

שלחו להדפסה

גודל פונט

קריירה |

בארץ

"שכירות היא הדבר הנכון"

עו"ד תמי פירון-סמורודינסקי, ראש מחלקת נדל"ן במשרד מ. פירון ושות', המייצגת את חברת דירה להשכיר, טוענת שהתשובה לבעיית הדיור היא שכירות לטווח ארוך: "צריך לחנך אנשים שרישום בטאבו הוא לא מה שחשוב"

משה גורלי

10:10, 17.11.14

13 תגובות

"להיכנס למשרד משפחתי זה עוזר ומפריע כאחד. זה פותח את הדלת אבל חובת ההוכחה עליך כפולה", אומרת עו"ד תמי פירון-סמורודינסקי, ראש מחלקת נדל"ן ותשתיות במשרד פירון ושות', בראיון שנערך במסגרת פרויקט לידרס של "כלכליסט" והמכללה למינהל.

[לפרויקט The Leaders המלא לחצו כאן](#)

מלבד חובת ההוכחה המשפחתית נושאת תמי גם את נטל החובה הנשי - מספר השותפות הבכירות במשרדים הגדולים קטן. "נכון שקשה לנשים יותר, כי לא תמיד יש משפחה שתומכת ומצפים מהאשה להיות יותר בבית. אבל מי שרוצה להצליח תצליח", אומרת פירון, "הוכחנו את זה יפה במשרד שלנו". לפגישה מצטרפת "הוכחה" נוספת מהמשרד, עו"ד גילי נאור-אליאס, שותפה במחלקת הנדל"ן שאחראית גם על המתמחים במשרד, כמו המשתתף השלישי - הסטודנט ספי מישלזון מבית הספר למשפטים של המכללה למינהל.

משרד פירון נמנה עם עשרת הגדולים בישראל. הוא מונה כ-150 עורכי דין ומחזיק שלוחות בתל אביב, באר שבע וחיפה וגם בבוקרשט, תזכורת לפריחת הנדל"ן במזרח אירופה. בין לקוחותיו: אשטרום, אלביט מערכות, שיכון ובינוי, סולל בונה, מלונות דן, שירותי בריאות כללית, קבוצת ביטוח ישיר ורכבת ישראל. את המשרד ייסדו ב-1950 מיכאל פירון ומי שהיה לימים שר המשפטים יעקב שמשון שפירא. בנו של מיכאל, צביקי, השותף המנהל, הוא בן דוד שני של תמי. צביקי, תמי ואלדד, אביה של תמי, הם השותפים הבכירים במשרד, שאליו כבר הצטרף הדור השלישי — ילדיו של צביקי, רן ודנה.

"0% מע"מ לא יפתור את הבעיה"

כמומחית לנדל"ן אין מנוס מהשאלות המתבקשות. חוק 0% מע"מ למשל. "לדעתי החוק לא יפתור את הבעיה לבדו, צריך לוודא שההנחה תגיע ללקוח ולא שמישהו יגזור את הקופון בדרך. הפתרון צריך להיות רוחבי ולכלול תוכניות נוספות כמו דיור להשכרה. צריך לשנות את החשיבה ולגרום לאנשים להבין שניתן לחיות בשכירות לאורך זמן. הממשלה צריכה לחזק ערים קיימות, לחזק את הפריפריה, להגדיל את מאגר הדירות וליצור היצע של סוגי דירות שונים".

אנו עדים לדיבור כפול. בצד ההצהרות על הצורך להוריד את מחירי הדירות, ניתן להבין שהממשלה לא ממש רוצה בזה בגלל אובדן הכנסות וסכנה ליציבות המערכת הבנקאית.

פירון: "נכון שיש חסרונות להורדת המחיר. לעשות דמפינג למחירי דיור ולהפיל את הבנקים שבנויים על שוק המשכנתאות ואת היזמים והקבלנים זה לא הפתרון. מנגד, הנזק שנגרם למשק ממחירי הדיור מספיק גבוה שהממשלה תפעל לפתרון".

דיור להשכרה הוא אחד הכיוונים לפתרון שצריך לעבור גם דרך החינוך. "לחנך עם שלם ש'הבלטה תהיה רשומה בטאבו' זה לא הדבר החשוב ביותר. תראה איך זה עובד באירופה ובארה"ב. צריך לחנך אנשים ששכירות ארוכת טווח היא דבר נכון ואפשרי", אומרת פירון. "בשבוע שעבר היינו בהנחת אבן פינה של פרויקט ראשון לדיור להשכרה ברמת השרון. זכתה בו חברת אביב שכבר התחילה לבנות. הבעלות תהיה של הזכייין, אבל במשך 20 שנה כ-200 דירות יוצעו להשכרה בבעלות המדינה. ועכשיו הוקמה החברה הציבורית דירה להשכיר (פירון ייצגה את משרד האוצר ועכשיו את דירה להשכיר — מ"ג) ועברו המלצות בקבינט הדיור לקדם אותה ולתת לה תקציבים".

