

## בזוגיות, בעסק ובנכס - המדריך המלא למזעור נזקים בזמן הקורונה

דיברנו עם עו"ד מושיקו מלכה, מפתח שיטת AnyCase, וחזרנו עם עצות טובות שיחסכו לכם הרבה כסף ועוגמת נפש, בייחוד בתקופה הזאת. כך תשמרו על הבית מערכת בלייזר, בשיתוף עו"ד מושיקו מלכה



עו"ד מושיקו מלכה, משרד עורכי הדין מלכה ושות', מפתח שיטת AnyCase (צילום: טל לור)

אנחנו נמצאים כרגע בלבה של סערה, סערת הקורונה. אנשים רבים שרויים באי ודאות מוחלטת, בעיקר בנוגע לשלושה תחומים חשובים: הזוגיות, העסק שבבעלותם והמציאות הנדל"נית. נוכל לאמוד את הנזקים רק לאחר יעבור זעם, אבל עד אז עדיף שנעשה את המיטב כדי להגיע לרגע האמת במזכונת הגבוהה ביותר. לכן יצרנו קשר עם עו"ד מושיקו מלכה, בעל משרד עורכי הדין מלכה ושות', משרד מוביל מכפר סבא, המתמחה במקרקעין, מסחרי ומשפחה, מפתח שיטת AnyCase, כדי להביא לכם את המדריך המלא למה שתוכלו לעשות כדי לשמור על עצמכם ועל יקיריכם.

שיטת AnyCase היא שיטה הוליסטית מקיפה המשלבת מערך של אנשי מקצוע מובילים ורלוונטיים כגון רואי חשבון, אדריכלים, שמאים, יועצי זוגיות, מטפלים רגשיים ועוד, לצד ליווי משפטי של עורכי דין מובילים בכל אחד מהתחומים. בתחום הנדל"ן, למשל, המהנדס ידע לומר לכם מראש אם יש בעיות בניה בנכס, כדי ולהימנע ממצב שבו תצטרכו לבלות שנים בבתי משפט.

### [רוצים לדעת כל מה שמעניין על המגיפה? בואו למתחם הוויראלי שלנו "בלייזר בימי קורונה"](#)

החוויה ההוליסטית, השלמה מגיעה מתוך ניסיון החיים של עו"ד מלכה, "האמנתי בדרך שלי. כשלימדתי משפטים, הבנתי שכעו"ד אני לא יכול לחשוב רק בצורה משפטית צרה ועליי לתת למי שמבקש את עזרתי את הכלים שסייעו לו לעבור את התהליך בדרך הטובה ביותר. לקוחות מאמינים בי ובדרך שלי, ואני עורך דין לא שגרתי."

## "מספר הפונים על מנת להתגרש עלה בעקבות המצב" | משפחה

כולנו מתחילים להרגיש את זה: אנחנו בסגר כבר מי יודע כמה זמן, הלחץ בתוך הבית מתחיל לתת את אותותיו והסגר משמש כתיבת תהודה ומגביר את לחצי היום יום, שגדלו גם כך. "יש לחץ גובר סביב גידול הילדים, בעיקר הקטנים, כשבמקביל יש לחץ כלכלי שמשפיע כמוזן גם הוא", אומר עו"ד מלכה, "במצב כזה, אנשים מתחילים להרגיש כאילו הם יחד בתא לחץ, מה שמוביל למשבר בזוגיות."



משרד עורכי הדין מלכה ושות' מציע ייעוץ משפטי ראשוני ללא התחייבות בתקופה זו.  
(iStock)

בשיטת AnyCase לא יובילו אתכם מיד למדרגות הרבנות. במקום זה, המשרד עובד בשיתוף פעולה עם יועצי זוגיות ומטפלים רגשיים, שיכולים לסייע לפני שצריך לנסח הסכמים. "האוריינטציה שלנו במשרד היא לחפש כל דרך ללוות ולנסות להחזיר בשלב הראשון את הזוג לחיי משפחה", אומר עו"ד מלכה, "ואכן, הצלחנו לשמור על לא מעט זוגות יחד. הם יצאו מאיתנו כזוג, אבל עם הסכם גירושין שנעשה במקביל לעבודת המטפלת הרגשית, כי הם הגיעו להבנה שאם זה לא יסתדר לפחות כדאי לסיים את זה יפה ולחסוך עוגמת נפש רבה. אנחנו יודעים לייצג בבתי המשפט וצברנו בכך המון ניסיון, אבל אנחנו מנסים קודם כל להימנע מהרגע הזה, כי הוא נגרר שנים. יש דברים שניתן להימנע מהם בכלים מקיפים, לא דווקא משפטיים".

#### עצות טובות - לתקופה הזאת במיוחד:

- לשמור על קור רוח
- לחפש דרכים יצירתיות להתנהל נכון
- לא להגיע להתפרצויות
- לא לגרום לילדים, שממילא נמצאים במצב רגשי לא נוח, להיות חשופים למריבות בין ההורים
- לחפש כל דרך להרגיע את הרוחות בבית ולנהוג כמבוגרים אחראיים

משרדו של עו"ד מושיקו מלכה מציע בתקופה זאת ייעוץ בחינם, באמצעים טלפוניים, לזוגות שנמצאים במשבר. [הקישו כאן על מנת להשאיר פרטים.](#)

לפתרונות נוספים לזוגיות במשבר, [הקישו כאן.](#)

## "מה יעשה אדם שהתחייב למכור דירה על מנת לממן דירה שהוא רוכש?" | נדל"ן

עולם הנדל"ן, על כל רבדיו, נמצא כרגע באי בהירות גדולה. בין אם השוכר שלכם ביקש לא לשלם החודש אבל אתם בונים על הסכום הזה כהכנסה ובין אם קניתם נכס והתחייבתם למכור נכס אחר על מנת לממן אותו - אנחנו נמצאים בכאוס גדול, לא יודעים מה יהיה מחר ואנשים לא רוצים לבצע עסקאות חדשות.

"יש המון פעולות שצריך לעשות", אומר עו"ד מלכה, "המשק צריך לעבור ממשק ויזואלי למשק וירטואלי. על כל המערכות, כולל הבנקים ורשויות המדינה, לדעת לתפקד גם מהבתים של העובדים, כדי שכל המערכת הכלכלית תמשיך לעבוד, אנשים יוכלו לקיים התחייבויות ויהיה מי שיתן תשובות. גם תפקוד של 50% יכול להיות אפקטיבי בתחומים דחופים".

בינתיים, אלו הדברים שתוכלו לעשות:

- בדקו את חוזה המכר.
- התייעצו עם עורכי הדין שלכם.
- ודאו שיש התייחסות ל"כוח עליון" ולמצב שבו לא ניתן לקבל שירותים ממשרדי ממשלה ומבנקים.
- היו בקשר עם הצד השני ונסו להגיע להבנות לראות איך פותרים כל נושא שהוא קודם כל בשיחה.
- אם צריך לשלם כסף למוכר דירה שאני מעוניין לרכוש, אבל מצד שני לא מכרתי את הדירה שאותה הייתי צריך למכור כדי להשיג את אותו כסף, יש לברר על הלוואת גישור או הלוואת כסף מבני משפחה.
- למי שנמצא בתוך עסקה: יש לברר מול עורך הדין איפה הנקודות שבהן הוא חשוף, כדי לראות מה הפתרון עד אשר יחלוף זעם.
- למי שצריך לפנות את דירה מומלץ למצוא דיור חלופי כמה שיותר מהר, אפילו בשכירות לתקופה קצרה, כדי שלא יהיה מאוחר מדי.

## [הקישו כאן לסייע ולפתרונות נוספים מאדריכלים, משמאים, וכמובן מעורכי הדין ממשד מלכה ושות'.](#)

### לגזור ולשמור

לא רק בימי הקורונה, גם במצבים אחרים ובעתות שגרה חשוב לדעת כיצד להתנהל. "יש לקוחות שלא רואים את הצורך להביא מהנדס או שמאי טרם הרכישה, כי מופעלים לחצים שונים לסגור את העסקה", מסביר עו"ד מלכה, "בגלל הצורך של קבל"נים לסיים את הבנייה במהירות, נכסים רבים נמסרים עם ליקויי בנייה רבים. אדם קונה נכס, גם יד שניה, שנראה לבן ויפה, אבל בגשם הראשון הוא מבין שקנה חתול בשק".

