

27.05x20.14	1	עמוד 20	חֲדָשׁוֹת נְהַרְיָה	10/03/2016	52313727-0
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

# נדל"ן

chend@omer-media.co.il < חן דרור >

## לאור פרשת ענבל אור: איך מפחיתים סיכונים בקבוצות רכישה

עורך הדין ורואה החשבון ירון טיקוצקי ריכז מספר טיפים שיסבירו לכם ממה להיזהר ולשים לב כשמצטרפים לקבוצות רכישה



צילום: סטודיו שולחן

עו"ד ירון טיקוצקי

הפרויקט. זהו מצב פחות רצוי, אולם לא בהכרח צריך להתייע מהצטרפות לקבוצה, ובלבד שהגורם המארגן והאמור לנהל את ההקמה הוא בעל ניסיון מוכח בהקמת פרויקטים, ויכול להצביע על פרויקטים אשר הוקמו במימון בנקאי ונחלו על ירו. חשוב להבין שללא ליווי בנקאי, לא יוכל פרויקט הקמת בית מגורים על ידי קבוצת רכישה, לצאת את הפועל. זהו לב העניין.

4. בדיקת המסמכים המשפטיים. יש להעביר לבדיקת איש מקצוע את כל סט המסמכים המשפטיים ולוודא כי מדובר במסמכים השומרים על זכויות של כל חברי הקבוצה. יש לבחון את ההסכמים ולקרוא אותם בעיון על מנת לוודא כי הם אינם מאפשרים לחלק מסוים מחברי הקבוצה, יכולת לסכל או לעכב את השלמתו של הפרויקט. חשוב שהמסמכים יקנו לגוף המנהל את הפרויקט, זכויות למכור את זכויותיו של גורם מעכב שכזה, באופן שיאפשר את השלמת הפרויקט. כלשון

קבוצות רכישה הן עניין שחשוב לדעת עליו כמה שיותר פרטים. לשם כך, ריכז עורך הדין ורואה החשבון ירון טיקוצקי, שותף מייסד במשרד רחוק טיקוצקי קנטור גוטמן צדרבוך ים המתמחים בנדל"ן, במיסוי, וכייצוג קבוצות רכישה טיפים עבורכם ביעזרו לכם להבין בנושא:

1. מי העומד מאחורי קבוצת הרכישה ומה הרקע של בעלי העניין? חוסר שקיפות הסתרת מידע צריכים להדליק נורית אדומה.

2. ניהול מקצועי של הקמת הפרויקט: קרו מקרים שמארגן קבוצת הרכישה הסתפק בשיווק של הקרקע לחברי הקבוצה ולאחר מכן יצא מן המשחק תוך שהוא מותיר אותם "עוזבים לנפשם" בלי יכולת ממשית להוציא את הפרויקט לפועל. חשוב להצטרף רק לקבוצות שבהן מארגן הקבוצה הוא בעל יכולת וניסיון מוכחים בניהול הקמת פרויקטים בסדר גודל דומה (יש כיום פרויקטים גמורים רבים וניתן לבקש מהמארגן דוגמאות לפרויקטים שנוהלו על ידו והסתיימו בהצלחה).

3. היבטי מימון. בטרם הצטרפות לקבוצת רכישה יש לבדוק האם טופל נושא מימון הקמת הפרויקט ומה הוא הבנק או המוסד הפיננסי המוכן ללוות את ההקמה. אמנם, קורה לא אחת כי בשלב גיבוש קבוצת הרכישה, טרם נסגר נושא מימון



צילום אילוסטרציה: פוטוליה

7. בדיקת מאפייני המשתתפים האחרים בקבוצה. יש לדעת כי גם במקרה שמי ששוקל להצטרף לקבר צה אינו מתכוון לגור ברדה שתוקף צה לו, חשוב מאוד שיבחן, לפני קבלת החלטה אם להצטרף לקבוצה, מי הם חברי הקבוצה האחרים. בסופו של יום מדובר ביציאה לדרך משותפת ארוכה וחשוב לצאת אליה בלוחי ית חברים נכונים, שמסוגלים, מבחינת יכולתם הכספית, להשלים את

התהליך וצפויים להיות מאושרים על ידי הבנק המממן, ומתאימים (מבחינת אופי ההתנהלות שלהם) לחבר השוקל הצטרפות לקבוצה. רצוי לבדוק כי מדובר בקבוצת אנשים נורמטיביים, סכירים ורציונאליים.

8. ניהול כספי הקבוצה. לצורך שקיפות וניהול נכון ומניעת סכסוכים עתידיים בין חברי הקבוצה, מומלץ כי כספים המשולמים על ידי חברי הקבוצה לא יחזקו בידי הגורם המארגן עצמו, אלא בחשבון נאמנות מיוחד של עורך הדין המלווה את הקבוצה.

אחרת - הסכמים נוקשים, אינם בהכרח חיסרון. בקבוצת רכישה הם חשובים.

5. השוואת מחירים. חשוב וכדאי להשוות בין אומדן העלות של דירה גמורה בפרויקט של קבוצת רכישה, לבין מחירה בשוק של דירה דומה שאותה ניתן לרכוש מחברה יזמית, בעסקה רגילה. במידה שפער המחירים איננו מהותי (לפחות 15 אחוזים), מומלץ לשקול אם ההצטרפות לקבוצת רכישה כדאית בכלל.

6. תכנון אדריכלי. חשוב ורצוי לבדוק גם את התוכניות האדריכליות של הבניין בכלל, של הקומה בה אמורה להיות הדירה הרלוונטית, ושל הדירה עצמה.