתרכז בשני אזורים עיקריים:

מורדות הכרמל הדרומיים בחיפה (באזור האיצטדיון החדש), כ-3,000 יח"ד.

ארגון ת"א-יפו-בת ים

כללו הסברים בנוגע לתיקון חוק פינוי בינוי (פיצויים), נושא הדייר הסרבן, ההתנהלות מול שמאי פינוי בינוי וכללים לקביעת שכרם, חוק המקרקעין חיוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה, תקן שמאות פינוי בינוי (תקן 21) וסדרי דין בפני שמאי פינוי בינוי.

הנושאים הללו הובילו לדיון ער בין משתתפי הישיבה, כאשר מהתגובות עולה כי מפגש זה תרם רבות להבנת התקנות החדשות בתחום שמאי פינוי בינוי.

יו"ר הוועדה, **יהודה כתב** ציין כי מפגש זה הינו אחד ממפגשים רבים שמקיים הארגון על מנת להטמיע בקרב החברים את נושא פינוי בינוי וחשיבותו ולסייע לקידום פרויקטים אלו, זאת על ידי קיום ישיבות עם גורמים מקצועיים רבים כגון: מהנדסי עיר, עורכי דין בתחום, אדריכלים, שמאים וגורמים ממשלתיים ועירוניים נוספים. בישיבה השתתפו למעלה מ-20 מנהלים של חברות קבלניות ויזמיות ובהם: אשדר, אלמוג כ.ד.א.ג, י. זילברמינץ, י.ח. דימרי, רסקו, קרסו נדל"ן, קבוצת אלגור, אייקוס יזמות, קבוצת כתב, גאון נדל"ן, קבוצת אבנר לוי, מגדלי לוקי, קבוצת יובלים ועוד. ■



אלי רוזנטל, מנכ"ל

אבנר לוי, יו"ר

מפגש עם יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בנושא פינוי בינוי

במסגרת פעילות ועדת פינוי בינוי בארגון תל אביב, התארח בחודש ינואר במשרדי הארגון בתל אביב, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל, **אוהד דנוס**.

במהלך הישיבה עלו נושאים רבים ומגוונים אשר

דעת משפטית חד משמעית הקובעת כי חובתה של העירייה לבצע את התשתיות ללא שיהוי, ובמיוחד לאור העובדה כי העירייה גבתה זה מכבר היטלי פיתוח מבעלי הקרקעות. לאור כל זאת, אנו מעריכים כי בעקבות המכרז החדש העתיד להתפרסם, יימשכו עבודות הפיתוח החל מאפריל 2013, והבנייה במקום תחיל בהקדם.

ביטול הצורך באישור בזק והכבלים כתנאי להתר בנייה

טופס 4

עד לאחרונה, נדרש תאום מקדים עם חברת בזק והכבלים כתנאי למתן היתר בנייה וקבלת טופס 4.

ואכן, בתקנות תכנון ובנייה שהיו בתוקף עד לאחרונה, תוארו בצורה מפורטת מאוד ההכנות שהקבלן צריך לבצע במבנה לטובת חברת בזק בפרק 9, ובפרק 10 תואר טיפול במתקני תקשורת אחרים.

כיום, מאחר שיש ספקים שונים של שירותי טלפון, ויש ספקי תקשורת בתחום טלוויזיה, אושרו תקנות חדשות להתקנת מתקני תקשורת.

חשוב להדגיש כי התקנות החדשות אינן מחייבות אישור בזק או אישור חברת כבלים כתנאי למתן היתר בנייה או טופס 4.

ועדות תכנון ובנייה רבות טרם שינו את התקנות בנושא הנדון וחלקן אף התעלמו מהן.

ארגון הקבלנים מחוז חיפה פנה (דרך התאחדות בוני הארץ) לקבלת חוות דעת משפטית ממשרדו של עו"ד יהודה רוה.

ואכן, חוות דעת כזו הומצאה לנו.

הסיפא לחו"ד זו קובעת בין היתר:

- א. "על-פי התקנות בחלק י' לאחר התיקון, אין צורך באישור מטעם חברות הכבלים ו/או מטעם חברת "בזק" לאישור התקנת תשתיות תקשורת ייעודיות בדירה, וזאת הן לצורך לקבלת היתר, והן לצורך מילוי טופס 4".
- ב. "לאחר התיקון, ישנה חובה המוטלת על הקבלן להקמה של מתקן לאנטנות מהסוג המפורט לעיל, הכולל חובת הקמת תורן אנטנה ו/או צלחת קליטה".

בחלק מוועדות התכנון המקומיות בוטלה חובה זו, בין היתר בחיפה.

אנו עדיין מתמודדים עם רשויות מסוימות להסרת דרישת התאום כתנאי להיתר ו/או טופס 4.

חוות הדעת של עו"ד יהודה רוה נשלחה על ידינו לכל ארגוני הקבלנים בארץ על מנת שיקדמו את מימושה בכל רשויות התכנון. ■



במפגש השתתפו כ-150 קבלנים ויזמים, חברי הארגון ואורחים.

בין ההרצאות שהתקיימו:

איציק שגב, יו"ר ועדת תמ"א 38, הרצה על היבטים כלכליים וניתוח פרויקט לדוגמא. **דניאלה פז ארז**, שמאית מקרקעין ומנכ"ל פז כלכלה והנדסה, סקרה פרויקטים ברשויות מקומיות ומימון תמ"א 38. **רונו זילברשטיין**, מנהל שיווק

כנס בנושא חידושי תמ"א 38

ב-4.3.13 ערך ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב-יפו בת-ים כנס בנושא: תמ"א 38 - חידושים ויישומים.

הכנס נערך במרכז הכנסים בכפר המכביה ומטרתו הייתה לספק מידע עדכני בנוגע לחידושים האחרונים בתמ"א 38, כגון תיקון 3, מההיבט הכלכלי, המשפטי והביצועי.

בפורום חברים מטעם עיריית ירושלים מ"מ ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית **קובי כחלון** ואדר' **שלמה אשכול** מהנדס העיר. נציגי משרד השיכון הם **עינת גנון, בני וייל ועמית פוני**, מתאם נושא פינוי בינוי ברשות לפיתוח ירושלים, **עופר גריידינגר**, מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים, **אמנון ארבל** מאגף תכנון בעיריית ירושלים, נציגי אדריכלים, ונציגי הקבלנים **שמוליק לוי** יו"ר ארגון הקבלנים בירושלים ו**יוסי שכטר** מנכ"ל הארגון.

שמוליק לוי, הציג את עמדת הקבלנים/יוזמים הטוענים שאם פרויקט כלשהו לא יהיה ריווחי הקבלן/ יזם לא יבצע אותו.

לוי הסביר שקריטריון "מכפיל דירות", דהיינו במקום דירה אחת אפשר יהיה לבנות 4-5 דירות, הוא קריטריון שגוי ויש להתבסס על מכפיל שטח הבנייה.

הפורום אכן הבין שזו הדרך הנכונה וסוכם על מספר דרכי פעולה:

א. בחינת הפרויקט. האם הוא עונה למדיניות ולצרכים במקום בו הוא מוצע?

ב. בדיקת התחשיב הכלכלי על ידי שמאי, כאשר מוסכם שהרווח היזמי יהיה לא פחות מ-25%

בקשר להיבטים הנדסיים, משפטיים, כלכליים ותכנוניים של תמ"א 38.

ארגון ירושלים



יוסי שכטר, מנכ"ל



שמוליק לוי, יו"ר

בירושלים הוקם פורום התחדשות עירונית/פינוי בינוי בראשותה של הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים, אדריכלית **דלית זילבר**. הפורום הוקם על מנת לבחון ולקדם פרויקטים של פינוי בינוי.



ומכירות בחברת יונטרוניקס פתרונות חניה, הרצה על פתרונות חניה לפרויקטים. ד"ר **דורון שלו** נתן הרצאה על היבטים הנדסיים בתמ"א ועורכי הדין **יוני כהן וקרן מרציאנו** ממשרד מאיר מזרחי ושות', הרצו על היבטי מיסוי ומע"מ.

מרצים נוספים שהופיעו בכנס: **הדס וסרמן**, סמנכ"ל שיווק פוליביד; **גידי קוהלי**, מנכ"ל חברת EOPLAST ISRAEL; עו"ד גיא פרבמן, ד"ר **גרגורי מושייב**, מנהל מו"פ בחברת בי.גי. בונד ומוטי ויזל, מנכ"ל VCELL.

במסגרת הכנס חולקה חוברת הדרכה מספר 3 שהפיק הארגון ובה ניתן למצוא עדכונים

www.bonfil-s.co.il




**פתרון
לבעיות שורשים
בבית**

**החברה המובילה לפתרון נזילות
במרזבים / ביוב ללא הרס
ע"י חומרים אפוקסים
ובעזרת מגוון מצלמות.**

**מתמחים בתיקון צנרת גיברית
ללא הרס.**

052-3237505 זודי | 052-7507505 יעקב | 04-8734076 טלפקס | Bonfil_i@bezeqint.net

ארגון נתניה

נתניה, לבין הנהלת חברת החשמל בראשות **ישראל מובשוביץ** סמנכ"ל לקוחות ומנהל אגף השייוק, **איתמר ברזילי** סגן מנהל המחוז לעניינים טכניים ו**בוריס שוורץ** סגן מנהל הצפון לעניינים טכניים.

במהלך הפגישה הועלו נושאים רבים המעסיקים את ציבור הבונים והקבלנים בעבודה השוטפת. לחלק גדול מן הדברים שהועלו הוצגו פתרונות ובנוגע לחלק אחר הוחלט על עבודות מטה בחברת החשמל.

לשתי נקודות חשובות ודחופות שהועלו ניתנו פתרונות:

א. קידום הליך אישור מבנה תחנת טרנספורמציה - התהליך יתקיים עד לחודש ימים, אך בגין העובדה כי רוב השינויים מבוקשים ע"י הלקוח תיתכן דחיה.

ב. הזמנה לחיבור זמני - תהיה ללא טופס 2 אך תבוצע רק עם קבלת טופס 2 היתר בנייה.

המפגש היה ענייני ומקצועי וסוכם על מפגשים וביקורים נוספים בעתיד. ■



ויקטור זורון, מנכ"ל



רפי זנזורי, י"ר

הנהלת ארגון נתניה נפגשה עם הנהלת חברת החשמל והממונים על האזור

בחדש ינואר 2013 התקיימה פגישת עבודה פורה וחשובה בין יו"ר ארגון נתניה **רפי זנזורי**, מנהל הארגון **זורון ויקטור** והנהלת ארגון בוני

עד 30% בשלב הגשת הפרויקט ו-25%-20% בשלב אישור הפרויקט. על פי תקן שמאי מס' 21 שאושר לאחרונה.

בנוסף השתתפו נציגי הארגון בדיון אצל **ניר ברקת**, ראש העיר ירושלים, שדן בסוגיית מתן פטור מהיטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית בירושלים.

בדיון אצל ראש העיר סוכם שיעשה פרה-רולינג במחלקת היטל השבחה, האם יש מקום לחייב בהיטל השבחה? כל פרויקט פינוי בינוי יוגש לעירייה בשתי חלופות, עם היטל השבחה וללא היטל השבחה, כאשר הרווח היוזמי, על פי תקן 21, נשמר בכל חלופה.

הפרויקט הראשון שאושר ונמצא בהליך ביצוע לפינוי בינוי הוא מתחם המקשר בקרית משה. במסגרתו יפונו 66 דירות וייבנו כ-240 דירות חדשות.