לדבריו, "כולנו יודעים שלהיכנס לכל מיני תביעות והליכים משפטיים זה עניין שעולה הון ויכול לקחת שנים ארוכות מתישות ולא נעימות. מי שעבר את החוויה הזאת מבין עד כמה זו צרה צרורה. לכן אנחנו מנסים לעשות טרם העסקה ובכסף קטן, בדיקות של בעלי מקצוע שעובדים בשיתוף עם המשרד שלנו כחלק משיטת AnyCase. כך אנחנו מקבלים נתונים ומידע על הנכס וחוסכים לאנשים זמן יקר וכסף שהם עבדו קשה כדי להרוויח".



"עם שיטת AnyCase הרגשנו עטופים במהלך כל התהליך" (iStock)

## "מה יעשה בעל עסק שהתחייב לספקים?" | מסחרי

גם בתחום המסחרי, כידוע, ישנה בעיה קשה ומי שעצמאי יודע באיזו חרדה מדובר. בעלי העסקים והעצמאים, שלא יכולים לקבל דמי אבטלה, מחויבים בדמי שכירות, תשלומים לעובדים, יש להם חובות לספקים, הם צריכים לשלם מס הכנסה וביטוח לאומי ועוד ועוד. מעבר לכך הם מחויבים לשלם גם לרשויות, למשל ארנונה. נכון לעכשיו אין בהירות, וחוסר הודאות, לצד ההפסדים בימים שבהם אין עבודה כלל או שהיא קטנה באופן משמעותי, גורמים ללחץ ויכולים להביא אנשים פרטיים וחברות לקריסה.

במצב הנוכחי נוצרה עצירה גדולה במשק ולכן המדינה צריכה למצוא כל דרך נכונה כדי לעזור לעסקים ולפתור את הבעיה. קריסה כלכלית תוביל אנשים למכירת נכסים, לירידה בערכי הנדל"ן, לאחוזי גירושין גבוהים ועוד. אנו מבינים שיש כאן מערכת גדולה שמשלבת את כל התחומים שאיתם אנחנו מתעסקים במשרד.



"במצב הנוכחי נוצרה עצירה גדולה במשק ולכן המדינה צריכה למצוא כל דרך נכונה כדי לעזור לעסקים ולפתור את הבעיה." (iSrock)

### מה תוכלו לעשות בינתיים:

- על כל בעל עסק להתייעץ עם עורך הדין שמלווה את העסק וכן עם רואה החשבון שלו, כדי להגיע להחלטות הנכונות. לכל עסק יש את הנסיבות, ההתחייבויות וההתמודדויות שלו.
- לשמור על כל שקל שנמצא בחשבון הבנק. כלומר, לא לבזבז, ולא להיכנס להוצאות מיותרות.
- אם יש תשלומים או שירותים מסוימים שהם כרגע לא חיוניים לעסק, להקפיא אותם.
- להקפיא כל התחייבות חדשה עד שבעל העסק לא יודע מתי המשבר יגיע לסיומו.
- לא לבצע שום פעולה שיש בה כדי לפגוע בעסק וכמובן בבעל העסק.

### [הקישו כאן לעצות נוספות מאנשי מקצוע, בליווי משרד עורכי הדין מלכה ושות'.](#)

### ומה בשגרה?

לצערנו לא רק מגפת הקורונה קיימת בעולם. יכולות לקום צרות רבות שלא קשורות אליה, למשל אם קניתם זיכיון וגיליתם שהשותף שלכם מרוויח על חשבונכם, או שנכנסתם לחובות ואתם מממנים את העסק במקום שהוא יממן אתכם.

את כל אלה יוכל בעל מקצוע נכון לזהות מקילומטרים, כחלק משיטת AnyCase שמציע משרד עורכי הדין מלכה ושות'. [לחצו כאן כדי לראות אילו בעלי מקצוע יוכלו לבוא לטובתכם בעסקה שאתם מתכננים בעתיד.](#)

במצבים כאלו, עלינו להישאר רגועים ומאופקים, והדבר המרגיע ביותר הוא לדעת בודאות שאתה נמצא בידיים טובות. במשרד עורכי הדין מלכה ושות' מועסקים אנשי מקצוע בעלי ניסיון רב, שנרכש בעריכת הסכמים רבים, בהופעות בבתי משפט, ולאחר הצלחות במספר לא מבוטל של תיקים. יותר מזה, שיטת AnyCase היא מעטפת מגוננת בתחומים שלא דווקא חשבנו שנמצא במשרד עורכי דין, בעיקר בפן האנושי והאמפטי שלה, וביכולת לקבל את כל השירותים שנזדקק להם ממילא, במקום אחד. "לא סתם הסלוגן שלנו, הוא ALL WE DO IS WIN", אומר עו"ד מלכה, "גם הדרך וגם התוצאה, הן הנצחון, וזה מה שאנחנו עושים", הוא מסכם.

תגיות: עורכי דין | מלכה | משפחה | דיני משפחה | נדל"ן | בתי משפט | תביעות | עסקים | עסקים קטנים | גירושין  
חזרה

# real estate נדל"ן

[עיצוב ותכנון הבית](#)
[קנייה, מכירה, השכרה](#)
[בית ישראלי](#)
[חדשות הנדל"ן](#)
[70 שנה לנדל"ן הישראלי](#)
[בית הילדות שלי](#)



## בניגוד להנחיית החשב הכללי: משרד הבינוי מקפיא קנסות לקבלנים על עיכובים בעת משבר הקורונה

אתמול קבע משרד האוצר כי עיכובים בבנייה לא יוכרו כ"כוח עליון" - מה שיגרום להטלת קנסות על קבלנים. בניגוד להנחיה זו, החליט כעת משרד הבינוי להקפיא טיפול בקנסות לקבלנים על עיכובים בלוחות הזמנים בפרויקט תשתית של המדינה: "לאחר סיום המשבר כל עיכוב בביצוע יידון פרטנית"



אמיתית גזית, כלכליסט פורסם: 01.04.20, 18:57



אתר בנייה. ארכיון צילום: דנה קופל

שיתוף בפייסבוק

הדפסה

שליחת כתבה

תגובה לכתבה

עיתון לשבועיים מתנה!



**"אני אוהבת את אבא, אל תתנו לו ללכת!" ליהי בת 6 מתחננת על החיים של אבא**  
רפואה ומשען

**כך תבצעו בדיקות חום למשפחה ולחברים ללא מגע ובדיקת מקסימלי תוך שניות!**  
Top Trending

**תרופת הרגעה לענף הבנייה והתשתיות:** משרד הבינוי מצא דרך יצירתית לעקוף את הנחיית החשב הכללי במשרד האוצר, שעל פיה יש לקנוס קבלנים שמאחרים בהשלמת פרויקטי תשתית של המדינה, גם בעת משבר הקורונה. ממכתב שהגיע לידי "כלכליסט", שעליו חתומים בכירים במשרד הבינוי, עולה כי המשרד החליט להקפיא טיפול בקנסות על עיכובים בלוחות הזמנים.

- [הדרישות להקלה בענף הדיור מגיעות לכנסת](#)
- [מכה לקבלנים: עיכובים בבנייה ובמסירת דירות לא יוכרו כ"כוח עליון"](#)
- ["הקבלנים פה ייפלו ויחד איתם רוכשי הדירות"](#)

על פי המכתב, שנשלח היום לחברות בניה ותשתיות ושעליו חתומים, בין היתר, הסמנכ"ל הבכיר גדי מארק וסגן החשב של המשרד רו"ח אהרון ישראל, יוקפא הטיפול בקנסות הרלוונטיים לעיכובים בביצוע אבני דרך שמועדם נקבע בין 1 במרץ לסיום משבר הקורונה.

