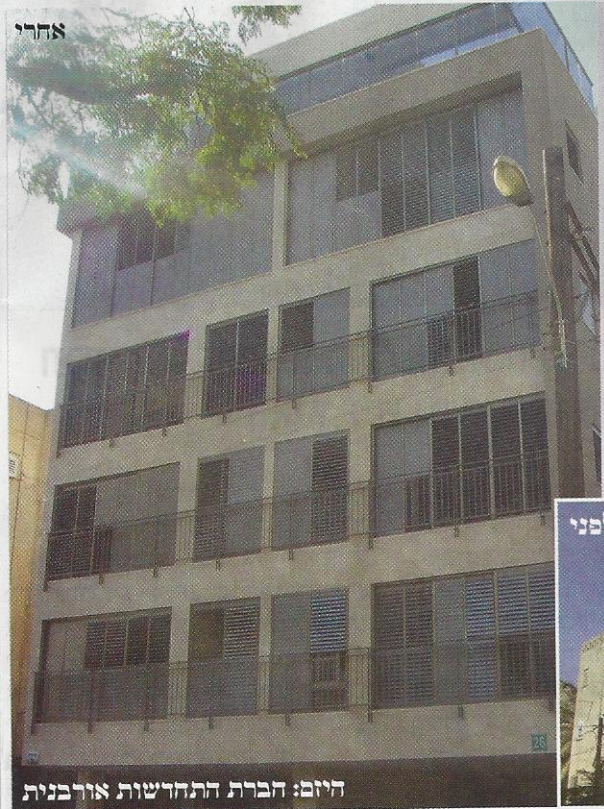


**הפתרון:** ניווד זכויות מאזורי הפריפריה לערי המרכז החזקות אפשרי, אבל הבעיה הרבה יותר עמוקה. "הבירוקרטיה ודרישות בעלי הדירות הורגות כל חלקה טובה ותוקעות את כל תהליך יישום הפרויקטים במסגרת תר-כנית תמ"א 38", אומר היוזם רוני מזרחי, הבעלים של חברת הבנייה מזרחי ובניו. "נתח גדול מהפעילות שלנו הוא בחולון - עיר קלאסית לתחום של תמ"א 38. אנחנו בונים פרויקטים חדשים עם מאות דירות בחולון ולא מעיזים להתקרב לתמ"א? אין היום פיקוח ורגולציה הבודק את סוג ואיכות היוזמים". ■

**בעיה 10: אין בתרון ממשי למקומות המועדים**  
 עם כל הכבוד לאזורי הביקוש מבחינה נדל"נית, הם רחוקים מהמקומות בהם ארעו באלפי השננים האחרונות רעידות האדמה: צפת, טבריה, אילת, נשר וים המלח. שם התמ"א לא אקטואלית. בחלק גדול מהמקרים תהליך התמ"א 38 אינו כלכלי ורווחי ליוזם ולכן הופך ללא ישים. מצב זה נוצר בעיקר באזור הפריפריה, שם היכולת למכור את הדירות החדשות שנו על הגג במחיר רווח לעומת ההשקעה בחיזוק הבניין היא נמוכה. ולכן הפרויקט אינו זוכה לכדאיות פיננסית.

בנייה נוספות כפי שאכן קורה במקרים רבים, אז בגין הזכויות הנוספות הפטור האמור לא חל ועלולה להיות חבות במס".  
**הפתרון:** עו"ד סירוטה-הולנדר אומרת כי "יש לבדוק בכל התקשרות בעסקת תמ"א 38/2 מהן הזכויות הקיימות, ואם קיימות זכויות בנייה נוספות מעבר לזכויות ע"פ תמ"א 38, יש לבדוק האם בעלי הדירה יכולים ומעוניינים לעשות שימוש בפטור רים אחרים ממס שבה קיימים להם על פי החוק.  
 לחילופין יש לקבוע מראש בהסכם ההתקשרות שבין הדיירים ולבין היום מי מהם יישא בעלו מס השבח".

בתחילת 2013, שיש לתת עליו את הרעת. בתיקון 74 לחוק מיסוי מקרקעין שהתקבל בסוף 2012, הוענקו פטורים ממס שבה גם בעסקאות תמ"א 38/2, שעניינן הריסת בניין ובנייתו מחדש. זאת בעוד קודם לכן הפטורים הוענקו רק לעסקאות של חיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38/1.  
 עם זאת, לתיקון קיים סייג לפיו הדיירים המקבלים דירה חדשה במקום דירתם הקודמת ערב הריסת הבניין, פטורים ממס שבה על פי פטור זה, כל עוד דירתם החדשה אינה גדולה ביותר מ-25 מ"ר מדירתם הקודמת.  
 אם במסגרת מכירת הדירה טמונות זכויות



