



22.84x14.77	1	עמוד 80	ידיעות המפרץ - כותרת	09/08/2013	38280255-3
דורון טיקוצקי צדבונים משרד עורכי הדין - 224350					

# רכישת דירה על הנייר יכולה להוזיל את מחירה ב־20 אחוז

לדברי עו"ד מוטי הופמן, מומחה נדל"ן, ההנחה המשמעותית ניתנת לרוכשים על הנייר עוד בטרם יש היתר בנייה • הסיכון הגדול ביותר שעומד בפני רוכשי דירות אלו הוא קריסה כלכלית של החברה האחראית על הפרויקט



רכישת דירה על הנייר, לעיתים עוד לפני קבלת היתר בנייה, עשויה להוזיל את מחירה עד כ־20 אחוז לעומת מחירה עם סיום הבנייה. עם זאת יש לשים לב לסכנות הכרוכות בכך. כך מציע עו"ד מוטי הופמן, מומחה נדל"ן ושותף בדורון טיקוצקי צדבונים. לדבריו, פרקטיקה שיווקית זו, של מתן הנחה משמעותית עבור רכישת דירה על הנייר, נובעת, בין היתר, מצורכי הקבלן במימון מהיר אשר יאפשר את תחילת הבנייה, ונוכח צורך זה קבלנים נוטים להקציב מספר מוגבל של דירות בשלבים ההתחלתיים של הפרויקט למכירה במחירים מוזלים.

לדברי עו"ד הופמן, הסיכון הגדול ביותר שעומד בפני רוכשי דירות אלו הוא קריסה כלכלית של החברה האחראית על הפרויקט, קריסה אשר עשויה להביא לאי השלמת הפרויקט, ולאי קבלת הדירה וככל הנראה תלווה אף באי קבלת התשלום ששולם על ידי הרוכשים במלואו בחזרה, כדוגמת פרשת הפציבה המפורסמת. לדבריו, ישנם סיכונים נוספים, שהינם

שכיחים מאוד בשוק הנדל"ן הישראלי, כגון השלמת הבנייה במועד מאוחר מזה שהובטח עקב עיכובים בקבלת היתר הבנייה. כמו כן, ההדמיה לגבי חוות הבניין והשכונה, ואפילו הדירה, הינה לרוב אופטימית מדי, וייתכן שיהיה פער בין המובטח לבין התוצאה הסופית המתקבלת בפועל. עו"ד הופמן מציין, כי ההנחה המשמ

**"מומלץ לקבוע סעיף ייעודי שמטרתו לעגן כי במידה שלא יינתן היתר בנייה לפרויקט תוך זמן קצוב, קיימת לרוכש האפשרות לצאת מהעסקה ולקבל החזר מלא"**

עותית ניתנת עוד בטרם יש היתר בנייה וליווי בנקאי לפרויקט, ואף אם ישנו בנק מלווה, הרי שלעיתים לא ניתן לקבל ערבויות באין היתר, לכן חשוב ביותר לדאוג גם כיצד מנטיחים את הכספים המשולמים במצב דברים בו אין עוד ערבויות. לדברי הופמן, יש הבדל בין בניין שיש לגביו היתר בנייה ובניין שאין לו היתר כזה, ועל כן לרוכש ההנחה במקרה הראשון תהיה גבוהה יותר, בשל הסיכון הגבוה יותר.

במסגרת שאלת כדאיות העסקה, עו"ד הופמן מדגיש שיש להתייחס למועד סיום העבודות, מכיוון שבמקרים רבים מדובר בטווח של כמה שנים, דבר המחייב את הרוכש למצוא פתרון חלופי, כולל בהשכיר. "על מנת לצמצם את הסיכונים, מומלץ לערוך בדיקה מקדימה על הקבלן אשר בונה את הפרויקט, או לגבי הזים אשר מש" ווק את הדירות. יש חשיבות רבה לבדיקה בדבר הקבלן המבצע, אם זהות האחרון כבר ידועה כאמור. במסגרת התחקיר יש לבדוק את ההיסטוריה של הגורמים הרלוונטיים, להתייעץ עם רוכשים קודמים ואף לערוך בדיקה מסודרת על ידי עורך דין לגבי

ניסיונם ומצבם הפיננסי ואיתנותם הכלכלית. כן חשוב לוודא שהקבלן הוא בעל הזכויות הנמכרות במקרקעין וכן לערוך בדיקה מקיפה של מצב הזכויות המשפטיות לגבי הבעלות בפרויקט.

"במסגרת אותה בדיקה יש לוודא כי קיים כבר היתר בנייה לפרויקט כאמור, ואף מומלץ לפנות אל משרדי הוועדה המקומית ולבחון את תוכנית בניין העיר כדי לוודא כי הקבלן לא הבטיח דברים שלא יוכל לקיים.

"במסגרת החוזה אף מומלץ לקבוע סעיף ייעודי שמטרתו לעגן כי במידה שלא יינתן היתר בנייה לפרויקט תוך זמן קצוב, קיימת לרוכש האפשרות לצאת מהעסקה כשהתשלום עבור הדירה יוחזר לו במלואו, וכן לעגן מנגנוני פיצויים אשר מתייחסים לאיחורים במועד המסירה, פגמים וליקויים באיכות הדירה בעת מסירתה, טטיות מהמפרט הטכני המובטח ועוד. נוכח אי הוודאות המוגברת הקיימת ברכישת הדירה בשלבים המוקדמים כאמור לעיל, יש משנה תוקף לחשיבות ההיוועצות עם עו"ד מתחום הנדל"ן בטרם ההתקשרות עם החברה בהסכם."