

25.52x26.81	1/2	עמוד 48	הארץ - the marker week	30/11/2018	66185130-0
ניהול מידעו"ד זיו כספ BDICOFACE ים נדל"ן ובדיקופייט - 89427					

# TheMarker נדל"ן

www.TheMarker.com • כ"ב בכסלו תשע"ט 30.11.18



תשכחו מדיירים סרבנים. המכשול החדש שניצב בפני יזמים הוא בעלי עסקים שחוששים מאובדן הכנסות, מתאגדים – ועוצרים פרויקטים של התחדשות עירונית  
גילי מלניצקי 43

# העצם החדשה בגרון של התמ"א: עסקים סרבנים

לא קל להיות עצמאי בעל עסק קטן בישראל, בה על כל עשרה עסקים שנפתחו במהלך 2017 – תשעה נסגרו, כך לפני מחקר שוק שערכה CofaceBDI. חברות המעסיקות עד 20 עובדים ופועלות באזור המרכז והשרון מצויות בסיכון גבוה אף יותר, מסעדות ומינימרקטים נודעים לשמצה במיוחד. הסיבות לכך מגוונות ובהן סביבה עסקית קשה וביורוקרטיה סבוכה.

ואולם נרמה כי בשנים האחרונות הצטרף גורם חדש לרשימת המכשולים שעמם יידרו בעלי העסקים הקטנים במרכז להתמודד – והוא מיזמי תמ"א 38 ומתחמי פיננסיבינוי. התרבותם של הפרויקטים האלה הופך את בעלי העסקים והמשרדים לשחקנים משמעותיים במשוואה, במיוחד באזורי הביקוש, שם כדאיות הפרויקטים גבוהה. כך, אם עד כה התודענו בעיקר למחלוקות מול דיירים סרבנים, כעת יכולים בעלי העסקים להיות הגורם שלפיו יוכרע האם הפרויקט יתמשש או יאבד את כדאיותו הכלכלית.

אחד האירועים הבולטים שממחישים את הקשיים במימוש פרויקט שבו קיימות יחידות מסחריות כמו חנויות, מסעדות ומחסנים או משרדים, הוא סיפורה של רשת ההמבורגרים התל אביבית – ויטרינה. הרשת נאבקה כיום שקרם את פרויקט הנדל"ן ICON TLV בבניין שבו פעלה ברחוב אבן גבירול.

נתי מנשה פתח את ויטרינה ב-2011, ובחלוף השנים היא נהפכה למוסד תל אביבי שתורמים ארוכים משתרעים בו מרי ערב. כשמנשה האריך את הוזה השכירות, הובהר לו כי מתוכננות על הנכס עבודות תמ"א 38 (מס' לול הריסה ובנייה), אך לדבריו הוא הבין כי אלה יאפשרו את המשך הפעילות של קומת המסחר. עם התקדמות התוכניות ופינוי הדיירים, אושר ליום להקים חניון תמ"א קטן – צעד שיהייב את פינוי המסעדות והעסקים מקרבת המסחר. בעוד שבעלי העסקים הגיעו להבנות שונות עם היום, בעלי ויטרינה סירבו להתפנות.

"התעקשתי להישאר – כי עשיתי כסף טוב", הודה מנשה בראיונות שהעניק לתקשורת בשנים האחרונות. "היה לי חוזה חתום ומקום שעבר בתפוסה מלאה בלי הפסקה, ואז הגיעו טרקטורים. התחושה היתה שהחברת רה היוזמת עושה כל מה שביכולתה כדי להקשות עלי. פגיעות בבלוני הגז, ניתוקים של החשמל, אבק ללא סוף שנכנס לחלל המסעדה והסועדים – ועדיין המקום היה מלא. לא הייתי מוכן לוותר על ההכנסות מהעסק, גם כשהוא נהפך לאתר בנייה. הפכתי לשבוי בידי הקבלן, כשהתקלות שלו והיכולת שלו לסדר אותן משפיעות על אם העסק יעבור היום או לא".

קבוצת ICON TLV טענה מצידה כי מ-2014 הובא לידיעת בעלי הנכסים כי יקודם הליך בינוי שבמסגרתו צפויים מטרדים קשים. הקבוצה טענה כי מנשה אף חתם על סעיף בו התחייב שלא יהיו לול תביעות על פגיעה בהכנסות כתוצאה מעבודות התמ"א. לבסוף, אחרי מאבק מתוקשר, הגיעו הצדדים לפשרה ולהסדר כספי שהשביע את רצונו של מנשה, ונגס ברווחיות הפרויקט עבור היום. ויטרינה – שהיה פכה לאי מנותק בתוך אתר בנייה – נסגרה לבסוף, ובפתחה מחדש לאחר כשנה כמה בלוקים דרומה מהבניין הקודם, ברחוב אבן גבירול.

