



חדשות הנדל"ן / נחמן שפירא

סיוע ברכישת דירה

יוקר הדיור משפיע על כולם, ורבים מחכים בקוצר רוח לרפורמה המתוכננת של שר האוצר משה כחלון. עמותת "אחים לבית" שפועלת מזה כשנתיים כדי לסייע ולהכווין משפחות לרכישת דירה, פותחת כעת בתנופה את שעריה ומציעה את שירותיה לציבור הרחב.

העמותה מסייעת בהדרכה והכוונה של משפחות באמצעות מלווים מקצועיים, אשר מכירים את התהליך לכל אורכו משלב בדיקת ההתנהלות הכלכלית ועד בחירת המשכנתא, גיוס מימון ואיתור הנכס. נוסף לאלה, העמותה מסייעת גם בהלוואות שונות ללא ריבית, אשר מקלות על גיוס ההון.

"עד היום היו עמותות שסייעו בניהול תקציב חודשי, ואנחנו באים לסייע בדבר הגדול והמשמעותי ביותר מבחינה פיננסית", מסביר חנניה שילוח, מנכ"ל העמותה. "יש משמעות כלכלית גדולה מאד ברכישת דירה, יש היום משפחות רבות שיכולות בהחלט לרכוש דירה, וכך להביא לחיסכון כספי משמעותי בטווח הארוך, אך בגלל חוסר ידע הן חוששות ונמנעות מכך."

תקדים בעליון: פטור מהיטל השבחה יינתן לכל בעל קרקע שבונה דירה לשימוש האישי אף במתחם משותף לבעלים רבים.

בית המשפט העליון פסק לאחרונה בפסק דין תקדימי, כי כל בעל קרקע שבונה בית לשימוש האישי זכאי לפטור מהיטל השבחה גם אם יש מספר בעלי קרקע באותה חלקה.

על פי חוק התכנון והבניה מחזיק במקרקעין (בעל קרקע) שבונה דירה לשימוש האישי פטור מהיטל השבחה. התנאים לקבלת הפטור הם שהמחזיק בקרקע או קרובו הגישו את הבקשה להיתר, הדירה תשמש למגורי המחזיק בקרקע או קרובו לפחות למשך 4 שנים וששטח הדירה לא יעלה על 140 מ"ר.

בפתח תקווה הייתה חלקה שבה החזיקו מספר בעלי קרקע. על החלקה הוקם בניין. שני זוגות מבין בעלי הקרקע קיבלו כל אחד דירה בבניין ועברו להתגורר בה. כל זוג טען שהוא פטור מהיטל השבחה. ואכן לא הייתה מחלוקת על כך ששני הזוגות עמדו בתנאים לקבלת הפטור אולם בוועדה המקומית בפתח תקווה טענו כי יש לתת פטור אחד שיתחלק בין כל בעלי הקרקע שבנו דירה לשימוש האישי.

בעלי הקרקע, פנו אל בית המשפט השלום שקיבל את עמדתם, אולם בערעור לבית המשפט המחוזי התקבל פסק דין בדעת רוב ונפסק כי יינתן רק פטור אחד לחלקה.

עו"ד שמואל שוב הממשש כשותף מנהל במשרד שוב ושות' הגיש בשם הבעלים רשות ערעור לעליון. כבוד השופט נ. הנדל פסק כי לדעתו יש לדחות את בקשת בעלי הקרקע והעדיף את הפרשנות המשפטית של ועדה המקומית אולם כבוד השופט צ. זילברטל פסק כי נוכח תכליות החוק ועיקרון השוויון החל על דיני המס יש לאמץ את הפרשנות לפיה מקום בו מספר בעלי זכויות בקרקע שהושבחה שהם גם המחזיקים במקרקעין, בונים דירות מגורים לשימוש האישי, יש להעניק פטור לכל אחד מהם עבור כל אחת מהדירות המשנה לנשיאה כבוד השופט א. רובינשטיין הצטרף לעמדתו של צ. זילברטל והוסיף כי המחוקק לא נתן בידו בית המשפט כלי ראוי להכרעה בשאלה האם יחולק הפטור האחד בין המחזיקים בשווה או כל דרך אחרת שיש בה הגיון וצדק. כבוד השופט הוסיף שהוא לא בטוח שההכרעה לא תאפשר מינופולציות ותרגילים שקשה להעריך מראש שכן אין חקר ליצירתיות של מי שמבקש שלא לשלם מסים והיטלים. אך במקרה זה ששני הזוגות עמדו בתנאי החוק מי שצריך לתת פתרונות זה המחוקק.

