

סגור חלון



## דעה: התרחקו מקבוצות הרכישה כמו מאש - או שתפסידו כסף

כך הפכו חברי קבוצות הרכישה לפרה החולבת של מארגני הקבוצות? להלן הסעיפים שחותרים את הרווח הפוטנציאלי, מוחקים את החיסכון ומפריכים את הביטחון המדומה שאכן תחכה דירה בסוף המסלול  
 עו"ד ישראל ליברובסקי 28/2/16

הפרסומים האחרונים על אשת העסקים ענבל אור מחייבים הסבר ומהווים תמרור אזהרה לכל מי שמתכוון להצטרף לקבוצת רכישה. קבוצת רכישה אמיתית וטהורה הינה קבוצת אנשים שמתאגדת, רוכשת יחד מגרש וביחד בונים הרוכשים את הבנין, כשכל אחד מהם מקבל דירה. במקרה כזה, מוזילה הקבוצה באופן משמעותי את המחיר וחוסכת רווח קבלני ומיסים.

הבעיה היא שקבוצות הרכישה, עברו עם השנים מטמורפוזת וכיום רבות מהן כבר אינן קבוצות רכישה טהורות. מה שקורה בפועל הוא, שבמקום קבוצה אמיתית שתפעל מול בעל המגרש ומול הקבלן, נכנס לתמונה יזם או מארגן שלמעשה בולע את אותו רווח שקיים בקבוצה האוטנטית; במקום שקבוצה תרכוש ישירות את הנכס מבעל הקרקע, נכנס אל הוואקום הזה יזם, שפונה לבעל הקרקע, מציע לו מחיר הגבוה בהרבה ממחיר השוק האמיתי של הקרקע ומקבל אופציה לשווק את הקרקע לקבוצה.

כאשר באים הבודדים שמרכיבים את הקבוצה, הם משלמים ליזם ולא לבעל הקרקע סכום כסף עבור חלק מהקרקע, כאשר בפועל בעל הקרקע לא מקבל את הסכום הזה, אלא רק חלק ממנו והיזם נהנה מההפרש. כבר בשלב זה נעלם חלק עיקרי מהיתרון של קבוצת רכישה טהורה ונעלם חלק עיקרי מהחיסכון.

מעבר לכך, בקבוצת רכישה אותנטית, חברי הקבוצה רוכשים 100% מהקרקע ונהנים מ-100% מזכויות הבניה. כלומר, אם מותר לבנות 50 דירות בבניין, מתקבצים 50 איש ורוכשים כל אחד מראש דירה אחת. בפועל כיום, היזם מציע עיסקה שבה כל חבר קבוצה מקבל בסופו של יום דירה אחת, אך אין כל ערובה לכך שחברי הקבוצה אכן קיבלו את כל זכויות הבניה.

דפוס הפעולה הזה של מארגני הקבוצה עלול ליצור מצב שבו לאחר שכל חברי בקבוצה "קנו" את הזכויות לקבלת דירה, נותרו עדיין זכויות לדירות נוספות או לשטחים מסחריים נוספים, שלא מיועדים לחברי הקבוצה, למרות שחברי הקבוצה שילמו לבעל הקרקע את כל התמורה שביקש עבור הקרקע. יוצא מכך, שבלי לשים לב, הקבוצה מימנה מכספה ליזם נכסים וזכויות, מבלי שחבריה היו מודעים לכך, וזאת בנוסף לדמי היזמות שנשאר בידו היזם, לאחר ששילם לבעל הקרקע את התמורה.

סכנה נוספת הטמונה בקבוצת רכישה הינה העובדה שבעלי הקבוצה אינם מגובים בערבויות לפי חוק המכר, וזאת מאחר והם בעלי הקרקע והם מתקשרים בהסכם עם קבלן לבנייה בלבד. לכן, מי שהצטרף לקבוצת רכישה "מודרנית" בטוח שהוא רוכש דירה, בעוד שבפועל הוא רוכש רק חלק מקרקע בלבד, והיזם כלל לא מתחייב שתהיה "דירה" בסוף הדרך.

קיים נושא חשוב נוסף של חיוב במע"מ במקרה של קבוצת רכישה שמאורגנת ע"י יזם, שמכרסם עוד חלק ניכר מהחיסכון התיאורטי של הקבוצה. משרדנו בדק במשך השנים עשרות

חוזים של לקוחות שביקשו להצטרף לקבוצות רכישה והיו מקרים לא מעטים בהם המלצנו חד משמעית לא להצטרף לקבוצת רכישה מהסוג המודרני, בשל הסיבות הללו, מאחר שבפועל אין כל ביטחון - לא במחיר הסופי שהדירה תעלה, לא בתאריך המסירה הסופי ולא בתכנון הסופי - ששכרם לא ייצא בהפסדם.

אפשר לקבוע כמעט בוודאות שלולא הזינוק החד במחירי הדירות בשנים האחרונות, כמעט כל קבוצות הרכישה היו מפסידות כסף רב וישנם פרויקטים שגם לאחר העליות המטורפות במחיר, מכרו חברי הקבוצה דירות במחירים הנמוכים מהעלות האמיתית שהדירה עלתה להם. המלצתינו החד משמעית היא או לארגן קבוצת רכישה אותנטית, או לנהל מו"מ עם קבלן שמוכר דירות בפרויקט שיש לגביו כבר היתר בניה והוא כפוף לחקיקה המחייבת אותו לתת בטוחות טובות.

? הכותב הוא מומחה לעסקאות נדל"ן ממשרד ויור ליברובסקי