



איך להגן על עסקאות התחדשות עירונית בתקופות של חוסר ודאות

התקופה הנוכחית מביאה איתה הרבה חוסר ודאות. קבלו מספר עצות זהב כדי להגן על עסקת ההתחדשות העירונית שלכם בתקופות קשות של חוסר ודאות וסביבת ריבית גבוהה ומסוכנת.

עצה 1: ערבות חוק מכר

הערבות המרכזית בפרויקט של התחדשות עירונית, ערבות חוק מכר. זאת הערבות העיקרית וכמובן כולם יודעים שאין להתקשר בהסכם ללא ערבות חוק מכר, שמגלמת את שווי הדירה החדשה בפרוייקט וניתנת ע"י הבנק המלווה. יחד עם זאת חשוב לעדכן אותה לפחות אחת לשנה על מנת שתהיה עדכנית ובמקרה של מימוש, יהיה לה ערך ראלי של דירה חדשה. חשוב גם לדרוש ערבות חוק מכר משופרת עם עילות מימוש נוספות, לא רק בקריסה של היזם, אלא גם בהפסקת פעילות באתר לאחר מספר חודשים ואיחור משמעותי במסירה, לדוגמא מעל שנה.

עצה 2: ערבות דמי שכירות

גובה דמי השכירות נקבע על ידי שמאי הדיירים והיזם משלם את דמי השכירות במשך כל תקופת הבנייה ועד הכניסה לדירה החדשה. יחד עם זאת, היזם מחוייב לתת ערבות דמי שכירות למקרה בו יפסיק לשלם את דמי השכירות. צריך להקפיד שערבות דמי השכירות, שהינה אוטונומית, כלומר כזאת שאפשר לחלט אותה בהודעה שלנו לבנק, תכסה את כל תקופת הבניה כולל הגרייס ותפחת רק לפי קצב התקדמות הבנייה של היזם בפועל עד למינימום של 12 חודשים שתשאר בכל מקרה עד לקבלת הדירה, על מנת שלא נשאר עם ערבות מצומצמת ביד במקרה של קריסה. שווי הערבות צריך להיות צמוד למדד ומעודכן בערך ריאלי אחת לשנה.

עצה 3: ערבות חוק בדק

ערבות הבדק, תפקידה להבטיח תיקונים של ליקויים בשנת הבדק, בהם היזם חייב עפ"י חוק המכר, לאחר מסירת הדירה והיא ערבות חשובה ביותר. הערבות היא עצמאית, אוטונומית, הסכום נקבע במשא ומתן ומתייחס לכל יחידת דיור חדשה באופן עצמאי. חשוב לדרוש מהיזם שדירה שלא ניצלה את הערבות, יועמד חלקה לטובת דירות אחרות בהן התגלו ליקויים. חשוב גם לייחד בהקשר הזה, ערבות מיוחדת לבדק של הרכוש המשותף ולא רק הדירות הפרטניות.

עצה 4 : ערבות רישום בית משותף

ערבות רישום בית משותף, הנה ערבות שנועדה להבטיח את רישום הבניין החדש, במצב בו היזם לא פעל לתיקון הרישום בבית המשותף, לאחר שהבניין, הן דירות היזם והן דירות הדיירים, אוכלס. חשוב בהקשר זה, לקחת בחשבון ערבות שתספיק לרישום כלל הבית המשותף, כלומר, לא רק דירות הדיירים, אלא גם דירות היזם החדשות שירכשו על ידי קונים עתידיים.

עצה 5 : ערבות מיסים

למרות שבפרויקטים מסוג זה יש פטור ממס, יכולה לעיתים להיות חשיפה למס אותה היזם לוקח על עצמו. מאחר והשומות יוצאות על שם הדיירים, הם יכולים למצוא את עצמם עם חוב למיסוי מקרקעין ואם היזם גם יקרוס, הם יאלצו לשלם אותו. לכן היזם מחויב לתת ערבות מיסים. אם עדיין אין שומות מס מומלץ למנות מומחה מיסוי שיעריך את החשיפה למס ושהסכום הערבות, לא יפחת מהחשיפה האמיתית לרשות המיסים. באופן דומה יש להתייחס לערבויות בגין היטל השבחה, אותה גובה הרשות המקומית, אמנם יש פטור, אבל אם הפטור מגביל את הדיירים ומחייב אותם לגור בדירה, הרי שהיזם צריך להתחייב שהוא ישא במס הזה.

עצה 6 : ערבות הליכים משפטיים

ישנה ערבות נוספת שיזמים מאוד לא אוהבים אותה, ערבות הליכים משפטיים. הליכים משפטיים הם יקרים ולפעמים במהלך פרויקט צריכים לנהל הליכים, אם זה בורות או מימוש ערבויות ואנחנו לא רוצים שהדיירים ימנעו מנקיטת הליכים בשל העדר יכולת כלכלית. לכן נולדה הערבות הזאת, אבל כאמור יזמים מאוד לא אוהבים אותה, בשל העובדה כי הם נותנים כסף, על מנת שדיירים יתבעו אותם בעתיד. ניתן להגביל את השימוש בערבות זאת, למקרים ספציפיים בלבד לדוגמא של מימוש ערבות חוק מכר.