בתהליכי אישור נמצאים:

מתחם דרך חברון אשר אושר למתן תוקף ב-1/1/13, מתחם הציונות בקרית יובל, מתחמי אלעזר בן יאיר ולארכסנדריון בשכונת גוננים וכן מתחם אולסוונגר בקרית יובל.

מתחם גולומב נמצא עדיין בתהליך בדיקה. ■

קבלן רשום מס' 19488

יוסי דבח

- שרותי חשמל למפעלים, משרדים, בתי מלאכה, בתי אריזה
- תקשורת מחשבים
- הקמת מפעלים
- העברת מפעלים
- עבודות בנובה
- טיפוס תרנים
- שיפור מקדם הספק (קום מחברת חשמל)

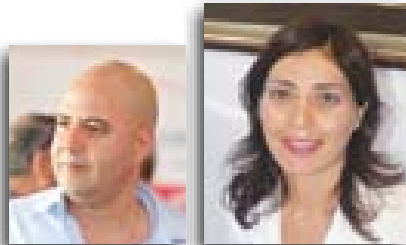
שרותי חשמל לתעשייה, תיכנון וביצוע עבודות חשמל

טל. 08-8658444, נייד. 050-5339233



העולים לגמר בתחרות התחפושות

ארגון אשדוד והשפלה



עיד ורד זבולון-צרפתי, י"ר שלומי בן עזרי, מנכ"ל



שלומי יפה בן עזרי - זוג מויאטנאם



איציק מויאל ושי מלול



ורד צרפתי

ארגון הקבלנים אשדוד והשפלה חגג נשף פורים

ארגון הקבלנים במחוז אשדוד והשפלה חגג את נשף פורים במסיבה מפוארת ונוצצת שהתקיימה באולמי "בלה וידה" באשדוד. כמאתיים איש מענף הבנייה השתתפו בנשף המוצלח שכלל ארוחה כיד המלך, מופע מהפנט של אמן הטלפתיה **אמיר לוסטיג** וקרנבל על רחבת הריקודים. בתחרות התחפושות שהנחה מנכ"ל הארגון **שלומי בן עזרי** זכה הקבלן **אשר ונטורה**, אשר התחפש לדבורה מאיה וחזר הביתה עם טאבלט מתנה. בין המחייכים והמתחפשים: **ורד צרפתי-זבולון** י"ר הארגון, **יצחק חדד** מ"יחד הבונים", **דן אביטן** גובר הארגון, **יצחק מויאל** י"ר הסתדרות עובדי הבניין והעץ, **ברוך צימר**, **נסים אחיעזרא** מנכ"ל "אחים דוניץ" ו**יחיאל אבו**.



ברוך צימר



יחיאל אבו ונסים אחיעזרא



מימין ליטל שלחון מזכירת הארגון



דן אביטן מזכיר הארגון ורעייתו

צילום: "מבזק" דוד אסייג

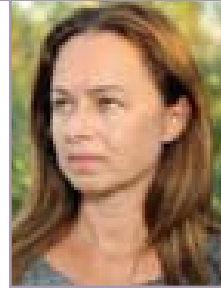


משמאל לימין: שלומי בן עזרי, ורד צרפתי ואיציק חדד



ורד צרפתי ושלומי בן עזרי

אתגרים קהילתיים בניהול פרויקטי בנייה תחבורתיים



ד"ר בת אל הלמר*



ואחריות חברתית תאגידית, צברו תאוצה כאמור, בשנים האחרונות, הן בארץ והן בעולם. ברמה הפרטנית, לפרויקטים בתשתיות והנדסה המנוהלים כיום בישראל ישנו צורך ממשי וקיומי לפתרון יחסים בין קבלנים/ארגונים וגופים מול הקהילות השוכנות בקרבת פרויקטים המובלים על ידם, בעיקר כשמדובר באירוע מתמשך ומורכב.

פעילויות התנדבות וכיו"ב למען הקהילה. דוגמאות יש למכביר: סאפ - עוסקת בתרומות לסטודנטים, איסוף מזון וכד'. חברת אוריין תורמת כספים לעמותה הנקראת "אפשר אחרת" כפעילות קשרי קהילה. שיכון ובינוי - ביחידה של קשרי קהילה ושיווק - עובדים ומנהלים משתתפים בפעילות חברתית. חברת "תקשוב" מוקדים טלפונים שרותי קשרי קהילה- התנדבות אצל משפחות מעוטות יכולת ובאזורי מצוקה בפריפריה. אוניברסיטת ת"א- מעורבות חברתית כקשרי קהילה. יס, טלוויזיה - קשרי קהילה מבוססים על תרומות והתנדבות. נמל אשדוד הקים יחידת קשרי קהילה כחלק מאחריות תאגידית. כמו כן הוקמו יחידות קשרי קהילה בחברות היי טק, בנקים וחברות פרטיות.

כחלק מתהליכי ההתפתחות של כל מדינה ובמדינת ישראל בפרט, מתבצעים מידי יום ומידי שנה תהליכים ופעולות פיתוח לטובת הציבור ולשיפור איכות חיינו. בעולם התחבורה אנו עומדים בפני מהפכה של ממש.

פעולות ועבודות כגון: עבודות תשתית, כיכרות, הקמת חומות אקוסטיות, פתיחת מעברים, סלילה-ריבוד ושיקום כבישים, הפרדות מפלסיות - מנהרות וגשרים, סגירת נתיבים ועוד, כל אלו הן חלק משגרת חיינו ומלוות בצרכים ייחודיים הן מצד יוזמי העבודות והן מצד הקהילות החשופות לתופעות הלוואי שלהן.

תמונת מצב זו מייצרת צורך הכרחי של קיום יחסים בריאים וחיוביים בין הגופים היוזמים והפועלים בשטח לסיום העבודות, לבין הקהילות להן נגרמת, לעיתים, אי נוחות ופגיעה ברמת הבטיחות בסביבת הפרויקטים במהלך חיי היום יום. יחסים אלו, דורשים, לרוב, התערבות מגשרת ומתווכת ליצירת פתרונות דו כיווניים להבטחת הבטיחות בקהילה וליצירת שת"פ מתוך הבנה ותמיכה עד להגעת הפרויקט לסיומו.

תחום קשרי קהילה תופס תאוצה בשנים האחרונות ולראיה ניתן לראות גופים וחברות רבים שתחת כותרת זו מקצים משאבים, תרומות,

מה ייחודם של קשרי הבטיחות בקהילה CSR Community Safety Relations?

www.csr-pro.net

קשרי הבטיחות בקהילה הינה נישה חדשה, הנדרשת בישראל לאור מהפכת התחבורה המתרחשת בימים אלו. יחידות קשרי הבטיחות בקהילה אחראיות לניהול מערך הקשרים של חברות ממשלתיות, קבלנים, מנהלי פרויקטים והעוסקים בעולם התחבורה אל מול הציבור בקרבו ולמענו הם פועלים תחום קשרי קהילה

שפיה קליטה ומחזור פסולות

- אתר מורשה לקליטה, הטמנה ומיחזור של פסולת בניין, נושית ויבשה.
- אתר מורשה לקליטת אסבסט צמוט.
- השמדת תוצרת ישוה.
- אתר מאושר ומוסמן על פי חוק להנפיק אישורים לתכנון ובנייה ולהסכם התקשרות לקליטת פסולת.
- אתר סוכר חומרים סמוחזורים גבר גרום חול צנרת וחומר סילוי.



ת.ד. 16 חבצלת הישרון, 42937
טל': 04-689337 פקס: 04-8590970
נייד אילן: 054-3138500 נייד נועם: 057-2207512
E-mail: shfeyatut@gmail.com

* מונבל"ית קשרי בטיחות בקהילה CSR
www.csr-pro.net



הפגנה בנושא: הבלאגן במגדיאל

יום חמישי 29/11 בשעה 18:00 ב כיכר מגדיאל (בית הכנסת)
 ה בלאגן במגדיאל בהוד השרון חמור מאוד עבדת התשתית והסיתוח
 שהחלו לפני למעלה מ 1/2 שנה רק מתארכים, הפדריכות יותר רחבות
 מהכביש, סקקים אין סופיים ובלתי נסבלים.
 סיכון בטיחותי - נפלו עמודי תאורה(משאית נכנסה בכבל חשמל)
ביום שבת !! עבוד קבלנים וחפצי תעלות ניקוז
לתושבי העיר נמאס !!!
יום חמישי 29/11 בשעה 18:00 ב כיכר מגדיאל (בית הכנסת)
 כול תושבי העיר מוזמנים להביא שלטים, ומצב רוח...

**** במקרה של מזג האוויר גשום ההפגנה נידחת****

שיתוף הציבור במגוון מהלכים יזום הוא הכרחי. דוגמאות לכך רבות: עריכת מפגשים, כנסים, פאנלים, הרצאות, הדגמות, מיצגים ומודלים. כמו כן, מוקד מענה לפניית ציבור, דיווח שותף ועדכון לוגו, דיוור, שימוש במדיה אלקטרונית ועוד. ■

העניין: תושבים, מהנדסים וקבלנים העובדים בשטח אם מטעמם או מטעם חברה או רשות משלחת. פעילות קשרי הקהילה מגבירה את אמון הציבור, מייצרת שקיפות, משייכה את תדמית מבצעי הפרויקט ומהווה מעין חוליה מקשרת לאורך הפרויקט כולו.

בבסיס קשרי הבטיחות בקהילה שימת הדגש היא קודם וראשית לכל על **הבטיחות של כלל משתמשי הדרך בסביבת העבודה**. הפעילות מבוצעת בהסתמך על ליווי וייעוץ שוטף ומובנה לכל אורך העבודות (טרום, במהלך ועם סיומן) כולל הסקת מסקנות והתייעלות בשטח.

המטרה של קשרי הבטיחות בקהילה ליתן סיוע ותמיכה לחברה המבצעת פרויקטי תחבורה הנדסיים בהיקפי זמן וצמידות לציבור, בד בבד עם בחינה מדוקדקת וערנות מירבית לשלום ובטיחות הציבור.

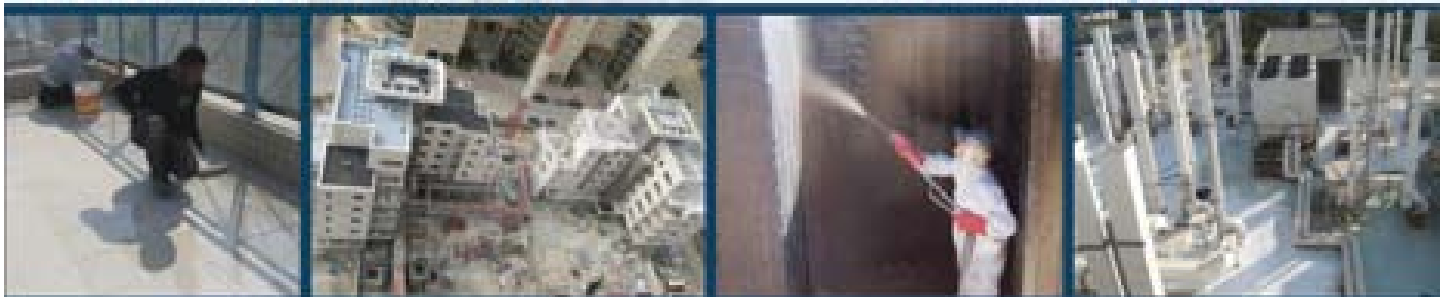
שאיפתי בהקמת CSR הייתה להקים מיזם אשר יתמוך בארגונים ובחברות בנקודות המגע שלהם עם קהילות ומגורים וייתן פתרון בטיחותי מקיף לכלל הגורמים בעת עבודות הקמה ובנייה מטעמם.