עד שהשכירות הזו תבשיל, עדיין נהיה נתונים לשרירות לבם של משכירים. אין מקום להגביל את עריצותם?

"לא. כשמדובר באדם פרטי בעל ערוץ השקעה של דירה אחת, הוא לא מונופול ולא משפיע על השוק. התערבות והגבלה על קניין פרטי היא חמורה".

איך מטפלים באלפי הדירות הריקות שתושבי חוץ מחזיקים כאן?

"היום מס השבח מחמיר עם בעלים של יותר מדירה אחת, ולכן ירד התמריץ לאותם תושבים זרים להחזיק כאן כמה דירות. אפשר גם להוריד את הפטור מארנונה. וישנו גם אי-הרצון של העירייה לראות שכונות רפאים. לדעתי הדרך הנכונה היא פשוט לא להקל במס".

ומה דעתך על הטענה שנדל"ן משמש להלבנת הון?

"הלבנת הון אכן מתרחשת בישראל גם דרך תחום הנדל"ן שבו יש פטור מדיווח למשך זמן רב, וצריך להילחם בתופעה הזאת". בתחום התשתיות מעורב המשרד בפרויקטים כמו הכרמלטון, הרכבת הקלה בירושלים והפרויקט התרמו-סולארי באשלים, אבל לא חווה רק הצלחות: "ייצגנו את אחד המשתתפים בנמלי אשדוד וחיפה אבל הלקוח שלנו לא זכה". בתשובה לשאלה מתי נראה רכבת קלה בתל אביב עונה פירון: "אני מייצגת כמה מתמודדים אז לא ארחיב, אבל אנחנו מתקדמים בצעדי ענק לתחילת הפרויקט. אני מניחה שיתחילו לבנות בין שנה לשנתיים מהיום. חמש עד שש שנים אחר כך תהיה רכבת פעילה עם מתווה תת-קרקעי ברובו".

"הארכת ההתמחות היא דבר נהדר"

גילי נאור-אליאס, האחראית על המתמחים במשרד, מברכת על הרפורמה הצפויה בנוגע להתמחות: "הארכת ההתמחות זה דבר נהדר, לא מספיקים ללמוד כלום, אני חושבת ששנתיים יהיו יותר מועילות. אני גם מברכת על השינוי של מבחני הלשכה, עד כה הם היו יותר מבחני זיכרון ויש צורך לבחון ברמה המהותית". במסגרת תפקידה מכירה נאור-אליאס את המספרים: "אני מקבלת בדצמבר-ינואר כ-600 בקשות להתמחות, מבצעת סינון ראשוני ומעבירה לכל שותף 20 עד 30 קורות חיים, כלומר כ-200. לראיון יגיעו 100 ויתקבלו בסוף 20 מתמחים. מי שטוב נשאר אצלנו, עובדה שמרבית השותפים שלנו התחילו כמתמחים".

איפה נמצאת המשכורת למתמחה אצלכם ביחס למשרדים אחרים?

"במקום טוב באמצע. זה נושא הרבה יותר מורכב, יש משרדים שלא משלמים שעות נוספות, יש משרדים שלא דואגים לארוחת ערב למתמחים. לכן לא נכון לבחון זאת רק על פי השכר".

פירון מוסיפה: "מתמחה צריך להסתכל מעבר לכסף. מובן שמשכורת היא דבר חשוב, אבל בהתמחות חשובים יותר הלימוד והיחס. המשכורת נעשית חשובה יותר ככל שאתה מתקדם. אנחנו גם משתדלים לא לתת למתמחים לעבוד עד השעות הקטנות של הלילה כי הם נשברים בסוף. חשוב לנו שהם ילמדו ויפיקו את המרב במהלך השנה הזאת. אצלנו, המתמחה יודע למי הוא מיועד, יש לו ודאות כמעט מוחלטת לאן הוא יגיע וקרוב לוודאי אצל מי הוא מתמחה, וזה יתרון שמשרדים אחרים לא מספקים".

עו"ד תמי פירון-סמורודינסקי (49)

תפקיד: שותפה בכירה וראש מחלקת נדל"ן ותשתיות במשרד
מ. פירון ושות'
מצב משפחתי: נשואה + 3
מגורים: הרצליה
עוד משהו: אהבת לטייל עם המשפחה במדינות עולם שלישי

עו"ד גילי נאור-אליאס (43)

תפקיד: שותפה במחלקת הנדל"ן במשרד מ.פירון ושות'
מצב משפחתי: נשואה + 3
מגורים: היישוב הקהילתי מתן
עוד משהו: בוחנת בבחינות לשכת עורכי הדין