TheMarker

לראשונה: חברת בנייה מסרבת לבנות דירות מחיר למשתכן - שכבר הוגרלו

חברת בוני התיכון זכתה במכרז לבניית דירות מחיר למשתכן בכרמי גת, אך כעת מבקשת לבטל את זכייתה ■ החברה: 20 חודשים מאז הזכייה אין אופק לבניית הדירות. הפכנו לבני ערובה במחלוקת בין רמ"י לעיריית קרית גת ■ רמ"י: "טענות לא מבוססות"

07:55 12.04.2018 מאת: **יעל דראל**

בשורות רעות למאות זוכי מחיר למשתכן בעיר קרית גת, וגם לשר האוצר, משה כחלון: כמעט שנתיים לאחר שחברת בוני התיכון זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לבנייתן של כ-264 יחידות דיור בתוכנית מחיר למשתכן בקריית גת - עותרת כעת החברה נגד רמ"י והעירייה בבקשה לבטל את ההסכמים שנחתמו עמה במסגרת המכרז.
זוהי הפעם הראשונה שחברת נדל"ן שזכתה במכרז של מחיר למשתכן מבקשת בדיעבד לבטל את זכייתה, והתביעה מגיעה כחודש בלבד לאחר שרובן המכריע של הדירות כבר הוגרלו לזכאים. מנתוני משרד השיכון עולה כי במארס האחרון, הוגרלו 229 מתוך 264 הדירות בפרויקט בהגרלה מספר 578 - ולזוכים בהגרלה זו כבר נמסרו הודעות.
אלא שלטענת החברה, למרות שחלפו כ-20 חודשים מאז זכייתה ועל אף ההגרלה שקיימה המדינה עבור הדירות העתידיות, הרי שאין אופק ממשי לבנייתן בפועל. עיון באתר משרד השיכון בהקשר זה מעלה כי בחלוף כמעט שנתיים מזכיית החברה, אין עדיין תאריך יעד למסירת המגרש.
התביעה של חברת בוני התיכון הוגשה באמצעות עורכי הדין שמואל שוב, הילה לביא יתים וטל גליקסמן ממשרד עורכי הדין שוב ושות' לבית המשפט המחוזי בבאר שבע.
בתביעה טוענת החברה כי למעשה, מאז זכייתה, הפכה לבת ערובה במחלוקת שהתגלעה בין רמ"י ומשרדי הממשלה לבין העירייה, בנוגע ליישומו של הסכם הגג בעיר וכי כל ניסיונותיה לקדם את הליכי התכנון במקום הגיעו למבוי סתום.
תביעה זו נחשבת כאמור לחריגה מאוד, אך היא מהווה חלק נוסף בשרשרת הכשלים שהתגלעו בהסכם הגג שעליו חתמה המדינה עם עיריית קריית גת, שאמור היה להביא להקמתן המהירה של אלפי יחידות דיור בכרמי גת, ואף היה הסכם הגג הראשון. אלא שלמרות ההבטחות, שורה של מחלוקות מנעו עד היום את יישומו כמובטח והנושא הגיע לפתחו של בית המשפט העליון, שפסק בנובמבר האחרון כי על הצדדים לפעול להסרת החסמים לאלתר - לטובת קידום הבנייה במקום.
בהחלטה זו קבעו שופטי בג"צ כי על עיריית קרית גת לחתום על הסכמי התשתית עם היזמים, לקדם הליכי תכנון במתחם ולהנפיק היתרי בנייה. אלא שמהתביעה עולה כי העירייה מפרה לכאורה את החלטת בית המשפט. לטענת חברת בוני התיכון, ביולי 2016 פירסמה רמ"י מכרז לבנייתן של כ-1,142 יחידות דיור ובבסיסו חוזה תשתיות - אך עד היום העירייה לא חתמה על החוזה המדובר.
סירוב החתימה על חוזה התשתית מגיע על אף העובדה כי החברה שילמה עד היום סכום של כ-37 מיליון שקל – לטובת הוצאות הפיתוח במקום והערבויות שדרשה המדינה.
"התוצאה של ההשתלשלות העובדתית היא כי לאחר שחלפו כ-20 חודשים מאז הזכייה במכרז וכ-15 חודשים מאז חתימת חוזה החכירה וחוזי התשתית על ידי התובעת - נגרמים עיכובים משמעותיים ביותר ביכולת תכנון הפרויקט והוצאתו לפועל. כך שלמעשה למרות שפורסם מכרז לבניית יחידות דיור - בנייתן כלל אינה נראית באופק", לשון התביעה.

מרשות מקרקעי ישראל נמסר: "מאחר והתביעה טרם הגיעה למשרדי רמ"י, נמנע מאיתנו להתייחס בצורה פרטנית לטענות החברה. יחד עם זאת, ניתן לומר כי התביעה מצביעה על נסיון החברה להיתלות על טענות לא מבוססות הנוגעות לפיתוח תשתיות במטרה לבטל את העסקה. מבדיקתנו מול העירייה התברר כי העירייה חתמה על הסכמי תשתיות עם החברה עוד בינואר, אך החברה מסרבת לקחת את ההסכמים החתומים. היחסים בין רמ"י לעירייה חזרו לתיקונם ושני הצדדים פועלים לקידום הפרוייקט במלוא המרץ. הופעל קבלן לביצוע התשתיות בשטח שעובד בפרויקט על פי הלו"ז שנקבע במכרז ובמטרה למסור את המגרשים לבניית היזמים במהירות האפשרית".
עיריית קרית גת סירבה להגיב לידיעה.

TheMarker

"הטעמים של הציבור השתנו": הנתון המפתיע על דירות בנות 5 חדרים

מספר הדירות בנות 3-4 חדרים יורד בהתמדה בשלוש השנים האחרונות ■ בענף מאשימים בין היתר את מחיר למשתכן, שבה המחיר מחושב לפי מ"ר וכך מתמרץ את הקבלנים לבנות דירות גדולות יותר ■ ואולי זה פשוט עניין של ביקוש?