בחזונו ובכוונתי יצירת מארג קשרי בטיחות בקהילה, אשר יתרמו מחד לרשויות, ארגונים ו/או קבלנים להשיג פתרונות להתייעלות ועמידה בלוחות זמני פרויקטים, ויחד עם זאת יתנו מענה ויפתחו ערוצים בציבור בעזרת הסברה והדרכת בטיחות, תוך הבנת יתרונות המיזמים השונים בקרב הקהילה ולמענה.

התחשבות בצורכי הפרויקט מסייעת לכלל בעלי

www.betomix.co.il

בטומיקס איטום ובידוד בע"מ



- איטום גגות ■ איטום מרפסות ■ איטום גגות מרוצפים ■ יציקת שיפועי בטקל
- איטום קירות חיצוניים ■ מילוי מדה בקומות התזת חומרי אטימה חד ודו רכיבים ■ איטום חדרים רטובים ■ איטום תפרי התפשטות הזרקת חומרים פוליאוריתנים הידרואקטיביים
- איטום מרתפים וחניונים ■ איטום מאגרי מים ■ ביצוע איטום שלילי

- אמינות, מהימנות וישר אישי
- איכות, מקצועיות ועמידה בדרישות התקן הישראלי
- זמינות, עמידה בלוחות זמנים, שרות אישי ואחריות
- שרותי יעוץ ותכנון ומתן מפרטים טכניים
- יעוץ מקצועי והתאמת מפרטי האיטום לפי צרכי הלקוח

betomix007@gmail.com

טלפקס: 03-5580870

הרב גורן 17 ראש"צ, הרב גורן 17 ראש"צ



שיפוץ ירוק של בניינים משותפים - חזון או מציאות?



www.fox.com

הפינה הירוקה

יעצת לאיכות סביבה וקיימות
עידית הוד, M.Sc



בוצעו הן ברכוש המשותף - תוך הסכמת הדיירים על היקף העבודות- והן בדירות עצמן, בהתאם לרצונות וליכולות של בעלי הדירות. השיפוץ כלל את הנושאים והמרכיבים הבאים:

אנרגיה - החלפת מערכות התאורה במערכות חוסכות חשמל, התקנת מערכות לחימום מים, שידרוג הבידוד ואיטום מעטפת הבניין, כולל החלפת דלתות וחלונות.

מים - התקנת מערכת מחשב, טפטפות ואיסוף מי גשמים. הכנת תשתית למיחזור מי מזגנים ומים אפורים. הפרדת מוני מים למונים דירתיים.

פסולת - הפרדת פסולת אורגנית ולא אורגנית, הכנת קומפוסט לגינה, הפרדת נייר, בקבוקים, זכוכית, טקסטיל ואלומיניום.

חומרים - הפחתת כמויות חומרים ופסולת הבנייה על ידי תכנון יעיל יותר של מהלך השיפוצים, שימוש בחומרים בעלי תו תקן ירוק ועוד.

קרקע - במסגרת מיורב השימוש בקרקע שופצו המקלט והגג שהפכו לשטחים ציבוריים לרווחת הדיירים. תכנון מושכל יותר איפשר ניצול טוב יותר של שטח הדירות ואף הוספת חדר במסגרת קווי המתאר הקיימים.

אקולוגיה - הושם דגש על שיפור הערך האקולוגי של המבנה וסביבתו. הגינה המזונחת עברה שדרוג, תוך שתילת צמחים מקומיים חסכניים במים, התקנת תיבות קינון לציפורים, יצירת גן ירק, התקנת גדר רשת למעבר בעלי חיים ושתילת צמחייה מטפסת על המבנה ליצירת הצללה ושכבת בידוד טבעית.

דוגמא לפרוייקט חלוץ בישראל

לאדריכל **גיל פלד**, שהתמחה בתכנון שכונות בנות -קיימא בבריטניה, היה חזון להפוך את הבית המשותף שבו התגורר בירושלים למבנה העומד בקריטריונים של בנייה ירוקה ופיתוח בר קיימא. עד מהרה התברר לו שהוא חלוץ בנושא זה בישראל. גיל הדביק ב"חידק הירוק" את שכנו, את האגודה לתרבות הדיור ואת כל מי שיכול היה לסייע. היום, לאחר שנים של סלילת הדרך, הבניין המשותף שבו התגורר עומד בקריטריונים של התקן הבריטי עליו מבוסס התקן הישראלי.

גיל מודה שהדרך לא היתה פשוטה. נדרשו סבלנות, אורך רוח ודבקות במטרה כדי להניע עשייה בבניין שמאכלס אנשים שגרים יחדיו בבית משותף ואשר אין ביניהם בהכרח כל קשר. זאת ועוד, הבניין היה במצב תחזוקתי גרוע ומרבית התשתיות בו נמצאו במצב ירוד לאחר שלא טופלו לאורך השנים. ירוק הבניין חייב גם פעילות מול גורמים כמו פיקוד העורף, במטרה להפוך את המקלט למקום ראוי לפעילות קהילתית (פעילות שנעשית בו היום, לאחר השיפוץ). בהעדר מודעות לנושא, או תקציב בקרב הרשויות ומשרדי הממשלה, גיל פעל להעלאת המודעות ועסק באיגום וגיוס משאבים. פעילותו מול האגודה לתרבות הדיור הניבה תקציבים ייעודיים שנתיים, וכמו כן זכה הפרוייקט למענק צנוע של קרן פורד לפרוייקט סביבתי.

השיפוץ הירוק שהוביל גיל כרך מרכיבי שיפוץ ירוק יחד עם מרכיבים נוספים שסייעו ל"ירוק הבית המשותף" על ידי הדיירים. השיפוצים

תחום השיפוץ הירוק הינו ענף משקי מתפתח התופס תאוצה במדינות המפותחות בעולם. באירופה ובארה"ב שוק השיפוץ הירוק קיים מעל לעשור. בישראל התחום עדיין בחיתוליו מבחינת הידע, הניסיון המקצועי והתקנים. בימים אלה מתבצעת רוויזיה של התקן הישראלי לבנייה ירוקה (ת"י 5281) בכל הקשור לרכיבים העוסקים בשיפוצים. לאחרונה אנו עדים לכך שחברות משכונות, האגודה לתרבות הדיור, החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי וגורמים נוספים החלו לשלב מרכיבים של שיפוצים ירוקים במפרטי מכרזיהם. ההנחה היא שהנושא יצבור תאוצה גם בישראל בשנים הבאות ועל כן קבלני שיפוצים שירכשו ידע וניסיון בשיפוץ ירוק יהיו בעלי יתרון יחסי בשוק השיפוצים העתידי.



אחרי: גג מבודד ומקום להתרועעות



לפני: גג דולף ולא בטיחות



אחרי: מקלט משופץ ותקני לשימוש קהילתי



לפני: מחסן גרוטאות ומפגע תברואות

שוק שיפוצים ירוקים עשוי לתרום לקהילה ולסביבה ולהציע את ענף הבנייה והשיפוצים בישראל צעד נוסף קדימה מבחינת היקפי השיפוץ בישראל ואיכותו. לטענת גיל, כדי להפוך את נושא השיפוץ הירוק של הבניינים המשותפים לתופעה נפוצה יותר בישראל, נדרשים העלאת מודעות, תמריצים, איגום משאבים ותיאום בין גופים שונים כמו האגודה לתרבות הדור, משרדי הממשלה, רשויות מקומיות והמגזר העיסקי. לדעתו, להתאחדות בנוי הארץ ישנו תפקיד מרכזי בכך, כנציגי קבלני השיפוצים - הזרוע המבצעת.

לפרטים נוספים ניתן ליצור קשר עם אדריכל גיל פלד בכתובת: g-peled@hotmail.com

*התמונות בכתבה זו באדיבות אדריכל גיל פלד

מגורים משופרת, שכן נוצרו יחסי שכנות טובים בבניין. שיתופי הפעולה ותהליך קבלת ההחלטות המשותף העצימו את המעורבות החיובית של הדיירים, שהבינו שהם יכולים לסייע לשפר את סביבת מגוריהם.

בנייה ירוקה נתפסת כמותרות ואולם עקרונות השיפוץ הירוק כפי שיושמו בפרוייקט החלוץ של גיל מראים כי ניתן לבצעו באמצעים פשוטים וברי השגה, כאשר אלה יכולים גם להטיב עם האוכלוסיות החלשות יותר כתוצאה מהחיסכון הכלכלי הנובע מייעול המבנה והפחתת הצריכה באנרגיה ובמים. גיל מציין למשל, שבדיקה שערכו לפני ואחרי השיפוץ הציגה חסכון של כ-80% בעלויות החשמל בשטחים המשותפים. הפרדת מוני המים היווה תמריץ לדיירים לחסוך בצריכת המים בדירותיהם.

כיצד מניעים דיירים לקדם שיפוץ כה מורכב? כדי להתחיל 'ליירק' בניין משותף נדרש קודם כל לגייס את ועד הבית והדיירים לנושא, בעיקר באמצעות העלאת המודעות של יתרונות ירוק הבית המשותף. במקביל יש לבדוק את תוכניות הבניין ולערוך בדיקה הנדסית של המבנה (איטום, מערכת החשמל וכדומה). גיל, כדייר בבניין וכאדריכל מומחה בבנייה ירוקה, הצליח להעביר לדיירים את המסר של יתרונות השיפוץ הירוק, בחן את התוכניות והמבנה בעצמו ותכנן את המרכיבים הדורשים שיפור. על ידי כך הוא הצליח לקצר הליכים ולסייע לצמצום עלויות. הדיירים כמובן ראו בכך ברכה וכך החל שיתוף הפעולה הפורה, כשמרבית ההחלטות מתקבלות בין הדיירים בישיבות משותפות. גיל הדגיש, שמעבר לשיפוץ הירוק של הבניין, הדיירים קיבלו סביבת



אתר הטמנה בקיבוץ נען

אתר צקוק אילוני בתקליטת עם אתר מוילב לטיפול בסולת בניין...

■ הסכם התקשרות להטמנת פסולת לצורך הוצאת היתרי בנייה וטופס 4

■ אתר להטמנה ומיחזור פסולת בניין

מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לקליטת פסולת בניין



גישה נוחה סכבישים: 6, 431, 44-1
שעות נוחות - א' עד ה' 6:30 עד 16:30
יום ו' וערבי חג 6:30 עד 13:00

טלפונים: 08-6347781, 052-6662787
ofer@greenltd.co.il www.greennet.co.il



הפינה המשפטית

נתן לרר, עו"ד*

מכרז - פסילה גורפת, אוטומטית ובלתי מנומקת

פסילה גורפת, אוטומטית ובלתי מנומקת של מכרז הינה בלתי מידתית ובלתי סבירה!

חברה קבלנית לעבודות תשתית ופיתוח הגישה הצעה במסגרת מכרז של משרד הבינוי והשיכון. למרות שהצעתה של החברה היתה

הזולה מכולן, נפסלה ההצעה בשל "אי עמידה בתנאי סף".

ההצעה נפסלה ללא שוועדת המכרזים נימקה את הפסילה מעבר לאמירה לקונית בדבר אי עמידה בתנאי הסף. לא הוצג פרוטוקול או סיכום דיון. בית המשפט המחוזי-מנהלי בירושלים קבע כי פסילת הצעתה של החברה נגועה בפגם מהותי של אי הנמקה.

ועדת המכרזים היא רשות מנהלית. ככזו היא חייבת במתן הנמקה להחלטותיה. לא בכדי נקבעה חובת הנמקה בתקנה 10 א' לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993. ההנמקה מסייעת לרשות לקבל החלטה רציונלית ולא שרירותית ונתונה לביקורת שיפוטית.