**ההשבה: 200 אלף שקל הנכס: דירה ברחוב תרע"ד 26 ברמת גן בעל הנכס: יאיר חומש (59), עוסק בעבודות בנייה, נשוי עם 2 ילדים ונכדה**

כמה זמן נמשך התהליך עד התחלת הבנייה? "שלוש שנים. בעיריית רמת גן כשהתחלנו לא ידעו אפילו לאיית תמ"א. כל האישורים לקחו הרבה זמן. האם היה שווה? "כן וכן. חד משמעית".  
 המלצותיך לאנשים שרוצים להתחיל בתהליך: "לקחת מפקח שיש לו ניסיון בתמ"א מטעם הדיירים, ולא חייב להיות מהנדס. להתחיל התקשרות כבר בתחילת החווה, ולקחת בחשבון חומרים וכמויות בחוזה באופן מדויק. צריך לשים לב טוב מי היוזם, כי יש המון האפרים".

הדירה לפני: שלושה חדרים בת 80 מ"ר, לא משר-פצת. בניין ישן, בלי מעלית, הטיח התקלף בחוץ. האזורים המשותפים היו מוזנחים. לא הייתה חנייה. הדירה הייתה שווה אז כמיליון שקל.  
 הדירה אחרי: הגודל נשאר אותו דבר, אבל כבניין חודשו כל תשתיות המים, החשמל והגז. נוספה מעלית. חדר המדרגות שופץ. המקלט שופץ והוכא לתקן עכשווי של הג"א. נוספו הניות לכל הדירות. הגינה שופצה. השטח הציבורי שופץ. הוחלפו כל התריסים לתריסי אלומיניום והלובי שופץ גם הוא. שוויה של הדירה היום 1.2 מיליון שקל.  
 מה הובטח ולא התבצע? "הכל הובטח והתבצע ואפילו היו אקסטרוקטנטות בעיקר קוסמטיות כמו ספסל יפה בכניסה או שער וחומה", אומר יאיר, שהיה גם המפקח מטעם הדיירים, וידע לדבריו לעמוד על כל סעיף בחוזה.  
 כמה זמן ארכה הבנייה? 12 חודשים על ידי חברת התחדשות אורבנית. "המשכנו לגור בבניין. לחלק מהדיירים היה קשה, אבל הם לא עזבו".

**תמ"א 38/2 יותר כדאית כלכלית**

לדברי לנגרמן, התיקון בחוק שאושר לפני כשנה מאפשר ליוזם ליהנות מזכויות בנייה גדולות משמעותית ומעבר לכך משנה את מודל הבנייה מתוספת מעל המבנה הקיים לפינוי הדיירים, הריסת המבנה ובניית בניין חדש מהיסוד.  
 והנה לכם הכדאיות הכלכלית, הפתרון המשפטי לשעבוד ואיתם הפעלת מנועי הצמיחה של הפעילות: כניסת חברות בנייה לתחום ופתיחת מקורות המימון.  
 תמ"א 2 מסתמנת ככדאית על פני תמ"א 1 כמעט בכל פרמטר: הבנייה נעשית לאחר פינוי הדיירים, הבניין הנבנה מתוכנן מהיסוד לניצול מיטבי של מתווה הקרקע ולא כפוף למגבלות הבניין הקיים, התחרות בין היוזמים מאפשרת קיום מו"מ למיקסום התנאים, ובסוף התהליך חוזרים הביתה לדירה חדשה בבית חדש והדריש.  
 אלא שלא בכל מקום מתאפשרת תמ"א 2, מסיבת רישוי או מסיבת מתווה הקרקע. במקרים אלו נשארת אופציית תמ"א 1 ובהחלט כדאי לבדוק גם אותה.

"היות ואין ארוחות חינם, כדי שהפלא ששמו תמ"א 38 יקרה צריך שיהיה רווח מס" פיק שיניע את הכדאיות הכלכלית. רווחיות מספיקה מאפשרת את שני הפרמטרים העיקריים להצלחה: מוטיבציה ליוזמים ומקורות מימון", אומרת אתי לנגרמן, עד לאחרונה מנכ"לית בנק דיסקונט למשכנתאות וכיום יועצת פיננסית ונדל"ן.  
 עד לפני כשנה תוספת הבנייה שאפשרה התמ"א, שהיא-היא מקור הרווח של היוזם, הייתה קטנה מכדי לייצר כדאיות כלכלית משמעותית. אך בעוד שנמצאו מספיק יוזמים קטנים שמצאו עניין גם ברווחיות צנועה, הרי שמקור המימון המרכזי, המערכת הבנקאית, לא מצאה תשובה הולמת לסיכון ברווחיות זו, ויתרה מזו נתקלה בבעיית בטוחות בשל קשיים משפטיים בשעבוד זכויות היוזם בנכס.  
 התוצאה, כאמור, היא עשרות בודדות של פרויקטים שיצאו לפועל, רובם כמיומן פרטי.