09:48 10.04.2018 מאת: **אריק מירובסקי**

נתונים מפתיעים על בניית דירות חדשות בישראל: לפי ניתוח של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), 51% מהדירות שבנייתן התחילה ב-2017 הן בנות 5 חדרים ומעלה; זאת לעומת 48% מהדירות שהתחילו להיבנות ב-2016 ו-47% מהדירות ב-2015.

הנתונים הללו מפתיעים לנוכח העובדה שהממשלה שואפת להגדיל את מספר הדירות הקטנות. התהיה מתגברת לאור טענות של קבלנים שדווקא תוכנית הדגל של משרד האוצר, מחיר למשתכן, מעודדת בנייה של דירות גדולות.

מנכ"ל קרדן מיקי זיסמן, טוען כי "בפרויקטים אלה (של מחיר למשתכן), הקבלן מרוויח יותר כשהדירה גדולה, כי המחיר הוא למ"ר ולכן רוצים למקסם שטחים. כיום נמכרות בעיקר דירות במחיר למשתכן, וזה כמובן משפיע". לדברי יזם אחר, במכרזים הראשונים של מחיר למשתכן היו קבלנים שהציעו דירות 3 חדרים בגודל של 110 מ"ר.

אבישי בן חיים, מנכ"ל חברת רוטשטיין, אומר כי הרוכשים רוצים דירות מרווחות יותר. "אין ספק שהדירות גדלו, כי הטעמים של הציבור השתנו והיום יש עניין במעטפת שלמה מעבר לדירה עצמה. כך השטחים הציבוריים בבניינים גדלו - בבניינים חדשים יש כיום מועדון דיירים מרווח, חדר כושר, ג'ימבורי ומחסנים. כמו כן, המרפסות כיום גדולות יותר, וכל אלה גורמים בהחלט לגידול בשטחי הדירות ברוטו".

הסבר נוסף תולה את הגדלת שטח הדירות בטענה: "אם לגור בפריפריה - אז רק בדירה גדולה". זאת, לאור העובדה שבשנים האחרונות חלק ניכר מהבנייה הוא בערים בפריפריה, שבהן ערכי הקרקע הנמוכים והרצון של היזמים לפתות רוכשי דירות ממרכז הארץ מובילים לבניית דירות גדולות במיוחד.

רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק, אמר בעקבות הפרסום: "ניתן לומר שניסיונות הממשלה ליצור מצב שבו יבנו בישראל דירות קטנות יותר לא תואמים את המציאות בשטח. אנחנו רואים כי בשלוש השנים האחרונות חל גידול במספר הדירות הגדולות שנבנות, ומניתוח שביצענו להתחלות הבנייה ב-2017 ניתן לראות שיש ירידה בבניית דירות 4-3 חדרים ועלייה בבניית דירות של 6-5 חדרים. ב-2017 נבנו 11 אלף דירות של 5 חדרים ו-12.3 אלף דירות של 6 חדרים ויותר. יחד הן היוו 51% מהתחלות הבנייה. במקביל, מספר הדירות של 4 חדרים שהחלה בנייתן ירד מ-22 אלף ב-2016 ל-18 אלף ב-2017, ומספר התחלות הבנייה של דירות 3 חדרים ירד מ-4,100 ב-2016 ל-3,300 בלבד ב-2017".

כלכליסט

בדיקת כלכליסט

אותה דירה, אותו שמאי: 120 אלף שקל פער בהערכת השווי

רבים מנוטלי המשכנתאות במחיר למשתכן הופתעו לגלות שהבנק מפנה אותם לשמאי אחד בלבד, בניגוד למקובל ברכישה בשוק החופשי. זעמם גבר כשגילו הפרשים עצומים בהערכות של אותו שמאי לדירות זהות. בנק ישראל: "נשקול שינוי בהנחיות"

ענת דניאלי 12.04.18 06:54

רמי ואורית (השמות האמיתיים שמורים במערכת) היו נרגשים מאוד כשבאחד מבקריו של פברואר האחרון ניגשו אל סניף הבנק בעיר מגוריהם חיפה כדי ליטול לראשונה בחייהם משכנתא לרכישת דירה, דירת ארבעה חדרים שהם רכשו במסגרת מחיר למשתכן בחיפה. אלא שנכונה להם הפתעה ברגע שהפקידה הגישה להם את רשימת השמאים המורשים מטעם הבנק לבצע הערכות שווי לצורך נטילת משכנתא: הרשימה כללה שמאי אחד בלבד, שאותו הם היו חייבים לבחור כדי לקבל את המשכנתא המיוחלת.

לדברי רמי, הדבר חזר על עצמו בשני הבנקים הגדולים למשכנתאות שאליהם פנו – מזרחי טפחות ולאומי: "בכל אחד מהמקרים ניתנה לי רשימת שמאים המתמחים בחיפה, אך נאמר לי כי רק אחד מהם עוסק בדירות מחיר למשתכן ושאליו עליי לפנות. בבנק מזרחי טפחות, שעמו המשכתי בתהליך, קיבלתי שמאות לא הוגנת, עם הערכת השווי נמוכה בכ־20% משווי השוק האמיתי של הדירה, אבל זה היה השמאי היחיד שאפשר היה לפנות אליו".

שמאים הנכללים ברשימות הבנקים נוטים לתת הערכות שווי נמוכות, המסייעים לבנק לצמצם את היקף המשכנתא שהם נותנים, מהלך שמאלץ את רוכשי הדירות להגדיל את שיעור ההון העצמי. הדבר נוגד את אחת המטרות של תוכנית מחיר למשתכן לצמצם את היקף ההון העצמי שהרוכשים נדרשים להעמיד.