החלטת ועדת המכרזים היתה לקונית, לא פורט על מה היא נשענת, לא הוסבר מדוע בהצעת החברה לא מתקיים תנאי הסף שנקבע במכרז. חובת ההנמקה לא קוימה! זהו פגם מהותי היוורד לשורשם של דברים!

בית המשפט פסק שהחלטת ועדת המכרזים על פסילת החברה מול הכרזה של זוכה אחרת במכרז מבוטלת. יחד עם זאת, בית המשפט אינו יושב כוועדת מכרזים עליונה ורק ועדת המכרזים מכריזה על הזוכה. לכן

הוחזר הדיון לוועדת המכרזים על מנת שתשמע את הצדדים הנוגעים ויתן דעתה באופן מנומק לשאלת עמידת החברה בתנאי הסף ותקבע בהתאם לכללי המכרז ועל פי כל דין את הזוכה במכרז.

עת"מ (ים) - 36451-01-13

הצגת מצגים כוזבים ומטעים בפני ועדת המכרזים

לא ניתן להתעלם מטענה שזוכה במכרז הציג בפני ועדת המכרזים מצגים כוזבים ומטעים. טענה

זו צריכה להבדק ע"י הוועדה.

שתי חברות מובילות העוסקות בפנינו ומיחזור פסולת בניין ניגשו למכרז שפרסם תאגיד עירוני לביצוע עבודות פינוי פסולת מאתר פסולת בניין.

ועדת המכרזים הכריזה על ההצעה הזולה ביותר כהצעה הזוכה. החברה העותרת פנתה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בטענה כי החברה הזוכה הערימה על ועדת המכרזים בדווחה דיווחים שאינם אמת לעניין עמידתה בדרישה הכמותית של ביצוע עבודות קודמות וכן העלימה מוועדת המכרזים דבר הרשעתה בעבירה על חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984 ובכך אין החברה הזוכה עומדת בתנאי הסף שנקבעו במכרז.

התאגיד העירוני טען שמדובר בהליך מנהלי במהותו בו נבחנת מידת הסבירות בפעולת ועדת המכרזים שלו. לטענת התאגיד, ועדת המכרזים רשאית היתה לבחור בהצעה הזולה על בסיס הנתונים שעמדו בפניה בזמן אמת והחלטתה משוללת כל פגם.

החברה הזוכה טענה לסבירות החלטת ועדת המכרזים ומחתה בתוקף כנגד הליכי החקירה והבדיקה אותם בצעה החברה העותרת לתכלית תקיפת הזכיה במכרז.

בית המשפט בחן את המסכת הראייתית וטענות הצדדים וקבע כי נפל פגם בהליכי המכרז בשל מצגים כוזבים שהוצגו ע"י החברה הזוכה בפני ועדת המכרזים, בכל הנוגע לעמידתה בתנאי הסף הכמותי, עד כדי כך שהחלטת ועדת המכרזים צריכה להתבטל.

החקירה והבדיקה שהוזמנו ע"י החברה העותרת בוצעו ע"י עובדי ציבור חסרי אינטרס, אלו אמינות ולא נמצא כל דופי במניעיהם ועדויותיהם של עובדים אלו.

עצימת עיניים של ועדת המכרזים ודבקותה בנתונים הכוזבים שהוצגו בפניה זכו למידה של חומרה יתרה מצד בית המשפט שקבע שהדיון לא יחזור אליה משום שאינה ראוייה לכך.

בנסיבות חריגות אלו ובאין הצעות נוספות, ראה בית המשפט, באופן חריג בהחלט, לשים עצמו במקום ועדת המכרזים, להוסיף ולקבוע כי החברה העותרת היא הזוכה במכרז ועל התאגיד העירוני להתקשר עמה בהסכם על פי תנאי המכרז.

ה"פ (מרכז) 56825-07-12

* הכותב הוא י"ר ועדה מוניציפלית והתחדשות עירונית וחבר ועדת מוסדות ציבור שלטון וממשלה בלשכת עורכי הדין, מחוז ת"א והמרכז; חבר פורום תכנון ובנייה בלשכת עורכי הדין הארצית; י"ר ועדת ערר לארנונה, רמת השרון וכן יועץ משפטי לארגוני קבלנים ותאגידי בנייה ותשתיות.



- עורכת דין מלי ישראל בעלת תואר בוגרת במשפטים (LL.B) ותואר B.A במדעי הרוח והחברה.
- חברה בלשכת עורכי הדין בישראל.
- לשעבר רשמת הקבלנים במשרד הבינוי והשיכון.
- עוסקת במתן ייעוץ, ייצוג וטיפול משפטי לקבלנים ולחברות קבלניות בתחום המשפט המסחרי:
- ייעוץ ויצוג בנושאי ליקויי בנייה והסכמי מכר.
- ייעוץ וטיפול משפטי בנושאי רישום וסיווג קבלני בהתאם לחוק רישום קבלנים ולתקנות.
- ייעוץ וטיפול משפטי בנושאי מעקבים לרישום (שינויים בהרכב ו/או בשיעור אחזקה בחברה), ולסיווג לפי תקנות הסיווג.
- ייצוג בוועדת הערר לפי חוק רישום קבלנים ובערעורים לבית המשפט המינהלי.
- כמו כן נתן משרדה שירותים משפטיים בתחום דיני המקרקעין, נדל"ן ותכנון ובנייה.

רח' בית הדפוס 12, "בית השנהב"
אגף B קומה 4, גבעת שאול ירושלים 95483
טל. 02-6505458, פקס. 02-6506017, נייד 050-4948885
E-mail: malisr@bezeqint.net

מתן היתר בנייה ללא שקיימת תוכנית מפורטת, האמנם?

השאלה האם ניתן לתת היתרי בנייה על סמך תוכנית מתאר מקומית בלא שקיימת תוכנית מפורטת, תלויה במידת הפירוט הכלולה בה.

רשות הרישוי של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים הוציאה היתר בנייה עבור החברה לפיתוח ירושלים בע"מ, מכוחה של תוכנית מתאר מקומית לביצוע עבודות בנייה, סלילה ותשתית של מקטע מכביש. תושבים סמוכים עתרו לבית המשפט המנהלי בטענה כי ההיתרים הוצאו בחוסר סמכות היות והתוכנית אינה תוכנית מפורטת ולא ניתן היה הוציא היתר בנייה אלא רק לפי תוכנית מפורטת.

בית המשפט המנהלי התייחס לתוכנית מתאר ברמות שונות החלות על המקרקעין בהם מתוכנן להיסלל קטע הכביש שבמחלוקת ובכללן לתוכנית המתאר המקומית אשר כוללת מטרות, ייעודי מקרקעין, מערכות דרכים ברמת פירוט של תוכנית מפורטת. אכן, תיתכנה תוכניות מתאר מקומיות הכוללות גם הוראות של תוכנית מפורטת.

העותרים טענו כי התוכנית המדוברת, שהינה כאמור תוכנית מיתאר מקומית ולא תוכנית מפורטת, אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה מכוחה בשל היעדר פירוט מספיק כגון נספח בינוי, נספח תנועה, תסקיר השפעה על הסביבה וכד'.

בית המשפט לא קיבל טענה זו בניסיונות תיק זה. על מנת שהיתר בנייה יוכל ליישם את התוכנית מכוחה ניתן ועל מנת שהבנייה בפועל תתאים לתוכנית, צריכה התוכנית להיות בעלת דרגת פירוט סבירה. עם זאת, אין הכרח שפירוט זה יימצא דווקא בתוכנית מפורטת, להבדיל למשל, מתוכנית מתאר מקומית. כמו כן, חוק התכנון והבנייה אינו מחייב כי לתוכנית מתאר מקומית או מפורטת יצורפו נספחים שונים.

תוכנית המתאר המקומית מתארת בפירוט את תוואי הדרך ואת רוחבה ונראה כי לשם סלילתה של דרך זו יש בה משום "דרגת פירוט סבירה". כמו כן, במקרה זה היעדר נספחי תנועה ובינוי והיעדר תסקיר השפעה על הסביבה אינם מסכלים את האפשרות החוקית לתת היתר בנייה מכוחה של תוכנית המתאר המקומית.

עת"מ (ים) בו-12-17409

מכירת דירה - הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף

על מוכר דירה המבקש להוציא חלקים מהרכוש המשותף, ליתן לכך ביטוי מפורש וברור במפרט המצורף להסכם המכר או במסמך הנלווה לחוזה המכר, תוך שהוא מפרט מהם אותם חלקים ומה שיעורם מתוך הרכוש המשותף.

חברה קבלנית בנתה בנייני דירות ומסרה לרוכשים את דירותיהם. החברה טענה כי יש לרשום על שמה חניות ומחסנים מסויימים ולהוציא אותם מן הרכוש המשותף השייך לכלל התובעים.

דומה כי הלכות בית המשפט ודרישות החוק ברורות, אלא שנחיצות בתי המשפט להזקק לסוגיה זו באופן תדיר מורה בעליל כי דברים אלו טרם הוטמעו על ידי חברות הבונות בנייני דירות.

במסמכים החוזיים שנחתמו בין החברה לבין הרוכשים אוזכר דבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף בשלושה אלו:

- בחוזה: "... מאשר הקונה ומסכים לכך כי החברה תוציא ו/או תצמיד חלקים מהרכוש המשותף ליחידות משנה אחרות בבניין לפי שיקול דעתה הבלעדי... כמו כן תהיה החברה רשאית להצמיד שטחי חניה ו/או קרקע ו/או מרתף ו/או מחסנים ו/או קירות חיצוניים של הבניין ליחידת משנה לפי שיקול דעת החברה".

- במפרט הטכני: "השטחים ו/או החלקים המוצאים מהרכוש המשותף מסומנים ב- גגות, חדרי גג, מרפסות צמודות לדירות, חניות, חדרי חשמל, חדרי צנרת, חדרי השנאה, מחסנים וחצרות פרטיות וכן מתקן אחר אשר ייקבע על ידי החברה".

"חלקים המוצאים מהרכוש המשותף, חדר מכונות, גינות פרטיות, מחסנים, חניות, קולטי שמש וכל מתקן אחר לפי דרישת הרשויות ו/או קביעת החברה".

השאלה הנדרשת: האם זהו הפירוט הנדרש לפי סעיף 6 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968?

בית המשפט השיב בשלילה מוחלטת. החברה לא עשתה כנדרש לא בחוזה המכר ולא במפרט הטכני. בשני מסמכים אלו צוינו באופן כללי "חלקים ברכוש המשותף" או "חניות", "מחסנים", מבלי לציין את שיעורם וחלקם המדוייק בתוך

הרכוש המשותף וכן את זיהויים המדוייק. לאור זאת קבע בית המשפט כי המחסנים והחניות באותם הבניינים הם חלק מהרכוש המשותף השייך לכל הדיירים.

ת"א (מרכז) 40022-01-10

שיקולים למתן היתרים לתוספות בנייה מכוח תמ"א 38

כאשר קיימות חלופות, והבנייה הינה פוגענית, יש לשקול היטב האם נכון להיתיר באופן שבו זו התבקשה, או שמא יש צורך בשקילת חלופות פוגעניות פחות!

מן הראוי שהוועדה המקומית תדרוש כתבי שיפוי מהיזמים!

ועדת הערר המחוזית בחיפה שמה על שולחן דיוניה את הבעייתיות הקשה שבתמ"א 38 כתוכנית מתאר ארצית, המאפשרת הוצאת היתרי בנייה בכל הארץ, ללא תכנון מפורט מסודר, בלא התחשבות בייחודיות של כל אזור.