זיכרון



אתר בנייה. ארכיון (צילום: דנה קופל)

היכנסו לאתר

מודעה

מהמכתב לא עולה כי הקנס שיוטל על הקבלן יימחק, אלא שהליך הטיפול בו יחל רק עם סיום משבר הקורונה. "לאחר סיום המשבר כל עיכוב בביצוע אבן דרך יידון פרטנית וייבחן אם הסיבה לעיכוב היא מגיפת הקורונה והשלכותיה, והאם יש צורך לתת לקבלן קנס בהתאם לקבוע בחוזה", נכתב במכתב.



מכתב זה נשלח יממה לאחר הודעה הפוכה של רוני חזקיהו החשב הכללי במשרד האוצר שהורה למשרדי הממשלה [לא להכיר בעיכובים בענף הבנייה ככאלה שנובעים מכוח עליון](#), וזאת משום שההגבלות שהוטלו על המשק עקב מצב החירום לא חלות על ענף הבנייה בשל חיוניותו למשק, ולכן העבודות בו מתבצעות (או אמורות להתבצע) כסדרן. משמעות ההוראה של משרד האוצר היא כי אין להגביל עולה חידות לכפר חוזה... רכישת כפר חוזה...

מפת האתר תנאי שימוש מדיניות פרטיות עזרה כתבו אלינו

X

קנס של 0.05% מהיקפו הכספי של החוזה. חוזה תשתית ממוצע הוא בעלות של 10 מיליון שקל, כך שכל יום איחור עלול לעלות לחברת בניה בממוצע 5,000 שקל. יש שורה של פרויקטים שההיקף הכספי שלהם מגיע למאות מיליוני שקלים, וקנסות בשיעור של 0.05% ליום איחור יכולים להיות הרסניים לחברת הביצוע.

משרד הבינוי יכול לעקוף את הנחייתו של חזקיהו משום שהנחייתו רלוונטית רק במקרה שבו ועדת מכרזים מתבקשת לאשר הקלות בחוזה. אבל למשרד הממשלתי שחתום על החוזה מול הקבלן יש יכולת להחליט אם להטיל או לא להטיל קנס. כלומר, כל עוד הסוגיה אינה מחייבת דיון בוועדת המכרזים, משרד הבינוי יוכל לפטור או לפחות לדחות את ההחלטה בעניין הקנס.

חברות הבנייה והתשתית מברכות על הצעד. סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ ויו"ר אגף התשתיות שלה, צביקה דוד מסר בתגובה לכלכליסט כי "ענף הבניה בכללו ותחום התשתיות והפיתוח בפרט, שהוגדרו לשמחתנו כחיוניים למשק וממשיכים לעבוד, לא פועלים בוואקום. התחום שלנו מושפע מאוד ממחסור הולך וגדל בידיים עובדות ומקושי הולך וגדל לקבל מימון שהוא דלק מרכזי לפעילות שלנו. הצוות המקצועי הבכיר במשרד הבינוי והשיכון היה הראשון לזהות את הסיכון שפגיעה אנושה בענף הבנייה

והתשתיות עלול לגרום למשק כולו והמשרד נרתם בצורה מעוררת התפעלות כדי לוודא הפגיעה בחברות הבנייה תהיה מינימאלית. אנחנו עומדים על המשמר ונמשיך לפעול מול מקבלי החלטות כדי להבטיח שקבלני ישראל יוכלו להמשיך לבנות את הארץ הזו עכשיו ולאחר המשבר".

מצאתם טעות בכתבה? כתבו לנו על זה

שליחת כתבה **עיתון לשבועיים מתנה!** שתף ב- שתף ב-

תגיות: נדלן נגיף קורונה קבלנים נדל"ן קנס

היכנסו לאתר

מודעה

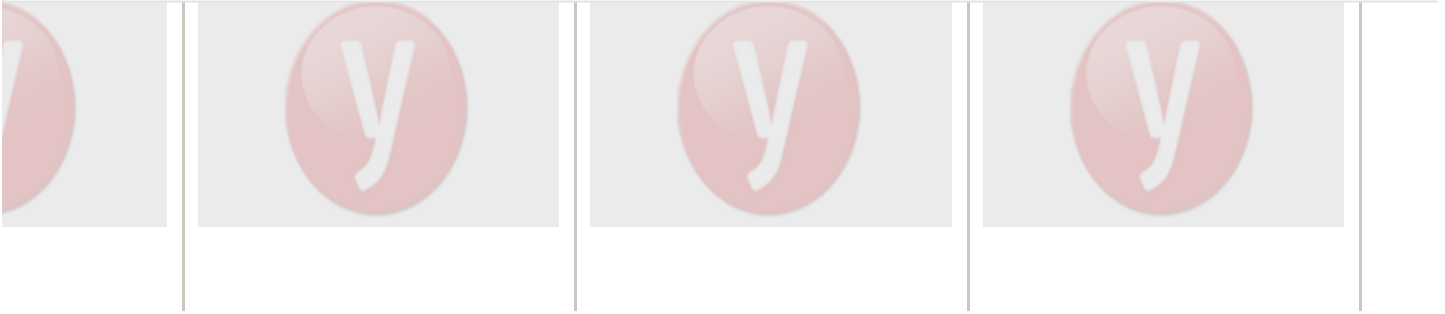
פתיחת כל התגובות

לכתבה זו פורסמו 2 תגובות ב2 דיונים

הצגת: מהסוף להתחלה

תגובה חדשה

2. שאשא ביטון משרתת הקבלנים לקחה את החיך המטופש מכחלון(לת)  
(02.04.20)



**לאחרים נוספים:** [חיפוש טיסות חכם](#) | [בעלי מקצוע](#) | [מסעדות](#) | [נעליים](#) | [חתונות](#) | [אלבומים](#) | [רכב חדש Ynet](#) | [ביטוח](#) | [מימון Ynet](#)

דירות | רכב

נכסים חמים מתוך



**וילות ובתי**  
תל אביב יפו

פרטים נ



**דירה למכירה**  
רמת גן בשכונת שיכון המזרחי

פרטים נוספים



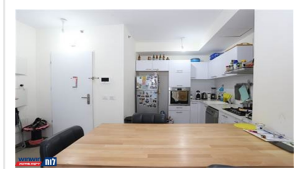
**דירה למכירה**  
רעננה בשכונת 2005

פרטים נוספים



**וילות ובתים למכירה**  
קיסריה בשכונת הרקיע

פרטים נוספים



**דירה למכירה**  
תל אביב יפו בשכונת

פרטים נוספים

כלים ושירותים

קניות | מניות | שער הדולר | שער היורו | דרושים  
קופונים | מחירון דירות | רכב חדש | דירות למכירה |  
עברית | דירות חדשות | ynetArt | ידעות בתי ספר |  
פיתוח אתרים | פיתוח אפליקציות | חיפוש דירות להשכרה  
ymath - בני גורן | דירות פרויקטים חדשים

הפוך לדף הבית  
פרסמו אצלנו  
אנציקלופדיה  
**רכישת מני ynet+**

ארכיון  
מרכזי המבקרים  
Israel News  
אודות האתר  
RSS

אודות ועזרה

כתבו אלינו  
עזרה  
מדיניות פרטיות  
תנאי שימוש  
מפת האתר

ערוצי תוכן

חדשות כלכלה | בריאות מחשבים | Xnet יהדות | תיירות אוכל | יחסים אסטרולוגיה | דילים כלכליסט | et פו



כתבו אלינו

עזרה

מדיניות פרטיות

תנאי שימוש

מפת האתר

X

בענף הנדל"ן מעריכים: "בתקופה הקרובה חברות יממשו נכסים במחירי חיסול"

שלומית צור 08:01

בעיצומו של משבר הקורונה, אחרי צניחת המניות בבורסה, הזינוק בתשואות איגרות החוב והקושי לגלגל אשראי חדש בשוק, כבר ניתן לומר בוודאות שבשנה הקרובה נכסים רבים יועמדו על המדף למכירה. חברות עם הון עצמי נמוך ומינוף גבוה יאלצו לממש נכסים על רקע נטישת שוכרים, צורך בנזילות והצלת החברות מקריסה.