"אין אפשרות בחירה"

בדיקת "כלכליסט" מעלה כי רבים מרוכשי מחיר למשתכן ויועצי המשכנתאות המלווים אותם נתקלו בבנקים שמאפשרים פנייה לשמאי אחד בלבד. התופעה הזו נרשמה בערים חיפה, ראשון לציון, ראש העין, שדרות וחריש. כך למשל מתאר ל' (השם המלא שמור במערכת), שזכה ברכישת דירה מוזלת בחריש, את הביקור בבנק מזרחי טפחות: "קיבלנו הצעה של שמאי אחד ללא אפשרות בחירה. חלק קיבלו דף שכלל עוד שני שמות שנמחקו. אני אישית קיבלתי מהבנקאית רק טלפון ואת שם השמאי, והתבקשתי לפנות אליו שכן הוא היחיד שמטפל בזה. לא הסבירו למה אין עוד אופציה". לדבריו, מדיניות זו ננקטה רק על ידי מזרחי טפחות, בעוד שבשאר הבנקים ניתנו אפשרויות נוספות. "היו מקרים בפרויקט שלי שאנשים התעקשו לא ללכת לשמאי היחיד שהוצע ולבסוף קיבלו אפשרות לפנות לשמאי אחר. אך זאת רק לאחר ביקורת משמעותית על אותו השמאי", הוסיף ל'.

בנייה בחריש. שמאי המקרקעין נכפה על נוטלי המשכנתאות צילום: עמית שעל

"כלכליסט" מצא כי לעתים אותו שמאי מעניק הערכות שונות לדירות זהות שנבדקו על ידו בהפרש של שבועיים. ר', רוכש דירה בחיפה, מספר: "בדירה שרכשתי קיבלתי הערכת שווי נמוכה ב־90 אלף שקל מזו שקיבל זוכה אחר שבועיים קודם, אף שלשתי הדירות אותו השטח, אותו מספר החדרים ומפרט זהה, והפרש של קומה בלבד (הבדל קומה מביא על פי רוב להבדל 15 אלף שקל, ע"ד)". לדברי ר', הגדילו הבנקים לעשות, כשמזרחי טפחות ולאומי הפנו אותו אל אותו משרד שמאים שהעניק את הערכת השווי הבעייתית: "זה פשוט לא הוגן. כפו עליי שמאי שחייב אותי בתוספת משמעותית להון העצמי שיש להעמיד למשכנתא".

הערים שבהן הבנקים הציעו שמאי אחד בלבד

חיפה
מזרחי טפחות, לאומי

חריש
מזרחי טפחות

ראש העין
מזרחי טפחות

ראשון לציון
לאומי

שדרות
לאומי

מקרה דומה אירע בפרויקט מחיר למשתכן בשכונת קריית אליעזר בחיפה. שם השמאי נתן שתי הערכות שווי הנבדלות זו מזו ב־120 אלף שקל לשתי דירות 4 חדרים בשטח זהה: אחת לכיוון צפון מזרח בקומה 18 ושנייה לכיוון דרום מזרח בקומה 19, 1.31 מיליון שקל ו־1.43 מיליון שקל בהתאמה.

גיא פרודניקוב, מנכ"ל חברת מסלולים ייעוץ משכנתאות, מספר: "באחד הפרויקטים שליווינו נדרשו הזוכים להשתמש רק בחוות דעת של שמאי אחד, אם כי במקרים אחרים הם יכלו לבחור מתוך רשימה של שלושה". לדבריו, רוכש שהוא ליווה בפרויקט בחיפה, שזכה בדירה שמחירה 800 אלף שקל, ציפה לקבל הערכת שווי של מיליון שקל, כפי שקיבל רוכש אחר בפרויקט עבור אותה דירה, אך קיבל הערכת שווי של 900 אלף שקל בלבד, שאילצה אותו להגדיל את היקף ההון העצמי שיעמיד: "הרוכש נדרש להשלים הון עצמי נוסף בהלוואה

כ־1,000 שקל בחודש, מה שיקשה עליו מאוד ברמה החודשית".

לדברי עו"ד ליאור לוי, שמייצג זוכים בפרויקט בחיפה שטענו שמזרחי טפחות ולאומי הפנו אותם לאותו שמאי, "ברגע שלא היתה לזוכים אפשרות לבחור מרשימת השמאים, הם היו תלויים בחוות דעת של שמאי אחד בלבד. במקרה שהערכה לא טובה או נמוכה הם נפגעו מכך במימון הרכישה ובקבלת המשכנתא שנגזרת מן השווי. נוצר מצב שיש פחות אפשרויות לזוכים במקום שיהיו להם יותר אפשרויות".

מימין: המפקחת על הבנקים חדוה בר ומנכ"ל מזרחי טפחות אלדד פרשר

כיצד ניתן להסביר הבדלים כה משמעותיים בשומות של נכסים זהים? לדברי שמאי המקרקעין אוהד דנוס, קשה מאוד להסביר זאת: "במצב שבו שתי הדירות זהות וההבדל הוא רק של קומה, זה ממש לא תקין שיש הבדל כה משמעותי בשומות. זה לא נשמע סביר, זו כנראה תקלה במשרד הזה שיד ימין לא ידעה מה יד שמאל עושה. זה לא אמור להיות כך וזה דורש בדיקה מעמיקה".

"קובעים שמאי ייעודי"

מבנק מזרחי טפחות נמסר: "לכל פרויקט הבנק קובע שמאי ייעודי שבקיא באזור ומתמחה בסוגי הדירות בפרויקט. התמחות זו מאפשרת קביעת שווי אחיד לדירות זהות באותו פרויקט, וזאת כדי למנוע מצב בלתי הגיוני מבחינת הבנק והלווים, שבו מחיר נכס זהה מושפע בצורה זו או אחרת מבחירת השמאי. כל שמאי הבנק מחויבים לתעריף אחיד ולכן אין כל פגיעה בלווים. בפרויקטים במחיר למשתכן קבע בנק ישראל הוראות מיוחדות לצורך קביעת שווי הנכס. בהתאם להוראות אלו שווי הנכס נקבע על פי הערכת השמאי ולא על פי השווי בחוזה, כדי לאפשר ללקוחות לקבל הלוואה גדולה יותר בהתבסס על שווי השוק של הדירה הגבוה ממחיר החוזה".