המדובר בדיון זה הוא ברחוב לינקולן בחיפה בו מתגוררים העוררים הצופים מדירותיהם לנוף הכולל את רצועת החוף והים.

תוספות הבנייה המתבקשות על ידי היזמים לפי תמ"א 38 בבניינים המיועדים לחיזוק מפני רעידות אדמה יפגעו במבט העוררים אל הנוף.

רוני סיגל
עורך דין
Rony Siegal
Law Office

משרד עו"ד רוני סיגל
רשם הקבלנים היוצא

טלפון: 02-6529097 פקס: 02-6529096 נייד: 050-6247885
רח' כנפי נשרים 15 ירושלים 9546-4 rony.siegel@gmail.com
www.kablanim-law.co.il



העוררים מתנגדים לבנייה המבוקשת להגבהת הבניינים ולחריגות לצדדים ועותרים להתיר רק את התוספות הנדרשות לשם ביצוע החיזוקים. בנוסף לפגיעה בנוף העוררים טוענים לפגיעה בזרימה האוויר, חסימת אור השמש, בעיות חניה שייגרמו מתוספת הדירות, חוסר התאמה לצורת הבנייה באזור ואי התאמה לתכנון העתידי.

ועדת הערר קבעה כי הוועדה המקומית לא התייחסה באופן ראוי לטענות הקשות שהעלו העוררים. היזמים העלו טענות למכביר וביניהן טענה שלעוררים אין זכות לנוף וגובר על זאת האינטרס הלאומי של חיזוק הבניינים להגנה מרעידות אדמה והגנה מהתקפות טילים, כך שנוצר איזון המאפשר את אישור הבקשה להיתרי הבנייה.

ועדת הערר המחוזית קבעה שאכן, התמ"א קובעת מפורשות, בגדר מטרותיה, את חיזוקם של המבנים על ידי מתן זכויות בנייה נוספות. אלו התמריצים לביצוע החיזוק.

יחד עם זאת, התמ"א מותירה את היקף הזכויות המוקנות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. סעיף 21 לתמ"א קובע כי הוועדה המקומית יכולה להתיר את תוספות הבנייה תוך בדיקת התאמתן לתנאי הבניין, המקום והסביבה, פתרונות חניה, עמידות התשתיות.

הוועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר בנייה הכולל בתוספות זכויות בנייה מטעמים של שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.

כך, במקום בו קיימת בנייה נמוכה, או שיש חשיבות רבה למבט לנוף, לא סביר יהיה להתיר תוספת קומה ויש להעדיף תוספת אגף.

לכן ברור כי אם קיימות מספר אפשרויות למימוש התמ"א אשר אינן פוגעות באיש או שפגיעתן קלה יותר יש לשקול חלופות פוגעניות פחות. במקרים בהם הפגיעה קשה, עומדת לוועדה המקומית האפשרות לסרב למתן התוספות.

ועדת הערר המחוזית התייחסה לחשש הוועדה המקומית מחשיפה לתביעות מכוח סעיף 197 ונתנה דעתה שיתכן והדרך הנכונה היא לדרוש כתבי שיפוי מהיזמים, כך שמי שישא בעלויות יהיה מי שירוויח מהפרויקט ולא הציבור ישא בכך.

ועדת הערר ביקרה במקום ונוכחה לדעת כי הנוזקים שנגרמים לדירות הינם משמעותיים ביותר. מדובר בדירות ששוויין נגזר מהמיקום שלהן, מהנוף הנשקף מהן, מהאוויר המגיע מכיוון הים.

כמו כן מצאה ועדת הערר, כי קיימות חלופות טובות לקבלת תוספות הבנייה המוצעות.

לכן קבעה ועדת הערר המחוזית כי כאשר ברור שהנוק עולה על התועלת, מן הראוי לדחות את הבקשה להיתרי בנייה ולדרוש כי החיזוק יבוצע באופן שאינו גורם לנוק כה רב לסביבה.

ערר (חי) 180/12

מ.י. ישראלית סוכנות לביטוח בע"מ

סוכנים ויועצים לביטוחי תעשייה וסיכונים
הנדסיים:

- מתמחים בייחול סיכונים בתכונות קבלניות
- יועצים בתחומי הסביבה המשפטית בין היום, הקבלן וקבלני המושגת • מתמחים בביטוחי דירקטורים, "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצרי" • משווקים את הפוליסות המורחבות ביותר בשוק הביטוח הישראלי • אנו מנתחים את הצרכים הביטוחיים המיוחדים של הקבלן ועל פיהם בוים את מבנה הפוליסות המתאימות.

כיסופים סוכנות לביטוח (2001) בע"מ

- סוכנים לתנאים סוציאליים לארגונים ולפרט:
- מתמחים בתכנון מערך יתנאים סוציאליים לארגונים ומתאימים את צרכי הלקוח על פי תכנון צרכי הביטוחים האישיים • מתמחים בהתאמת צרכי הארגון לחסכמים קיבוציים ולצווי ההרחבה • מנתבים את היתרונות להטבות מס ועוד • ניסיון בהתאמת הצרכים הביטוחיים בענף הבנייה, בתחום החוק, בתחום הביטוחי, בתחום רווחת העובד.

עוסקים בתחום הקבלני/הנדסי כ-30 שנים, הידע והניסיון הרב שנצבר, מאפשר לנו להביא עבורך את ההתאמה הטובה ביותר לצרכיך הביטוחיים.

בוא והצטרף אלינו ותהנה גם אתה משירות ומצוינות, מאות חברות אינן טועות!



רח' נוט עזיזון 11, גבעת שמואל 54030
טל: 03-7382500 | פקס: 03-7382510

תערוכת ISH פרנקפורט 2013, בחוץ-מושלג, בפנים-אווירת חג

מאת: לאה צור



ראש עיריית פרנקפורט עם המראיינת היפה ג'ודית רוקה

החתימה לעולם ירוק ובר קיימא

נושא שימור אוצרות הטבע הוא הנושא הדומיננטי עליו שמים את הדגש מארגני התערוכה והמציגים בה. עולם ירוק יותר, מוצרים חוסכי אנרגיה ועיצובים המחקים את הטבע הם ה"בון טון" השולט, כבר יותר מעשור שנים.

בביתני האנרגיה בתערוכה התמקדו הפעם בשני נושאים מרכזיים: מערכות חימום יעילות המציעות שימוש באנרגיה מתחדשת, ומערכות אוורור וקירור יעילות ואיכותיות למיזוג אוויר.

היצרנים המציגים הוכיחו כי בעזרת מערכות מיזוג אוויר וחימום מודרניות ויעילות החוסכות באנרגיה, ניתן לחסוך או לשמר לשימוש חוזר כ-50% מהאנרגיה המתבזבזת בשימוש ביתי.

תערוכה זו משקפת באופן קבוע, שיפור והתפתחות קבועים בתחום טכנולוגיית מיזוג האוויר בתוך הבית ובמבני תעשייה.

בביתנים של מחלקת המים בתערוכת ISH הושם דגש על מציאת פתרונות לחדרי אמבטיה לדורות, שיתאימו לנכד, לבן ולסבא מבחינת העיצוב, הנוחות והבטיחות. התפתחות זו נובעת מהשינויים הדמוגרפיים בחברה המערבית וכתוצאה מכך הדרישה לחדרי אמבטיה "חוצי דורות". לא פלא שאותן חברות שהציגו פתרונות "בין דוריים" לחדרי אמבטיה זכו לעניין מרבי ולמספר המבקרים הגדול ביותר.

בתחום האינסטלציה, הושם דגש על צנרת וחיבור מודולארי, עם טכניקות חדשות בהרכבת הרכיבים ובהתקנת המערכות, המאפשרות חיסכון של זמן וכסף.

השנה, כמו בשנים קודמות החלק הארי של המבקרים בתערוכה בא מתחום האינסטלציה (35% מסך המבקרים), הם הגיעו מגרמניה ומרחבי העולם כולל מזרח אירופה, צפון אפריקה, דרום מזרח אסיה, המזרח התיכון והמזרח הרחוק.

את פני הבאים לתערוכת ISH קיבלה העיר פרנקפורט-הגדולה בערי מחוז הסן אשר בגרמניה במעטה שלג לבן ורך.

בערב שקדם לפתיחת התערוכה, החלו ליפול פתיתי שלג לבנים באיטיות ובהתמדה במשך כל הלילה ובבוקר הפתיחה, כוסתה העיר מעטה שלג לבן בעובי של כ-20 ס"מ.

הייתה זו הפתעה והתרגשות גם לתושבי העיר פרנקפורט אשר לא חוו שלג בחודש מרץ כבר שנים רבות.

מזג האוויר הבלתי צפוי השפיע על מספר המבקרים שהיה קטן מאשר בשנים קודמות, אך מאידך, איכות המבקרים הייתה גבוהה כי הקהל שהגיע היה מקצועי וממוקד מטרה.



חזירת סרט בתערוכה

בטקס חגיגי, בהשתתפות ראש העיר של פרנקפורט (ראש עיר יהודי, הראשון בתולדות גרמניה מאז תקופת גרמניה הנאצית), השרה לאיכות הסביבה ובעלי תפקידים נוספים, נפתחה תערוכת ISH 2013 ה-27 במספר, המתקיימת בפרנקפורט אחת לשנתיים במשך 5 ימים.

תערוכת ISH נחשבת כאחת התערוכות הגדולות ביותר בעולם בתחום האינסטלציה, הסניטציה ומיזוג האוויר.

בתערוכה זו מוצגים לראווה, מדי שנתיים, כל החידושים האחרונים בעיצוב האמבטיה, ופתרונות חדשניים לחימום יעיל, אוורור ומיזוג אוויר ואפשרויות השימוש באנרגיה מתחדשת.

2434 חברות מרחבי העולם (52 חברות יותר מאשר בתערוכה הקודמת בשנת 2011) הציגו את מוצריהן החדשים ביותר מהם אפשר היה ללמוד את מגמות השוק ועל הטעם הגלובלי ובעיקר האירופאי שבתחום הסניטציה העולמית.

מתחמי התצוגה בריד בפרנקפורט נפרשו על שטח של 258,000 מ"ר. ואילו מספר המבקרים בתערוכה הגיע לכ-190,000 (מספר קטן מאשר בתערוכה הקודמת, כאמור בגלל מזג האוויר הקשה ששרר לאורך כל ימי התערוכה).



חברת BOSSINI התהדרה בקו מקלחונים חדש שבו חשפה מעקה חדש נגד החלקה, פנלים דו שימושיים למקלחת, פעם בצורת גשם רגיל ופעם בצורת זרם המחקה מפל, להנאה ולחוויות מקלחת מסעירה יותר. חברת BATCHO הציגה מוצרים המיוצרים מחומרים חדישים, כשהיא מציעה אוסף רחב של עיצובים מודרניים לאגני רחצה מקרמיקה ומוצרים חדשים בעלי משטח סולידי חזק ובעלי מראה ייחודי, דוחים מים ובעלי מגע נעים, היגיניים במיוחד וקלים לניקוי, וכן מוצרים מאבן טבעית וצבעונית המשרה אווירה המחקה את הטבע. יצרנית המטבחים השוויצרית KWC הציגה ראשי מקלחת חדישים המותאמים אופטימאלית לאחיזה ביד וכן ראש מקלחת המכיל מגנט מיוחד אשר מחזיר אותו בקלות למקומו ואחיזה עם קליק ביטחון, לנוחיות מרבית בשימוש. כפתור מיוחד על ראש המקלחת יאפשר לך לבחור בין שני סוגי נתזים, כאשר במרכז האביזר מותקנת מחסנית ובה דיסקים מקרמיקה, דבר המבטיח גמישות והמשכיות בקצב זרימת המים ובמפרטורה ושומר שראש המקלחת לא יתחמם, דבר המונע סיכון מיותר ומגביר את בטיחות השימוש.



