



**שותפות בין יזמים (Venture Joint)**  
**היבטים ליזמים ולבעלי דירות**  
**בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית**

**עו"ד ערן באלינט**

שותף במחלקת נדל"ן, משרד שבלת ושות'



- (1) בעסקאות נדל"ן רבות בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט, יזמים משתפים פעולה ביניהם על מנת לבנות ביחד פרויקט משותף.
- (2) הסיבות לשיתופי הפעולה מגוונות וביניהן, רצון לצרף שותף בעל איתנות פיננסית גדולה יותר, חלוקת סיכונים, צירוף שותף על ידי גורם אשר איתר את העסקה/ מגרש ומעוניין בחברה בעלת ניסיון וידע ועוד.
- (3) שיתופי פעולה אלה, מחייבים יצירת מערכת חוזית ועסקית ברורה, על מנת למנוע חילוקי דעות בהמשך ועל מנת למנוע את עצירת קידום הפרויקט, בשל אי הבנות בין השותפים. למעשה, הניסיון מלמד כי בתחילת הדרך, כולם רואים את הדברים עין בעין וכאשר הפרויקט מתקדם, כל שותף עשוי לראות את התקדמותו של הפרויקט בצורה שונה ולאור זאת, עלולות להיווצר מחלוקות בין השותפים.
- (4) לכן, חיוני להסדיר את מערכת היחסים מראש בחוזה בין השותפים, כך שהחוזה ייתן מענה למערכת וכן להסכמות בין הצדדים אשר יבואו לידי ביטוי במסגרתו.

# סוגי ההתקשרות – הסכם מייסדים להקמת חברה או הסכם שותפות

קיימים שני מסלולים של התקשרויות בין שותפים בנדל"ן – ✓

האחד שותפות במסגרת של הקמת חברה חדשה משותפת –

משמע, המסלול הראשון - הצדדים מקימים חברה חדשה,

חותמים על הסכם מייסדים ותקנון שמסדיר את פעילותם

המשותפת.

המסלול השני - הסכם שותפות או הסכם שיתוף פעולה בו שתי ✓

חברות פועלות יחד תחת מסגרת של הסכם שותפות ביניהם.

בשני המסלולים לעיל, המנגנונים המסדירים את מערכת היחסים ✓

ההדדית ושאותם אסקור להלן, דומים בשינויים המתחייבים.



# שותפות בין היזמים – ההשלכות על בעלי דירות/דיירים בפרויקטים

✔ לשותפות בין יזמים, קיימים יתרונות וחסרונות מול בעלי דירות – **מחד**, כאשר יש יזם אחד, ההתנהלות תמיד תתרחש מולו, לכן מול גורם אחד אין חשיפה לבעיות שנוצרות עקב מחלוקת בין השותפים, דבר שמקל על ההתנהלות. **מאידך**, כאשר ישנם שני יזמים, האחריות כלפי בעלי הדירות היא בדרך כלל של שני היזמים ביחד ולחוד, לפיכך, יש לבעלי הדירות עוד גורם נוסף הערב כלפיהם ואחראי למימוש הפרויקט.

✔ **על בעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית ובכלל, לשים לב, כי במידה ומוקמת חברה חדשה לצורך ההתקשרות מולם, אזי שתהא להם ערבות של החברות השולטות בה, אשר להן יהיה חוסן כלכלי, איתנות פיננסית וניסיון ("החברות השולטות").**

✔ **במקרה כזה, מומלץ לבעלי הדירות להקפיד ולדרוש ערבות של החברות השולטות, אחרת הם למעשה מתקשרים עם חברה ריקה מתוכן אשר הנכס היחיד שלה הוא הפרויקט עצמו.**

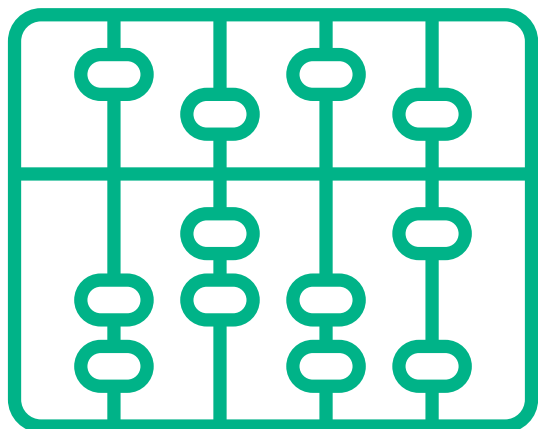
## עקרון ראשון – הגדרת אחוזי השותפות



כל שותפות מוגדרת בראש ובראשונה על פי שיעור אחוזי השותפות שבין השותפים – אחוזים אלה, מוסכמים מראש ומהם נובעת כל מערכת היחסים ההדדית.

יש להגדיר מראש את אחוז ההשתתפות ברווחים, את אחוז ההשתתפות בהפסדים, ואת הרוב שמכריע לצרכי קבלת החלטות ביחס לשותפות.

## עקרון שני – הגדרת אחוזי העמדת ההון העצמי



לאחר שהוגדרו אחוזי השותפות כאמור, מגדירים הצדדים ביניהם את יחסי העמדת ההון העצמי, לעיתים קרובות, יחסי השותפות זהים ליחסי העמדת ההון העצמי, אך לפעמים, אחוזים אלה עשויים להיות שונים.

**דוגמא לצורך המחשה:** אחוזי שותפות של 70 אחוז לחברה א' ו-30 אחוז לחברה ב', אך יחסי העמדת ההון העצמי יהיה 90 אחוז לחברה א' ורק 10 אחוז לחברה ב'.

