

HELL

S H I B C L E T
L A W F I R M

BI

BN

BD

D



האפשרויות הרווחות ששולטות כיום בשוק הנדל"ן לביצוע עסקאות

- רכישת קרקעות בעסקאות מכר
- חכירת קרקעות מרמ"י
- עסקאות התחדשות עירונית
- עסקאות קומבינציה

החלופות הרלוונטיות העיקריות לבעל קרקע המעוניין במימושה

מכר מלא

יתרונות:

קבלת התמורה באופן מיידי

הימנעות מסיכון

חסרונות:

חשיפה למיסוי גבוה

בעל הקרקע עלול שלא לממש את מלוא הפוטנציאל הגלום בקרקע

החלופות הרלוונטיות העיקריות לבעל קרקע המעוניין במימושה

הזמנת שירותי בניה

יתרונות:

ישנה אפשרות לממש את מלוא הפוטנציאל הגלום בקרקע
לא חלים על העסקה מיסי מקרקעין

חסרונות:

על בעל הקרקע לשלם את מלוא עלויות הבניה
התמורה והיכולת להנות ממנה מתקבלות רק בסוף הפרויקט
נטילת סיכוני יזמות
דרישה למומחיות בבניה

עסקת קומבינציה

עסקה במסגרתה מוכר בעל הקרקע חלק מהקרקע ליזם,
בתמורה לשירותי בניה שיעניק היזם לבעל הקרקע,
לבניית היחידות שתיבנה על חלק הקרקע שלא נמכר ליזם במסגרת העסקה.

עסקת קומבינציה

כיצד מתגבשת עסקת קומבינציה?

- ❖ איתור קרקע - גורמי הפיתוח העסקי
- ❖ בחינת המצב התכנוני במקרקעין, היקף הזכויות, מסמכי התוכנית, הפקעות, בחינת ביצוע הפרויקט על פי תוכנית בתוקף או קידום תוכנית חדשה, בחינת הוראות חריגות בתוכניות התקפות - אדריכל
- ❖ עריכת סיור ובחינת המצב הפיזי במקרקעין, לדוג' על מנת לוודא שלא קיימים פולשים או מבנים שאינם בהיתר
- ❖ עריכת בדיקות קרקע ראשוניות (זיהום, מי תהום), או לחלופין אפשרות לביטול החוזה ככל שקיימים מפגעים
- ❖ עריכת תחשיב כלכלי ראשוני על מנת לקבוע את אחוזי הקומבינציה (בין היתר כתלות בסוג העסקה, ברוטו או נטו) – שמאי
- ❖ בחינת טבלת ההקצאות
- ❖ עריכת החוזה המשפטי בין היזם לבין בעלי הקרקע - עורכי הדין

עסקת קומבינציה

בירור המצב הקנייני במקרקעין

האם הרישומים מוסדרים?

האם ישנן הגבלות רישומיות?

האם ישנם בעלים מרובים?

עסקת קומבינציה

בעלים מרובים

- ❖ מועד החתימה על החוזה ורישום הערת אזהרה לטובת היזם: חתימה על חוזה עם תנאי מתלה מול חתימה רק לאחר חתימת 100% מהבעלים (קידום הפרויקט מול וודאות)
- ❖ הסכם שיתוף והשפעתו על חוזה הקומבינציה
- ❖ מתן סמכויות נרחבות לנציגות הבעלים
- ❖ מנגנוני פירוק שיתוף
- ❖ התחייבויות לחוד, אולם הפרה של אחד מיחידי הבעלים תקנה ליזם סעד של ביטול או עיכוב בביצוע ההתחייבויות כלפי כל הבעלים
- ❖ היתכנות לשילוב מספר עסקאות לצורך רתימת כל בעלי הקרקע (עסקת קומבינציה בשילוב עסקת מזומן ו/או עסקת שירותי בניה)
- ❖ היזם אינו צד להסכמות בנוגע לסדר בחירת היחידות בין הבעלים

עסקת קומבינציה בשילוב הזמנת שירותי בניה

- ❖ קביעת תמורת שירותי הבניה (COST+ או תמורה קבועה מראש)
- ❖ תמורה קבועה מראש למ"ר או ליחידה בשטח מוגדר
- ❖ תמורה קבועה מראש - עדכון במקרה של עיכובים או במקרה של שינוי בשטחי יחידות התמורה
- ❖ צמצום שירותי הבניה בעסקה

