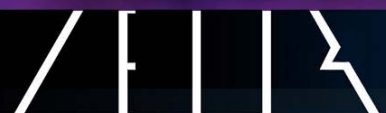


פרדי מרקורי (5 ספטמבר, 1946 - 24 נובמבר, 1991)  
FREDDIE MERCURY (5 SEPTEMBER, 1946 - 24 NOVEMBER, 1991)



אפיק ושות'  
Afik News



אפיק ושות'. עורכי דין ונוטריון  
AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY

גיליון 218: 23 נובמבר, 2016  
Issue 218: November 23, 2016

הגיליון המקצועי הדו שבועי של [אפיק ושות'. עורכי דין ונוטריון](#)

The Bi-Weekly Professional Magazine of [Afik & Co, Attorneys and Notary](#)

החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב- יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609  
103 Hahashmonaim St., POB 20144, Tel Aviv 6120101, Israel, Telephone: +972-3-609.3.609

## תוכן עניינים

אפיק ושות' מציינת 25 שנה לפטירתו של אחד מאגדות הרוק של המאה העשרים, סולן להקת קווין, פרדי מרקורי (5 ספטמבר, 1946 - 24 נובמבר, 1991), אשר ביום 23 נובמבר, 1991, חשף לציבור את דבר מחלת האיידס בה חלה ולמחרת נפטר  
Afik & Co. marks 25 years to demise of Rock legend, lead vocalist of the rock band Queen, Freddie Mercury (5 September, 1946 - 24 November, 1991), whom on 23 November, 1991, publicly disclosed his AIDS disease and passed away the next day

### 1. מאמר: על משמעות החוזה פאושלי

#### Article: Pauschale (Turn Key) Agreements

מאמר בנושא חוזה בין מזמין שירותים לבין קבלן המכונה פאושלי מאת עו"ד יניב פרידהוף, ממשרד אפיק ושות'  
An article by Yaniv Friedhof, Adv. On the issue of a contract between a client and a contractor called a "Pauschale"

### 2. מאמר: האם אתה זקוק לשירותי פמילי אופיס?

#### Article: Do You Need the Services of a Family Office?

מאמר בנושא שירותי פמילי אופיס לסוגיהם השונים, מאת מר אלון טל מ Alpha-TAO.  
An article by Mr. Alon Tal, of Alpha-TAO on services of family offices of various types. .

### 3. מאמר: זכויות יוצרים בהודו- 'שימוש הוגן' או שימוש 'לא הוגן' הוגן

#### Article: Indian Copyrights - Fair Use or Fair Mis-use

מאמר בנושא הגנת 'שימוש הוגן' בדיני זכויות יוצרים בהודו מאת עו"ד קיריט ס. ג'וואלי, מפירמת עורכי הדין Jafa & Javali  
An article by Kirit S. Javali of the law firm Jafa & Javali as to fair use under the Indian copyrights law.

### 4. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

#### Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. הפעלת זירת פורקס ללא היתר עשויה להוביל להגבלת כהונת נושא משרה ועיצומים כספיים משמעותיים

ועדת האכיפה לפי חוק ניירות ערך: הפעלת זירת מסחר דורשת רישיון מאת הרשות לניירות ערך; ועדת האכיפה המנהלית רשאית להטיל עיצומים כספיים הן נגד החברה והן נגד נושא משרה וגם להגביל כהונתו.

Running an unlicensed forex platform might lead to limitation on officers and severe fines

**ב. הסכם בלעדיות המחייב תחנת דלק לרכוש מספק אחד בלבד היא הסדר כובל וההסכם בטל**  
מחוזי מרכז: זכות הכתבת מחיר מחירה על ידי ספק דלק לתחנת דלק אינה הסדר כובל; חיוב התחנה לרכוש רק מספק הדלק מוצרים היא הסדר כובל

An exclusivity agreement requiring a fuel station to purchase only from one supplier is a restrictive trade arrangement and the agreement is terminated

## 5. עדכוני משפט מסחרי, קניין רוחני ודיני עבודה Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

### א. תמלוגים לבעל זכויות יוצרים ייחשבו כחלק ממחיר המוצר לצורך מכס אם יכול היה למנוע היבוא לישראל

העליון: מכס משולם על מלוא מחיר המוצר, לרבות הוצאות כדמי רשיון ותמלוגים אם בעל הזכויות יכול היה למנוע את היבוא לישראל ככל שלא ישולמו לו התמלוגים.

Royalties to holder of trademark will be part of the price of the product for customs purposes if the owner could have prevented the importation into Israel

### ב. יש למסור הודעה לעובד בדבר ניכוי מס שלא נוכה במקור ממשכורתו בטעות עבודה ב"ש: אי מסירת הודעה לעובד בנוגע לקיזוז מס משכרו מהווה מחדל מצד מעסיק אשר בצדו סנקציה

Employer must notify employee about tax deduction that was not deducted originally from salary

### ג. כשעובד שותף בפרויקט מסוים ולא זכאי בו לשכר מלא יש לבצע הפרדה ברורה בין הפעילויות עבודה ירושלים: כשעובד מועסק כשכיר אך גם כשותף בפרויקט עם תנאים נפרדים על המעסיק הנטל להוכיח שעבודת עובד לא בוצעה במסגרת עבודתו כשכיר אלא במסגרת פעילותו כשותף

When an employee is a partner in a certain project and is not entitled to salary therein a clear distinction need be in place

## 6. עדכוני מקרקעין:

### Real Estate Updates

### אין תוקף לעסקה המשאירה חלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה בידי המוכר מחוזי חיפה: ניתן לבצע העברה של חלק מסוים מהרכוש המשותף המוצמד לדירה פלונית אל דירה אחרת אך לא למכור דירה ללא חלקה ברכוש המשותף.