הכפלת מספר הדירות בת"א

הוועדה המחוזית תל אביב, בראשות הגב' גילה אורון, החליטה לתת תוקף לתכנית המתאר הכוללנית לעיר תל אביב-יפו, תא/ 5000.

התכנית כוללת מספר מטרות ובהן שימור וחיזוק מעמדה של העיר, קידומה כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ולתעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הגוף והסביבה, והצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל המקומי. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה, אך לא מבטלת תכניות מאושרות.

היקף יחידות הדיור שיהיה ניתן לתכנן מכוח תכנית המתאר הוכפל פי 4. בנספח שצורף להוראות התכנית המופקדת נקבע כי תוספת יחידות הדיור מכוח תכנית המתאר תעמוד על 30 אלף. במהלך שמיעת ההתנגדויות, ובעקבות קבלת חלקן והכללת סוגי יחידות הדיור שלא נמנו לעת ההפקדה, עולה כי, תוספת יחידות הדיור הגלומה בתכנית המתאר גבוהה לאין שיעור ועומדת על כ-115 אלף יח"ד, הכוללות גם 20 אלף יח"ד, שניתן לתכנן באזורי התעסוקה המטרופולינים, בהם ניתן לייעד 25% משטחי התעסוקה למגורים, כמו כן הם כוללות 65 אלף יח"ד, כתוצאה מהגדלת האזורים המיועדים להתחדשות עירונית, הגדלת זכויות הבנייה באזורים הללו והגדלת הרח"ק המרבי והצפיפות באזורי מגורים.

בנוסף, שטחים המוגדרים כאזורים לתכנון בעתיד (שדה דב ונווה שרת מזרח) יכילו כ-20 אלף יח"ד נוספות. לפיכך, יחד עם כ-190 אלף יחידות הדיור הקיימות ו-75 אלף יחידות הדיור המאושרות או שנמצאות בהליכי תכנון, המספר הפוטנציאלי של יחידות הדיור בעיר יכול להכפיל את מספר יחידות הדיור הקיים בפועל בעיר.

142 דירות בהר חומה

חברת צרפתי שמעון קיבלה היתר בניה לפרויקט "צרפתי בהר חומה". החברה הוציאה לשיווק לפני כחודשיים פרויקט מגורים גדול בהר חומה, הכולל 3 בניינים בני 9 קומות, עם סה"כ 142 יח"ד. תמהיל הדירות בפרויקט מגוון וכולל דירות גן, דירות 4 ו-5 חדרים וכן פנטהאוזים. כל הדירות כוללות חניה תת קרקעית, וחלקן כוללות יחידת מתבגר עם חדר רחצה פרטי, מחסן ומרפסת סוכה.

אבי צרפתי, סמנכ"ל בחברת צרפתי שמעון, מצוין כי "אנו ממשיכים להתקדם עם תכנית הפרויקט, והיתר הבניה הוא הצעד הראשון. מייד עם קבלת היתר הבניה החלו העבודות בשטח, והאכלוס הראשון בו צפוי למאי 2018".

מחיר דירת 4 חדרים בפרויקט הינו החל מ- 1,470,000 שקל. מחיר דירת 5 חדרים הינו החל מ- 1,620,000 שקל.