## המיקום חשוב לבעלי העסקים

מנשה אינו בעל העסק היחיד שמתקשה לוותר על מיקום כדאי במיוחד של נכס. רוני צברי, יזם ובעלים של חברת צברים המתמחה בהתחדשות עירונית, מעיד כי במחצית מהפרויקטים במרכזי ערים בערים כמו בת ים, יהוד ותל אביב – היוזמים נתקלים בשוכרים ובעלים של יחידות מסחריות שעמם צריך להגיע להסדר. "אצל דיירים ביחידות למגורים אנחנו נתקלים בקשיים אמוצינונליים, מנטליים או פיזיים, ולרוב למדנו איך להתמודד איתם. גם החוק מתיר לנו כלים להתמודדות ומכתיב מדיניות כלפי דיירים סרבנים", אומר צברי. "לעומת זאת, עסקים חיים הם בעייתיים, במיוחד כשהם במיקומים מרכזיים. אם זה מחסן שהימיקום שלו הוא לא דרמטי – אפשר להתמודד עם זה". לדבריו, ככל שהמיקום יוצר עבור בעל העסק את קהל הלקוחות והוא ניוון ממנו, כך נושא הפינוי



מסעדת ויטרינה הנוכחית, ומיזם ההתחדשות העירונית במיקומה הקודם. "התעקשנו להישאר – כי עשינו כסף טוב" צילומים: אייל טואג

מחייב התייחסות של מקבלי ההחלטות. רק לשם ההמחשה, כדאי לבחון את תוכנית הוותמ"ל לקיי דום התחדשות עירונית בשכונת קרית משה ברחובות. שם הממשלה כלל לא נתנה פתרונות למתחמי התעסוקה בשלבים הראשונים של התכנון. רק לאחר דיון בהתנגדויות שהגשנו, התקבלו חלק ניכר משיעורינו והתוכנית המעודכנת שופרה משמעותית. לטענת כספי, יש צורך בצעדים רגולטוריים כדי להקטין את החסמים לפרויקטים. "לרוגמה, פטור מהיטל השבחה ופטור מדמי היתר, ורמ"י יוכלו לסייע בהסרת החסמים שנוצרים מצד בעלי העסקים", אומר כספי. "ייתכן שאף יהיה נכון לבחון יצירת מנגנון לפי צוי עסקים במסגרת הסכמי הפיצוי, שייקל על התמורדות היוזמים אל מול בעלי העסקים".

בשיחה עם TheMarker הסביר מנשה כי "לעיי רייה יש אחריות משמעותית במקרים מהסוג הזה, והיא חייבת לא לתת היתר בנייה מבלי שהיא רואה שהדיירים והשוכרים הגיעו להסדרים מול בעלי החנויות. מצאתי את עצמי מדי לילה עם מאות סועדים, ומה שחששתי ממנו זה לא 'אם הכל יוצא בומן וההמבורגר טעים' – אלא האם משהו עומד לקרוס לאחר הסועדים על הראש. העירייה צריכה להציב תנאים ולאכוף אותם בצורה משמעותית: לא מפעילים אף כלי ולא מתחילים הריסה לפני שמוודאים שהמתחם פונה לגמרי. זה עניין של חיי אדם שאסור לעיריית להקל בו ראש – במיוחד ככל שהפרויקטים נעשים נפוצים יותר". לדברי לוטן, בעלי העסקים בתל אביב מגיעים בדרישות מנופחות יותר לפיצויים, כלי חלקם פועלים בהיקפים גדולים ויודעים שהחוזים בהם הם פועלים יאפשרו להם להתמקח. "לעומת זאת, בבת ים, חולון או הרצליה, לבעלי העסקים יש פחות כוח וגם פחות יחידות, שיושבות על שטחים קטנים יותר. דווקא עבור העסקים הקטנים שמרששים מדובר בהזדמנות ויש יותר מה להתמקח. חלקם מוכנים למכור את הזכויות על היחידה המסחרית תמורת דירת מגורים או שתיים בפי רויקט. הם מזהים שזאת יכולה להיות עסקת חייהם".

