

עוד לא אבדה תקוותנו

קבוצות הרכישה ידעו ימים יפים יותר, אך למרות הנפילות המתקשרות מסלול השקעה זה הוא עדיין אטרקטיבי וטומן בחובו רווח אמיתי למשקיע. כדי שהעסקה תהיה כדאית מאוד חשוב לשים לב לפרטים הקטנים. מדריך למצטרף הזהיר לקבוצה

לאחוז השתתפותם בעלות רכישת הקרקע. יש להבטיח במועד ההתקשרות, כי כספי הפקדון עבור הקרקע יופקדו בחשבון נאמנות ייעודי נפרד, וכי לא יועבר כל סכום ממנו לבעל הקרקע אלא אם הופקדה בחשבון מלוא התמורה. נציין כי במקרה בו ניתנה לרוכשים אופציה לרכישת הקרקע ומי מהם לא הפקיד את חלקו- עלולים כל חברי הקבוצה להיות חשופים לפקיעת האופציה לרכישה, ועל כן יש להסדיר מראש בהוראות בלתי חוזרות לנאמן מנגנון החזר מלוא כספי הפקדון לרוכש בתוך זמן קצוב ממועד פקיעת האופציה.

בהיבט הקנייני של הקרקע הנרכשת, הרי שלעיתים הזכות הנרכשת הינה קרקע ריקה, אך לעיתים בנוי עליה בנין ישן, בבעלות בעלים שונים, ולעיתים ישנם דיירים מוגנים. במקרים כאמור יש סביר כי הרכישה תעשה בחלקים ובשלבם שונים עד להשלמתה מכלל הבעלים, ועל כן יש לוודא מראש היתכנות השלמת הרכישה בפרק זמן סביר, ללא התנגדויות מטעם חלק מהבעלים, והיגררות להליכים משפטיים.

בכל הנוגע להתנהלותה של הקבוצה, הרי שהרוכשים חוסים תחת הסכם שיתוף, המאגד אותם ומסדיר את היחסים בינם לבין עצמם בכל הנוגע לזכויותיהם וחובותיהם ברכישת הזכויות בפרויקט, בניית הבניין, וניהולו. ההסכם קובע את דרכי שיתוף הפעולה ודרכי הפעולה כנגד חברים שהפרו את התחייבותם, מנגנונים שנועדו להבטיח את המשכיות הפרויקט ללא זעזועים מיותרים.

לכאורה, הרוכש היחיד נתון להחלטות דמוקרטיות של הרוב ביחס לעתיד נכסיו, אולם ככל שהרוכש יהיה פעיל באסיפות הרוכשים יוכל להשפיע על התכנון הסופי של הפרויקט, ושל דירתו, וכן על החלטות המתקבלות בנוגע לשכירת שירותים מקצועיים, הבנק המלווה, קבלן הביצוע, והמפרט הטכני הבסיסי, מרכיבים בעלי השלכה ישירה על עלותה הסופית של יחידתו, המהווה בדרך כלל נעלם עד לגמר הבניה. בידוע הוא כי בתחילת הפרויקט קיים העדר וודאות מוחלטת לענין שוויה הסופי של היחידה שתיבנה ותיוחד לרוכש. האומדן הראשוני של שווי היחידה, כפי שמוצג בד"כ לרוכש על ידי הגורם המארגן, מורכב ממרכיב קבוע וידוע מראש של חלק הרוכש בעלויות רכישת הקרקע ודמי שיווק למארגן, וממרכיב משתנה של שיעור השתתפותו של הרוכש בעלויות בניית הפרויקט. האומדן מושתת על דו"ח שמאי המרכז עלויות בניה צפויות, ואמור להתבסס על הנחות מקצועיות סבירות במועד הוצאתו. רק עם אישורו הסופי של תכנון הפרויקט עורך השמאי דו"ח סופי, אשר בשל חלופ הזמן הרב, ולעיתים שנים, בין מועד הדו"ח הראשוני לבין מועד אישור החר"ט והוצאת

התארגנות זו ולהניב למשקיעים את התוצאה הכלכלית המיטבית.

להלן נצביע על מספר היבטים שיש לשים לב אליהם בעת הצטרפות לקבוצת רכישה. התהוותה של קבוצת רכישה הינה בדרך כלל על ידי גורם מארגן, המאתר את הקרקע, יוזם את התכנון הראשוני על בסיס תחזית תכנונית, עורך דו"ח ראשוני של כלל עלויות הפרויקט, ומושוק את היחידות הרעיוניות לרוכשים, בצירוף אומדן ראשוני של עלות עתידית לרכישה ובניה של כל יחידה. בידו ובכוחו של הגורם המארגן לשלוט

בוצות רכישה בעסקאות נדל"ן הפכו נפוצות ביותר בעשור האחרון בישראל, ומהוות מכשיר פיננסי להשקעה באמצעותו ניתן, אם וככל שמקפידים על ניהול מקצועי ונכון של התהליך, להוזיל את מחירי הדירות, ו/או משרדים, ו/או כל נכס בנוי אחר, עבור חברי הקבוצה, ביחס לעלויות רכישת אותן יחידות בשוק, מקבלן. מטרת התאגדות הרוכשים כקבוצה בעלת כח קניה גדול, אמורה על פי כללי שוק בסיסיים להעניק לה יתרון כלכלי משמעותי בהתקשרה עם נותני שירותים