A transaction leaving the rights of the common property attached to an apartment with the seller is invalid

---

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, מופצת אחת לשבועיים לקהל של כ 8,000 איש וכוללת פרסומים מקצועיים תמציתיים בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה מהתפוצה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא הסיור/צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות וללא כל שינוי. אין האמור בעדכון ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>

---

Afik News is the biweekly legal and business Israel news bulletin published by Afik & Co. ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)).

Afik News is disseminated every second week to an audience of approximately 8,000 subscribers and includes concise professional publications on legal and business Israeli related issues of interest to the business community in areas in which the Afik & Co. firm deals. For removal (or joining) the mailing list please send an email to [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) with the title "Please remove from mailing list" or "Please add me to the mailing list." The Afik News bulletin is copyrighted but may be freely transferred provided it is sent as a whole and without any changes. Nothing contained in the Afik News may be treated as a legal advice. Please contact Afik & Co. for a specific advice with any legal issue you may have.

For previous Afik News publication see <http://www.afiklaw.com>.

**Article: Pauschale (Turn Key) Agreements**

מאמר בנושא חוזה בין מזמין שירותים לבין קבלן המכונה פאושלי.  
An article on the issue of a contract between a client and a contractor called a "Pauschale agreement".

את המאמר בשפה האנגלית והעברית ניתן למצוא בקישור:  
The article may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a218.pdf>

המאמר הוא מאת עו"ד יניב פרידהוף, ממשרד אפיק ושות', ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), העוסק במשפט המסחרי, דיני חברות והגירה.

The article is by attorney Yaniv Friedhof, Adv. of the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) whose main practice areas are commercial law, corporate law and immigration.

**Article: Do You Need the Services of a Family Office?**

מאמר בנושא שירותי פמילי אופיס לסוגיהם השונים.

Article concerning services of family offices of various types.

את המאמר בשפה האנגלית והעברית ניתן למצוא בקישור:  
The article may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/at218.pdf>

המאמר הינו מאת מר אלון טל מ Alpha-TAO ([www.alpha-tao.com](http://www.alpha-tao.com)). הקבוצה, עימה משתף משרדנו פעולה בליווי לקוחות, מתמחה בניהול השקעות ובייעוץ בפעילות השקעות ריאליות ופיננסיות ובבניית מוצרים פיננסיים בהתאמה אישית למשקיעים כשירים (תאגידים וליחידים).

The article is by Mr. Alon Tal, of Alpha-TAO ([www.alpha-tao.com](http://www.alpha-tao.com)). Alpha-TAO, with whom our office cooperates, specializes in providing management and consulting services in regards to investment activity, including M&A activity and creation of sophisticated tailor made investment strategies and financial products to corporates and individuals.

**Article: Fair Use or Fair Mis-use in Indian law**

מאמר בנושא הגנת 'שימוש הוגן' בדיני זכויות יוצרים בהודו מאת עו"ד קיריט ס. ג'וואלי, מפירמת עורכי הדין Jafa & Javali, עמו משרדנו מנהל קשרי שיתוף פעולה.

An article on fair use under the Indian copyrights law by Kirit S. Javal, B.A.; L.L.B of the law firm Jafa & Javali with whom our office cooperates.

את המאמר בשפה האנגלית ניתן למצוא בקישור:  
The article may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/jj218.pdf>

**א. הפעלת זירת פורקס ללא היתר עשויה להוביל להגבלת כהונת נושא משרה ועיצומים כספיים משמעותיים**

**Running an unlicensed forex platform might lead to limitation on officers and severe fines**

[ת"מ 3/16 יו"ר רשות לניירות ערך נ' די. ג'י. אי מדיה בע"מ ואח', 15.11.2016, ועדת האכיפה המנהלית על פי חוק ניירות ערך, כב' השופט (בדימוס) זאב המר, עו"ד איל ניגר, עו"ד רוני טלמור]

חברת מסחר במטבע חוץ (פורקס) המשיכה לנהל זירת מסחר גם לאחר שנכנסו לתוקפם השינויים בחוק ניירות ערך ובתקנות ניירות ערך אשר חייבו את מנהלי זירות המסחר לקבל רישיון ניהול זירת סוחר. החברה הגישה בקשה לרישיון אך המשיכה לנהל את זירת הסחר ללא רישיון ובמודע כי היא עוברת בכך על החוק.

וועדת האכיפה קבעה כי התיקון לחוק ביקש להקטין הסיכונים של המשקיעים בפעולה בזירת סוחר בחברה אשר אין בה כל פיקוח של רשות ניירות הערך. מכיוון שההפרה בוצעה במודע, ובשל העובדה שבתקופה זו בוצעו באמצעות החברה עשרות רבות של עסקאות תוך הפקת רווחים משמעותיים לחברה יש להתייחס לכך בחומרה. לכן יש להגביל כהונת המנכ"ל והבעלים כנושא משרה למשך שנתיים תוך הטלת עיצומים כספיים עליו ועל החברה. הוועדה ציינה שהענישה שנפסקה אינה חמורה יחסית מכיוון שמדובר באכיפה ראשונה בתחום והחברה בחרה להחזיר למשקיעים את כספם בשלב מוקדם והודתה במיוחס לה במסגרת ההסדר.

A forex trading company continued to run its trading platform even after the entry into force of the amendment to the Israeli Securities Act and the Israeli Securities Regulations requiring a license for trading platform. The company filed an application for a license but continued to manage the trade room without a license and with knowledge that it is against the law.

The Enforcement Committee held that the amendment to the law is meant to reduce the risks of investors in trading with a company that has no supervision of the Israeli Securities Authority. Because the offence was made knowingly and due to the fact that during this period dozens of transactions took place with material profits to the company this should be seriously dealt with. Therefore, the CEO and owner may not serve as officer for two years and financial sanctions were imposed on both him and the company. The Committee noted that these measures are minor because it is the first time that this law is enforced and the company chose to repay the investors at an early stage and admitted the charges as part of the arrangement.

