



אגף יזמות ובנייה

י"א שבט תשע"ז  
07 פברואר 2017  
140218

לכבוד

חה"כ דודי אמסלם

יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה

כנסת ישראל

שלום רב,

**הנדון: הצעת החוק בעניין "דמי פיתוח"**

לקראת הדיון שיתקיים ביום 8.2.17 בעניין הנדון, הריני לפנות אלייך כדלקמן:

ראשית, יצוין כי לעמדתנו נכון לקבוע היטלי פיתוח אחידים, ככל שניתן, בכלל היישובים בארץ, כמובן בשים לב לפרמטרים ייחודיים המאפיינים יישובים מסוימים. יחד עם זאת, ההצעה "מחטיאה" את מטרתה, אינה מגיעה לתוצאה הרצויה וצפוי כי היא תוביל לעליית מחירי הדיור.

ובמה דברים אמורים:

1. היטל פיתוח כאמור, צריך שיכלול את כלל ה"מיסים" המשולמים לרשות, ובתוך כך גם את היטל ההשבחה הייחודי למדינת ישראל המהווה אחד הגורמים המשמעותיים לייקור הדירות, ולפערים החברתיים והתשתיתיים במדינה.

2. בסעיף 2א להחלטת הממשלה שמבקשת לקדם את החוק, נקבע כי: גובה דמי הפיתוח יחושב, בין היתר, על-ידי "ניתוח עלויות פיתוח תשתיות המתבצעות על-ידי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל".

עלויות הפיתוח של גורמים אלה מנופחות כדרך קבע, בפרט כאשר אותם גופים (משהב"ש ורמ"י) מעמיסים דרך קבע על עלויות פיתוח התשתיות המקומיות את עלויות פיתוח "תשתיות העל" של המדינה, כגון: כבישים, מחלפים, מט"שים, ובנוסף, עלויות של שיקום תשתיות ותיקות ועוד.

בנוסף, תוצאות מכרזי הביצוע, דה פקטו, נמוכים משמעותית ממה שנקבע בעלויות פיתוח.

**התחשבות ושקלול עלויות פיתוח אלה במסגרת דמי הפיתוח משמעותן ייקור במאות אחוזים של ההיטלים הקיימים כיום.**

3. בדברי ההסבר להצעת החוק נכתב כי בסיס מטרת ההצעה היא לתרום ולסייע בקידום פעילות פיתוח קרקע לבניה למגורים המתבצעת על-ידי הרשויות המקומיות. מדובר בטענת סרק שכן כבר היום, יש אפשרות לקבוע במכרזי המדינה את עלויות הפיתוח ולתת לרשויות המקומיות



## אגף יזמות ובנייה

לפתח ולבצע בעצמן. אם הבעיה נעוצה במספר רשויות מקומיות ה- "נסמכות" על שולחן משב"ש ורמ"י, מדוע לעדכן את ההיטלים של כלל הרשויות? עדכון של היטלי הפיתוח גם לרשויות שכבר היום מפתחות בעצמן באמצעות ההיטלים הקיימים, יביא באופן ודאי לייקור ההיטלים שלא לצורך.

4. יתרה מכך, הצעת החוק מותירה לשר הפנים אפשרות לאשר דמי פיתוח גבוהים מהשיעור הקבוע בתקנות ובכך לעקר את ההחלטה מתוכן. אם כך, היכן האחידות ואיפה הוודאות - מה הועילו חכמים בתקנתם!?

5. מעבר לכל האמור, הרי שגם בפן המשפטי הצעת החוק לוקה באי עמידה בסטנדרטים המקובלים בחקיקת מס, כדבריו של היועץ המשפטי של הכנסת, עוד בשנת 2010 כאשר הממשלה ניסתה לקדם הצעת חוק דומה במהותה.

בסופו של יום, יישום ההחלטה במתכונתה הנוכחית לא יקדם את פעילות הפיתוח ולא יקדם את הבניה בישראל, ההפך הוא הנכון - ההחלטה בנוסחה הנוכחי, צפוי שתוביל לייקור עלויות הפיתוח בכל הארץ ותביא לייקור נוסף של מחירי הדיור.

בברכה,  
עו"ד אמיר הלר, משנה למנכ"ל  
מנהל אגף יזמות ובניה

### העתקים:

מר אליאב בן שמעון, מנכ"ל התאחדות בוני הארץ  
מר חיים פייגלין, סגן נשיא ויו"ר אגף יזמות ובניה, התאחדות בוני הארץ