באופן בלעדי בהתוויית התכנון של הקרקע, לצורך ניצול מקסימלי שלה, על מנת לזכות בדמי שיווק של מספר יחידות גדול יותר. לעיתים נעשה הדבר בחוסר הלימה עם מדיניות רשויות התכנון, תוך אילוץ של המתכנן לתכנון לא ריאלי. מצב דברים זה עלול לגרום לשיווק הקרקע למספר רוכשים הגדול ממס' היחידות שתאושרנה בפועל, ולצורך "לבחור" את הרוכשים שיוצאו מן הקבוצה, כאשר פיצויים יוטל על חברי הקבוצה, ויעמים עלויות נוספות על אלה הצפויות ממילא. מכאן נובעת החשיבות הקריטית של בדיקת המוניטין המקצועי של הגורם המארגן ושל מצגיו הכלכליים והתכנוניים טרם ההתקשרות בקבוצת רכישה.

היבט משמעותי לא פחות הוא הבטחת כספי הרוכשים עד להשלמת רכישת הזכויות בקרקע ורישומה על שמם.

בשלב הרכישה בד"כ ממנים השותפים נאמן, לרוב עורך הדין המייצג את הרוכשים, ומורים לו לפעול מטעמם בהסכם רכישת הזכויות, ואשר לחשבונות מפקידים הרוכשים את חלקם בתמורה, בהתאם

בתחום הבניה, כשם שהיותו של כל שותף מעין "יום" של יחידתו, משלב רכישת הקרקע ועד גמר הבניה, חוסכת את מרכיב הרווח היזמי הקיים בעת רכישת יחידה דומה מקבלן.

בעבר הלא רחוק היו גלומים באפיק זה גם יתרונות מיסויים, עד שהוראות מיסוי שונות הלכו וכירסמו ביתרונות אלה על ידי החלת מע"מ על רכישת הקרקע גם ברכישה מגורם פרטי, ומיסוי עסקת רכישת הקרקע על ידי הרוכשים, המתחייבים במסגרת הקבוצה לבנות דירה, כעסקת רכישה של דירת מגורים ולא של קרקע, באופן העלול, במקרים מסויימים, להוסיף על נטל המס, מאשר במסגרת עסקת רכישת קרקע בלבד.

נדמה כי לאחרונה, נגרמה פגיעה תדמיתית, ושלא בצדק, בקבוצות רכישה ומארגניהן, עקב התמוטטות קבוצות רכישה ופרשיות כגון ענבל אור על כל היבטיה. אמנם אין להקל ראש מתופעות אלה, אך עם זאת, התנהלות נכונה של מארגנים, מלווים מקצועיים, ורוכשים מודעים ופעילים עשויים להפחית את הסיכונים הגלומים בצורת

עוד לא אבדה תקוותנו (המשך)

אשר מחובתו המקצועית של הגורם הממומן לבצע טריפ אישור רצטרמותו של שותף. כמו כן דורש הגורם הממומן שיעבוד על מלוא הזכויות של חברי הקבוצה. בקרקע, עד גמר בניית הפרוייקט וייחוד היחידה והמשכנתא לכל שותף. ככל שהנכם שוקלים להצטרף לקבוצת רכישה רצוי לוודא כי הפרוייקט אושר למימון על ידי גורם בנקאי על מנת שלא תקלעו למוצב בו תיאמצו לפנות למקורות חוץ בנקאיים יקרים יותר.

הכתבת היא מומשרד ברון ושות', המתמחה, בין היתר, בתחום הנדל"ן ומלווה יזמים בפרוייקטים בהיקפים שונים

כוונה להחיל עלויות, עלולה הנציגות להתקשר עם קבלן מבצע זול, בהתעלם מן הסיווג רקבלני שלו. תוך הסתפקות בביטוחות בלתי הולמות, ובדיקה רשמית של עמידותו ונסיגתו של גורמים אשר עלולים להוביל לקריסתו של הקבלן במהלך העבודה, להוצאות מיותרות להחלטתו, ולאבד זגו יקר. לפיכך במסגרת המעורבות הנדרשת מן הרוכש כיום, טוב יעשה אם יטול חלק פעיל גם בקבלת החלטה זו.

בהיבט המימוני, פרוייקטים של קבוצת רכישה ממזמינים בדרך כלל על ידי הון עצמי של הרוכשים בשלב רכישת הקרקע, ובמימון בנקאי לשלב הבניה. הגורם הממומן מתנה את המימון בכשירות פיננסית של כל אחד מיחידו הקבוצה, בדיקה

היתר- יגלם התייקרויות בחומרי בניה, זכויות בניה נוספות שאושרו שיחולקו בין כל הרוכשים ועוד, ויקבע את שיעור ההשתתפות הסופי של כל רוכש בעלויות הפרוייקט. דו"ח זה עלול להצביע על עליה דרסטית בעלויות שהוצגו ונצפו מראש על ידי הרוכש, אשר לא תמיד הינו בעל נקודות למימון הפער הכספי שנוצר, וכתוצאה מכך גם לעזיבתו את הקבוצה. גורמים אלה ואחרים עלולים לגרום לעיכוב בתחילת הבניה, מומלץ אם כן, כי טרם הצטרפותו לפרוייקט

יבדוק הרוכש היטב, ואפילו בסיוע כוונחה, את סבירותו של אומדן העלויות של יחידתו.

בהקשר זה לבחירת הקבלן המבצע נודעת השפעה מהותית על עלות הפרוייקט והיחידה. לעיתים, מתוך