**ב. הסכם בלעדיות המחייב תחנת דלק לרכוש מספק אחד בלבד היא הסדר כובל וההסכם בטל**

**An exclusivity agreement requiring a fuel station to purchase only from one supplier is a restrictive trade arrangement and the agreement is terminated**

[תא (מרכז) 30172-01-10 שר תחנות דלק וסיכה בע"מ נ' סונוול ישראל בע"מ, 31.10.2016, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופט סגן נשיא, יעקב שינמן]

בעלים של תחנת דלק תבע ביטול של הסכם משנת 1973 עם ספק דלק אשר בתמורה למימון הקמת התחנה חייב אותו לרכוש מוצרי דלק רק מספק הדלק למשך 49 שנה באופן שמאפשר לספק הדלק להכתיב שרירותית את המחיר בו הוא מוכר לתחנה.

בית המשפט קבע, כי הסדר כובל הוא הסדר הנעשה בין בני אדם המנהלים עסקים, לפיו אחד הצדדים לפחות מגביל עצמו באופן העלול למנוע או להפחית את התחרות. העובדה שספק הדלק רשאי להכתיב את מחיר האספקה של מוצרי הדלק לתחנה אינה הסדר כובל היות והספק לא קובע את המחיר לצרכן. עם זאת, תניית הבלעדיות מחייבת את התחנה לרכוש ולשווק בתחנה דלקים ומוצרים מתוצרת הספק בלבד בשל הגבלת חופש הפעולה של התחנה פוגעת בתחרות. מכיוון שמדובר בהסדר כובל ולא ניתן להפריד בין חלקיו של ההסכם, כל ההסכם בטל.

An owner of a fueling station claimed the termination of an agreement dated 1973 with a fuel supplier under which against financing of the construction of the station the station

must purchase fuel products exclusively from the fuel supplier for 49 years in a manner that enables the fuel supplier to arbitrarily set the price by which it sells to the station. The Court held that a restrictive trade arrangement is an arrangement between two businesses under which one at least restricts itself in a manner that may prevent or limit competition. The fact that the supplier may set the price of sale of fuel products to the station is not a restrictive trade arrangement because the supplier does not set the price to the customers of the station. However, the exclusivity provision requiring the station to purchase and sale in the station only fuels and products of the supplier due to the restriction on the freedom of action of the station is a limitation on competition. Because it is a restrictive trade arrangement and the agreement may not be separated to parts, the whole agreement is terminated.

## 5. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

### Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

#### א. תמלוגים לבעל זכויות יוצרים ייחשבו כחלק ממחיר המוצר לצורך מכס אם יכול היה למנוע היבוא לישראל

**Royalties to holder of trademark will be part of the price of the product for customs purposes if the owner could have prevented the importation into Israel**

[עא 5885/13 מרדיקס מוצרי גלישה (2004) בע"מ נ' מדינת ישראל - אגף המכס והמע"מ, 01.11.2016, בית המשפט העליון, כב' השופטים סלים ג'ובראן, אסתר חיות ומני מזוז]

יבואניות של מוצרי אופנה שילמו תמורה על יצור המוצרים ובמקביל תמלוגים לחברות אשר בסימני המסחר שלהם משתמשים המוצרים. רשות המסים דרשה מכס על מלוא התמורה – התמורה ליצור המוצרים והתמלוגים.

בית המשפט העליון קבע, שמכס משולם על ערך הטובין המיובאים וזה כולל הן את המחיר ששולם או שיש לשלמו בעד הטובין, בצירוף "הוצאות וסכומים" המפורטים בחוק וביניהם גם תמלוגים ודמי רישיון המתייחסים לטובין המיובאים "שהיבואן חייב בתשלומם, במישרין או בעקיפין, כתנאי למכירת הטובין בישראל על ידו". המדובר בתשלומים שבלעדיהם לא ניתן מעשית לייצא את הסחורה מהמדינה בה היא נמצאת אל ישראל. באחד המקרים שנדונו בתיק בעל זכויות היוצרים הכתיב את זהות המפעל המייצר והאופן בו ייוצר המוצר ולכן תשלום התמלוגים הוא חלק ממחיר המוצר מכיוון שאם בעל זכויות היוצרים שולט בתהליך הרכש באפשרותו למנוע מהיבואן לרכוש את הטובין המיובאים אם לא ישלם לו תמלוגים. במקרה השני אמנם היה בעל זכויות היוצרים מעורב אך העדויות הראו שלא יכול היה למנוע את היבוא ולכן התמלוגים לא כלולים במחיר המוצר לצורכי מכס.

Importers of fashion products paid consideration for manufacturing of the products and royalties to owners of the trademarks used in the products. The Tax Authority demanded customs payment for the full amount - consideration to the manufacturer of the products and royalties.

The Supreme Court held that customs are paid on the value of the imported goods that includes both the price paid or payable for the goods, and "expenses and amounts" set by law, including royalties and license fees relating to the imported goods "that the importer must pay, directly or indirectly, as a condition of sale of goods in Israel by it". i.e payments without which it may not be practical to export the goods into Israel from the country in which they are. In one of the cases discussed in this verdict the copyrights owner dictated the identity of the manufacturer and how the product will be produced and therefore the royalties are part of the product price because if the copyright holder controls the procurement process it can prevent the importer from purchasing the goods if it does not pay royalties. However, in a second case the copyright holder was involved, but evidence showed that it could not prevent the importation and therefore the royalties paid are not included in the product value for customs purposes.

