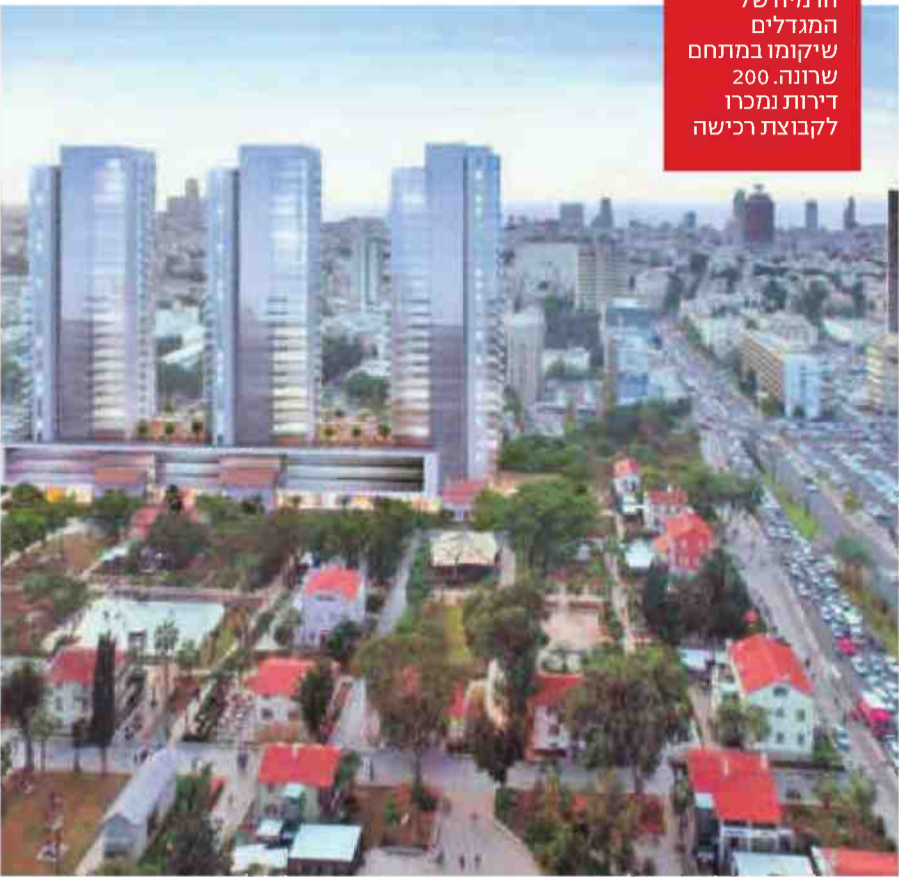


51730115-3	05/02/2016	ידיעות אחרונות - ממון	עמוד 6	1/2	27.35x33.37
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

הדמיה של המגדלים שיקומו במתחם שרונה. 200 דירות נמכרו לקבוצת רכישה

הדמיה של פרויקט כנרת ליד הקריה. קבוצת רכישה שילמה 827 מיליון שקל



# קבוצת סיכון

עורכי דין שיוזמים את הקבוצה או שחברי הקבוצה פונים אליהם. הקבוצה משיגה מימון בנקאי לרכישת הקרקע, ואחרי הרכישה מקבלת הצעות מקבלנים מבצעים ומאדריכלים לתכנון ובניית הפרויקט. היתרון: אפשרות להזויל את הדירות כתוצאה מתחרות בין קבלנים על המחיר. בנוסף, השיטה מאפשרת תחרות בין הקבלנים גם בתחום איכות הבנייה ואופן התשלום, וכן שליטה ופיקוח על התקדמות העבודות. אלא שהתהליך כרוך גם בסכנות ובמכשולים, שלא פעם מייצרים הסתבכויות והרבה עוגמת נפש.

## הבנק לא נותן אשראי

ב־2010 נפלה אחת מקבוצות הרכישה הגדולות שקמו, בפרויקט השאפתני "רבי עיית פלורנטין" בתל-אביב. הפרויקט עתיד היה לכלול ארבעה בניינים בני תשע קומות ושטח מסחרי, בעיצוב האדריכל אילן פיבוק. לאחר פירוק הקבוצה חברו שלושה מהחברים המקוריים ליום נוסף, והמשיכו בקידום הפרויקט ללא קבוצת הרכישה, כיוזמים רגילים. היום הפרויקט כבר בנוי, אבל מי שרכש את הדירות לא נהנה מהחיסכון במסים שממנו היו נהנים הרוכשים אילו היו חלק מקבוצה. בנוסף, הדירות התייקרו בכ־10%. אחת הסיבות לפירוק הקבוצה הייתה שחלק מהגורמים המעורבים לא קיבלו אשראי מהבנקים. לדברי עו"ד זיו כספי, המתמחה בנדל"ן, מדובר בבעיה קלאסית של קבוצות רכישה. לעיתים קרובות הקבוצה חותמת על הסכם ומתחילה בקידום הפרויקט, אבל בהמשך הבנק פוסל אחד מהחברים (בגלל חוסר בהון עצמי, למשל). הקבוצה נדרשת להיערכות חרשה, וזה פוטנציאל למחלוקות.