מבנק לאומי נמסר: "כל לקוחות פרויקטי מחיר למשתכן רשאים לבחור שמאי מתוך רשימת השמאים של הבנק, כמקובל בכל פרויקטי הנדל"ן".

מבנק ישראל נמסר: "הפרקטיקה הראויה המצופה מהמערכת הבנקאית בנושא השמאים הותוותה ב־2003 על ידי משרד האוצר והשיכון במכתב המופנה לבנקים ומתייחס להלוואות זכאות, לפיו המספר המקסימלי של שמאים לא יעלה על שלושה. הבנקים נוהגים בהתאם לפרקטיקה זו גם לגבי הלוואות לדיור מכספי הבנק. מכיוון שפרקטיקה זו הונהגה לפני שנים רבות, הפיקוח על הבנקים יבחן אם יש מקום לשינויה ובמידת הצורך ישנה את ההנחיות לבנקים בנושא זה".

ממשרד האוצר נמסר: "לא יצאה מטעמנו כל הוראה ספציפית לעניין שומות תוכנית מחיר למשתכן במתכונתה הנוכחית. לעניין ההנחיה שפורסמה על ידנו בעניין הלוואות תקציביות, מבחינה שערכנו עולה כי מדובר בהנחיה ישנה הרלוונטית להלוואות לצורכי משכנתאות שהועמדו ממקורות תקציביים בלבד ופורסמה לפני כ־15 שנים. למיטב ידיעתנו, המצב הנהוג כיום בבנקים על כלל המשכנתאות כולל מנגנון במסגרתו מתוך רשימה ארוכה של עשרות שמאים בוחרת מערכת ממוחשבת באופן רנדומלי שלושה שמאים לבחירת הלווה בהתאם לאזור בו נרכשת הדירה. לפיכך הנחייתנו אינה יוצרת מגבלה אפקטיבית".

השמאי דותן דרעי מסר בתגובה: "כשמאי מקרקעין אני מקבל פנייה ומבצע שמאות באופן מקצועי ויעיל תוך היכרות מעמיקה של כלל הפרויקט".

מה יוצא מזה לבנקים

רוכש דירה ראשונה רשאי ליטול משכנתא בשיעור של עד 75% משווי הנכס. אך מה כאשר מחיר הרכישה המופיע בחוזה אינו תואם את שווי השוק של הנכס, כפי שקורה במחיר למשתכן? במקרה זה קבע הפיקוח על הבנקים כי שמאי יבצע הערכת שווי שוק לנכס, והיקף המימון המקסימלי ייוותר על 75% משווי השוק, ולא ממחיר הרכישה (תקף רק לדירות שעלותן בחוזה היא עד 1.8 מיליון שקל).

כך למשל במקרה שעלות דירה בחוזה היא 800 אלף שקל, והערכת השווי שלה בשוק החופשי היא מיליון שקל, יוכל הרוכש לקבל משכנתא של עד 75% משווי השוק שלה, כלומר 750 אלף שקל. מאחר שהוראות הפיקוח מחייבות את רוכשי מחיר למשתכן להעמיד הון של 100 אלף שקל לפחות, במקרה זה ייטול הרוכש הלוואה של 700 אלף שקל, ויעמיד את יתרת הסכום כהון עצמי.

אבל אם השמאי של הבנק יחליט להעריך את אותה דירה ב־900 אלף שקל, ולא במיליון שקל, אזי תעמוד המשכנתא שייתן הבנק על 675 אלף שקל בלבד, והרוכש ייאלץ להגדיל את ההון העצמי ל־125 אלף שקל. מסיבה זו כששמאי נותן הערכת שווי נמוכה, הדבר מיטיב עם הבנקים, ומקשה על רוכשי הדירות.

- **קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט**

כלכליסט

בוני התיכון מבקשת לבטל פרויקט מחיר למשתכן בכרמי גת

החברה טוענת כי בשל מחלוקת בין רשות מקרקעי ישראל לעיריית קריית גת, העירייה מונעת את פיתוח התשתיות ואינה מאפשרת פתיחה של תיק רישוי ולכן, על אף שחלפו 20 חודשים מאז זכייתה במכרז, בוני התיכון לא התחילה בהליכי התכנון ובוודאי שלא בבניית הפרויקט. החברה דורשת להשיב לה 36 מיליון שקל, מלוא הסכומים והערבויות ששילמה

אמיתי גזית 11.04.18 12:22

חברת בוני התיכון מבקשת לבטל פרויקט מחיר למשתכן לבניית 264 דירות בשכונת כרמי גת בקריית גת בו זכתה ביולי 2016. החברה טוענת כי בשל מחלוקת בין רשות מקרקעי ישראל לעיריית קריית גת, העירייה מונעת את פיתוח התשתיות ואינה מאפשרת פתיחה של תיק רישוי ולכן, על אף שחלפו 20 חודשים מאז זכייתה במכרז, בני התיכון לא התחילה בהליכי התכנון ובוודאי שלא בבניית הפרויקט.

