

24959680-3	18/11/2010	י ת ד נ א מ ן - כ ו ת ר ת	עמוד 11	52	11.75x23.24
28150					

בעריכת: מ. גרין כלכלה

אומ"ץ מציעה מתווה לפתיחת צוואר הבקבוק בנדל"ן

הצעה: קבלן יחויב לבנות על קרקע תוך חצי שנה מקבלת היתר

■ על הקבלן לפעול לקבלת היתר בנייה תוך שנתיים ■ יוטל מס על קרקעות שיש לגביהן תב"ע מאושרת לבנייה המוחזקות על ידי חברות נדל"ן

בתנאי תגרום (ללא שקול דעת של ממ"י) אוטומטי להחזיר הקרקע והוצאתה למכרז חדש בתוך 90 יום. הרוכש המקורי יקבל 90% משווי הרכישה ללא הצמדה למדד, וגם לא יקבל את תשלום מס הרכישה למס הכנסה.

שלב ב':

* בתוך 180 יום מיום קבלת ההיתר יחויב הקבלן להתחיל בתהליך בנייה.

* בתוך שנה יחויב לעמוד בגמר בנייה של 25%,

* בכל שנה נוספת יחויב בגמר בנייה של 25% נוספים.

אי עמידה ביעד תחייב אוטומטית תוספת של 10% לשנת פיגור על מחיר הקרקע המקורי.

מאידך, גמר מכירת כל הדירות בפרוי"ק בתוך שלוש שנים מקבלת ההיתר, יזכה את הקבלן בהחזר של 10% ממחיר הקרקע ששלם.

באומ"ץ מציעים גם שינוי בכללי מס רכוש: יוטל מס רכוש על קרקעות לבנייה המוחזקות על ידי חברות ויחידים המדרווחים למס הכנסה כחברות בנייה ו/או הרשומים כקבלנים בפנקס הקבלנים. המס יוטל על קרקעות שיש לגביהן תב"ע מאושרת לבנייה והמוזיק הינו הבעלים שלה יותר מ-24 חודשים. מיסוי זה לא יחול ולא יפגע באזרחים המחזיקים בקרקע מסיבות שלהן, אך יתמרץ את חברות הבניה שלא להחזיק קרקע לצרכים ספקולטיביים.

כמו כן מוצעים תמריצים לאזורי יעד של משרד השיכון: הגדלת המשכנתא המאושרת על ידי יצירת תוספת משכנתא בערבות המדינה, לדירות של עד 4 חדרים בבניה רוויה. השתתפות בעלות פיתוח סביבתי להקטנת העלות האפקטיבית לקב"ל (בבניה רוויה בלבד). הפחתה מסוימת של מס רכישה בגין הקרקע המשולם על ידי הקבלן בעת רכישה, בכפוף לאמור בסעיף 12 לעיל (בבניה רוויה בלבד).

תנועת אומ"ץ פנתה במכתב לראה"מ ולשר השיכון לפעול לפתיחת צווארי הבקבוק בענף הנדל"ן בדרך של יזום חקיקה ושינוי מדיניות מנהל מקרקעי ישראל בנושאי שוק קרקעות, כך שיוצר הליך בריא של בניה במסגרת תחרות חופשית.

במצב הנוכחי, שחרור קרקעות לבניה אינו מוליך לגידול בהתחלות בניה, אשר על כן, לא די בהוצאת מגרשים לבניה על ידי המינהל למקרקעי ישראל. צוואר הבקבוק הוא בשחרור או "דחיפת" קרקעות ומגרשים לבניה (בנוסף לקרקעות שישחרר ממ"י). יצירת תנאי שוק שידחפו את הקבלן לבנות ולמכור מהר ככל האפשר את דירותיו, ימנעו מצב ספקולציה של לחץ ליצירת מחסור מלאכותי והעלאת מחירים.

אומ"ץ טוענת כי המתווה הנכון, הוא לפעול באמצעות מספר כלים ששילובם יביא לתוצאה המבוקשת. בין היתר מציעה אומ"ץ שינוי כללי הוצאת הקרקעות למכ"ר. במקום מכרז על המחיר, יש לבנות מנגנון שידחוף את המציעים להוריד את המחיר המוצע, אך יבטיח כי לא יאגרו קרקעות באופן ספקולטיבי.

שלב א':

בנוסף למחיר המוצע על ידי הקבלן או חברת הבנייה, יכללו תנאים נוספים שאי עמידה בהן ייקרו עבורו את הפרויקט למגורים. המחיר המוצע יהיה תקף, בתנאי שיקבל היתר בניה בתוך שנתיים מיום החתימה על הסכם הרכישה. אי עמידה