מיסים והיטלים בעסקת קומבינציה בשילוב הזמנת שירותי בניה

קומבינציה

בעלים: מס שבח, היטל השבחה ומע"מ בגין שירותי הבניה

יזם: מס רכישה, מע"מ בגין רכישת הממכר, ובד"כ אגרות בניה והיטלי פיתוח

*כאשר בניית הפרויקט תתבצע בהתאם לתב"ע עתידית שטרם קיבלה תוקף, ניתן לדחות את יום המכירה בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין

עסקת נטו והוספת תנאי מתלה של כדאיות כלכלית

שירותי בניה

בעלים: היטל השבחה ומע"מ בגין שירותי הבניה, אגרות בניה והיטלי פיתוח

חלוקת סיכונים בין הצדדים בעסקת קומבינציה

אחריות
תמיד על פי דין

כתבי שיפוי לפי סעיף 197א
הפער בין הרצוי למצוי

חלוקת היחידות בין היזם לבין הבעלים

❖ קיצור לוחות הזמנים: חלוקה מיד לאחר קבלת החלטת וועדה לאישור היתר הבניה בתנאים (ללא חלוקה לא ניתן יהיה למכור את יחידות היזם)

❖ מנגנוני איזון: במקרה של שינוי בשטחים לאחר מועד החלוקה

❖ יחידת פול: מתן שליטה ליזם בנוגע לאופן ניהול המכירה

ערבויות בנקאיות לבעלים

ערבות בנוסח הקבוע בחוק או ערבות משופרת

בעסקת הקומבינציה – ערבות בגובה שווי יחידות התמורה (לרבות רכיב המע"מ)

בעסקת שירותי הבניה – ערבות בגובה שווי הקרקע ובגובה התשלומים ששולמו בפועל בגין שירותי הבניה

גובה הלוואת הבעלים מופחת מגובה הערבויות לבעלים או שהערבויות משועבדות לבנק המלווה

הלוואת בעלים

עסקת הקומבינציה

- ❖ הלוואה לתשלום מס השבח, מע"מ שירותי הבניה והיטל ההשבחה
- ❖ תנאי מימון בשיעור תנאי מימון היזם, בתוספת אחוז מוסכם
- ❖ הלוואת קרקע או לחלופין התחייבות הבעלים לממן תשלומים אם המועד החוקי/חוזי לתשלוםם חל לפני התקשרות עם הבנק המלווה, מהון עצמי
- ❖ הגבלת שיעור אחוז ההלוואה ביחס לשווי הקרקע של כל הלווים וכן ביחס לשווי הקרקע של הלווה עצמו
- ❖ היתכנות להעמדת ההלוואה או חלק ממנה על ידי היזם
- ❖ דרישות לעמידת הבעלים הלווים בתנאים מקובלים בבנק כלוויים

הלוואת בעלים

עסקת שירותי הבניה

- ❖ הלוואה למימון שירותי הבניה ולתשלום מיסים והיטלים החלים על מזמיני שירותי הבניה בהתאם לחוזה
- ❖ תנאי מימון כפי שייקבע הבנק המלווה, בהתאם לסיווג מזמין הבניה כלווה על ידי הבנק המלווה
- ❖ שיעור אחוז ההלוואה אל מול ההון העצמי ייקבע בהתאם להנחיות הבנק המלווה

הלוואת בעלים

הבטחת פירעון הלוואת הבעלים

- ❖ דרישת הבנק המלווה לערבות היזם לפירעון הלוואת הבעלים
- ❖ הגבלת מועד פירעון הלוואת הבעלים
- ❖ פירעון ההלוואה כתנאי למכר יחידת התמורה לצד ג'
- ❖ משכנתא בדרגה שניה לטובת היזם לרבות הוראות מימושה
- ❖ מסירת חזקה משפטית בלבד ביחידות התמורה (לעניין השבת ערבויות, תשלומים שוטפים וכו')
- ❖ קבלת ייפוי כוח בלתי חוזר לצורך ביצוע מכר דירות

מועדים לקיום התחייבויות היזם

- ❖ מועדי ביצוע בין חתימת חוזה הקומבינציה לבין מסירת היחידות לבעלים
- נסיבות מצדיקות להארכת מועדים

שאלות

THANK
YOU

SHIBOLET
LAW FIRM