קראו עוד בכלכליסט:

- שוחרר הפקק בכרמי גת: קריית גת מחוייבת לתת היתרי בנייה
- המאבק בכרמי גת: רשות מקרקעי ישראל תובעת את עיריית קריית גת
- יזמי כרמי גת למדינה: החזירו לנו את הכסף

בתביעה שהגישה באמצעות משרד עו"ד שוב ושות' היא עותרת בבקשה לבית המשפט להורות על ביטול ההסכמים עליהם חתמה עם רשות מקרקעי ישאל (רמ"י) ועיריית קריית גת, וכן היא דורשת ולהשיב לה את מלוא הסכומים והערבויות ששילמה ומסתכמים ביותר מ-36 מיליון שקל. "התובעת (בוני התיכון, א"ג) אשר זכתה במכרז לפני קרוב ל-20 חודשים, לא מצליחה עד היום להוציא את הפרוייקט אל הפועל בשל מחדלי הנתבעות (רמ"י ועיריית קרית גת, א"ג)", נכתב בעתירה, "כל רשות ממשיכה לגלגל את האחריות לפתחה של האחרת, פתרון באופק אין, והתובעת נותרה כבת ערובה וכזו שנאלצת לספוג נזקים במיליוני שקלים בשל התנהלות הזויה זו".

פרויקט בנייה בכרמי גת צילום: גדי קבלו

העתירה מוגשת בעקבות מחלקות בין העירייה לרשות מקרקעי ישראל שנולדה בעקבות הסכם הגג עליו חתמה העירייה ב-2014. בהסכם זה העירייה מתחייבת לאפשר לרשות מקרקעי ישראל לשווק במהירות קרקעות לבניית 7,000 דירות בכרמי גת. מאות מיליוני שקלים מההכנסות של רמ"י משיווק הקרקעות אמורים על פי הסכם הגג לעבור לעירייה לצורך פיתוח תשתיות, הקמת מוסדות ציבור והקמת מחלף בכניסה לשכונה. לאורך השנים קריית גת טענה כי רמ"י לא מעבירה לה סכומים מספקים ובתגובה החליטה העירייה למנוע מחברות בנייה לקדם פרויקטים בשוכנת כרמי גת.

ביולי 2017 הגישה העירייה עתירה לבג"ץ בבקשה לבטל את הסכם הגג. בתגובה רמ"י הגישה עתירה בה דרשה לחייב את קריית גת לכבד את ההסכם. ב-30/11/2017 ניתן פסק דין בהסכמת הצדדים על ידי בית המשפט העליון במסגרתו התחייבה רמ"י לבחון את צרכי העירייה, ואילו עיריית קריית גת התחייבה לחתום עם חברות הבנייה על חוזי פיתוח ולאפשר להם לפתוח תיק רישוי, אבל על פי התביעה של בוני התיכון, למרות שחלפו 4 חודשים מאותו פסק דין "לא חל שום שינוי בגישת הנתבעות (רמ"י ועיריית קרית גת, א"ג). רמ"י והרשות המקומית ממשיכות להתעמת בניהן, העירייה לא פתחה את שערי התכנון ולא חתמה על חוזי פיתוח תשתיות".

בעתירתה מטיחה בוני התיכון טענות קשות כנגד רמ"י על כך שקיימה מכרז של מחיר למשתכן תוך שהיא מסתירה מחברות הבנייה שהתמודדו במכרז את המחלוקת עם העירייה "ולא זו בלבד שפרסמה את המכרז בעת שהמחלוקת עודנה תלויה ועומדת, אלא שבחרה היא להוסיף חטא על פשע ולא לציין, ולו במילה דבר וחצי דבר בדבר קיומה של מחלוקת. חמור מכך, היא אף הוסיפה ודרשה מהיזמים לשלם לה את מלוא התמורה ומלוא הוצאות הפיתוח. אף יזם לא ידע שמדובר במכרז שתאריך תחילת תכנונו אינו ידוע".

- **קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט**

סגור חלון

החלטה של רשות המסים תגביר הוודאות ליזמים ובעלי דירות

רשות המסים אישרה החלטת מיסוי חדשה העוסקת בהקמת קרן תחזוקה בפרויקטים של פינוי-בינוי ● הרשות תכיר בקרן התחזוקה כהוצאה, בלי פגיעה בתמורה לבעלי דירות ישנות בפרויקט

אורי חודי 10/4/18

רשות המסים אישרה החלטת מיסוי חדשה העוסקת בהקמת קרן תחזוקה בפרויקטים של פינוי-בינוי. קרן תחזוקה היא קרן שמקים היזם בפרויקט שמטרתה סיוע לבעלי הדירות הישנות לעמוד בתשלומי התחזוקה בבניין החדש, שבדרך כלל עולים בשל מעליות ומערכות נוספות שלא היה קודם לכן. הקרן שאותה מקציב היזם בפרויקט מאפשרת לבעלי הדירות הישנות לשלם דמי תחזוקה מופחתים למשך כמה שנים.

האפשרות להקמת קרן התחזוקה קיימת בחוק הרשות להתחדשות עירונית, ומדובר במהלך שגם במשרד הבינוי והשיכון וברשות להתחדשות עירונית מעודדים. כעת, ההחלטה של רשות המסים מבהירה כי דמי הקרן נחשבים להוצאה ולא לחלק מהתמורה לבעלי הדירות, ולכן לא ישפיעו על תקרת הפטור ממס ולא יגרעו מהתמורות שבעלי הדירות הישנות יכולים לקבל במסגרת הפרויקט, למשל הגדלת שטח הדירה.

ההוראה החדשה של רשות המסים מעידה כי יותר ויותר פרויקטים מתחילים לכלול את קרן התחזוקה ולכן נדרשה התייחסותה של הרשות. ההוראה גם עשויה להקל הן על היזמים והקבלנים והן על בעלי הדירות ולהוביל לוודאות בכל הקשור למיסוי.

במקביל, הוראת המיסוי האמורה מחדדת נושא נוסף הקשור לקרן התחזוקה. במסגרת ההחלטה מודגש כי השימוש בקרן יתאפשר רק לבעלי דירות ישנות שישובו להתגורר בבניין החדש, ובמקרה שימכרו אותה לא יהיה זכאים להטבה וישלמו את דמי התחזוקה המלאים. עוד נציין כי בעוד החלטת רשות המסים מתייחסת לקרן התחזוקה ההונית, היא אינה מתייחסת לפתרון אפשרי אחר בתחום זה והוא קרן התחזוקה הנכסית. פתרון זה מציע נכס ממשי שאותו יוכלו בעלי הדירות להשכיר ולממן באמצעותו את ההפרש בדמי התחזוקה. ברשות המסים מסבירים כי מדובר בנושא סבוך שמעלה גם שאלות משפטיות ולכן יקבל התייחסות נפרדת בהמשך.