מוצרים חדשים שהוצגו בתערוכה

חברת ROCA, השיקה את קו המוצרים ARMANI / ROCA, קו מוצרים אלגנטי לאמבטיה שהפך לשם נרדף ליוקרה בכל העולם. קו זה מתאפיין באוסף ייחודי של מוצרים פרי יצירתו של המעצב האיטלקי ארמני ופרי שותפות בין שתי חברות מובילות בתחום נחשק זה.

קו מוצרים חדש זה כולל סוגים שונים של מוצרים מרגשים בגדלים חדשים לחלל האמבטיה, מהמסד עד הטפחות. תשומת לב לפרטים אפשר למצוא בכל אביזר מהקולקציה החדשה, דבר המבטיח עיצוב הרמוני של כל הפריטים באמבטיה כולל דיספנסר לסבון, מתקן למברשת שיניים, קופסא לנייר טישו ועוד, הכול באותה התייחסות רצינית לגימור מושלם ויוקרתי.

כמו כן הציגה חברת ROCA אביזרי סניטציה מחרסינה, אמבטיות, בריכות ג'אקוזי וספא, מגשים למקלחות, סאונות, תאים הידרותרפיים, ריהוט לאמבטיה, וילונות למקלחת ועוד כשהיא מבטיחה מחויבות למצוינות באיכות ועיצוב המוצר והקשבה קפדנית לצורכי הלקוחות כל זאת על פי ניתוח השוק לטעם המשתנה בסגנון החיים.



הפן הישראלי

שלוש חברות ישראליות הציגו השנה בתערוכה: חברת י. שטרן, שגיב וחוליות שמקומן לא נפקד מהתערוכה כבר כמה שנים טובות. חברת י. שטרן הזוכה לכבוד גדול בעולם כחברה המייצרת מוצרים כחול-לבן, הציגה את הקו החדש של סבונים כחלק בלתי נפרד מהברז, כל ברז והסבון שלה. בעוד שבשנים קודמות הוצגו הסבונים כאביזר נלווה, הפעם הן חלק אינטגרל מהברז.



בנוסף הוצגו ברזים טכנולוגיים ואביזרים הנותנים פתרונות לחסכון במים ובסבון הן במגזר הציבורי והן בפרטי.

חברת שגיב הציגה מערכת העונה לשם ULTRA-SLIDE, זוהי מערכת צנרת דירתית חדשנית שהסיסמא שלה: DRY-FOREVER מבטאת את הייחודיות שלה. זוהי מערכת שפותחה בחמש השנים האחרונות בשגיב, והיא כוללת מבחר גדול של אביזרים מפלוי שנעשו בטכנולוגיה כבישה חמה, שרוליות החלקה מחומר PVDF, וכלים ייחודיים שפותחו על ידי שגיב. בשיטה של שגיב מחליקים את הצינור על האביזר, פטנט זה מבטיח הרחבת צינור מינימאלית, דבר המונע פיצוצים בחיבורים. שיטת חיבור צינור לאביזר בעזרת הפטנט של שגיב מייצרת את הצורך בגומיות (O-RING) מה שמבטיח שאף פעם לא תהיה נזילה ומכאן הסיסמא - "יבש לתמיד". המערכת והשיטה מוגנים כפטנט בכל העולם והיא נושאת את התקן הגרמני היוקרתי DVGW.

חברת חוליות הציגה מערכת צנרת שקטה, המורידה את מפלס הרעש שנגרם ממי השפכים והדלוחים.

המערכת של חוליות קיבלה את התוצאות הטובות בעולם מבחינת הנמכת רעשים בבדיקות שנעשו במעבדה בינלאומית בגרמניה.

כמו כן הציגה חברת חוליות פטנט למחבר אטימה חדש המאפשר חיבור שקע-תקע במבנים, עם אטימה מצוינת, אשר זכה להצלחה גדולה בתערוכה.

תוספת לשטחי התצוגה

בגלל צמיחה בדרישה לאוטומציה בבתים, למכשור ומערכות בקרה ולפתרונות אנרגיה מספקים יותר, נוספו ליריד השנה שטחים חדשים לתצוגת נושאים שלא הופיעו עד היום.

לביתני המים נוספו תצוגות תחת השם "קיר+ריצפה" ובהם הוצגו חידושים בתפיסת הריהוט ההוליסטי בחדרי האמבטיה, מהמסד ועד הטפחות, כולל אריחים (אריחי ריצפה וקיר) חדישים, כיסויי פלסטיק וחומרים מלאכותיים לצד מוצרים וחומרים טבעיים כגון שעם, אבן טבעית או שיש וצבע.

תערוכת "קיר + ריצפה" תפסה מיקום מרכזי באולם 3.0, בתערוכה מיוחדת זו יכלו האדריכלים ומתכנני חדרי אמבט להשתתף בכ-30 סדנאות והרצאות בנושא אמבטיה הוליסטית.

בפעם הראשונה בתערוכת ISH הוקמה גם פלטפורמה מיוחדת לעסקי הנדל"ן ותכנונית בנייה, שם יכלו המבקרים למצוא פתרונות לאנרגיה חלופית בבתים קיימים, שהתבססו על פרויקטים קיימים ודוגמאות מהשטח.

השינוי הדמוגרפי באוכלוסיה והארכת תוחלת החיים יצרו אתגר תכנוני חדש עבור מתכנני חדרי האמבט. הפעם התקיימה לראשונה תחרות אמבטיה נוחה לדורות שאורגנה על ידי הפדרציה הגרמנית לסניטציה ומיזוג אוויר וע"י המוסד האירופי לעיצוב לציבור הרחב בגרמניה. הפרס ניתן למציגים מוצרי אמבטיה חדשניים המשלבים עיצוב מוצרים המביאים חדשנות וטכנולוגיה מתקדמת לטובת נוחות ובטיחות בשימוש.

כחלק אינטגרלי מתצוגה זו התקיימה גם תצוגת "POP UP MY BATHROOM", בה משכו את הלב אמבטיות ג'קוזי ענקיות ואמבטיות מצודדות.

לסיכום, ניתן לציין בסיפוק כי פגעי מזג האוויר בתקופת התערוכה אשר גרמו לירידה במספר המבקרים לא פגעו מהותית בחוויית הביקור בתערוכה ובהצלחתה המשגשגת משנה לשנה.



מאפיין ציבורי לכדאי לראות לא פחות מן הציור פיקסורט:

- פרנקפורט היא העיר החמישית בגודלה בגרמניה ונחשבת לבירה הכלכלית של אירופה.
- היא שימשה במשך מאות שנים כמרכז הפיננסי של גרמניה. הבורסה לניירות ערך של פרנקפורט היא הגדולה ביותר בגרמניה ומהגדולות בעולם.
- משכנו של הבנק המרכזי האירופי נמצא בפרנקפורט.
- פרנקפורט משמשת כמרכז מסחרי בינלאומי כבר מהמאה ה-16.
- פרנקפורט היא עיר רב תרבותית, העיר ה"בינלאומית" ביותר בגרמניה, כאשר 28% מתושביה אינם גרמנים. (1/5 מתוכם - טורקים).
- בפרנקפורט נולד גדול סופריה של גרמניה, גתה וכן נולדה בעיר אנה פרנק.
- בפרנקפורט מתגוררת כיום הקהילה היהודית השנייה בגודלה בגרמניה (אחרי ברלין) - 7,000 יהודים ולהם ארבעה בתי כנסת.
- ראש העיר של פרנקפורט, מר פטר פלדמן מהמפלגה הסוציאל דמוקרטית של גרמניה הוא יהודי.
- זהו ראש העיר היהודי הראשון בתולדות גרמניה מאז תקופת גרמניה הנאצית.



חקיקה, תקנות והנחיות מס שבח ומס רכישה

מדרגות מס רכישה - עדכון סכומים

להלן נביא את מדרגות מס הרכישה החלות על רכישות.

לגבי רכישת זכות במקרקעין מיום 16.1.2013 ועד ליום 15.1.2014 לצורך יסוד משק חקלאי או קיומו:

0.5%	על חלק השווי שאינו עולה על 325,980 ש"ח
5%	על חלק השווי העולה על 325,980 ש"ח

הערות:

- הסכומים הנ"ל נכונים להיום. יש לעקוב אחר ההתפתחויות ולהתעדכן בשינויי החקיקה שעשויים לחול אחרי כינון הכנסת ה-19.
- דירת מגורים יחידה לעניין זה - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור. דירת מגורים תיחשב "דירה יחידה" אף אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום 1 בינואר 1997 או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא פחות מ-25%.
- כמו כן, עבור מי שרכש דירת מגורים ובתוך 24 החודשים שלאחר הרכישה מכר את דירתו הישנה שהיתה דירת מגורים יחידה, תחשב הרכישה כרכישת דירת מגורים יחידה. במידה שהדירה שרכש היתה מקבלן (דירה חדשה) תהיה התקופה 24 חודשים מיום הרכישה או 12 חודשים מהיום בו היתה הדירה אמורה להימסר על פי ההסכם ובמקרים בהם דחיית המסירה היתה שלא בשליטת הרוכש, 12 חודשים מיום שקיבל את הדירה בפועל, והכל לפי המאוחר.
- תקופת הפטור החלקי לעולה חדש תתחיל שנה לפני שעלה לישראל ותסתיים שבע שנים לאחר שעלה.

פסיקה

מס שבח ומס רכישה

1. אימתת זכאי מוכר דירת מגורים שהתקבלה בירושה לפטור ממס שבח

סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין מעניק פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים שנתקבלה בירושה, בכפוף למספר תנאים ובהם כי כל הזכויות במקרקעין נמכרו וכי הדירה הנמכרת הייתה דירתו היחידה של המוריש עבור לפטירתו. נזכיר כי פטור זה מוענק בנוסף לפטור הניתן מכוח סעיף 49ב(1) לאותו חוק - הפטור ממס במכירת דירת מגורים מזכה אחת ל-4 שנים. בפרשת שיין (ע"א 8469/11) ירשה המשיבה מאמה נכס מקרקעין ובחלוף הזמן מכרה חלק ממנו לאחיה. במכירה זו ביקשה המשיבה ליהנות מהפטור במכירת דירת מגורים מזכה אחת ל-4 שנים תוך שהיא מציינת כי הנכס, על אף שרשום כיחידה אחת, כולל שתי דירות מגורים וכי נמכרה דירה אחת מתוכן. כעבור שנתיים מכרה המשיבה יחד עם אחיה את כלל הזכויות בנכס לצד ג' וביקשה להמיר את הפטור שהתקבל במכירה הקודמת

לגבי דירת מגורים הנרכשת מיום 16.1.2013 ועד ליום 5.5.2013 על ידי יחיד תושב ישראל, אשר הדירה הנרכשת מהווה דירתו היחידה:

0%	על חלק השווי שאינו עולה על 1,470,560 ש"ח
3.5%	על חלק השווי שבין 1,470,560 ש"ח לבין 1,744,270 ש"ח
5%	על חלק השווי העולה על 1,744,270 ש"ח

לגבי דירת מגורים הנרכשת מיום 6.5.2013 ועד ליום 15.1.2014 על ידי יחיד תושב ישראל, אשר הדירה הנרכשת מהווה דירתו היחידה:

0%	על חלק השווי שאינו עולה על 1,241,110 ש"ח
3.5%	על חלק השווי שבין 1,241,110 ש"ח לבין 1,744,270 ש"ח
5%	על חלק השווי העולה על 1,744,270 ש"ח