**ב. יש למסור הודעה לעובד בדבר ניכוי מס שלא נוכה במקור ממשכורתו בטעות**

**Employer must notify employee about tax deduction that was not deducted originally from salary**

[סעש (ב"ש) 18615-10-15 DIRAR ATEWEBRHAN נ' קבוצת אלון בע"מ, 06.11.2016, בית המשפט האזורי בבאר-שבע, כב' השופט צבי פרנקל]

מבקש מקלט עתר לקבלת זכויות סוציאליות בתום העסקתו ובכלל זה טען כי מעסיקתו קיזזה משכרו, ללא ידיעתו, תשלום חוב למס הכנסה ובשל מחדלה אין על העובד לשאת בתשלום זה. בית הדין לעבודה קבע כי למרות המחדלים הרבים של המעסיקה ובכלל זה אי מסירת הודעה לעובד בנוגע לסוגיית קיזוז המס, הרי שהעובד לא הוכיח שהוא הסתמך על שכר נטו ומתלושי השכר עולה כי השכר השעתי של העובד היה ברוטו. עוד נקבע, כי הוכח שהמעסיקה לא המשיכה לתת לעובד נקודות זיכוי אחרי שקיבלה הודעה מרשויות המס. בנסיבות אלה לא מדובר במקרה בו יש לקבוע שעל המעסיקה לשאת בתשלומי המס המוטלים על העובד במלואם אלא במחציתם וזאת לאור מחדלי המעסיקה, כאמור.

An asylum seeker filed a claim for social benefits upon termination of employment. The employee also raised a contention that the employer set-off from his salary, without his knowledge, debts to the Tax Authority and due to failure of the employer to inform the employee of such set-off the employee should not bear the debt.

The Court held that despite many failures by the employer, including non-delivery a notice to the employee on the issue of the set-off, the employee did not prove that he relied on net wages and pay slips show that employee's hourly wage was gross. The employer did not continue to grant tax credits to the employee after receiving notice from the Tax Authority. Under these circumstances, this is not a case where the employer should bear the employee's taxes in full, but only half of them in the light of the failures by the employer.

**ג. כשעובד שותף בפרויקט מסוים ולא זכאי בו לשכר מלא יש לבצע הפרדה ברורה בין הפעילויות**

**When an employee is a partner in a certain project and is not entitled to salary therein a clear distinction need be in place**

[סעש (י-ם) 42632-12-13 פבל סקוריקוב נ' אמרד בנייה ויזום בע"מ, 26.10.2016, בית הדין האזורי לעבודה בירושלים, כב' השופט דניאל גולדברג, נציג ציבור (עובדים) מר משה ראובני, נציג ציבור (מעסיקים) מר שלום פישביין]

עובד הגיש תביעה לתשלום מלוא זכויותיו עם ניתוק יחסי עובד-מעביד. המעסיקה טענה שסוכם עם העובד שיהיה שותף במיזם משותף לעובד ולחברה ולגבי פעילות זו לא יהיה שכיר אלא שותף לרווחים ולהפסדים. בית הדין לעבודה קבע, כי במקרה של מחלוקת אם העובד שותף או שכיר בפרויקט מסוים המעסיק הוא שצריך להוכיח שהתקיימה הפרדה ברורה בין מעמד העובד כשכיר לבין מעמדו כשותף. במקרה זה המעסיק לא הוכיח קיומה של שותפות שתאפשר מסקנה כי עבודת העובד לא בוצעה במסגרת עבודתו כשכיר של המעסיק אלא במסגרת השותפות ולכן העובד זכאי לשכר עבודה.

An employee filed a claim for payment of full rights due to disconnection of employer-employee relationship. The employer argued that it was agreed that the employee will be a partner in a joint venture of the employer and the employee and for activity will not be an employee but a partner sharing profits and losses.

The Court held that in case of a dispute as to whether the employee is a partner or an employee for a certain project the employer need prove that there was a clear distinction between the status of the employee as an employee and his status as a partner. Here, the employer did not prove the existence of a partnership that would enable the conclusion that the employee's work was not carried out as part of his work as an employee of the employer but as part of the partnership and thus the employee is entitled to payment of the salary.

**אין תוקף לעסקה המשאירה חלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה בידי המוכר**  
**A transaction leaving the rights of the common property attached to an apartment with the seller is invalid**

[ה"פ 21193-07-15 אלוש ואח' נ' דויטש ואח', 31.10.2016, בית המשפט המחוזי בחיפה, כב' השופט חנאל שרעבי]

בעל דירת גג בבנין משותף טען כי מכר את דירתו ללא גג הדירה וללא זכויות הבניה המוצמדות לדירה ואלה שייכים לו.

בית המשפט קבע, כי בהתאם לחוק המקרקעין ניתן לבצע העברה של חלק מסוים מהרכוש המשותף המוצמד לדירה פלונית אל דירה אחרת ככל שיתוקן צו רישום הבית המשותף. אין תוקף לעסקה בדירה ללא חלק ברכוש המשותף הצמוד אליה וכל עסקה כזו אין לה תוקף.

במקרה זה לא הועברו הזכויות לדירה אחרת אלא מוכר הדירה טען כי השאיר בידיו את הזכויות, דבר שהינו חסר תוקף ולכן מלוא הזכויות הועברו לרוכש.

An apartment owner claimed that when he sold his apartment the transaction did not include the apartment's roof and the building rights attached to it.

The Court held that pursuant to the Israeli Land Law a transfer of a certain part of the common property rights attached to a particular apartment may be possible if the transfer is to another apartment, provided that the registration order of the condominium is amended. A transaction for the sale of an apartment without the rights attached to it has no validity under law. In the present case the rights were not transferred to another apartment in the building but the seller argued that he kept the rights, an invalid action and thus the full rights were transferred to the purchaser.