"מדובר בצעד מבורך של רשות המסים, שיש בו כדי לקדם את ההתחדשות העירונית", כך סבור עו"ד ישי איצקוביץ, שותף במשרד אגמון, רוזנברג הכהן ושות', העוסק בהתחדשות עירונית. "לעניין משנה חשיבות לאור הוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המחייבות יזמים לממן את הפרש עלויות התחזוקה עבור הדיירים שעומדים בקריטריונים. בהיעדרה של הוראת הביצוע, מימון עלויות התחזוקה לא היה נחשב כחלק מההוצאות, אלא היה נחשב כחלק מהתמורה לדיירים על כל המשתמע מכך לעניין תקרות הפטור ממס שבח הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין. בכך יש הקלה ליזמים ובאופן אפקטיבי גם לבעלי הדירות".

סגור חלון

הקלה בפקקים? אושרה הקמת מסילה רביעית בתוואי איילון

במסילה יוכלו לעבור 40 רכבות בשעה מול 28 כיום, אך הקמתה צפויה להסתיים רק ב-2025

סוניה גורודיסקי 10/4/18

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות, בראשות אביגדור יצחקי, אישרה אתמול (ב') את תוכנית המסילה הרביעית באיילון. תוכנית זו היא אחת החשובות בפיתוח מערך התחבורה הציבורית בישראל - הנחת מסילת רכבת נוספת לאורך נתיבי איילון, שתאפשר להסיע 40 רכבות בשעת שיא, לעומת 28 היום. הפרויקט צפוי להסתיים ב-2025, בעלות של כ-5.5 מיליארד שקל (מזה 2.2. מיליארד לעבודות ניקוז).

תוכנית המסילה הרביעית נועדה לפתוח את צוואר הבקבוק שנוצר ברצועת איילון, שדרכה עוברים כל קווי הרכבת העיקריים בארץ - מצפון לדרום, למזרח (מודיעין ובעתיד ירושלים) וגם הרכבות שיעדן תל-אביב. כיום עוברות במקטע איילון שלוש מסילות בלבד, מה שמייצר "פקק" ומגביל את תדירות הרכבות. הדבר בא לידי ביטוי בפגיעה בשירות לנוסעי הרכבת - איחורים ועומסים חריגים בקווים ותיקים ואי יכולת לספק שירות מלא בקווים חדשים.

עד למימוש הפרויקט החיוני תוגבל האפשרות להגדיל את תנועת הנוסעים ברכבת, שקרובה כבר היום לתקרה. את בעיית הקיבולת צפויים משתמשי הרכבת לחוות כבר עם פתיחת הקו המהיר לירושלים, שעל פי ההצהרות האחרונות של שר התחבורה ישראל כץ ייחנך בסוכות. עקב כך, תדירות הרכבות בקו זה תהיה מוגבלת לשתי רכבות בשעה, כולל בשעות השיא.

רק כ-3% מסך הנסיעות בישראל מבוצעות באמצעות הרכבת - שיעור נמוך בהשוואה למדינות מפותחות אחרות. לפיכך ולאור הגודש הבלתי נסבל בכבישים, לרכבת ישראל קיים פוטנציאל צמיחה משמעותי, בתנאי, כמובן, שיהיו מספיק תשתיות (מסילות). על הצורך בהקמת מסילת נוסעים נוספת באיילון מדברים כבר עשרות שנים, ורק בשנתיים האחרונות חלה התקדמות משמעותית, בין היתר, לאור הביקורת הציבורית הנוקבת על חוסר בתשתיות רכבות. לא מן הנמנע שכאשר יקום פרויקט מורכב זה, גם הוא כבר לא יספק את המענה הראוי לכמות ההולכת וגדלה של הנוסעים ברכבת. זה שנים מדברים על הצורך בהקמה של מסילה חמישית ושישית אך בינתיים, מעבר לכתיבת הדוחות, הדבר לא הפך אפילו לתוכנית.

המסילה הרביעית של הרכבות תעבור מצפון למחלף ההלכה ותגיע עד מחלף קיבוץ גלויות, ותכלול תוספת של מסילה שלישית ורביעית ממחלף קיבוץ גלויות ועד תחנת לוד דרום. לצורך הקמת המסילה הרביעית בשטח התעלה של נחל איילון יש להטות את הנחל, ומכיוון שהדבר יגרום הצפות בחורף, יוצרו שטחי הצפה שיהוו פתרון ניקוז, חלקם בשטח בית הספר מקווה ישראל (בהתאם לתוכנית המתאר המאושרת). כמו כן נדרש להפקיע שטח חקלאי של כ-60 דונם עבור המסילה החדשה, וחוק ההסדרים שאושר לאחרונה מאפשר זאת.

על פי הות"ל, הפתרונות להצפות שהציעה בעבר גובשו לתוכנית משלימה שהיא תנאי הכרחי לביצוע הפרויקט, וכוללים שימוש במחצבות נטוף, מודיעין ונשר ובמאגר משמר איילון לאיגום והחדרת מים, יצירת איגום בפארק אריאל שרון מצפון לכביש 1 ואזורי הצפה בשטחי מקווה ישראל מדרום לכביש. בוות"ל מעדכנים עוד כי עבודות מוקדמות להקמת המאגר בפארק שרון כבר החלו, מתוקף התוכנית המאושרת לפארק.