לגבי דירת מגורים הנרכשת מיום 16.1.2013 ועד ליום 5.5.2013 על ידי יחיד תושב ישראל שאינה דירתו היחידה או דירת מגורים הנרכשת על ידי מי שאינו יחיד:

5%	על חלק השווי שאינו עולה על 1,089,350 ש"ח
6%	על חלק השווי שבין 1,089,350 ש"ח לבין 3,268,040 ש"ח
7%	על חלק השווי העולה על 3,268,040 ש"ח

לגבי דירת מגורים הנרכשת מיום 6.5.2013 ועד ליום 15.1.2014 על ידי יחיד תושב ישראל שאינה דירתו היחידה או דירת מגורים הנרכשת על ידי מי שאינו יחיד:

3.5%	על חלק השווי שאינו עולה על 1,055,935 ש"ח
5%	על חלק השווי העולה על 1,055,935 ש"ח

לגבי רכישת זכות במקרקעין על ידי "עולה" מיום 16.1.2013 ועד ליום 15.1.2014 לשם מגורים או עסק:

0.5%	על חלק השווי שאינו עולה על 1,593,755 ש"ח
5%	על חלק השווי העולה על 1,593,755 ש"ח

חדשות המיסים

בעריכת ר"ח עו"ד טארק דיביני ואייל קרסטמן בהשתתפות ר"ח עו"ד אייל רובין, ר"ח יובל זלצמן - משרד BDO זיו האפט רואי חשבון

במדור זה פורטים מומחי המס חידושים, עדכונים וסוגיות נבחרות בתחומי הפסיקה, החקיקה וההוראות המקצועיות לקבלן ולבונה. סוגיות המס הנזכרות במדור זה מובאות באופן כללי ותמציתי ונועדו לעזור תשומת לב בלבד. אין לראות במדור זה משום תחליף לחוות דעת ואין להסתמך על תוכנו ללא קבלת ייעוץ ספציפי.

החוזית נקבעה בתום לב ומבלי שהושפעה מקיומם של יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה. כמו כן, ככל שיש פער גדול יותר בין שווי השוק ובין התמורה החוזית, נטל ההוכחה של חריג כבד יותר.

הוועדה קיבלה את עמדת מנהל מיסוי מקרקעין וקבעה שהעוררים לא הצליחו להרים את הנטל ולהראות כי התקיימו במצטבר שני התנאים להכרה בתמורה החוזית - תום לב והיעדר יחסים מיוחדים, הן בשל גרסאותיהם הבלתי אמינות והסותרות זו את זו, הן נוכח היותם שותפים סמויים בעסקה, הן בשל כך שבאותו זמן בוצעו למעשה שתי עסקאות בין הצדדים, כך שהם היו יכולים בקלות רבה למדי להעביר מקצת מהתמורה עבור הזכויות במחצית הגג אל הדירה הבנויה (הזוכה לדין מס מועדף) והן בשל כך שהעוררים לא הביאו חוות-דעת מקצועית ואובייקטיבית להוכחת שווי השוק של הנכס נשוא הדין.

3. הפריטים שיש לסווגם כמיטלטלין, לצורך קביעת שווי המקרקעין

בפרשת **וילנר** (ו"ע 144/07) עלתה השאלה, מהם הפריטים שיש לסווגם כמיטלטלין, לפי החוק, לצורך קביעת שווי מקרקעין בעסקת מכר. באותו מקרה, מכרה העוררת מבנה וציוד של

2. אימתי יראו את התמורה שנקבעה בהסכם כשווי שוק

בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין נקבע כי שווי של זכות פלוגית הינו הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון. כמו כן נקבע בחוק סייג לכלל, שבמכירה שנעשתה בכתב ושבה נקבעה התמורה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, תהא התמורה שווי הזכות.

בפרשת **עמידי** (ו"ע 11-09-55640) מכרו העוררים מחצית מגג וזכויות בנייה וכן דירת מגורים בשני הסכמים נפרדים, אשר לפיהם יוחס לזכויות בגג שווי, הנמוך משמעותית ממחיר השוק, בטענה כי מדובר בגג שמעל בית כנסת ובשל שכנים עוינים שהתנכלו בכוח לכל רוכש מזדמן.

מנהל מיסוי מקרקעין סירב לקבל את עמדת העוררים, בין היתר, מאחר שלא שוכנע כי המחיר שנקבע על ידי הצדדים נקבע בתום לב ולא הושפע מיחסים מיוחדים, זאת לאור הפער המהותי בין השווי המוצהר לשווי השוק שעלה מחוות הדעת השמאית.

הוועדה פסקה כי ככלל, יש לקבוע את שווי הזכויות בהתאם לשווי שוק אלא אם הוכחה התקיימות התנאים להלן: מדובר בהסכם בכתב שבו התמורה

לפטור הניתן בשל מכירת דירת מגורים שהתקבלה בירושה, כך שתוכל לנצל את הפטור הנוסף (אחת לארבע שנים) במכירה השנייה. לטענתה, לצורך הפטור יש לראות את הנכס כדירת מגורים אחת שכן הוא רשום כיחידת רישום אחת.

מנגד טען מנהל מיסוי מקרקעין, כי בחיי המוריש היו בנכס שתי דירות מגורים ומשכך המשיבה אינה זכאית לפטור.

בית המשפט דחה את בקשת המשיבה. בהתאם למסקנותיו, על השאלה אם מדובר בדירת מגורים אחת אם לאו, יש לענות בהתאם להלכה הפסוקה, לפיה יראו נכס כדירת מגורים אם הוא משמש בפועל ככזה או אם יש פוטנציאל ממשי להשתמש בדירה כדירת מגורים. מאחר שבמקרה זה מדובר על נכס ששימש בפועל כשתי יחידות מגורים, קבע בית המשפט כי המשיבה אינה זכאית לפטור מכוח סעיף 5ב49(5).

נציין, כי בטרם פנה בית המשפט לטפל בסוגיה האמורה, הדגיש הוא, כי המשיבה לא הייתה זכאית לפטור אף אם היה צדק בדבריה, וזאת, מאחר שאם מדובר בדירה מגורים יחידה, התנאי הדורש כי כל הזכויות במקרקעין יימכרו לא התקיים במכירה הראשונה, ולכן ממילא לא הייתה זכאית לפטור בגינה.

אלפא מערכות מידע בע"מ





אלפא מערכות מידע בע"מ
גאה להציג תוכנת ברזלית 2006, התוכנה לחישוב כמויות ומשקלים לברזל בנייה.

סתאימה לחברות בנייה, חשבים, מהנדסי בנייה מנהלי אתרים ומפעלים לעיבוד ברזל.

תוכנת ברזלית סחשבת בשבילך משקלי ברזל ומייצרת עבורך הזמנת ודוח עבודה לפי כיפוף חיתוך וריתוך.

התוכנה כוללת כל הצורות המוכרות בענף הבנייה.

התאמה מלאה לרשת ולטרנסאליים.

לפרטים: 04-6666899 www.alpha2010.co.il

מלון וביקשה לראות במערכות מרכזיות, ביניהן מערכות מיוזג אוויר, מעליות, מערכות תקשורת ומערכת כיבוי אש, כמיטלטלין שאינם נכללים בקביעת השבח, וזאת בטענה כי אינם מהווים חלק מהמקרקעין מאחר שניתן לפרקם ולבצע בהם שימוש חוזר על-ידי קונה פוטנציאלי.

ועדת הערר דחתה את עמדת המערערות וקבעה, בהסתמך על הלכת **עיריית רמת גן** (ע"א 8817/04), כי סיווג רכיבים המחוברים למקרקעין שיש לראותם כמיטלטלין צריכים לקיים את התנאים הבאים: (1) ניתן להסירם מן החיבור על ידי הסרת ברגים, ואפשר לנתקם בנקל; (2) הם שבים להיות נייחים אחרי הסרתם, מבלי לאבד את זהותם ואופיים העצמאיים. כמו כן, ציינה הועדה כי אין מדובר במבחן טכני גרידא אלא יש לבחון, בין היתר, גם את הכוונה המקורית בעת חיבור הרכיב למקרקעין, אם יהיה ראוי לשימוש חוזר לאחר הסרתו ואם הוא ייחודי ובלעדי לשימוש המקרקעין אליהם הוא מחובר.

4. חזקת התא המשפחתי לעניין חוק מיסוי מקרקעין גוברת על הסכמת בני הזוג להפרדת רכוש

חוק מיסוי מקרקעין מעניק לרוכש דירת מגורים שיעורי מס רכישה מופחתים ובלבד שהדירה שנרכשה הינה דירתו היחידה של הרוכש, או שהדירה היא דירתו השנייה והוא מכר תוך שנתיים ממועד רכישה את דירתו שהייתה עד לאותו מועד דירתו היחידה. כמו כן, קובע החוק כי לעניין שיעורי המס המופחתים יראו כרוכש אחד את כל התא המשפחתי ובכלל זה בן הזוג של הרוכש.

בפרשת **הרטום** (ו"ע 381-10-11) נדונה הסוגיה האם הסכמת בני זוג להפרדת רכושם בהתאם להסכם ממון, גוברת על חזקת התא המשפחתי הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין לצורך הזכאות לשיעורי מס רכישה מופחתים ברכישת דירה יחידה. באותו מקרה, חתמו העורר ואשתו על הסכם ממון להפרדת רכושם, כאשר בבעלות כל אחד מהם דירה אשר נרכשה לפני הנישואין. לאחר הנישואין, רכשה האישה דירה חדשה אשר מומנה באמצעות מכירת הדירה הישנה וכך, נהנתה מתשלום מס רכישה מופחת בהתאם להוראות החוק. בחלוף הזמן, רכש העורר אף הוא דירה חדשה ובדומה לאשתו, ביקש ליהנות משיעורי מס רכישה מופחתים, זאת בהתאם להצהרתו כי הוא מתכוון למכור את דירתו הישנה.

המשיב דחה את בקשת העורר לתשלום מס רכישה מופחת, תוך שהוא מפנה, בין היתר, להוראות ביצוע 5/2011, לפיה יש להבחין בין מצב של רכישת דירת המגורים על ידי בן הזוג האחר בטרם הנישואין, לבין מצב שבו בן הזוג האחר רכש את הדירה לאחר הנישואין.

ועדת הערר קיבלה את עמדת המשיב. לגישתה, בהתאם להלכת **פלם** (ע"א 3185/03), רכישת דירה על ידי אחד מבני הזוג במהלך הנישואין

תייחס גם לבן-הזוג האחר, בין אם נרשמה על שם אחד מהם ובין אם נרשמה על שם שניהם, בין אם הסכימו על הפרדה רכושית על-פי הסכם ממון ובין אם לאו. עוד הוסיפה הועדה, כי לא ניתן להשוות בין רכישת הדירה החדשה על-ידי האישה לבין רכישת הדירה על ידי העורר, שהרי במקרה הראשון, זכאית הייתה האישה ליהנות מההקלה במס הרכישה הניתנת לרוכש דירה יחידה היות שדירת העורר שנרכשה לפני הנישואין לא שללה את זכאותה. לעומת זאת, במקרה השני, היה המצב שונה שכן לבת זוגו הייתה דירה שנרכשה לאחר הנישואין.

5. פיצוי על מכירת קרקע שהוגדה כ"נכס עזוב" חייבת במס שבח מלא

בפרשת **אבלס** (ע"א 6909/11) מכר האפוטרופוס הכללי למדינה את הזכויות במקרקעין נפקדים אשר בחלוף הזמן נמכרו על ידה לצד שלישי. המערערים, יורשי הנפקדים ובעלי הזכויות במקרקעין, פנו לאפוטרופוס הכללי בבקשה לקבלת הזכויות במקרקעין, אולם מאחר שהמקרקעין נמכרו כבר לצד שלישי סוכם כי יקבלו לידם פיצוי כספי בשווי הנכס, בהתאם לחוק האפוטרופוס הכללי.

