

עסקים < הקו החם



דוד ליפקין

לא להבריא את המשקיעים

< איתן ששינסקי, יו"ר הוועדה לתמלוגי הגז, טרם הניח את המלצותיו על שולחנו של יובל שטיינניץ, שר האוצר. אך הגיגת ההכנסות כבר בעיצומה, המיליארדים כבר מתנפנים ושר האוצר כבר מתכנן את תהליך הורדת שיעורי המסים לציבור, שיום ראש הממשלה. כל זאת, בטרם החלו להפיק את הגז והנפט ולפני שבנקים זרים הבטיחו לממן את מערכת ההפקה הזו, שתעלה עשרות מיליארדי דולרים. מדינות רבות התמודדו עם בעיית גביית תמלוגים מהכנסות שהן קבלו מהפקת הנפט והגז. אבל רוב המדינות נהגו בהירות רבה כדי לא להבריא את חברות הנפט הגדולות והמשקיעים. אפילו אוסטרליה, העשירה במחצבים, חזרה בה מהעלאה חדה במיסוי על אוצרות הטבע, לאחר שהתברר לה כי המשקיעים יעדיפו לנטוש אותה במקרה זה.

אוסטרליה היא מדינה עשירה הרבה יותר מ ישראל. אין לה הוצאות ביטחון גבוהות ויש לה לקוחות בכל רחבי העולם לאוצרות הטבע שלה. ישראל, מנגד, לא הצליחה במשך שנים לשכנע חברות נפט בינלאומיות ידועות – כמו שברון, של BP – לבוא לישראל אל כדי לבצע קידוחים, שכן הן ידעו היטב שאם יבואו לקדוח כאן, הן יפסידו את זיכיונות הקידוחים שלהן במפרץ הפרסי, כלוב ובאיראן.

נראה כי היוזמים הישראליים והזרים הצליחו להתגבר על בעיה זו. עתה הגורמים האלה ניצבים בפני המשימה הקשה של גיוס עשרות מיליארדי דולרים, על מנת לממן את מערכת ההפקה של הנפט והגז. וכאשר משרד האוצר מחליט על מהלך של הטלת מיסוי גבוה – הפוגע ברווחיות החברות – נרתעים הבנקים מהורמת המימון הנדרש. הם גם אינם יודעים אילו הפתעות נוספות מכין להם משרד האוצר.

מוטב שהאוצר יבצע בדיקה יסודית של האופן שבו המיסוי ישיפע על קידום מיזמי הגז והנפט, לפני שהוא מתחיל בחגיגות. צורך עזוי לנדרש, שר התשתיות (שיש לו ניסיון רב יותר עם משקיעים זרים) שגורם ש"כדי לממש את זכותו של הציבור ליהנות מן התשואה של אוצרות הטבע, יש לשמור על האטרקטיביות של ישראל בין משקיעים ומחפשים עולמיים, ולכן יש לראווג שחתנאים כאן לא יהיו נחותים ממקומות אחרים".

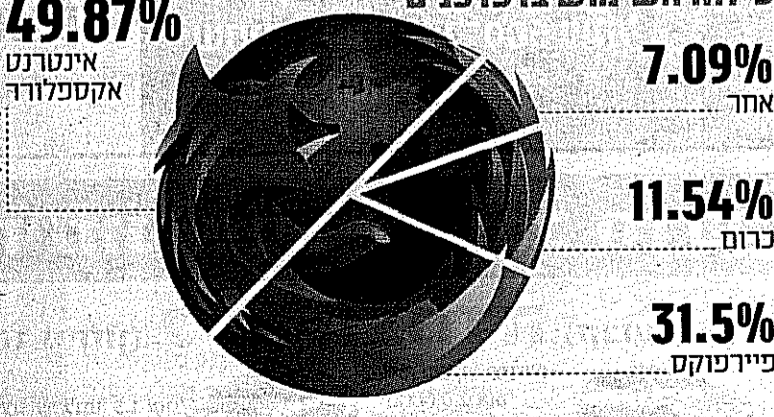
לנדרש גם מפציר שהחיפוש, המציאה וההפקה ייעשו במהירות – שכן "החשיבות הגיאופוליטית בתחום זה עולה על היתרונות הכלכליים". והוא צודק: נותר לנו זמן מוגבל לקידום ההפקה מקי"דוחי הגז והנפט הימיים. אין לנו את הלוקוסוס של מאבקי יוקרה בנושא כה רגיש וחינוגי למשק הישראלי. חייבים למצוא את הנוסחה שתאפשר לפתח במהירות את פרויקט "תמר", שמשק האנרגיה הישראלי יזקק לו ביותר.

ראש הממשלה חייב להתערב בעניין זה כדי לקדם את הפרויקט – ולא להפסיד זמן יקר. בנוסף זה או אחרת של מיסוי תמלוגי הגז, קופת המדינה תרוויח לא מעט, ומוטב שלא יחזרו טעויות העבר של הזנת קידום הנושא במשך חודשים רבים. ☺

מטריית דף מטריים

אתמול חגג דפדפן פיירפוקס את יום הולדתו השישי, לאחר שהושק ב-9 בנובמבר 2004 כאלטרנטיבה לאינטרנט אקספלורדר 6. העוקת הגרסה הבאה של הדפדפן, פיירפוקס 4, תוכננה לסוף שנת 2010, אך היא נדחתה ל-2011.