מתכננת הוועדה, נאוה אלינסקי-רדאעי, ציינה עם קבלת ההחלטה כי "מדובר בפרויקט בעל חשיבות לאומית, שיתרום בצורה ניכרת למערך תנועת הרכבות בישראל בכלל ובמטרופולין תל-אביב בפרט. בנוסף לחשיבותה של התוכנית לתחבורה ציבורית איכותית, היא נותנת מענה לבעיית הניקוז באיילון".

סגור חלון

גלובס
זירת העסקים של ישראל

פחות בונים, פחות עובדים: חברות הנדל"ן מקצצות בכוח-האדם

דוחות חברות הנדל"ן למגורים חושפים התאמות ושינויים להאטה בשוק ● במרבית החברות שבדקנו נרשמה ירידה בכוח-האדם בשנה האחרונה

אורי חודי 9/4/18

רגע אחרי סיום עונת הדוחות השנתיים של חברות הנדל"ן הציבוריות, בדקנו האם ההאטה בענף הנדל"ן ותוכניות הממשלה השונות השפיעו על נתוני כוח-האדם - מצבת ההון האנושי בחברות השונות. שנה קשה לחברה בכל הקשור למכירות, והאטה בפעילות כפי שמשתקפת בנתוני התחלות הבנייה, אמור לבוא לידי ביטוי גם במספר העובדים.

התוצאות אינן חד-משמעיות, אולם בחלק מהחברות ניתן בהחלט לראות צמצום לא מבוטל בכוח-האדם. נזכיר כי חברות שאינן משתתפות בתוכנית הדגל של משרד האוצר, מחיר למשתכן, מתקשות למלא את הצנרת בפרויקטים חדשים, לאחר שהן חוו פגיעה משמעותית באפשרות הגשת הצעות למכרזי הקרקע שפרסמה המדינה בשנתיים האחרונות. במקביל, חברות שכן החליטו לשתף פעולה עם מחיר למשתכן נדרשו להשקיע פחות מאמצים בשיווק, מכיוון שמרבית הדירות מוגרלות לזכאים.

עוד נקודה מעניינת שעולה מהנתונים היא שאם חברה פועלת גם בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי ותמ"א 38), תחום זה ממשיך לצמוח - גם בכל הקשור למספר העובדים.

מספר העובדים

מצלאוי	צמח המרמן	אפריקה מגורים
2016: 64	2016: 426	2016: 57
2017: 47	2017: 324	2017: 60

אשדר	אזורים	שפיר מגורים
2016: 71	2016: 86	2016: 26
2017: 74	2017: 84	2017: 23

לא פעם היקף העובדים קשור לפרויקטים שנמצאים ב"אוויר". ככל שהפרויקטים בשלב מתקדם יותר, או שיש מלאי מועט יותר של פרויקטים, מספר הפועלים יירד בהתאמה. בחברות השונות מסבירים כי לא תמיד מספר העובדים יכול להעיד על היקף הפעילות ובמקרים מסוימים שינויים מינוריים אינם בעלי השפעה משמעותית על הפעילות ויכולים לנבוע לא מהאטה בפעילות החברה אלא דווקא מאירועים נקודתיים כמו למשל יציאה של עובדות לחופשת לידה או סיטואציות דומות.

חשוב לזכור כי מרבית החברות היזמיות אינן מחזיקות כיום בחברות ביצוע שמקימות בפועל את הבניין ו"סוחבות על גבן" גם מאות פועלי בניין (וציוד יקר). לכן, גם היכולת של היזמים לבצע התאמות מהירות להאטה והתרחבות של השוק יחסית מהירה ופשוטה יותר, בזמן שקבלני הביצוע נאלצים לספוג בצורה כואבת יותר את השינויים הגדולים שחווה הענף.

מצלאוי: ירידה חדה במספר העובדים

בחברת מצלאווי מגלים הדוחות ירידה לא מבוטלת במספר העובדים במטה החברה. אם בשנת 2016 היה מדובר על 64 עובדים במחלקות השונות, בשנת 2017 המספר ירד ל-47 עובדים בלבד. בפילוח בין המחלקות השונות כפי שעולה מהדוח הכספי השנתי, עיקר הירידה נרשמה באנשי אחזקה ונהגים, מ-28 במספר ב-2016 ל-17 בשנת 2017. גם בתחום החשבונאות, כספים ומזכירות החברה נרשמה ירידה מ-20 עובדים בשנת 2016 ל-14 בלבד בשנת 2017.

גם בחברת צמח המרמן אפשר לראות שינויים בין 2015 ל-2017 בכל הקשור למצבת כוח-האדם. בשנת 2015 החזיקה החברה 424 עובדים קבועים בתחומים השונים, מספר דומה לזה שנצפה גם בשנת 2016 (426 עובדים), אולם בשנת 2017 נרשמה ירידה במספר העובדים ל-324 עובדים בסך-הכול. בפילוח בין המחלקות השונות, ירידה לא מבוטלת נרשמה במחלקת מנהלי הפרויקטים ומהנדסי ביצוע מ-19 בשנת 2015, ל-17 בשנת 2016 ול-11 בלבד בשנת 2017.

במקביל, גם מספר המהנדסים, ההנדסאים והאקדמאים בצמח המרמן נמצא בירידה מ-30 בשנת 2016 ל-25 בשנת 2017, וכך גם במספר מנהלי החשבונות והפקידים מ-26 בשנת 2016 ל-21 בשנת 2017. עם זאת, הירידה המשמעותית ביותר נרשמה במצבת פועלי הבניין (כולל פועלים זרים) מה שעשוי להעיד בין היתר גם על ירידה בהיקפי הפעילות. בשנת 2015 עמד מספר הפועלים בחברה על 278, בשנת 2016 על 277 פועלים ובשנת 2017 מדובר ב-178 פועלים בלבד.