המשיב ביקש לחייב את המערערים במס שבח בגין התקבול בטענה כי הזכות לקבל את שווי המקרקעין נובעת מהזכות במקרקעין שהייתה להם כיורשי הנפקדים ולא ניתן לנתק את הקשר ביניהם. המערערים מצדם טענו, כי קבלת הפיצוי לא הייתה כרוכה בהעברת זכות במקרקעין מאחר שלא הייתה בידיהם זכות כלשהי שניתן למכרה, ומשכך אין להשית עליהם חיוב במס שבח.

בית המשפט דחה את בקשת המערערים, ופסק, כי יש לראות באפוטרופוס הכללי כנאמן, המחזיק בזכויות המקרקעין בעבור המערערים. לפיכך יש להקיש במקרה זה מהדין ומההוראות החלים על מכירת זכות במקרקעין לצד שלישי על ידי נאמן, ובהתאם לחייב את המערערים במס שבח.

עוד הוסיף בית המשפט כי גם אם יראה את התשלום למערערים כפיצוי, עדיין תחול חבות במס וזאת מאחר שבמקרה זה ניתן, להחיל את "עיקרון הפרצה", לפיו דין הפיצוי כדין הפרצה שהוא בא למלא. כך, על פי עקרון זה, רואים את הפיצוי כמשקף את מלוא הפגיעה המתבטאת במכירת המקרקעין.

מס הכנסה

1. מתי הלוואה בין חברות אחיות תסווג כדיבידנד בידי החברה האם

בפרשת **שמואל לוי ואח'** (ע"מ 33277-12-10) החזיקה חברת אמבסדור נדל"ן חו"ל בע"מ (להלן - אמבסדור), שסווגה כחברה משפחתית, בשלוש חברות הונגריות העוסקות בנדל"ן: חברת SLP ושתי חברות אחיות.

במהלך השנים, הלוותה SLP כספים לחברות

האחיות בהסכמי הלוואה שניתן לסווג לפי הוראות הדין ההונגרי כהלוואה שלא יידרש בגינה החזר.

בשנת 2005 בוצעה עסקה לפיה הקצתה חברת SLP מניות לצדדים שלישיים. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי יש לראות בהלוואות שניתנו מ-SLP לחברות האחיות כ"העברה סופית של כספים ללא התחייבות השבה, ומוסכם שאמבסדור לא תהיה מחויבת להשיב סכום זה".

לאור האמור, ביקש פקיד השומה לסווג את הלוואות שניתנו לחברות האחיות כדיבידנד שחילקה SLP לחברה האם - אמבסדור, שכן מדובר בהטבה כלכלית שניתנה מ-SLP לאמבסדור, בדרך של הפקדתם בחברות האחיות. במקרה זה, על אף שיתרת הרווח השוטף והעודפים של SLP היו שליליים, ביקש פקיד השומה למסות את סכום הלוואה כדיבידנד בידי אמבסדור ולחייבו במס בשיעור 25%. לחילופין, ביקש פקיד השומה לראות בהסכם ההקצאה כהסכם מכר שהניב לאמבסדור רווח כלכלי בדרך של ויתור על הלוואות.

בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת פקיד השומה וסיווג את הלוואות מ-SLP לחברות האחיות כדיבידנד. בהתאם לפסק דינו, ברור מנוסח הסכם ההקצאה שאמבסדור התייחסה לכספים שניתנו לחברות האחיות ככספים שהתקבלו על ידה, וכי SLP ויתרה לחברות האחיות ולאמבסדור על השבת הכספים. מכלול הנסיבות והצהרתה המפורשת של אמבסדור במסגרת הסכם ההקצאה מלמדות כי מדובר בהעברת כספים שאינם צריכים להיות מושבים ל-SLP, כך שגם אם הכספים סווגו בתחילה כהלוואות, בסוף הדרך מחילת הלוואה דינה כדין דיבידנד.

פסק דין זה, יחד עם סדרת פסקי הדין שניתנו בחודשים האחרונים בעניין מחילת החובות (ע"מ 1013/02 שנהב; ע"מ 1129/02 טלמנג'מנט וע"מ 8045/04 פרץ), מעלים את הצורך בבחינת מכלול המימון הבינחברתי כדי למנוע תאונות מס מיותרות.

2. האם רכישת נכס מקרקעין עם זכויות להשכרה מצדיקה פחת מואץ בגין זכויות אלה

בפרשת **רויאל קונספט** (ע"מ 33750-02-11) חתמה המערערת על הסכם לרכישת נכס מקרקעין אשר כלל, בין היתר, גם הסבת הסכם שכירות לתקופה מצטברת של 10 שנים (להלן - ההסכם).

העוררת פיצלה את עלות ההסכם למרכיביו - נכס מקרקעין והסכם השכירות (נכס בלתי מוחשי) - וביקשה להפחית כל אחד מהם בהתאם לאורך החיים הכלכלי שלו, דהיינו להפחית את הסכם השכירות על פני 10 שנים ואת נכס המקרקעין (השארית) לפי שיעור של 4%.

בית המשפט דחה את בקשת החברה, ופסק כי, אף אם ניתן היה לפצל את ההסכם למרכיביו ולראות בזכויות שכירות נכס העומד בפני עצמו, לא היה

למען הזולת", כל אימת שיש לזולת כלשהו אינטרס באותו מעשה. לדידו, יש לבחון איזה אינטרס הוא המרכזי ואיזה אינטרס טפל לו.

לאור האמור, קבע בית המשפט כי התמורה שניתנה למערערת על פי הסכם הפרשה יש בה את כל האלמנטים של "מכר", המהווה "עסקה", ולפיכך יש לחייב את המערערת במע"מ בגין תמורה זו. הטעם העיקרי לכך נעוץ בעובדה שכל הצדדים הסכימו מראש כי תשלום התמורה בעבור ההשקעות וההוצאות הכלולות בהסכם, יהיה כנגד החזרת המושכר למשיבה 2.

לעומת זאת, דינם של הסכומים האחרים שנפסקו לטובת המערערת, וששולמו לה בעבור ההשקעות הנוספות - שונה. לגישת בית המשפט, השקעות נוספות אלה לא נעשו מתוך התחייבות כלשהי כלפי המשיבה 2, או בהתאם להסדר שלפיו המערערת תקבל תמורה מהמשיבה 2 בגין ההשכחות הנוספות שביצעה המערערת בנכס - באופן שניתן לראות בביצוען משום שירותי בנייה שהעניקה למשיבה 2. כמו כן, לא ניתן לראות בהעברה של שיפורים אלה, במסגרת ההליכים המשפטיים שנוהלו בין הצדדים וכנגד תמורה שנפסקה לטובת המערערת בבוררות, משום "מכר" שלהם למשיבה 2, כמובנו של "מכר" בחוק מע"מ, ומשכך אין לחייב אותה במע"מ בגין סכומים אלה. ■

של ההליך נתן תוקף של פסק דין להסכם הפרשה שנחתם בין הצדדים. במסגרת הסכם הפרשה נקבע כי הסכם השכירות בטל ועל המבקשים בהליך להשיב למערערת את השקעותיה והוצאותיה בתקופה שלאחר תחילת השכירות ועד למועד שנקבע. במועד מאוחר יותר התעוררה מחלוקת נוספת בין הצדדים שהוכרעה בפני בורר אשר קבע כי על המשיבה 2 להשיב למערערת שני סכומים: האחד - הסכום שנקבע במסגרת הסכם הפרשה האמור לעיל; השני - החזר השקעותיה של המערערת בנכס מסוף התקופה שבה עסק הסכם הפרשה כאמור לעיל (להלן - השקעות נוספות).

בית המשפט העליון קבע, כי אלמנט חיוני לצורך ביצוע עסקה לצרכי מע"מ (בין "מכר" ובין "שירות") הוא אלמנט הרצוניות, קרי פעולה רצונית של המוכר או נותן השירות (וזאת כל עוד לא נקבע אחרת בחוק באופן מפורש כגון: הפקעה, חילוט או החרמה כאמור בהגדרת "מכר" בחוק מע"מ). לפיכך, קבלת השבה מכוח עילה של עשיית עושר ולא במשפט אינה מהווה מכר לעניין חוק מע"מ היות שהיא אינה תמורה בשל הקנייה מרצון (הדבר לא הוסכם בין הצדדים בהסכם ביניהם). עוד הוסיף בית המשפט לעניין הגדרת "שירות" בחוק מע"מ ("עשייה בתמורה למען הזולת...") כי אין לראות בכל מעשה שעושה הנישום למען עצמו כ"עשייה

בכך כדי להועיל למערערת, שהרי נכס "השקעה ברכישת זכויות שכירות ארוכות טווח" אינו מופיעה בתקנות הפחת ואי קביעת שיעור פחת בתקנות הפחת משמעה שלילת הזכות לפחת. לעניין חלוקת ההסכם, ציין בית המשפט, כי במקרה דנן תוכנה הכלכלי של העסקה וכוונות הצדדים מעידים כי אין מדובר במכירה של שתי זכויות נפרדות, אלא במכירת זכות הבעלות במקרקעין ששווייה נגזר, בין היתר, מהתמורות שצפויות להתקבל מהסכם השכירות.

מס ערך מוסף

1. קבלת השבה מכוח עילה של עשיית עושר ולא במשפט אינה תמורה לעניין חוק מע"מ

בפרשת **יבולי גליל** (ע"א 8119/06) עלתה השאלה האם סכומים שנפסקו לטובת המערערת מכוח פסק בוררות חייבים במע"מ.

באותה פרשה נחתם הסכם שכירות בין המערערת (חברה העוסקת בהפעלת בתי קירור ואריזה) לבין המשיבה 2 (חברת פרי מבח"ר חברה לאריזה וקירור בע"מ), לפיו הייתה אמורה המערערת לשכור מהמשיבה 2 בית אריזה ובית קירור. עם זאת, זמן קצר לאחר חתימת ההסכם, ביקשו שניים מבעלי המניות בחברה האם של המשיבה 2 לבטל את ההסכם ועתרו לבית המשפט אשר בסופו



טוב שם
ייבוא, שיווק ואספקת עץ לבניין

מאז 1988 חברת טש מייבאת ומשווקת מגוון של עצים לבניין לוחות, קרשים ודיקטים מסוג טגו במידות שונות ובאיכות מעולה.

התקשרי אלינו
לקבל הצעת מחיר אטריקטיוו

משרד - 08-9357420
מכירות - 052-5993033

כביש חולדה - סזכרת בתיה, ת.ד. 56 קריית עקרון סלפון 08-9357420 פקס: 08-9410814
www.tovshem.co.il info@tovshem.co.il

הכי חזק בגבס.



GOLDBAND
גבס זהב

MP 10
גבס מיוחד לשיפוץ קירות וריפודים

MP 55
גבס מיוחד

MP 75
גבס מיוחד ליישום במכונה

AQUABAND
גבס מיוחד למים

FINISH-V
שפכטל על גבס מיוחד

FINISH A
שפכטל גבס ייחודי

PERLFIX
דבק (פלסטור) על בסיס גבס

שפכטל סופר

FINISH BAGAR

TILCO-C

TILCO-C2

TILCO-D

T-FLOOR

CONTACT

UNIFLOTT

KNAUF

מוצרי גמר מבית אורבונד



orbond@orbond.co.il www.orbond.co.il 1-700-70-50-75