פילוח השימוש בדפדפנים



מערכת עסקים • העורך הכלכלי ופי חונפלו • עורך עסקים ניר ברזילי
טלפון 03-5632357 • פקס 03-5632032 • תחנת קולין 2 ת"א 67132 • assakim@maariv.co.il

מה עושים עם דיור סרבן? <<<



10.11.2010

בדק בית

גרים בבניין ישן וחולמים על שיפוץ? מחפשים יזם להשבחת הנכס המתפורר שלכם? תוכניות תמ"א 38 ופינוי-בינוי מבטיחות שדרוג רציני לבעלי הירות, אבל לא כל בניין ישן הוא מכרה זהב • פאנל המומחים של עסקים ענה על השאלות שלכם – כדי לברר אם גם לכם יש כסף מתחת לבלטות

38 בניין שלי. היזם מוכן לבצע חיזוק של המבנה תמורת הזכויות הנוספות, בהן הוספת מעלית וחידוש התשתיות, אולם עבור תוספת של ממ"ד ומרפסת הוא ביקש מכל בעל דירה תוספת תשלום של 65 אלף שקל. האם זה מקובל?

ביצוע תמ"א 38 הוא עניין כלכלי. ככל ששווי הקרקע והירות באזור המדובר נמוכים יותר, כך תבילת התמורות שיכול היום להציע, צנועה יותר. על כן, בחלק מהמקרים, נדרשים היזמים לשלם מכיסם עבור שדרוג משמעותי יותר, מעבר לחיזוק הבניין והתוספות הנכסיות.

אמיל מחיפה: האם תמ"א 38 חלה על בניין לשימור?

כעיקרון, תמ"א 38 אינה כוללת מבנים לשימור. עם זאת, לרשות המקומית יש אפשרות במקרים חריגים לאפשר ביצוע הפרויקט גם במבנים לשימור, על-פי שיקול דעתה.

רות מחולון: אני מתגוררת בבניין ישן בן 9 קומות עם דירת פנטהאוז. מהם הסיכויים לביצוע תמ"א 38 בבניין?

הסיכוי קלוש, מכמה טעמים. ראשית, כיוון שבעל הפנטהאוז – המחזיק בזכויות על הגג – ידרוש סביר להניח, להיות שוב בדירת הפנטהאוז עם סיום הפרויקט. בכך הוא יהפוך את הפרויקט לפחות אטרקטיבי ליוזם. שנית, אין זה מקרי שתמ"א 38

הירות בבניין (ש-66 מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם). אם מספר היחידות החדשות עולה על שליש, נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הדירות. כמו כן, במסגרת תיקון א' לתמ"א 38, ניתן לבצע את התוכנית גם על-ידי הריסת הבניין והקמת בניין חדש במקרה כזה, נדרשת הסכמתם של 100% מבעלי הדירות. לגבי המעלית: פרויקט תמ"א 38 כוללים לרוב גם התקנת מעלית, כחלק מסל התמורות לו זכאים בעלי הדירות.

ילנה מלוד: אני מתגוררת בלוד ומנסה לקדם ביצוע תמ"א 38 אצלנו בבניין, אולם אני לא מצליחה לאתר יזמים או קבלנים המעוניינים בפרויקט.

זו אכן בעיה מוכרת. תמ"א 38 כמתכר נתה הנוכחית כלכלית לביצוע רק במיקומות בהם ערכי הקרקע גבוהים, למשל בערים דוגמת תל-אביב, רמת גן, גבעתיים, הרצליה וערים נוספות הנהנות מכיוונים גבוהים. בערי הפריפריה או ערים ושכונות בהן מחירי הקרקע והירות זולים יותר, שווי זכויות הבנייה אל מול העלויות של ביצוע הפרויקטים הופכים אותם ללא אטרקטיביים עבור היוזמים ולכן, לפי שעה, הם מתקשים ליהנות מהתוכנית.

יהודה מקרית מוצקין: אנונה מקומים בימים אלה פרויקט תמ"א

מאת עידו אפרות

כולם חולמים לשרוג את הדירה ללא השקעה. פרויקטי פינוי-בינוי ותמ"א 38 (להסבר ראו מסגרת) הפכו בשנה האחרונה למושגים שגורים בקרב בעלי הדירות, שראויים בהם הורמנות הרפעמית להשבחת את הדירה שברשותם ולשפר את איכות חייהם – ללא תשלום.

עם זאת, רק מעטים מודעים לקשיים ולחסמים הכרוכים בקידום וביצוע של הפרויקטים הללו, שנחשבים מורכבים וארוכי טווח. כדי לנסות ולפור את הערפל גייסנו פאנל של 6 מומחים הפעילים בתחום, כל אחד מזווית מקצועית שונה, ופתחנו את קורי הטלפון ואת אתר עם לשאלות הקוראים והגולשים. מבול הפניות שנתקבלו אישר כי מידת העניין הציבורי בנושא היא גבוהה ביר – עם זאת מתחזקת התחושה כי קיים חוסר בהירות בנוגע לקידום תהליכים הסרת החסמים בהדרגה. למשל, רבים רואים כל בניין ישן כמועמד טבעי לביצוע תוכנית מוצלחת – מה שרחוק מרחק רב מהמציאות.

יוסף מתל-אביב: מה שיעור הסכמת הדירונים הדרוש לתוספת יחידות דיור לפי תמ"א 38? האם זה כולל מעלית?

במקרה של תוספת יחידות דיור, שמספרן לא עולה על שליש ממספר היחידות הקיימות, נדרשת הסכמה של 66% מבעלי