**קראו עוד בכלכליסט:**

- [הדרישות להקלה בענף הדיור מגיעות לכנסת](#)
- [משרד האוצר: עיכובים בבנייה ובמסירת דירות לא יוכרו כ"כוח עליון"](#)
- [הריבית על משכנתאות חדשות זינקה ב-30%](#)

**הקרנות שממתירות לנכסים מוזלים**

**קן 2LV2**

שנת הקמה: 2019  
גיוס:

**1**

חיליארד שקל

בדצמבר 2019

הון עצמי לעסקאות חדשות:

750 מיליון שקל

**קן ריאליטי 4**

שנת הקמה: 2019  
גיוס:

**1.5**

חיליארד שקל

באפריל 2019

הון עצמי לעסקאות חדשות:

1.5 מיליארד שקל

**קן תשתיות ישראל (תש"י) 4**

שנת הקמה: 2020  
גיוס:

**1.2**

חיליארד שקל

בינואר 2020

הון עצמי לביצוע עסקאות חדשות:

1.2 מיליארד שקל

**קן חי 3**

שנת הקמה: 2018  
גיוס:

**1.6**

חיליארד שקל ביוני 2018

הון עצמי לביצוע עסקאות חדשות:

800 מיליון שקל

רשת פתאל למשל, שעבורה ועבור חברות מלונאיות נוספות נגיף הקורונה הוא לא פחות מחלום בלהות שהתממש, מהווה דוגמה לכך. שווייה של הרשת עמד בתחילת השנה על 8 מיליארד שקל, וכעת הוא עומד על כ-1.7 מיליארד שקל בלבד. פתאל הודיעה כי כוונתה להכניס שותפים למלונותיה באירופה, ולא מן הנמנע שנראה אותה גם מנסה למכור בתי מלון. גם יצחק תשובה, בעל השליטה בקבוצת דלק שעלתה על שרטון, מבקש בשבועיים האחרונים להתנזל ולממש נכסים, ורק אתמול הודיעה הקבוצה על מכירת קרקע לשני מגדלים בשכונת בבלי בתל אביב לקבוצת חג'ג', תמורת כ-400 מיליון שקל.

"בתקופה הקרובה נראה חברות מממשות נכסים במכירות חיסול, כדי שהבעלים לא יאבדו את השליטה בחברה", מעריך ניב אבדי, שותף וממייסדי חברת הייעוץ הפיננסי בטא פיננס. "בענף הנדל"ן ישנן חברות ציבוריות שהאסטרטגיה שלהן היא החלפת חוב קיים בחוב חדש, סדרה מחליפה סדרה. מי שהצטיידה בנזילות לפני המשבר נכנסת בצורה טובה יותר למשבר, כי היא גם קיבעה ריבית ויש לה יתרות מזומנים. אבל מי שצריכה להחזיר חוב בטווחי זמן קצרים והתשואות שלה דו-ספרתיות גבוהות, יהיה לה קושי לגייס חוב. האופציה שלה היא או לממש נכסים או להכניס שותף. חברות נדל"ן ממונפות, שהדירוג שלהן ירד, יהיו זקוקות לבטוחה כדי לגייס כסף".

לדברי אבדי, "מי שיכולים לקנות את הנכסים של אותן חברות הם שלושה שחקנים אפשריים: קרנות שלפני המשבר גייסו הון משמעותי, ועכשיו יבואו לשוק עם כוח וינסו לקנות נכסים איכותיים במחיר נמוך; חברות נדל"ן גדולות ונזילות כמו עזריאלי וגזית גלוב; והשחקנים הנוספים, ואולי המעניינים ביותר, הם חיבורים של שחקנים שעד היום לא הכרנו, בעיקר יזמים ישראלים פרטיים, עם חברות ציבוריות או חברות בחו"ל. גם המדינה להערכתי תגדיל את התערבותה ותמכור נכסים שלה, בדגש על מכרזי תשתית גדולים".

פעיל אחר בשוק ההון מציין כי "גם חברות ציבוריות שגייסו הון לפני המשבר ותכננו לרכוש נכסים יפנו את הכספים למיחזור חובות. מאחר שהתשואה על פדיון החוב עלתה, לפעמים לא יהיה להן משתלם לעשות עסקאות חדשות אלא לרכוש אג"ח סחירות של עצמן". להערכתו, "בתקופת המשבר ואחריו יהיו יותר עסקאות במחירים יותר נמוכים משראינו ב-2018-2019. ההנחה היא שגם הבנקים יהיו פחות גמישים במתן אשראי ללקוחות חדשים ולעסקאות חדשות, מה ששוב מעניק יתרון לקרנות עם הון עצמי זמין".

דוגמה לכך נראתה בשבוע שעבר כשקרן הנדל"ן JTLV2 של עמיר בירם, אריאל רוטר, זאב הראל ושלמה גוטמן, רכשה במשותף עם כלל ביטוח את חלקה של קבוצת מבנה (50%) בפארק העסקים יורופארק סמוך לקיבוץ יקום ב-243 מיליון שקל. למעשה מדובר בעסקת הנדל"ן המשמעותית הראשונה שבוצעה מאז פרץ משבר הקורונה, שטלטל את השווקים והוליד אי ודאות שצפוי להימשך זמן רב. על פי הערכות, מספר השחקנים שיוכלו לבצע עסקאות נדל"ן משמעותיות ב-2020 יהיה מצומצם יותר, ויכלול חברות משופעות בהן עצמי דוגמת קרנות נדל"ן שגייסו מיליארדי שקלים רק לפני חודשים ספורים.

קרן JTLV2 סיימה לגייס ערב משבר הקורונה מיליארד שקל וביצעה מאז הקמתה ב-2019 שלוש עסקאות: רכישת מתחם מד"א במתחם בזל בתל אביב עם ישרוטל ובנייני העיר הלבנה, עסקה שהושלמה אגב בשבוע שעבר כשהועברה מלוא התמורה לעיריית תל אביב; רכישת 12 דונם במתחם האלף בראשון לציון; ורכישת מבנה מסחרי בראשון לציון. מה שמותיר לה הון עצמי של 750 מיליון שקל לביצוע עסקאות חדשות בשיאו של משבר הקורונה, כאשר אורך הקרן הוא עשר שנים לפחות.

קרן נוספת שנכנסת למשבר עם כיסים עמוקים היא קרן ריאליטי 4, הקרן הרביעית שגייסה ריאליטי, בניהולם של מיקי ואסף ורדי ואוהד רוזן. ריאליטי גייסה באפריל 2019 מיליארד וחצי שקל ממשקיעים מוסדיים ופרטיים. בקופת הקרן, שעוסקת בהשבחת נדל"ן בישראל, יש כרגע כסף נזיל לביצוע עסקאות חדשות ועומדות לרשותה שנים ארוכות, שבע עד שמונה שנים, כאורך החיים של הקרן.

בעוד החברות הציבוריות נדרשות לפרוע את חובותיהן על פי תזרים מזומנים שבנו לפני משבר הקורונה, כעת על החברות להבטיח שהתזרים הקיים יספיק להחזר האג"ח הבאות, וגם יאפשר לייצב את החברה במקרה שיש הלוואות נוספות או נכסים הפסדיים. בניגוד אליהן, הקרן היא עצמאית והכסף שגויס משמש להשקעות חדשות, ללא קשר לנכסיהן של הקרנות הקודמות.