### על משמעות החוזה פאושלי / יניב פרידהוף, עו"ד\*

ביחסים שבין מזמין שירותים לקבלן שני הצדדים נוטלים על עצמם שורה של סיכונים בהתקשרות, אך מנסים ככל הניתן למזער סיכונים אלה. דרך כלל מבקש המזמין להתקשר בחוזה פאושלי והקבלן מבקש לעבוד על בסיס מדידה. מה משמעות מונחים אלה?

חוזה בין מזמין שירותים לבין קבלן המכונה "חוזה מדידה" הינו כזה במסגרתו משלם מזמין השירותים לקבלן תשלום על פי העבודה שבוצעה בפועל (בתום העבודה או על פי שלבי ביצוע). להבדיל, "חוזה פאושלי" (מהמילה הגרמנית Pauschale שמשמעה: מחיר אחיד), הוא הסכם במסגרתו הקבלן מעריך, על בסיס חישובים ומדידות שהוא מבצע, את העלות הכוללת של העבודה ומספק למזמין מחיר המגלם בתוכו את כלל העבודה הנדרשת להערכתו. המחיר קבוע מראש והקבלן נוטל על עצמו את הסיכון שהפרוייקט יסתכם בעלויות גבוהות מאלו אשר צפה. אם נשתמש בתיאור של כב' השופט אליקים רובינשטיין: "משמעו חוזה המכונה בלע"ז turn key, כלומר, כביכול מקבל המזמין את העבודה במצב שבו כל שנותר לו הוא "לסובב את המפתח" ולהשתמש בתוצר".

במקרים רבים המוצאים את דרכם אל בתי המשפט עולה השאלה האם העבודה הנוספת אותה ביצע הקבלן הינה חלק מהחוזה הפאושלי או שמא מדובר בעבודה שאינה חלק ממנו ואשר מזכה את הקבלן בתוספת תשלום בגין ביצועה. בתי המשפט קבעו, כי ככל שחוזה פאושלי קובע כי על קבלן להגיע לתוצאה מסויימת (כמו למשל, בניה של מתקן מסויים), אזי גם מצב בו תידרש לו עבודה משמעותית ממה שחזה על מנת להגיע לתוצאה, לא יוכל לדרוש תוספת תשלום בגינה. כך גם במצב בו ביצע הקבלן תוספות על דעת עצמו, מבלי שידע את מזמין העבודה קודם לכן וקיבל אישורו. להבדיל, במצב בו נדרשות עבודות נוספות והקבלן דרש תוספת טרם ביצוע העבודה, או שבהסכם הוגדר תימחור לעבודות נוספות, יוכל הקבלן לגבות תשלום נוסף בגינה.

מכאן שקיימת חשיבות גדולה לאופן ניסוח החוזה הפאושלי וביחוד להגדרת העבודה בו והגדרה מהן עבודות נוספות ואופן התמחור שלהן. ניסוח קלוקל של הסכם עלול לגרום לכך שהקבלן ייאלץ לשאת בעלויות גבוהות ביותר שלא תכנן או למצב הפוך, בו המזמין יגלה בסוף העבודה שהמחיר שציפה לשלם גבוה מאוד מהמחיר אותו הוא נדרש כעת לשלם מכיוון שחלקים גדולים מהעבודה שבוצעו היו "תוספות" ולא חלק מהגדרת העבודה המקורית.

---

\* עו"ד יניב פרידהוף הינו עורך דין במשרד אפיק ושות', העוסק בין היתר במשפט המסחרי, דיני חברות והגירה. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).



## Pauschale (Turn Key) Agreements / Yaniv Friedhof, Adv.\*

In the relationship between a contractor and a client, both parties are undertake a series of risks as part of the engagement, but try to minimize such risks as much as possible. Generally, the client wishes to enter into a Pauschale (turn key) agreement and the contractor wishes to work on the basis of measurement. What are the meaning of these terms?

A Contract between a client and a contractor called a "Measurement Contract" is a contract according to which the client pays the contractor pursuant to the actual work made (at the end of the project or by key stages agrees between the parties). In contrary, a " Pauschale Contract" (deriving from the German word "Pauschale" meaning: fixed price) is an agreement under which the contractor estimates, based on its own calculations and measurements, the total cost of the project and provides to the customer with a total price, embodying all the estimated required work. In such kind of an agreement the contractor assumes the risk that the project will reach higher costs than predicted. Using the description of Justice Elyakim Rubinstein: "meaning a turn-key agreement which is a contract where the customer receives the work in a status which requires only to "turn the key "and use a product".

Many cases reach the courts with the question whether the extra work carried out by the contractor is part of the "turn key" contract or whether the extra work is not part of it and entitles the contractor to additional payment. The Courts held that if the turn-key contract states that the contractor to reach a particular outcome (for example, construction of a specific facility) then even where the work was significantly more than predicted the contractor is not entitled to additional payment. This is also the case where the contractor made additions without notifying the client in advance and receiving its approval. However, in a situation where the extra work is required and the contractor demanded additional payment before carrying out the extra work or the contract stated the pricing of the extra work, the contractor will be entitled to additional payment.

Hence, there is high importance to the formulation of a turn key contract and particularly to the definition of the work to be done and what will be deemed extra work and the pricing thereof. Misdrafting of the agreement may cause the contractor to bear higher unplanned costs or the contrary situation where the customer finds out at the end of the project that it is expected to pay a much higher price than expected due to many "extras" that where not part of the original project definition

---

\*Advocate Yaniv Friedhof is an attorney at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) whose main practice areas are commercial law, corporate law and immigration. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)

# האם אתה זקוק לשירותי פמילי אופיס?

אלון טל, שותף מנהל

אלפא-טאו פמילי אופיס

[www.alpha-tao.com](http://www.alpha-tao.com)



ניהול מוצלח של עושר משפחתי הינו משימה מורכבת. המטרה של מנהל ההון המשפחתי הינה לבצע במקצועיות ובשקיפה את המשימה של שמירה על ההון המשפחתי והגדלתו לטובת הדורות הבאים.