## עלות הבנייה עולה

בפרויקט של קבוצת רכישה ברחוב נווה

רכישה - הוכרו כזכות במגרש הכנרת, הצמוד לקריה בתל-אביב. הם שילמו 827.2 מיליון שקל (כולל הוצאות פיתוח) עבור קרקע ל־330 יחידות דיור ושטחי מסחר. הסכום הוא 15% מסך כל הכספים שגבה המינהל ב־2015 כולה. גם ב־2014 זכו קבוצות רכישה ב־11 עסקאות מתוך 20 העסקאות היקרות ביותר בארמות מינהל. טרגד קבוצת הרכישה הופיע לראשונה ב־2009 כמעין פתרון קסם למחירי הדירות מרקיעי השחקים ולווגות המתקשים לגייס את ההון ראשוני לקבלת משכנתה. איך זה עובד? בשלב הראשון מתגבשת קבוצה ונח"ת הסכם בין חבריה ועם מארגני הקבוצה. מארגני קבוצת הרכישה הם בדרך כלל חברות בנייה או חברות יזמות, כמו מטי פלך, קבוצת ח'ג', אילה אגם, אור סיטי נדל"ן, חני הורוביץ, משה פלרמן ועוד. לעיתים אלה

למרות זאת, שוק הדיור בשנה האחרונה מצביע על חזרתן של קבוצות הרכישה, אחרי תקופת צינון ארוכה. ב־2015 התברר גו שלוש קבוצות רכישה ל־20 המכרזים היקרים ביותר של מינהל מקרקעי ישראל - אחד בתל-אביב ושניים בקריית גת - ושילמו על הקרקע סכום כולל של כמיליארד שקל. להשוואה: 17 הזוכים האחרים - יזמים וקבלנים רגילים - שילמו סכום כולל של 1.4 מיליארד שקל. רק לאחרונה דיווחה חברת ח'ג', שאירגנה קבוצת רכישה, כי מכרה על הנייר בתוך פחות משבוע 200 דירות יוקרה במגדלים מתוכננים במתחם שרונה בתל-אביב, לפני שאפילו וכתה במכרז על הקרקע. מולה מתמודדות עוד קבוצות רכישה.

המכרז היקר ביותר שבו זכתה קבוצת רכישה ב־2015 נסגר בדצמבר: חברת קנדה ישראל וקבוצת אקרו - כמייצגות קבוצת

לילות בלי שינה, כעסים, עצבים, אי ודאות ובעיות לא צפויות - רק מי שיש לו יכולת להתמודד עם הרבה מאלה, וגם כסף וזמן, יכול להרשות לעצמו להיכנס לקבוצת רכישה. מי שאין לו, שיחשוב פעמיים. לאה חורגין, נשואה ואם לשלושה, יכולה להעיד ממקור ראשון: "לפני שש שנים הצטרפנו לקבוצת רכישה שהתארגנה ברחוב כנרת ברמת-גן. היה אטרקטיבי מאוד לשלם על 4 חדרים 1.16 מיליון שקל, והבטיחו לסיים את הבנייה בשלוש שנים. אלא שאז הפרויקט נתקע, מארגני הקבוצה התחלפו, ורק בשנה האחרונה התחילו לבנות. אנחנו אמורים לשלם על הדירה 1.6 מיליון שקל, אבל לא בטוח שנאמרה המילה האחרונה בקשר למחיר. במבט לאחור, לא הייתי נכנסת לזה בשום מחיר."

## קחו מארגן קבוצה מקצועי, קראו את כל ההסכמים

כראיות ההשתתפות בקבוצה. 6. האדריכל: אל תסמכו על מישור שיבדוק עבורכם את תוכניות האדריכל. כל עיינו בעצמכם בתוכניות הראשוניות של הדירות המתוכננות. 7. ניהול הכספים: לצורך שקיפות וניהול נכון ומגיעת סכסוכים עתידיים, מומלץ להחזיק את כספי הקבוצה בנאמנות אצל משרד עורכי דין, לפחות עד רכישת הקרקע.

