



7.28x27.43	1	עמוד 64	ידיעות חיפה	25/03/2016	52518844-7
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

נדל"ן פלוס // חדיד רשי

מאחורי הקלעים בקבוצות רכישה

באזור חיפה פועלות כמה קבוצות רכישה, שמצטרפות לטרנד החם בשוק הנדל"ן. מה כדאי לבדוק לפני שמצטרפים לקבוצה כזו, במטרה להפחית סיכונים. כמובן מדובר בהמלצות. עו"ד ירון טיקוצקי:

1. יש לשים לב מי עומד מאחורי קבוצת הרכישה ומה הרקע של בעלי העניין. חוסר שקיפות והסתרת מידע צריכים להדליק נורה אדומה.

2. ניהול מקצועי - של הקמת הפרויקט: קרו מקרים שמארגן קבוצת הרכישה הסתפק בשיווק הקרקע לחברי הקבוצה ולאחר מכן יצא מן המרחק תוך שהוא מותיר אותם "עזובים לנפשם" בלי יכולת ממשית להוציא את הפרויקט לפועל. חשוב להצטרף רק לקבוצות שבהן מארגן הקבוצה הנו בעל יכולת וניסיון מוכחים בפועל בניהול הקמת הפרויקטים בסדר גודל דומה.

3. היבטי מימון - יש לבדוק האם טופל נושא מימון הקמת הפרויקט ומהו הבנק או המוסד הפיננסי המוכן ללוות את ההקמה. אמנם, קורה לא אחת כי בשלב גיבוש קבוצת הרכישה, טרם נסגר נושא מימון הפרויקט. זהו מצב פחות רצוי, אולם לא בהכרח צריך להרתיע מהצטרפות לקבוצה, ובלבד שהגורם המארגן והאמור לנהל את ההקמה הוא בעל ניסיון מוכח בהקמת פרויקטים, ויכול להצביע על פרויקטים אשר הוקמו במימון בנקאי ונוהלו על ידו.

4. בדיקת המסמכים המשפטיים - יש להעביר לבדיקת איש מקצוע את כל מסמכי המסמכים המשפטיים ולוודא, כי מדובר במסמכים השומרים על זכויות של כל חברי הקבוצה.

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%), מומלץ לשקול אם ההצטרפות לקבוצת רכישה כדאית בכלל.

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

7. בדיקת מאפייני המשתתפים האחרים בקבוצה - יש לדעת כי גם במקרה שמי ששוקל להצטרף לקבוצה אינו מתכוון לגור בדירה שתוקצה לו, חשוב מאד שיבחן מי הם חברי הקבוצה האחרים. בסופו של יום המדובר ביציאה לדרך משותפת ארוכה וחשוב לצאת אליה בליווי חבריים נכונים.