החל מהמאה ה-19, פמילי אופיס היו גופים מקצועיים שמטרתם הייתה ניהול העניינים הפיננסיים והאישיים של משפחות אמידות ובעלי הון. משפחות שנמנו על אצולת הממון העולמית כגון רוטשילד ורוקפלר ייסדו פמילי אופיס שעסקו במשימות מגוונות שכללו פרט לניהול השקעות, גם עניינים משפטיים ומנהליים. משפחות אחרות, כגון משפחת ונדריילט שנחשבת לאחת מן המשפחות העשירות בכל הזמנים, עם הון שמוערך בכ- 170 מיליארד דולר במונחים עכשוויים, לא השכילו לנהל את נכסיהן בחוכמה, לא הקימו מערך ניהול מתוכנן ומסודר להעברה בין דורית של נכסיהן וירדו מנכסיהן האגדיים בתקופה של דור אחד לאחר צבירתם.

## סוגי פמילי אופיס

קיימים שני סוגים עיקריים של פמילי אופיס: סינגל פמילי אופיס (יחידני) העוסק בניהול ענייניה של משפחה אחת בלבד ומולטי פמילי אופיס המספק שירותים למספר משפחות. סינגל פמילי אופיס עשוי להתאים למשפחות בעלות היקף עושר ניכר הנאמד במספר מאות מיליוני דולר ורמת סיבוכיות גבוהה הנובעת מריבוי ענפים משפחתיים וקיומם של דורות שונים במשפחה. מולטי פמילי אופיס מתאים למרבית בעלי ההון. פירמות אלה מאפשרות ללקוח להנות מיתרונות של ניהול הון מקצועי על ידי גורם האמון על ניהול נכסים בהיקף ניכר אשר הינו בעל גישה למוצרים פיננסיים שונים ולהצעות ערך מגוונות בד בבד עם שיתוף משאבים לצורך חיסכון בתקורות ניהוליות.

## מי זקוק לפמילי אופיס?

כל אדם ודאי נדרש לשירותים שמסופקים על ידי פמילי אופיס אולם לא כל אחד יכול להרשות לעצמו את רכישתם. ככל שהיקף הנכסים גדול יותר והסיבוכיות בניהולם מורכבת יותר כך באופן טבעי הופך תפקידו של הפמילי אופיס לחיוני יותר. אם הנכסים ברי ההשקעה המצויים באמתחתך עולים על 5 מיליון דולר עליך לשקול את השימוש בשירותי פמילי אופיס.

## בחירת הפמילי אופיס המתאים ביותר

פמילי אופיס עשוי לבצע מגוון החל במטלות הקשורות לפעילות העסקית כגון ניהול השקעות וניהול סיכונים, דרך מטלות הקשורות לעניינים אישיים כגון הסדרי ירושה ותוכניות פילנטרופיות וכלה במטלות הקשורות לענייני מנהלה כגון הנהלת חשבונות ודיווחים לרשויות המס.

בחירת פמילי אופיס צריכה להיעשות לאור הצרכים, המטרות והנסיבות של כל משפחה, תוך הבנה שלא קיים הפמילי אופיס "הטוב ביותר" אלא "המתאים ביותר".

## שירותי הליבה של הפמילי אופיס

פירמות מודרניות של פמילי אופיס פועלות בעיקר בתפקיד של ניהול ההשקעות ומתאמות את פעילותם של ספקי שירות רבים ומגוונים. בגישה זו מתאפשר למשפחה להנות מגישה כוללת ומראיה מלאה ושלמה בניהול העושר המשפחתי.

המשימה העיקרית של הפמילי אופיס, בניגוד למנהל תיק השקעות רגיל, הינה גיבוש וניהול של מדיניות השקעה בראייה כוללת על בסיס ערכי המשפחה ומטרות ההשקעה שיוגדרו בשיתוף עם המשפחה. צרכי המשפחה הינם מגוונים וכוללים בין השאר: יצירת הכנסה שוטפת לחלוקה בין בני המשפחה, שימור הון והגדלתו עבור הדורות הבאים, שימור המורשת המשפחתית באמצעות פעילות פילנטרופית וצרכים נוספים המשליכים על התייחסות שונה לכספים המנוהלים בהיבט של הקצאתם לאפיק ההשקעה המתאים.

המולטי פמילי אופיס משמש כמנהל השקעות בו בזמן ששירותים אחרים מבוצעים על ידי יועצים מקצועיים מומחים בתחומם. המיקוד העיקרי של פעילות הפמילי אופיס במקרה המתואר הינו כדלהלן:

- תכנון:** הפמילי אופיס אוסף מהלקוח מידע ומסמכים הנדרשים לביצוע ניתוח של המצב הקיים של הלקוח ותוכניותיו ומטרותיו העתידיות. בהתאם למידע שנאסף, מגובש דו"ח "מקורות ושימושים" המהווה בסיס לתוכנית ארוכת טווח המותאמת אישית לצרכי הלקוח. השימושים המתוכננים מבוססים על ערכי המשפחה

הבסיסיים. לדוגמא, קיימות משפחות שמאפשרות גישה להון המשפחתי רק לבני משפחה העומדים בסטנדרטים ערכיים שהינם נורמה משפחתית. שיטה זו מסייעת לשמור על ערכי המשפחה לאורך זמן. בהקשר לניהול תיק ההשקעות התוכנית כוללת התייחסות להיבטים הבאים:

- הקצאת נכסים
- ניהול סיכונים

• בחירת מכשירי השקעה ספציפיים

מחקרים רבים מעידים על כך שחלק ניכר מביצועי תיק ההשקעות נובעים מהקצאת הנכסים, במידה רבה יותר מבחירת הנכסים הספציפיים המרכיבים את תיק ההשקעות. תכנון הקצאת הנכסים תלוי במטרות ההשקעה ובאופי המשקיע.