## רוני צברי, בעלי חברת צברים המתמחה בהתחדשות עירונית: "בשונה מדיירים שרוצים שיפור מהיר באיכות חייהם, בעל עסק לא ממהר לשום מקום, ולכן ההתקשרות אתו לוקחת זמן רב בהשוואה לדייר ביחידת מגורים רגילה"

לשמור על כדאיות הפרויקט". מרכיב נוסף שמשפיע על מידת הנכונות של בעל היחידה מסחרית לשתף פעולה עם הפרויקט הוא מידת ההזדהות שלו ליתר הדיירים. קירבה לבעלי הדיירות יכולה להיות גורם מקל על קבלת החלטות משותפות וגיבוי הדדי, בעוד שיש מצב בים בהם הדיירים נהפכים לקבוצת לחץ על בעל היחידה המסחרית או שבעל היחידה המסחרית נהיך לחסם לפרויקט, כנקמה על שנים שבהן הקשו עליו להפעיל את העסק.

## "העירייה צריכה גלולות אחריות"

סוגיה נוספת שעולה תוך כדי ההיברות עם בעלי העסקים, היא שבשונה מבעלי דיירות מגורים – העסקים לא פטורים ממס באופן מלא בהקשרים של תמ"א 38. לכן היוזמים נקראים במהלך המשא ומתן לבחון את סוגיית המיסוי כל פעם מחדש, מה שמשפיע על עלויות הפרויקט. לעתים מוצעות דירות מגורים תמורת השטח המסחרי שעליו מוותרים הבעלים. עו"ד זיו כספי, ממייסדי משרד עורכי הדין גיי נדייכספי, מסביר כי "כיום אין מודעות מספיקה לקושי הקיים בפינוי עסקים, שיכולים להיות חסם של ממש במקרים רבים. יש להבין כי דוכן פלאי פל בשטח של ארבעה מ"ר שמפרנס ארבע משפחות

מהנכס הופך מורכב יותר. כך למשל, מכולת שכונת תית שמטפחת יחסים עם שכנים במשך שנים תיפ"גז משמעותית אם לא תעבור לנכס סמוך ממש. גם מותגים מוכרים במיוחד שמפעילים סניפים גדולים במקומות מרכזיים לא ימהרו להתפנות מנכס, מבלי שיוצעו להם חלופה ראויה או פיצויים משמעותיים. גם חברות גדולות שפועלות בתחום הפיננסיבינוי בהיקפים גדולים ומשמעותיים נתקלות באתגרים מסוג זה בהתמודדות עם נכסים תלויי מקום. פרויקט של חברת אאורה שבשליטת יעקב אטריקצ', המקורם ברחוב הרא"ה ברמת גן, כולל מבנה שבו פועלת חנות אביזרי הטיולים והצבא חגור כמשך כשלושה עשורים. החנות היא מוקד פעילות מרכזי עבור החברה, והחיפוש אחר פתרון שיהלום את צורכי שני הצדדים גרר משא ומתן מורכב שנמשך קרוב לשנה, כסופו אותר נכס חלופי להפעלת החנות, במרחק קצר – והפרויקט צפוי לצאת לדרך בקרוב.

לדברי אמיר לוטן, ראש תחום ההתחדשות העירונית בעיריית תל אביב, חלק מבעלי העסקים מזהים בפרויקטים של פיננסיבינוי ותמ"א 38 הזדמנות עסיקת. "אנחנו עדים גם למגמה של בעלי חנויות שמר תאגרים יחד, למשל במתחם בזל בתל אביב. יש שם יוזמות שונות שתקועות כבר שנים כי בעלי העסקים שמרוויחים יוצרים גוש חוסם".

לדברי צברי, "במקרים שבהם המיקום קריטי, פיצוי על הכנסה יכול להפוך את כל העסק ללא כלכלי ולמנוע מהפרויקט להתקדם – גם אחרי שהצלחנו לגייס את הסכמת כל הדיירים. בעל היחידה מסחרית – בשונה מדיירים שרוצים שיפור מהיר באיכות חייהם, לא ממהר לשום מקום. הוא מנהל משא ומתן יותר קר ושכלתני בקבלת ההחלטות – ולכן ההתקשרות אתו לוקחת לי פי ארבעה יותר זמן בהשוואה לדייר ביחידת מגורים רגילה. גם אם מדובר בשוכרים, הם יתפנו רק אחרי שיקבלו פיצויי אובדן רווחים. בפרויקט אחד ביהוד הצליחו לפנות מרכז מסחרי שלם ולמצוא חלופות ופיצויים – ועדיין