

# האם הקבלן שלך

# דמיאני?

לירה ללירה חסכת את כספך להגשמת החלום הנכסף. עתה, הגיע סוף-סוף הרגע. אם תקח את הכסף המונח בכאנק, תלווה סכום נוסף מקרוביך ומקום עבודתך, ותתחייב לוותר במשך חמש השנים הקרובות על כל הוצאה שאינה חיונית — תוכל לגיים את הכסף הדרוש. אתה ממחר אל הקבלן הקרוב ביותר לרכוש בית למשפחתך. אינך יודע כי ברגע זה מאיימת עליך סכנה שתאבד את כל כספך. כי בשנים האחרונות, לעיניה האדישות של הממשלה, התפתח מעמד מופעף, המבוסס על ספסרות והמוכר לאמלך מאות ואלפי אנשים במשחק קל-הדעת בכספי הזדמנות.

בלבד. הדיירים, שישלמו סכום הגון במזומנים, חייבים גם לפרוע את השטרות — ללא כל תקוה לקבל את הדירה. אין להם אל מי לפנות, כי גם בית-המשפט מכיר בזכותו של האדם השלישי לגבות את תמורת השטר. הם יכולים רק לפנות לקבלן עצמו — אדם אשר אין איש אחראי לו ואינו אחראי לאיש.

יש כיום כ־700 קבלני-בנין בארץ. רובם אנשים המתכוננים באמת לקיים את התחייבותיהם כלפי המשתכן, להרויח גם את חלקם מן העיסקה. אולם, הדרך לפשיטת-רגל רצופה בכוננות טובות. כי תנאי עבודתם של הקבלנים והצורה בה מתנהלים העסקים בשוק הבנייה כיום — הם הקובעים את אופי העיסקות. ואופי זה, אינו, בעצם מהותו, אלא רמאות פשוטה במקרים רבים.

לצורך כתבה זו רואינו בין השאר, למעלה משלושים קבלנים, נציגי סוגי הקבלנים השונים. כולם — במידה קטנה או רבה יותר — עובדים בכסף לא להם. הקבלן הבינוני, העומד לבנות בנין של 70 אלף לירות, ניגש לביצוע כאשר ברשותו לא יותר מ־25 אלף לירות.

את העורך יכול הוא להשיג בכמה צורות. אם המגרש שייך לו, הוא ממשכן אותו, מקבל כמה אלפי לירות. אם אין לו מגרש, הוא מחפש בעל מגרש, מבטיח לו דירה או שתיים בבית שייבנה, תמורת הקרקע. מהמשתכנים, הוא מקבל 20 עד 25 אלף לירות במזומן וסכום נוסף של 35 או 40 אלף לירות בשטרות. את השטרות הוא מוסר לבאנק, מקבל תמורתם הלואה של לא יותר מ־20 אלף לירות. אם הבנק מסרב לעשות זאת, יכול הקבלן לפנות למלווים ברבית קצוצה, למכור את השטרות בהפסד של 36 אחוזים.

במקרה זה, יכול הקבלן לגייס בדיוק מה שדרוש להשלמת הבית ולצאת בריחוק של שמונה עד עשרת אלפי לירות — אולם אם חלה התקלה הקטנה ביותר, או אם הקבלן מתחיל בהון יסודי קטן יותר מן המינימום הדרוש — עליו לפנות לנושכי נשך, להתחייב לשלם 1000 לירות על כל 640 לירות שהוא מקבל לשנה אחת. זהו, למעשה, פסקידון של התמוטטות כלכלית לקבלן — ולא לה שנתנו לו את אימונם ואת כספם. כי כמעט בלתי-אפשרי לקבלן להרויח סכומים כאלה שיכסו את הרבית ההרסנית.