(בסיוע עו"ד ירון טיקוצקי ושגיב בר שלום, המתמחים בייצוג קבוצות רכישה)

הנחתמים בסיוע ייצוג משפטי, וודאו שהזכויות של כל חברי הקבוצה נשמרות. מומלץ לבדוק שההסכמים מוגנים ע"מ מצב שבו חלק מחברי הקבוצה יוכל לסכל או לעכב את השלמת הפרויקט. ההסכמים צריכים להקנות לגוף המנהל סמכות למכור את זכויותיו של גורם מעכב שכזה. 5. המחיר: עלות רכישת הדיור קבוצת רכישה צריכה להיות נמוכה לפחות ב־15% מעלות רכישת הדיור זהה דרך קבלן באופן רגיל. אם הפער נמוך יותר, ובהנחה שלא פעם העלויות חודגות מהמתוכנן - מומלץ לשקול את

שה, אם יש להם יכולת כלכלית ואין חשש שהבנק יסרב לתת להם מימון, אם יהיה קל ליישב מחלוקות איתם. חשוב גם ליצור מנגנון ברור ומהיר של החלפת רוכש, במקרה של שינוי במצבו הכלכלי של אחד הרוכשים. 3. המימון: בדקו אם יש מימון בנקאי לפרויקט. לפעמים בשלב גיבוש ההצעה אין עדיין מימון. זה מצב פחות רצוי, אולם לא בהכרח צריך להתיר אתכם, בתנאי שהגורם המנהל הוא בעל ניסיון והוכיח שהצלחה להסדיר מימון בנקאי לפרויקטים בסדר גודל דומה. 4. ההסכמים: קראו את כל ההסכמים

1. מארגן קבוצה: בדקו היטב מיהו, מה הרקע שלו, ואם יש לו ניסיון בקבוצות רכישה. אם אתם חשים בסימנים של חוסר שקיפות והסתרת מידע, צריכה להידלק לכם נורה אדומה. דאגו שיהיה ניהול מקצועי של הפרויקט. קרו מקרים שמארגן קבוצה הסתפק בשיווק הקרקע לחברים, ואז יצא מהמשחק והותיר אותם בלי יכולת להוציא את הפרויקט לפועל. 2. חברי הקבוצה: גם אם אתם לא מתכוונים לגור בדירה שתבנו, עדיין חשוב לנסות להתעניין ולבדוק ככל האפשר מיהם החברים האחרים בקבוצת הרכישה

18.24x33.17	2/2	7 עמוד	ממון - ממון	05/02/2016	51730168-1
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

צילום: אוראל נהן



**פרויקט "רביעיית פלורנטינ" קבוצת הרכישה התפרקה, ומחיר הדירות קפץ ב-10%**

## אחרי תקופת צינון ארוכה נראה שקבוצות הרכישה חוזרות בגדול • זה הזמן להזכיר - לצד האפשרות להוזיל את מחיר הדירה - גם את הסכנות והמכשולים: מהבנק שלא נותן אשראי, דרך סכסוכים עם חברי הקבוצה, ועד עלות הבנייה שעלולה לתפוח • עופר פטרסבורג

ומחלוקות - התברר שהבניין נבנה בצורה שונה מהמתוכנן, עם דירות קטנות או גדולות מהמתוכנן. לא נבנה מחסן לכל דירה, והתגלה שלבניין יש זכויות בנייה נוספות. תהליך הבנייה התארך, המחלוקות על חלוקת הזכויות הנוספות לא נפתרו, וגם חילופי הוועד המייצג לא סייעו, עד שהמחלוקות הגיעה לבוררות. בבוררות נקבע כי מארגן הקבוצה גרע חלקים מהשטחים המשותפים והוסיף אותם לדירתו ולדירות של אחרים, בלי שהייתה לו זכות לכך.

### לפעמים זה עובד מצוין

למרות כל זה, עם ניהול נכון, השקעת מאמץ וגם קצת מזל, קבוצת רכישה יכולה לעבוד היטב ולהוויל לכס את דירת החלום. מות. בהודיה השרון התארגנו שש משפחות וקנו מגרש לבניית בניין של כמה יחידות דיוור לשימושן. כעבור כשנה וחצי נחתם ההסכם עם בעלת הקרקע. הקבוצה ניהלה את הבנייה, ובימים אלה, שלוש שנים מתחילת הבנייה, עובדים חברה לגור בדירות. למרות שהיו חריגות של קצת יותר מ-20% בעלויות הבנייה, המחיר ששילמו לבסוף עדיין נמוך ב-10% ממחיר השוק. הם שילמו 2.5 מיליון שקל על דירת 5 חדרים. מדובר בקבוצה מוצלחת שלא חוותה מלחמת פנימיות. היו ויכוחים, אבל הם נפתרו, וכל חברי הקבוצה השקיעו מזמנם וממרחם כדי לקדם את הפרויקט. עוד דבר שעבר לזכותם: הם הצליחו להשיג ליווי בנקאי בקלות מאחר שמדובר בהודיה השרון. עו"ד רוטשילד: "הבנק בודק מה יהיה שווי הפרויקט הגמור אל מול עלויות הביצוע המוערכות, ואם שווי הפרויקט גבוה באופן סביר מעלויות הביצוע, הבנק מרגיש בטוח יותר. באזורי ביקוש, כמו הודיה השרון, הסבירות שזה יקרה גבוהה יותר מאשר מחוץ לאזורי הביקוש."