אוהד רוזן מקרן ריאליטי וירון קסטנבאום מקרן תש"י, צילום: יח"צ

## קטר צמיחה

בדומה לקרנות הנדל"ן, גם קרנות התשתיות גייסו ומנהלות מיליארדי שקלים שפנויים להשקעה במיזמי תשתית. ההנחה היא שתחום התשתיות ימשיך להיות אחד הקטרים המובילים של המשק גם בתקופות של האטה, מאחר שהוא אמצעי מרכזי לצמיחה. במסגרת זו צפויות קרנות תשתיות — כמו תש"י, קרן התשתיות הראשונה שבבעלות ירון קסטנבאום, עו"ד יהודה רוח וקבוצת הראל, המנהלת 8.7 מיליארד שקל; נוי, המנהלת 6.5 מיליארד שקל; ג'נריישן קפיטל ואחרות — להתמודד על רכישת והפעלת מתקנים שונים בבעלות המדינה או גופים אחרים, שירצו לממש



מתחם יורופארק ביקום צילום: כלכלית ירושלים

לאחרונה נחשף בכלכליסט שקרן התשתיות [קיסטון](#) של רוני בירם וגיל דויטש הודיעה על בדיקות נאותות לרכישת תחנות הכוח של קבוצת דלק באשקלון ובשורק תמורת 550 מיליון שקל. זאת במסגרת מסע ההתנזלות של יצחק תשובה במטרה לצלוח את המשבר אליו נקלעה קבוצת דלק. לפני שבועיים מכרה הקבוצה את חלקה (20%) בחברת ההתפלה IDE לקרן אלפא 2 של אמיר לנג ואבשלום פלבר תמורת 164 מיליון שקל.

גם בתחום המימון והאשראי הנדל"ני, יש כבר מי שמחפש מציאות אחרי המשבר. כלל ביטוח ופיננסים הגדילה את אחזקתה בחברת מכלול, המעניקה אשראי לליווי בנייה והתחדשות עירונית, ול"כלכליסט" נודע כי היא הגיעה השבוע לאחזקה של 35% ממניות מכלול. החברה, בבעלות אורי פז, איילת רוסק וירון בלנק, מתכוננת לפנות ללקוחות שהבנקים סגרו בפניהם את ברז האשראי.



יניב אבדי, צילום: אייל פרידמן

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט](#)

## החשב הכללי באוצר: הקורונה אינה כוח עליון בענף הבנייה; נשיא התאחדות בוני הארץ: "קיבלנו ירי בגב"

לפי הודעת סגן החשב הכללי באוצר, בשלב זה לא תוכר התפרצות מגיפת הקורונה בישראל כ"כוח עליון" שבגיניו יתאפשר לקבלנים לאחר בפעולות שאותן התחייבו לבצע • נשיא התאחדות בוני הארץ הגיב בהבעת זעם על הדברים אריק מירובסקי 31/3/20

בשלב זה לא תוכר התפרצות מגיפת הקורונה בישראל כ"כוח עליון" שבגיניו יתאפשר לקבלנים לאחר בפעולות שאותן התחייבו לבצע, כך הודיע סגן החשב הכללי באוצר ליחידות ממשלתיות שונות. נשיא התאחדות בוני הארץ הגיב בהבעת זעם על הדברים וכתב, בין היתר, כי "כמעט בלתי נתפש כי מכתב שכזה וברוח הזאת, יוצא בעת המשבר החמור ביותר שידעה כלכלת ישראל, וכל זאת כשפני הדברים ועומק המשבר אינם ברורים".

היום כתב גבי שוחט, סגן בכיר לחשב הכללי במשרד האוצר למנכ"ל, סמנכ"ל וחשבים במשרדי הממשלה, כי "ככלל, המגבלות שהוטלו על המשק עקב המצב לא חלות על ענף הבנייה בשל חיוניותו למשק ועל כן בשלב זה אין להכיר במצב כעיכוב שנגרם מכוח עליון. עם זאת, ככל שבפרויקט מסויים יגרמו עיכובים כתוצאה מהמגבלות שהוטלו על המשק או שיחול שינוי במגבלות החלות על ענף הבנייה, הדבר יבחן בהמשך בהתאם להוראות ההסכמים והדין".

סרוגו הגיב כשכתב לחשב הכללי רוני חזקיהו, כי "עם כל הכבוד, ויש לנו הרבה כבוד למר שוחט, הוא כנראה אינו יודע או אינו בקיא בפרטים ובעובדות על המשבר הענק שפוקד את ענף הבניה והתשתיות כמו גם את הכלכלה כולה - הכל בשל כוח עליון שלא ניתן היה לצפות שהוא נגיף הקורונה!! על מנת לסבר את האוזן, ענף הבניה סופג מאז שהתחיל המשבר פגיעה בשיעור של מעל 50% בתפקודו בין היתר בשל קיטון בכח האדם ובידיים עובדות, (לטובת ההמחשה בענף עובדים כיום 30 אלף עובדים מיו"ש במקום 65 אלף בימים כתיקונם).

"יתרה מכך, קיים מחסור חמור בחומרי גלם מיובאים ומגבלות קשות בתזרים המזומנים של העוסקים בענף - לצערנו, ההנחיה שיצאה תחת ידך למזמיני הממשלה, להקדים תשלומים, לא חלחלה אל השטח"

"ציפינו, כי את מקומו של המכתב הנדון היה תופס מכתב ברוח שונה בתכלית, מכתב של עזרה ותמיכה - על מנת לעודד את העוסקים בענף הבניה והתשתיות שימשיכו לבצע את הפרויקטים בהם הם עסוקים בימים אלו של אי ודאות. ציפינו לטלפון עם שאלה כיצד ניתן לסייע לנו ולתמוך בנו. אך תחת זאת קיבלנו ירי בגב בדמות מכתבו שבנדון, אשר ספק אם בכלל מר שוחט מוסמך לקבוע את הקביעה האומללה שבמכתבו".

"גלובס" פרסם היום, כי משרד המשפטים הקים ועדה שתדון במשמעותו המשפטית של כוח עליון, על רקע פרוץ הקורונה, שכן בתי המשפט צפויים לדון באלפי תביעות משפטיות על הפרות הסכמים בתחומים שונים.

עורכי דין שעוסקים בתחום, חלוקים בעמדתם, עד כמה יש למכתב החשב הכללי תוקף מחייב.

עו"ד צבי שוב הגיב, כי "מכתב אותו מפרסם היום משרד האוצר בו הוא קובע כי לא ניתן להשתמש בסעיף "כוח עליון" כעילה לעיכוב במסירת פרויקטי נדל"ן עושה סדר וקובע וודאות סביב הסעיף שישנם קבלנים שכבר השתמשו בו על מנת להודיע לרוכשים על עיכובים במסירת הדירות. המכתב קובע כי על היזמים והקבלנים לעמוד במועדים אשר להם התחייבו בחוזה. חריגה ממועדים אלו מהווה עילה לתביעה ואסור לקבלנים לסמוך על סעיף זה, אלא

אם כן בחוזה כתוב אחרת. על הקבלנים שכבר הקדימו ושלחו מכתבים לרוכשיהם על כך שהיו עיכובים בגלל הקורונה והשתמשו בסעיף "כוח עליון" לדעת כי כעת הם נתונים לתביעה משפטית ובית המשפט הוא זה שיכריע בסוגיה זו".

לעומתו, עו"ד עופר כהן-צדק, שותף, מחלקת ליטיגציה ותובענות ייצוגיות, איתן מהולל שדות גורס, כי "משרד האוצר אינו הגורם המוסמך לקבוע כי משבר הקורונה לא מהווה כוח עליון, אלא הדבר נתון להכרעתו של בית המשפט. הגדרתו של ענף הבניה כשירות חיוני הינה רק שיקול אחד מתוך מכלול שיקולים שינחו את בתי המשפט לצורך הקביעה אם מדובר בכוח עליון שיש בו כדי לפטור את הקבלנים מתשלום פיצויים. סיכול החוזה עשוי לנבוע ממכלול הנסיבות בתקופת המשבר ולא רק מהשאלה אם הענף הוגדר כחיוני".

