

24.3x16.76	1	עמוד 10	המודיע - מדורים	03/2020	72222087-0
מנכ"ל חברת אביסרור ובנייגנדי כספי - משרד עורכי די - 89427					

מסתמן: היטלי ההשבחה בפרויקטי פינוי בינוי יעמדו באופן גורף על 25%

בכירים בשוק הנדל"ן: "היטל השבחה אחיד – רק בתנאי שלא ייפגע הרווח היזמי"

■ מאת אבישי רוב

הרשות להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים מגבשים הצעת החוק, לפיה היטלי ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי יעמדו באופן גורף על 25% משווי ההשבחה בכלל הרשויות המקומיות ברחבי הארץ. לפי המסתמן, לרשויות כן תהיה אפשרות להעניק פטור מהיטלי השבחה או הנחות בהיטלים באיזורים מסוימים, אך גם לדרוש היטל מלא (50% משווי ההשבחה) באיזורים אחרים.

עו"ד בירן מסרה בתגובה: "כל הוראה ברורה שמגבירה ודאות היא חיובית לדעתי. עם זאת, גם במסגרת ההצעה יש שיקול דעת לרשויות המקומיות להעלות או להוריד את היטל בהחלטות מדיניות, מה שעלול לעכב הרבה מאוד פרויקטים ותוכניות. יחד עם קביעת היטל בשיעור אחיד, המדינה צריכה לקבוע תקרה למטלות הציבוריות שמוטלות על היום בפרויקט וכן לוודא שישאר לו אחוז רווחיות סביר והגיגוני שיאפשר להוציא את הפרויקט לפועל ולקבל ליווי בנקאי".

עו"ד בירן מסבירה, כי לא מן הנמנע רשויות מקומיות שיעניקו פטור מלא מהיטל השבחה או הנחה, יתנו זאת בדרישות גבוהות לשטחים ציבוריים בכל פרויקט על חשבון היום – ובמקרה כזה העלות שתושט עליו תגולם במחירי הדירות לציבור או לחילופין תהפוך את הפרויקט ללא כדאי כלכלי. כדי לוודא שהפרויקט ישאר כדאי כלכלית, צריך לדבריה להכניס את העלויות האלה לתחשיבים של תקן 21 שבוחן את אחוז הרווחיות הצפוי ליום ולפיו נקבעים היקפי הבניה – יתכן שכדי להשאיר את הפרויקט כדאי מבחינה כלכלית יש להגדיל את הזכויות.

עו"ד אדם צסוואן, שותף וראש מחלקת התחדשות עירונית במשרד גינדי-כספי, מסר



בתגובה: "באופן כללי, כל מהלך שיגביר את הוודאות בתחום ההתחדשות העירונית הוא מבורך. הגברת הוודאות, כאשר היא נעשית בשום שכל, תביא בודאי לעליה במספר הפרויקטים שיוצאים לפועל, לעליה משמעותית בהיצע הדירות החדשות, והגדלת ההיצע בודאי יכולה לתרום להורדת מחירי הדירות. "סוגיית היטלי השבחה היא סימן שאלה למעשה שבוי בתוכו. לכן, קביעת רף קבוע של

משמעותי ביותר בפרויקט התחדשות עירונית. היום יוצא לדרך עם פרויקט ארוך טווח של כמה שנים, כאשר מצד אחד הוא צופה תשלום היטל השבחה, אבל הוא לא יכול בשום דרך לצפות מה יהיה גובה השומה, האם יקבל הנחה או פטור, אלא בסוף הליך הרישוי ולאחר שהשקיע בפרויקט בכמה מיליוני שקלים והוא למעשה שבוי בתוכו. לכן, קביעת רף קבוע של

שיעור היטל השבחה יכול לתרום להעלאת הוודאות, אבל הוא לבדו אינו מספיק. נדרש להביא למצב שבו הרשויות יתחשבו מראש בהיטלי ההשבחה (לא רק בשיעור ההנחה, אלא בגובה היטל עצמו) בקביעת זכויות הבניה בפרויקטים, ולוודא שההיטל לא יפגע ברווחיות הכללית של הפרויקט במסגרת תקן 21, שבעצם מאפשרת את קיומו של כל פרויקט".

לדברי חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין: "נראה שבמשרד המשפטים החליטו לזרו משמעותית את הליכי הפינוי בינוי. המהלך המבורך יביא להגדלת הכדאיות הכלכלית עבור יזמים רבים, ויקטין במידה ניכרת את חוסר הוודאות השורר בין הזמים לרשויות המקומיות. החלטה זו תזרו ללא ספק הליכים בירוקרטיים ותגדיל את היקף הפרויקטים להתחדשות עירונית. זהו בהחלט הכיוון שבו הממשלה צריכה ללכת כדי להגדיל את היצע הדירות באזורי ביקוש ולהוריד את מחירי הדירות. ככל שהממשלה תפעל ותייעל את תהליכי ההתחדשות העירונית אנחנו נראה אותה עומדת ביעדים שהגדירה ובשיתוף פעולה פורה עם הזמים והקבלנים – תוצאה שטובה לכל רוכשי הדירות".

אלי אביסרור, מנכ"ל אביסרור משה ובניו ויו"ר ארגון הקבלנים והבונים של באר שבע והנגב: "אני שמח על המהלך שמובילה הרשות להתחדשות עירונית יחד עם משרד המשפטים. הנושא של גובה היטלי ההשבחה במיזמי פינוי בינוי האריך ועיכב מאד פרויקטים רבים. שיקול הדעת החופשי שניתן לרשויות המקומיות בנושא זה, הביא לא אחת לגביה מוגזמת, לעיתים בלי נימוק לגבי ההחלטה. העובדה שכעת הרשויות תדענה שיש היטל אחיד לכולם, יתן ודאות ליזמים ויגדיל לדעתי את מס' הפרויקטים שיצאו לדרך".