שותף במשרד עו"ד נתן מאיר ושות', שטיפל במקרה. "החיוב במע"מ היה חוליה ראשונה בשרשרת של קשיים שחוותה הקבוצה: בהמשך לא נמצא בנק שיסכים להעמיד לחברי רי הקבוצה מימון לבנייה, והקבוצה נתקלה בקשיים ממושכים גם בקבלת היתר בנייה."

### בעל הקרקע מתחרט

בשנת 2009 התארגנה קבוצת רכישה של אנשי קבע לרכישת מגרש בפתח-תקווה. הפרויקט היה צפוי לכלול שני מגדלי מגורים בני 17 קומות, ובניין נוסף בן תשע קומות. לאחר שכל חבר בקבוצה נתן פיקרון של מאה אלף שקל, נוצרו מגעים עם בעלי המגרש שהבשילו כמעט עד חתימה סופית. ברגע האחרון חזרו בהם בעלי המגרש, ודרשו שהקונים ירכשו את הדירות ישירות מהקבלן, ובכך בעצם ייאלצו לשלם את עלויות המס והמע"מ שלא היו משלמים אילו היו בעלי הקרקע (או קבוצת רכישה עוד היו פטורות מתשלום מע"מ על המגרש) - דבר שייקר את הרכישה ב-7%. ייתכן שבעל המגרש קיבל הצעה טובה יותר מהקבלן. חברי הקבוצה תבעו אותו, באמצעות עו"ד ארנון גרפי, על סך של 9.6 מיליון שקל. לבסוף נקבע גישור שבמהלכו פוצו הדיירים. לדברי עו"ד זיו כספי, חשוב שתהליך הסגירה עם בעל הקרקע יבטיח לו כלכליות של העסקה מצד אחד, ומצד שני יאפשר לקבוצה ביטחון מלא לקיום ההסכם בכל שלבי הפרויקט - גם לפני תחילת העבודות בשטח.

### יכוחים על זכויות

ב-2006 התארגנה קבוצת רכישה להקמת בניין מגורים בשכונת כוכב הצפון בתל-אביב. חברי הקבוצה העריכו שהרכישה הקבוצתית תחסוך להם כ-20% בעלות. לאחר תחילת הבנייה החלו להצטבר קשיים

שאנן בתל-אביב חתמו הרוכשים על הסכם על סמך מצגים שהציגו יומי ומארגני הקבוצה לגבי עלויות הפרויקט ומזן הביצוע. בפועל, על העלויות גדלו בכ-70%. גם בעיר חריש התחילו קבוצות רכישה בבניית פרויקטים לפי מחירי דירות נמוכים מאוד, אבל בחלוף הזמן הן נדרשו להוסיף עוד ועוד סכומים. "ייקור עלויות הפיתוח ותוספות אחרות הביאו להתייקרות של עשרות אחוזים", אומר עו"ד צבי שוב, מומחה לנדל"ן. דירת 4 חדרים של 650 אלף שקל התייקרה ב-200 אלף שקל לפחות, והשתוותה למחיר קבלן. הבעיה נובעת מכך שאומדן העלויות נערך על ידי מארגן הקבוצה, שהוא צד שלישי שאינו מבצע את העבודות בעצמו. "לרוב הוא אינו בודק את הקרקע פיזית לפני ההתקשרות עם הקבוצה, ואינו מודע לנתוני השטח המשפיעים על עלות הפיתוח והעבודות", אומר עו"ד ארנון גרפי, מומחה לקבוצות רכישה ודיני בנקאות. "אם הגוף המארגן אינו מקצועי ובקי דיו בעריכת תחשיבי בנייה, ו/או לא העריך את עלות הפרויקט במדויק, הרוכשים חשופים לסיכון שהבנייה תעלה הרבה יותר מהאומדן."

### עיכובים והפתעות

ולפעמים הנשמה יוצאת עד שהדירה נשלמת. קבוצת רכישה של כמה חברים, שהתארגנה לפני שבע שנים לרכישת מגרש ולהקמת בניין בן כ-20 דירות ברמת-גן, עדיין לא התחילה בבנייה. הקבוצה גובשה על ידי עורך דין, אבל חתימת ההסכם לרכישת הקרקע התעכבה ונעשתה רק ב-2011. בתחילת אותה שנה נכנסו לתוקפן הוראות שחייבו קבוצות רכישה לשלם מע"מ על הקרקע. "בשל העיכוב נאלצה הקבוצה לשלם מע"מ של יותר ממיליון שקל, שלא נלקח בחשבון מראש", מספר עו"ד איתן רוטשילד,