עו"ד רועי אייז, שותף במשרד ליפא מאיר ושות' המלווה יזמים בעסקאות נדל"ן סבור, כי "עקב מגפה עולמית, שלא היתה דומה לה מזה כמאה שנה, קבלנים וחברות בניה תלויים בגורמים חריגים שאינם בשליטתם ואותם לא יכלו לצפות ועל כן ספק רב אם מכתב עמדה של משרד האוצר יכול לקבוע או לשלול קיומו של "כח עליון", במיוחד בסיטואציה הנוכחית. גם הגדרתו של תחום הנדל"ן כחיוני בימים אלו, לא משנה את העובדה שמעגלי המשק המשיקים לתחום הנדל"ן פועלים במתכונת מצומצמת או לא פועלים כלל. בכל מקרה, הרי שלעיכוב שאינו בשליטת החברות ישנו גם הגנות חוזיות והגנות על פי דין ובסופו של דבר, תידרש בחינה של כל מקרה לגופו, נוסח סעיפי ההסכם הרלבנטיים, מה בפועל גרם לעיכוב ומה נעשה על ידי החברות לצמצום העיכוב או למניעתו".

ואילו עו"ד זיו גרומן, המייצג יזמים ובעלי דירות, אומר, כי "הלחץ של התאחדות בוני הארץ להכיר בענף הבנייה כענף חיוני ברור, אולם זה יצר חרב פיפיות. מצד אחד, כיון שמדובר בענף חיוני אז אתרי הבניה אמורים להמשיך לעבוד, אבל מצד שני מספיק שמנהל אתר נמצא בבידוד או חלילה נושא את הנגיף, אז האתר מושבת לחלוטין, כי אין אפשרות למצוא מנהל אתר מהרגע להרגע ולכן לא ניתן לעבוד באתר ללא מנהל. אותו כנ"ל גם לגבי יועץ בטיחות - אם הוא בבידוד, לא ניתן לעבוד באתר".

"בפרויקטים רבים שאני מלווה מצד יזמים ומצד בעלי דירות, אני חווה קשיים רציניים מאוד בהפעלת אתרי הבניה. העובדה שמשרד האוצר לא הכיר בזה, תוביל להתדיינות משפטיות ארוכות, יקרות ומיותרות. הליכי תכנון והרישוי בישראל קיבלו בצו ממשלה הכרה של כוח עליון לתקופה של 60 יום החל מה-15 במרץ, וגם רשות המיסים, בהתאמה, הקלה ל-60 יום. לכן, אני סבור שהיה צורך להכיר בכוח עליון לתקופה של לפחות 60 יום".



## היום שאחרי הקורונה: במינהל התכנון הקימו צוות חשיבה עתידית

בימים האחרונים החל לפעול במינהל התכנון שבמשרד האוצר צוות להיערכות תחום התכנון לתקופה שאחרי המשבר • סמנכ"ל לנושאים אסטרטגיים במינהל התכנון: "זה מגה-אירוע שישנה דברים"  
גיא נרדי 1/4/20

במינהל התכנון שבראשות דלית זילבר אמנם עובדים כעת כמו רבים במשק, במתכונת שונה מבימים רגילים, אלא שכבר כעת מנסים להיערך שם לימים שאחרי הקורונה.

ל"גלובס" נודע כי בימים האחרונים החל להתכנס פורום חדש, שמטרתו לדון בהיערכות תחום התכנון לעתיד. ההתכנסויות, ברוח ימים אלה, מתבצעות באופן מקוון. את הצוות מרכז שחר סולר, שמשמש כסמנכ"ל לנושאים אסטרטגיים במינהל התכנון.

בפורום שותפים רבים, וביניהם, מנהל אגף תכנון בעיריית ירושלים, עפר גריידינגר; מתכנת הערים שרון בנד; יו"ר איגוד המתכננים תמי גבריאלי; סמנכ"ל לענייני תכנון בחברת שיכון ובינוי, האדריכל אבישי קימלדורף ועוד. "ברור שעם כל העיסוק בשוטף והתמודדות עם מה שכאן ועכשיו, צריך להסתכל קדימה", מסביר סולר, ומוסיף כי "מדובר במגה-אירוע שהולך לשנות הרבה דברים ושיש לו עוצמה רבה.

"חשבנו שזה יהיה נכון לייצר פורום היוועצות, כדי לחשוב מה עושים לקראת היציאה מהקורונה, גם לתקופה שאחרי, וגם, אם תהיה חזרה של המגיפה, או אסון מסוג אחר. עולם התכנון זה תוכניות, אבל גם תהליכים. בתקופה האחרונה, בעקבות משבר הקורונה, עלה שוב הנושא של עירוניות מול יתרונות החיים בכפר, מעבר לרכב פרטי במקום תחבורה ציבורית, דובר על קיצור וצמצום הליכי תכנון, קיום ישיבות בצורה מקוונת ועוד.

"לציבור קשה וזו הזדמנות להגביר את שיתופי-הפעולה. גם אם אנחנו רק מאפשרים את השיח, ניתן להגיד שהוא מאפשר לאנשים ללמוד אחד מן השני. בצד האתגר הגדול בתקופה זו, ניתן לזהות גם הזדמנויות אותן ראוי ללמוד ולמנף לעתיד. לדוגמה, שיפור שיתופי-פעולה פני-ממשלתיים ובין-מגזריים, שיפור תהליכי עבודה, שיפור איכות התוצרים התכנוני ונגישות הציבור לתהליכים אלה ושינויים בפרדיגמות תכנוניות ברמות שונות".



## הממשלה החליטה: ענף הבנייה לא יושבת

ההחלטה התקבלה לאור ההכרה בנזקים הכלכליים המרובים שהפסקת עבודה מוחלטת עלולה לגרום ועקב העובדה שבתוך כשבוע הענף יושבת בשל חג הפסח  
אריק מירובסקי 31/3/20

בניגוד להמלצות המל"ל, החליטה הממשלה, בתום ישיבה לילית, שלא להשבית את ענף הבנייה לחלוטין. ההחלטה נפלה לאור ההכרה בנזקים הכלכליים המרובים שהפסקת עבודה מוחלטת עלולה לגרום ועקב העובדה שממילא בתוך כשבוע הענף יושבת בשל חג הפסח.

לאחר הודעת ראש הממשלה אתמול על החמרת הסגר ועל צעדי הסיוע המתגבשים, התקיימה ישיבה בת מספר שעות, על מנת לדון בהמלצות המל"ל לקצץ יותר את נוכחות העובדים במקומות עבודתם. במסגרת ההמלצות, שגובשו ביום שישי, נכללה המלצה לבטל את החרגת ענף הבנייה מהצו באמצעות הגדרתו כחיוני, ולשלוח את הפועלים הפלסטינים למגוריהם בשטחים.

ואולם במסגרת דיון מקדים בעניין שהתקיים שלשום עם ראשי המל"ל, הסבירו אנשי משרד השיכון והתאחדות בוני הארץ כי הפסקת העבודות ושליחת הפלסטינים לבתיהם משמען בפועל השבתת אתרי הבנייה לתקופה ארוכה מאוד, גם אחרי שהממשלה תתיר את הפעלתם מחדש. זאת, משום שלא בטוח שעובדים פלסטינים ועובדים מחו"ל ששבו לבתיהם יוכלו לחזור לעבוד בארץ, והחברות הקבלניות יצטרכו לגייס עובדים חדשים תחתם, וללמד אותם מחדש את הפרויקטים שבהם הם יצטרכו לעבוד. נציגי הקבלנים הזהירו כי מדובר בתהליך ארוך מאוד, שיעכב מאוד את העבודות באתרים.

באותו דיון הועלו הצעות פשרה, לפיהן רק חלק מענף הבנייה יפסיקו לפעול. אנשי התאחדות בוני הארץ הציגו בפני ראשי המל"ל חלוקה של הענף לבנייה ציבורית, בנייה למגורים ובניית תשתיות, והסבירו את המשמעויות הכלכליות והאחרות של הפסקת כל אחד מהענפים הללו.