לדברי חיים פייגלין, מנכ"ל צמח המרמן, "בשלב זה ההערכה שלנו היא שההאטה בענף היא זמנית, לכן כוח-האדם בחברה הצטמצם רק במגזר העובדים הזמניים. החברה שומרת על עובדיה הקבועים, הכוללים בין היתר מהנדסים, הנדסאים, מנהלי עבודה וכן אנשי מנהלה וכספים. ככל שמאמצי האוצר להקפיא את שוק הדיור ימשכו והתחלות הבנייה יוסיפו לרדת, אין ספק שהדבר עשוי לפגוע גם בתשתית כוח-האדם הקבוע של החברות. להערכתנו ההאטה שחווינו בשנה וחצי האחרונה, היא זמנית וכבר בחודש החולף מרץ 2018, חלה התעוררות משמעותית בהיקף מכירת הדירות".

חברה יזמית נוספת הפועלת בתחום המגורים היא אפריקה ישראל מגורים. נציין כי לאפריקה שיעור לא מבוטל של יחידות דיור במסגרת מחיר למשתכן, וגם פרויקט להשכרה ארוכת טווח בהרצליה. על פי נתוני הדוח השנתי, מספר העובדים הכללי עלה מעט מ-57 בשנים 2015 ו-2016 ל-60 עובדים בשנת 2017.

אפריקה מגורים: לא מצמצמים את השיווק

אולם, בפילוח על פי המחלקות ניתן לראות שבמחלקת ההנדסה דווקא נרשמה ירידה עקבית מ-15 בשנת 2015, ל-13 בשנת 2016 ו-12 בשנת 2017. גם בתחום התכנון ורישום המקרקעין נרשמה ירידה קלה, מ-7 ב-2015 ו-8 בשנת 2016 ל-6 בשנת 2017.

דווקא בתחום השיווק הפרסום והמכירות נצפתה עלייה במספר העובדים. כך, בשנת 2015 מחלקה זו כללה 13עובדים, בשנת 2016 עלה המספר ל-14 עובדים ובשנת 2017 כבר מדובר ב-17 איש. אמנם במחיר למשתכן החברה אמורה להפחית את מאמצי השיווק שלה, אבל במקרה של אפריקה ניתן לראות שהדבר לא השפיע על מצבת כוח-האדם במחלקה זו. ייתכן שפרויקטים פתוחים אחרים שאינם מחיר למשתכן הם הסיבה, ובמקביל נזכיר כי גם בפרויקטים במסגרת מחיר למשתכן חלק מהדירות משווקות בשוק החופשי, כך שיש צורך באנשי מכירות.

בחברה מציינים כי מספר העובדים בשנת 2017 רשם באופן כללי עלייה, וכי הירידה שנצפתה במחלקת ההנדסה מקורה בעובדה שעובדים ממחלקה זו עברו לפעול במסגרת החברה הבת להתחדשות עירונית. עוד מציינים כי בשנת 2017 עלה מספר העובדים בחברה העוסקת בהתחדשות עירונית.

בפעילות הנדל"ן למגורים של חברת שפיר, שהגדילה משמעותית את פעילותה בשנים האחרונות (בין היתר בפרויקטים של מחיר למשתכן), ירד מעט מספר העובדים מ-26 בשנת 2016 ל-23 בשנה האחרונה. בסך העובדים של הקבוצה נרשמה עלייה קלה - מ-1,502 ל-1,507 עובדים אשתקד.

אשדר: עלייה בהתחדשות עירונית

עוד חברה שבדקנו בהקשר של מצבת כוח-האדם היא חברת אשדר, חברה גדולה לייזום למגורים וגם חברה הפעילה במכרזי מחיר למשתכן. בסך-הכול נרשמה באשדר עלייה בסך עובדי החברה, מ-73 עובדים בשנת 2015 ל-71 עובדים בשנת 2016 ול-74 עובדים בשנת 2017.

ואולם, דווקא בתחום השיווק והמכירות נראה שבחברה הורידו הילוך. בשנת 2015 מחלקה זו כללה 12 עובדים, בשנת 2016 כללה המחלקה 11 עובדים ובשנת 2017 כבר מדובר בתשעה עובדים בלבד. גם כאן ייתכן שמחיר למשתכן השפיע על התמונה.

מעניין לראות שבכל הקשור להתחדשות עירונית החברה דווקא רשמה עלייה בפעילות ובכוח האדם. כך, החברה אשדר בוטיק שפועלת בתחום תמ"א 38 כוללת 19 עובדים בשנת 2017, לאחר שנתיים בהן מספר העובדים היה נמוך יותר.

מאשדר נמסר בקשר לנתונים כי "בחטיבת ההתחדשות העירונית של החברה, אשדר בוטיק, חלה עליה בצבר הפרויקטים. לאחרונה זכתה אשדר בוטיק במקום הראשון במדד של מדלן וגלובס להתחדשות עירונית, ואין ספק כי הפעילות כל הזמן גדלה. בשנה האחרונה, חלה עלייה בפעילות של אשדר ובהוצאת היתרים, הן בפרויקטי מחיר למשתכן, הן בהתחדשות העירונית והן בקרקעות שרכשה החברה במזומן בכפר יונה, בחריש ובטירת הכרמל. לחברה מלאי זמין לבנייה שתוציא לשיווק בהתאם לקצב המכירות בפרויקטים השונים".

חברה נוספת שפועלת בתחום הייזום למגורים ורשמה ירידה במספר העובדים בין 2016 ל-2017 היא אזורים. על פי הפרק הרלוונטי בדוח הכספי, מספר העובדים ירד בהדרגה מאז 2015. כך, בשנת 2015 היו 92 עובדים, בשנת 2016 היו 86 עובדים ובשנת 2017 - 83 עובדים בחברה. לאחר פרסום הדוח המספר עלה ל-84 עובדים וגורמים בחברה מסבירים שאין מגמה של ירידה בפעילות והחברה פעילה בלא מעט פרויקטים במסגרת מחיר למשתכן וגם מתכוננת להגדלת פעילות ההתחדשות העירונית.