מנהל השקעות ידוע בשם James Garland, נהג לאפיין שני סוגי משקיעים, באופן מטאפורי כמגדלי עופות לשחיטה או כמגדלי תרנגולות מטילות ביצים. משקיעים המאופיינים כמגדלי עופות לשחיטה צברו הון אשר צריכתו תספק את צרכיהם. הם רגישים למחירי הנכסים ולתנודות בשוויים כי הם מוכרים אותם על מנת לקיים את מטרותיהם. שוקי המניות טומנים סיכון בעיני משקיעים אלה לאור האפשרות לתנודתיות בשווי נכסיהם. לדוגמא, מדד ה-S&P ספג ירידות ב-17 מתוך 60 השנים האחרונות. בשונה מהם, מגדלי תרנגולות מטילות ביצים צברו הון בהיקף מספיק שמאפשר להם לקיים את מטרותיהם על בסיס ההכנסה השוטפת המופקת מנכסיהם ללא צורך במכירת הנכסים עצמם. בראייתם, שוק המניות הינו גן עדן למשקיעים. הם מתייחסים להכנסות מדיבידנדים ואדישים למחירי המניות ולתנודות בהם. לדוגמא, היקף הדיבידנד המחולק מחברות המרכיבות את מדד ה-S&P ירד רק ב-6 שנים מתוך 60 השנים האחרונות. איפיון המשקיע באחת משתי הקטגוריות משפיע באופן ניכר על תכנון הקצאת הנכסים.

ניהול הסיכונים מבוסס על התייחסות לגורמים רבים הכוללים בין השאר מאפיינים פיננסיים של תיק ההשקעות (כגון סוג ההשקעות ופיזורן ויחסי הגומלין בין העסק המשפחתי לתיק ההשקעות הנפרד מן העסק המשפחתי), היבטים אדמיניסטרטיביים (כגון פיזור ההשקעות בין מספר בנקים) והיבטים אישיים כגון קבלת מעמד של אזרח/תושב (או ויתור על מעמד זה) במדינות שונות. דוגמאות מובהקות לכך הינן קבלת אזרחות ישראלית שנתפסת כתעודת ביטוח ליהודים רבים ברחבי העולם מחד והימנעות מתושבות ישראלית לצורך הפחתת נטל המס מאידך.

המלצות נוספות של הפמילי אופיס מעבר לניהול ההשקעות כוללות היבטים נוספים של התכנון המשפחתי ארוך הטווח כגון:

- כיסוי ביטוחי
- העברת עושר בין דורית
- תכנון מס שוטף ומיסי ירושה
- העברת עסק בין דורית
- פילנטרופיה וצדקה

**יישום ההמלצות וביצוע המדיניות:** התוכנית המאושרת על ידי הלקוח משמשת כקו מנחה לפמילי אופיס בקבלת החלטות על הקצאת הנכסים במסגרת תיק ההשקעות מתוך שאיפה להשיג את מטרות ההשקעה. יישום מדיניות ההשקעה עשוי להתבצע בשיתוף עם ספקי שירות נוספים כגון בנקאי השקעות, מנהלי קרנות ומוסדות פילנטרופיים. יחסי עבודה מתמשכים ואיתנים וניסיון בעבודה עם מגוון רחב של ספקי שירותים פיננסיים, ובכללם בנקים גלובליים הינם בעלי חשיבות מכרעת ליעילות השירות המוצע על ידי הפמילי אופיס ולאיכותו. יחסים מסוג זה מקנים ללקוח גישה להזדמנויות השקעה יחודיות. לצד ניהול ההשקעה מבחינה פיננסית, קיימים היבטים משפטיים שונים שדורשים תכנון ומשפיעים על יעילות ביצוע המדיניות. לעיתים, הקצאת הנכסים מקבלת ביטוי משפטי כגון הקמת ישויות משפטיות שונות וחשבונות מנוהלים שונים בהתאם לאפיקי ההשקעה השונים ולעיתים הביטוי המשפטי יותאם להפרדה בין מוטבים שונים במשפחה. כל זאת, בהתאם לאופי המשפחה, ערכיה והמטרות שיוגדרו על ידה.

2. **דיווח מאוחד:** אחת מהמשימות החשובות ביותר של פמילי אופיס הינה הכנת מערכת דיווח שמאפשרת דיווח מאוחד הכולל מידע עכני ומדויק אודות כל הנכסים המנוהלים, על מנת לספק תמונה מלאה ומפורטת ביחס לתיק ההשקעות ולביצועיו. דיווח רציף מעין זה מאפשר לפמילי אופיס לפעול ביעילות בעת נטילת החלטות השקעה בהתייחס להקצאת נכסים ולניהול סיכונים וכן לבצע התאמות נדרשות באופן שוטף. מטרת הדיווח המאוחד הינו סיוע ללקוח בקבלת תמונה מלאה לצד ביצוע בקרה שוטפת על יישום מדיניות ההשקעות ותוצאותיה.

הכותב, אלון טל, הינו שותף מנהל באלפא-טאו, מולטי פמילי אופיס

[alon@alpha-tao.com](mailto:alon@alpha-tao.com)

# Do You Need the Services of a Family Office?

*Alon Tal, Managing Partner*

*Alpha-TAO, Multi Family Office*



[www.alpha-tao.com](http://www.alpha-tao.com)

Managing family wealth successfully is a complex task. The mission of a family wealth manager is to execute with professionalism and care the assignment of protecting and growing a family's assets for future generations.