ככל הנראה, הגורם שהכריע את הדיון היה, כאמור שונה, שכן בפסח העבודה באתרים אמורה להיפסק ממילא, מבלי שיש צורך לשלוח את הפועלים לבתיהם. הקבלנים התחייבו לשמור על העובדים הפלסטינים בהסגר, כך שאפקט דומה יושג להחלטת ביטול ההחרגה, מבלי לגרום לנזקים.



## מוותרות על כספים ודוחות תשלומים: אלה ההטבות שמעניקות חברות הנדל"ן

משבר הקורונה משפיע על כל ענף הנדל"ן, ולכל החברות ברור שקשיים או קריסה של סקטורים מסוימים תשפיע עליהן במוקדם או במאוחר • כמה חברות בענף כבר מציעות הטבות שונות ללקוחותיהן  
גיא נרדי ושני מוזס 19/3/20

1.04.2020

### עזריאלי מלווה כסף בריבית 0%

קבוצת עזריאלי פרסמה את תוכניתה להקצות 100 מיליון שקל לתמיכה ולסיוע בקניונים של הקבוצה. מדובר בהלוואות בריבית 0%. התוכנית מכוונת לבתי עסק קיימים שמחזור המכירות שלהם אינו עולה על 25 מיליון שקלים. לבתי העסק תינתן האפשרות לבחור במסלול הלוואה בריבית 0% או במסלול הלוואה נושאת ריבית בשיעור 2.9% שתזכה את העסק במענק בשיעור 15% מסכום הלוואה המקורית, בתום תקופת הלוואה.

31.03.2020

### הנחה צנועה בייעוץ המשכנתה

בחברת וידר משכנתאות, המתמחה בייעוץ ללקיחה ומחזורי משכנתה מציעים לשכירים ובעלי עסקים קטנים, ייעוץ אישי והטבה ייחודית של 10% הנחה לליווי מול ההנהלות של הבנקים. בחברה מוסרים שאת הייעוץ ניתן לקבל מהבית.

### שיפור תנאים ברכישת דירה בחריש

חברת שפיר שבונה את פרויקט "בצוותא" בחריש משנה את אופן התשלומים לרכישת דירות בפרויקט, לאור המשבר. במקום תשלום של 20% מערך הדירה בעת הרכישה, ותשלומים רבעוניים עד לאכלוס, מציעה כעת החברה תשלום של 15% מערך הדירה ואת יתרת התשלומים - בחלוף המשבר.

29.03.2020

רשת חללי העבודה המשותפים dogether, בבעלות יניב ארביב ורועי ראובן, שלה סניפים במרכז עזריאלי ראשונים ובמגדל עסקים בעיר ימים בנתניה, הודיעה כי היא מתאימה את עצמה לתקופת הקורונה ולא תגבה מ-500 חברי הרשת את תשלומי השכירות בחודש אפריל.

25.3.2020

### ביטול קניית דירה עד 45 יום - ללא קנס

חברת "אמירי גן" שמשווקת פרויקט מגורים שבו 11 בניינים בחדרה הודיעה על מתן תנאים מיוחדים לרוכשים בתקופה הקרובה - אופציית ביטול חוזה מכל סיבה שהיא, למשך 45 יום מיום מעמד החתימה. כלומר, רוכש שמעוניין לקנות דירה יוכל לחתום על חוזה רכישה ולשלם רק 7% מערך הדירה. באם תוך 45 יום הרוכש יחליט לבטל את החוזה המבטיח לו את הדירה שרכש, הוא יקבל את כל כספו חזרה.

24.3.2020

### ייעוץ לגבי סכסוכי שכנים - בחינם

האגודה לתרבות הדיור הודיעה כי היא פותחת מוקד חירום למתן מענה לשאלות משפטיות על-ידי עורכי דין, כאשר השירות ניתן ללא עלות גם עבור מי שאינו חבר באגודה לתרבות הדיור. המענה הטלפוני יתאפשר בין השעות 10:00-13:00 במספר \*8484 (שלוחה 1).

**23.3.2020**

### **גם בנצבא מוותרים על דמי השכירות**

חברת נצבא הודיעה לשוכרים בנכסים שבבעלותה כי החל מיום 15.3.2020 ועד להודעה בה תתאפשר פתיחת בתי עסק על פי תקנות החירום, היא תחדל לגבות דמי שכירות ודמי ניהול מהשוכרים. שוכרים ששילמו דמי שכירות ממועד זה ועד ל-23.3 יקבלו החזרים. עסקים שממשיכים לפעול ושהכנסתם נפגעת, ישלמו דמי שכירות בהתאם לאחוז מהפדיון החוזי. במקרים בהם לא הוסדר בחוזה סעיף זה יחויב השכור בדמי שכירות וניהול בהתאם לבסיס של שמונה אחוזים ועוד מע"מ מהפדיון (לא כולל מע"מ)

**19.3.2020**

### **בחברת אביסרור מקפייאים מחירים**

חברת הבנייה "אביסרור משה ובניו" מציעה לרוכשים פוטנציאליים בערים רחובות, באר-שבע, אשקלון ויבנה לקבע את מחיר הדירה העכשווי ולשריין לעצמם דירה חדשה באחד מהפרויקטים של החברה ברחבי הארץ, ללא התחייבות או תשלום עד לסיום המשבר, בכפוף לתקנון החברה. רוכשים שמעוניינים לשריין לעצמם דירה מתבקשים לשלם מקדמה בסך 10,000 שקל ולחתום על חוזה רק אחרי המשבר, כשניתן גם לבטלו ללא התחייבות.

### **אתר מדלן, הגרסה החינמית**

חברת מדלן, המפעילה אתר אינטרנט המציג מידע על סביבות המגורים לטובת יזמי ורוכשי הנדל"ן, מאפשרת לכלל הציבור - מתווכים, מוכרים ושוכרים - לקבל את כל לוח מדלן ללא עלות, עד תום תקופת הסגר.

### **ב-MIXER מנסים לסייע ללקוחות**

חברת מתחמי העבודה המשותפים MIXER הודיעה על הקמת קרן כספית שמטרתה לסייע ללקוחותיה. מהודעת החברה עולה כי הסיוע צפוי להתבצע במגוון אפשרויות, בהן תרומה כספית, לקיחת חסות על חברה מסוימת והענקת מוצרים ושירותים. ב-MIXER ציינו כי החברה מעמידה את כל הרווחים שלה לטובת הקרן, ומסרו כי "חלוקת הכספים תהיה כפופה להחלטת ועדה חיצונית ובהתאם לקריטריונים אחידים".

**17.3.2020**

### **עזריאלי יוצאת בהקלות לשוכרים**

בחברת עזריאלי הודיעו כי בכוונתם להעניק פטור מתשלום דמי שכירות למחצית השנייה של חודש מרץ 2020, וזאת לעסקים שנסגרו בעקבות החלטת הממשלה. כמו כן, יוקפאו תשלומי דמי השכירות והניהול החל מ-1 באפריל ועד ליום החזרה לשגרה לעסקים הסגורים בעקבות החלטת הממשלה. בנוסף הודיעה הקבוצה כי תעמיד קרן לסיוע פיננסי לשוכרים בהיקף של 100 מיליון שקל, שמטרתה לסייע בשמירה על ביטחונם הכלכלי.

### **דחיית תשלומים בקבוצת מגידו**

קבוצת מגידו, העוסקת בייזום וביצוע של פרויקטים נדל"ניים, הודיעה ללקוחותיה כי היא מאפשרת דחייה בביצוע התשלומים לדירות במשך שלושה חודשים, כל זאת מבלי שתחול עליהם ריבית פיגורים. במסגרת ההחלטה הקונים זכאים לדחות למשך עד שלושה חודשים כל תשלום שמועד ביצועו לפי ההסכם חל בין אמצע מרץ לאמצע אפריל.