קבלן רמת-גני חשוב, אחד הגדולים בארץ, ואשר כל משתכן היה מפקיד בידיו את חסכונו ללא היסוס, גילה כי מתח רוחו נמוך מאוד וכי לפעמים — אם הוא לווה כסף — מסתכם בהפסד. מדוע בכל זאת ממשיך הוא לבנות, ביחוד כשקיימת סכנה כי יום אחד לא יוכל לעמוד בהתחייבותיו?

ענה הוא: "אני זוכר היטב את המקרה של בליובסקי הגדול. הוא בנה עשרות בתים, גילגל מיליוני לירות — ובכל זאת הפסיד כסף והוכרו כפושט רגל. אני מקווה שלא יקרה לי כדבר הזה. אני יודע שהתחום בין מצבי לבין סכנה זו צר מאוד. אולם אני מוכרח להמשיך לבנות, להשלים בנין אחד בכסף שאני מקבל עבור בנין חדש. אילו הייתי מפסיק — הייתי פושט את הרגל. משך עשרים שנות עבודתי כקבלן הקמתי מנגנון גדול ומסור. אילו הייתי צריך לפטר אותה היה סכום הפיצויים מגיע לעשרות אלפי לירות. במקום זה, מוטב להמשיך ולסמוך על נסיוני בעבודה."

פירוש הדבר הוא כאילו לקח אותו קבלן מכובד את חסכונו חיהם של עשרות משפחות, שיחך בהם פוקר, עם אפשרות שבכל

מי יכול כיום להיות קבלן? למעשה, כל אדם. דרוש רק מעט כסף, משרד שכור ומהנדס שישרטט תוכניות-בניה תמורת כמה לירות. עם אלה ביד, נותר רק לקבוע שלט והאיש אשר היה עד כה סתם סוחר הופך לקבלן בנין כחוק וכדין.

אם חפץ אדם להיות עורך-דין או מהנדס עליו לעבור תחילה הכשרה מקצועית ממושכת וקפדנית. מקץ ארבע או חמש שנות לימוד הוא נבחן עליידי בוחנים מוסמכים כדי להוכיח את יכולתו. רק לאחר שעמד בכל אלה, ניתנת לו תעודה כי הינו ראוי לשרת את הקהל. גם אז חלות עליו התחייבויות רבות: ישנו ארגון מקצועי אליו הוא משתייך, קיימת אתיקה מקצועית מדוקדקת אשר לפיה עליו להתנהג. אם סרה, אם לא קיים התחייבות כלפי לקוח, או אם עבר על חוקי המוסר המקצועי, צפויים לו משפט חברים וגירוש מהארגון. במקרה זה, נשלל ממנו רשיונו הממשלתי.

מה קורה לאדם הלוקח את חסכונויהם של אנשים קטנים, ומבטיח למסור להם דירה במועד קבוע ואינו מקיים את הבטחתו? לא כלום! קרבנותיו יכולים לחבוע אותו למשפט, להתרוצץ בין עורכי-דין, לדרוש את כספם בחזרה. לבסוף, אם שיחך להם המול, יקבלו חלק קטן ממה שהפקירו בידי הקבלן.

לא פעם נשנו מחוזות מועזעים של משפחות גדולות, דחוסות בצריפים רעועים או בכוכי בתים ערביים נושפים, החוסכות פרוטה לפרוטה ומחכות לרגע בו יכנסו לדירה בת שני חדרים שלמענה סבלו וחסכו. לפתע באה השמועה האיומה כי הקבלן אינו יכול לסיים את הבניה, עומד על סף פשיטת רגל — למרות שכבר קיבל את כל תמורת הדירה.

דרך כלל, משלמים המשכנים חלק ממחר הדירה בשטרות, לפרעון חודשי משך תקופה של שנתיים-שלוש. ואז, אחרי המכה הראשונה, נופלת מהלומה נוספת: תביעות של באנקים ואנשים פרטיים הדורשים את השלום השטרות. כי הקבלן, הדחוק בכסף מזומן, העביר את השטרות לאדם שלישי, תמורת חלק מערכן