Since the 19<sup>th</sup> century, family offices were professional organizations whose purpose was to manage the financial and personal affairs of families of wealth. Wealthy families such as Rothschild and Rockefellers established their own family offices having multiple tasks involving apart from investment management, also legal and administrative issues. Other families, such as Vanderbilt family, that is considered the one of the richest families in all times, with fortune estimated in 170 billion US\$ (in currant US\$), did not manage their fortune wisely, did not plan wealth transfer between generations of the family and lost their legendary wealth in one generation after it was generated.

## TYPES OF FAMILY OFFICES

There are two main type of family office: single-family offices (SFOs) that manage the affairs of one family only and multi-family offices (MFOs) who provide services to several families. SFO may suit the needs of a family have fortune of no less than a few hundreds of millions US\$ and with multiple branches and generations. MFO, may suit most high net worth individuals since it enables its clients to enjoy the advantages of professional wealth management firm having sizable assets under management in access to financial products and offerings as well as sharing resources and fixed costs.

## WHO NEEDS A FAMILY OFFICE?

Everyone certainly needs the services family office provides, but not everyone can afford them. The more assets under management the complex situation is and naturally the role of a family office becomes more critical and essential. If your investable assets exceed 5 million US\$ you should consider using the services of a family office.

## SELECTION OF THE MOST SUITABLE FAMILY OFFICE FOR YOU

A family office can serve many functions concerning business related issues such as investment management and risk management, personal issues such as succession planning, social responsibility initiatives and family governance and administrative tasks such as bookkeeping and tax reporting.

The choice of a family office should be taken in light of the needs, the objectives and the circumstances of each family, knowing that there is no "best" family office but only "most suitable" family office.

## CORE SERVICES OF A FAMILY OFFICE

Modern family offices act mainly as wealth management firms and as a coordinator for other professional service providers. This method allows the family to have holistic attitude to wealth management.

The main mission of a family office, different than regular portfolio manager, is setting and managing holistic investment policy, based on the family core values and goals that are defined together with the family. Each family has various needs such as producing of fix income to be distributed among family members, wealth preservation and growth of fortune for future generations, contribution to family legacy through philanthropy and various other needs that leads to different consideration for setting asset allocation for each family. The MFO acts as internal chief investment officer (CIO) while other professional services are outsources to the best service providers in their area. The main focus of the family office in this case would be on:

1. **Planning:** the family office collects from the client data and documents necessary to present report of resources and usage of funds, as basis for development of a comprehensive analysis of the client's current estate as well as personal inspirations and financial plans. Based on this information the family office develops long term plan tailor made for the specific client's needs. Use of funds is based on family core values. For example, some families allow access to the family's wealth only to family members who meet certain criteria that are the family's expected norm. This method allows keeping the family's value's over time. In regards with portfolio management the plan will refer to:

- Asset allocation;
- Risk management and asset protection;
- Asset selection

Various empiric researches show that essential portion of the performance of investment portfolio is derived from asset allocation, more than from selection of specific asset composing the portfolio. Planning asset allocation depends on the investment goals and on the type of investor.

The famous investment manager, James Garland, characterized metaphorically two types of investors as "chicken farmers" versus "egg farmers". Chicken farmers investors have accumulated wealth that if consumed and spent shall be sufficient for their needs. They are sensitive to asset prices and to market volatility because they sell these assets to finance their goals. Equity markets are considered as risky due to the possibility of change in asset valuation. For example, the S&P stock index suffered decrease in its valuation in 17 of the last 60 years. Differently, "eggs farmers" investors have accumulated sufficient fortune that enables to fulfil their goals based on income produced from their assets with no need to sell the assets. In their view, equity markets are heaven. They are focused on income generation fix income from dividend distribution and interest and they are not sensitive to shares price volatility. For example, size of dividend distribution from companies included in the S&P index decreased (on year to year comparison) only in 6 out of the last 60 years. Categorization of the investor in one of the two groups effects essentially the planning of asset allocation.

Risk management is based on consideration of many factors of the investment portfolio (such as type of investments and, diversification of the investment portfolio, relationship between the family business and the separate managed investment portfolio), administrative aspects (usage of various banks) and personal aspects such as status of citizen / resident in various countries. Clear example is holding Israeli citizenship which is considered as an insurance policy to Jews worldwide versus not being defined as Israeli resident that enables tax planning and avoiding tax payments in Israel.

Additional recommendations of the family office, beyond portfolio management, may refer to other aspects of long term life planning such as:

- Insurance needs;
  - Estate succession;
  - Minimization of income and transfer taxes;
  - Retirement planning tactics;
  - Business succession plans;
  - Philanthropy;
2. **Implementation of recommendations and execution:** the plan approved by the client shall be used as guideline for the family office while making decisions to invest the assets comprising the portfolio with a view to achieving the investment objectives. Execution may be done in cooperation with other service providers such as investment bankers, fund managers and philanthropic foundations. Solid and long lasting relationship and experience in working with various financial service providers, including global prime banks are highly important to efficient service provided by a family office. Such relationship allows its clients access to unique financial offerings. Along with the financial management of the investment portfolio there are many legal aspects that require planning and affect the efficiency of the implementation of the policy. Asset allocation may have legal expression by formation of different legal entities and managed accounts according to different investment instruments or based on separation between family members. Such legal structure is derived from the characteristics of the family, its core values and goals defined by it.
  3. **Consolidated Reporting:** one of the most important tasks of a family office is preparation of a consolidated report that shall include all assets under management, in order to present full and detailed view of the portfolio's status and performance. Such ongoing reporting system enables the family office to efficiently make strategic decisions on asset allocation and risk management as well as ongoing necessary adjustments. The aim of the consolidated reporting is to help the client have better and holistic view as well as ongoing monitoring of the implementation of investment policy and its results.

The writer, Alon Tal, is a managing partner in Alpha-TAO Multi Family Office.

[alon@alpha-tao.com](mailto:alon@alpha-tao.com)