**16.3.2020**

### **ביג מחזירה דמי שכירות לחלק מהשוכרים**



בהודעת קבוצת ביג נכתב: "בקניונים הסגורים של הקבוצה בערים בית שמש, טבריה, ירכא ובת ים השוכרים יזוכו באופן מלא על שכר הדירה ששולם עבור הימים בהם הקניונים נסגרו על-פי החלטת הרשויות". עוד נכתב כי "במרכזי ביג הפתוחים שעדיין פעילים נבצע בסיום החודש בדיקת עומסים, ובעת הצורך נזכה בהתאם לאחוז מהפדיון החוזי. במקרה שהמרכזים ייסגרו בהמשך החודש, ביג תזכה את ימי הסגירה ותבצע בדיקת עומס על ימי העבודה בפועל".

## 4440

משרד האוצר: עיכובים בבנייה ובמסירת דירות לא יוכרו כ"כוח עליון"

שלומית צור 16:17

משרד האוצר שיגר באחרונה מסמך למשרדי הממשלה שלפיו אין להכיר בעיכובים בענף הבנייה כנובעים מכח עליון. זאת בשל ההכרה בענף כחיוני.

**קראו עוד בכלכליסט:**

- [אכזבה לקבלנים: המדינה דוחה את מועד התשלומים עבור קרקעות בפחות מחודש](#)
- [שוק הנדל"ן: התוכניות לממשלה הבאה יצטרפו לחכות](#)
- [שרת השיכון: "חומרי הבנייה יספיקו לעוד חודש אחד בלבד"](#)

### [לצפייה במכתב של משרד האוצר - לחצו כאן](#)

מדובר במכה קשה לקבלנים, שלמרות ההחלטה כי הענף ימשיך לתפקד, בפועל פעילות רבה בו מושבתת עקב אי הגעת פועלים לאתרי הבנייה, שיתוק של ועדות התכנון המקומיות, וקיפאון בעסקאות חדשות.

על פי חוק מכר דירות, קבלן שמוסר דירות באיחור, נדרש לשלם פיצויים לרוכשי הדירות אלא אם כן ישנה הכרה ב"כוח עליון" שגרם לאיחור במסירה. במצב כזה - רוכשי הדירות אינם זכאים כביכול לפיצוי. בכל מקרה, ההחלטה הסופית נתונה בידי בתי המשפט.

בשל משבר הקורונה צפויים עיכובים רבים במסירת דירות; ללא הכרה בקורונה ככוח עליון, הקבלנים המחויבים במועדים למסירת דירות יהיו חשופים לתביעות פיצויים מצד רוכשי הדירות שעשויות להגיע בפרויקטים גדולים לסכומי ענק. מצד שני - הכרה בקורונה כ"כוח עליון" עשויה להביא לכך שרוכשי הדירות לא יקבלו פיצוי על איחורים במסירת דירות.

במכתב שעליו חתום סגן החשב הכללי במשרד האוצר גבי שוחט, צוין כי "מדינת ישראל מתמודדת בימים לו עם מצב תקדימי וייחודי שלא נודע בעבר תוך ניסיון לשמור על שגרה בכל קשור לשירותים חיוניים. ככלל, הגבלות שהוטלו על המשק עקב המצב לא חלות על ענף הבנייה בשל חיוניותו למשק, ועל כן בשלב זה אין להכיר במצב כעיכוב שנגרם מכוח עליון".



"עם זאת" מציין שוחט במכתב, "ככל שבפרויקט מסוים ייגרמו עיכובים כתוצאה מהמגבלות שהוטלו על המשק, או שיחול שינוי במגבלות החלות על ענף הבנייה, הדבר ייבחן בהתאם להוראות ההסכמים והדין".

יש לציין כי מכתבו של שוחט מתייחס לפרויקטים לקמת מבנים ציבוריים, אך נגזר ממנו כי כל עוד הממשלה לא מגדירה את נגיף הקורונה ככח עליון בענף הבנייה, יוכלו רוכשי הדירות לטעון כי הם זכאים לפיצויים בגין איחורים במסירת דירות מהקבלנים. מי שיכריע בעניין כאמור, יהיו בתי המשפט.

במשרד המשפטים מצננים את תוכן המכתב של שוחט, ומציינים כי צוות משפטי בינמשרדי בראשות עו"ד ארז קמיניץ [הוקם במטרה לבחון את ההשפעה שיש למשבר על דיני החוזים](#), לרבות בהיבט של כוח עליון. "על הצוות הוטל לבחון את השאלה החוזית הרחבה, בין היתר גם בהקשרים של חוזי שכירות למגורים ולעסקים", צוין בהודעה שהוציא משרד המשפטים. הקושי בקיום חוזים בעת הזו, בוודאי חוזי שכירות, הוא ברור ומשכך יזם הייעוץ המשפטי לממשלה את הקמת הצוות. עם זאת, יש להדגיש כי מדובר בשאלה משפטית מורכבת, המחייבת התייחסות לאינטרסים של כלל הצדדים לחוזה. הצוות יבצע שימוע של גורמים רלוונטיים מהציבור כמקובל, אם כי נוכח הדחיפות הדבר ייעשה בנוהל מהיר, ככל הניתן".

### "אמירה מופרכת וחסרת אחריות"

ההחלטה עוררה תגובות קשות בענף הנדל"ן. נשיא התאחדות הקבלנים ראול סרוגו מסר ל"כלכליסט": "מדובר באמירה מופרכת וחסרת אחריות של פקיד ממשלתי בכיר, שלא ברור מאין התעוזה שלו לקבוע שנגיף הקורונה אינו כח עליון. אנו דורשים ממנו לחזור בו במכתב מתוקן ואם לא יעשה זאת, נפנה לבית המשפט. אם הממשלה לא תכריז על נגיף הקורונה ככח עליון - בית המשפט יעשה את זה. הענף הוגדר חיוני אבל 80% מכח האדם לא מגיע לאתרי הבנייה. האם גבי שוחט מעדיף שהענף יוכר כלא חיוני ויקרוס לחלוטין ורק אז יהיה נאות להכיר בנגיף הקורונה ככח עליון? מישהו צפה בעולם את האירוע הזה? פקיד במשרד האוצר לא יכול לקבוע אם נגיף הקורונה הוא כח עליון או לא, אלא רק היועץ המשפטי לממשלה. הוא יכול לומר שהנזק שנגרם כתוצאה מהנגיף בגלל שענף הנדל"ן חיוני הוא נזק יותר קטן מענפים אחרים אבל בשום צורה לא לטעון טענה הזויה שקורונה היא לא כח עליון. מדובר באמירה שמייצרת אנרכיה וכאוס מוחלט".

עו"ד אברהם ללום סבור אף הוא כי "ההחלטה בדבר ההכרה בהתפרצות הקורונה כגורם מעכב מ'כח עליון' בענף הבנייה, הינה לדעתי החלטה שלא נבחנה בצורה מלאה. היה ראוי טרם פרסום החלטה מעין זו, לקיים דיון משפטי מעמיק. דיון כזה היה עשוי להביא להחלטה אחרת ו/או למנוע את פרסומה של ההחלטה, לכל הפחות בשלב זה. איך ניתן לקבל החלטה כזו באופן רוחבי לא ברור ויתרה מזו היה ראוי לציין כי המכתב האמור מדבר רק בכל הקשור לדירות חדשות מאחר ואין שווה בין כל עליון לגבי בנייה לנושאים אחרים".

עו"ד עופר כהן-צדק, שותף, מחלקת ליטיגציה ותובענות ייצוגיות, איתן מהולל שדות עורכי דין ועורכי פטנטים, אמר: "משרד האוצר אינו הגורם המוסמך לקבוע כי משבר הקורונה לא מהווה כוח עליון, אלא הדבר נתון להכרעתו של בית המשפט. הגדרתו של ענף הבניה כשירות חיוני הינה רק שיקול אחד מתוך מכלול שיקולים שינחו את בתי המשפט לצורך הקביעה אם מדובר בכוח עליון שיש בו כדי לפטור את הקבלנים מתשלום פיצויים. סיכול החוזה עשוי לנבוע ממכלול הנסיבות בתקופת המשבר ולא רק מהשאלה אם הענף הוגדר כחיוני".

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט](#)