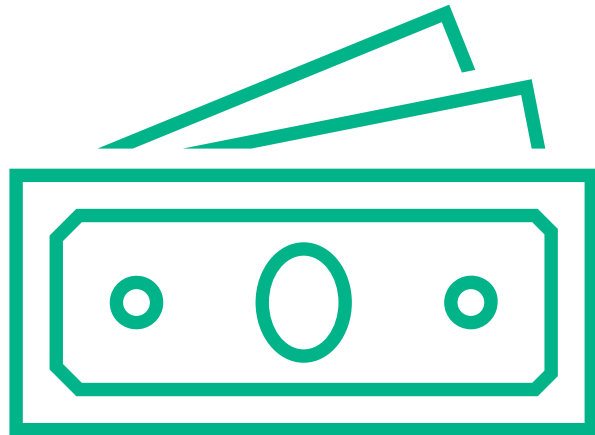
# עקרון שלישי – הגדרת אופן קבלת ההחלטות וההתנהלות בשותפות



- ✓ לאחר שסוכמו אחוזי השותפות, חיוני לקבוע את דרך קבלת ההחלטות בשותפות וכיצד היא תתנהל.
- ✓ כמובן שבשותפות שבה יש לצד אחד רוב, הוא בדרך כלל בעל זכות הכרעה, הדבר נכון הן במידה ומדובר בשותפות והן במידה ומדובר בחברה (רוב בדירקטוריון ובאסיפה הכללית).
- ✓ יחד עם זאת, רצוי מראש לקבוע עקרונות יסוד שבהן גם הרוב מחויב לפעול.
- ✓ יש להגדיר מראש את היקף מסגרת הפעילות המשותפת.
- ✓ חלוקת תפקידים – מומלץ לקבוע מראש את חלוקת התפקידים לצורך קידום הפרויקט בין הצדדים.
- ✓ כאשר מדובר על שותפות שבה לצדדים יש חלקים שווים, נדרש יהיה לקבוע מנגנון של הכרעה, זאת למקרה של חילוקי דעות בין השותפים.
- ✓ למעשה, חלק ניכר מההסכם שבין השותפים, עוסק בקביעת מנגנונים שונים אשר נועדו למנוע עיכובים בפרויקט ובהתנהלות, לאור חילוקי דעות אשר ייתכנו בין השותפים.

# עקרון רביעי – אופן החזר המימון וחלוקת הרווחים

הצדדים צריכים כמובן לקבוע ביניהם את אופן החזר המימון וחלוקת הרווחים בפרויקט, הדבר נעשה בדרך כלל באופן הבא:

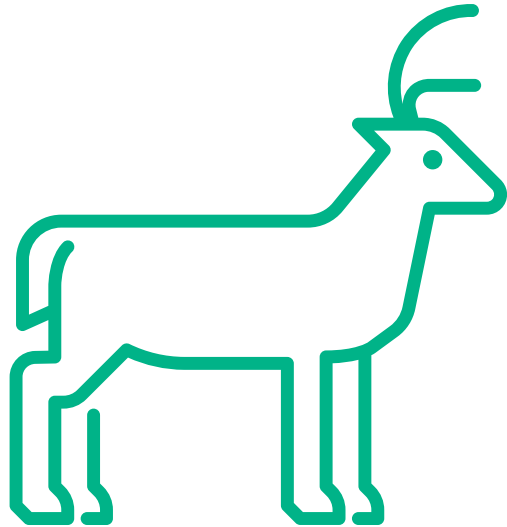


- (1) ראשית, יוחזרו חובות לכל צד שלישי עמו התקשרו הצדדים לביצוע עניינים הקשורים בפרויקט.
- (2) שנית, יוחזרו החובות לבנק שליווה את הפרויקט.
- (3) שלישית, במידה וחס וחלילה ייווצרו הפסדים, אזי כל צד ישלם את חלקו בהפסד לפי אחוזי השותפות.
- (4) רביעית, ככל שצד לשותפות העמיד חלק גדול יותר בהון העצמי (כמעין הלוואה), יוחזר חלק זה לצד כאמור בצרוף הריבית שסוכמה.

לאחר האמור לעיל, היתרה שתיוותר מהרווחים, תחולק בהתאם לאחוזי השותפות.



## עקרון חמישי - קביעת מנגנון במב"י



אחד המנגנונים היעילים ביותר ליישוב חילוקי דעות בין שותפים הוא מנגנון הבמב"י – מנגנון זה, נועד למקרים בהם חילוקי הדעות אינם ניתנים לגישור, ולפיכך דרכיהם של השותפים להיפרד. בהתאם למנגנון זה, צד אחד ירכוש את חלקו של הצד האחר בסוג של התמחרות פנימית בין הצדדים.

# דוגמא למנגנון במב"י

במקרה שיתגלו חילוקי דעות בין הצדדים, או במקרה שהצדדים יחליטו תוך הסכמה להפסיק את פעילותם המשותפת בקשר עם הסכם השותפות והפרויקט, אזי, הצדדים מתחייבים ומסכימים לכך שיופעל מנגנון רכישה כפויה הידוע בכינויו **Buy me Buy You** ("הסכם הבמב"י") אשר ייקבע בהתאם להוראות להלן:

כל צד להסכם הבמב"י ("המצייע"), יהיה רשאי להציע לצד האחר להסכם הבמב"י ("הניצע"), לרכוש ממנו את כל זכויותיו בנכס, בתמורה ובתנאים (לרבות התמורה, תנאי תשלומה ומועדי תשלומי התמורה) שיקבעו בהצעה ("הודעת המצייע").

בהודעת המצייע כאמור, יודיע המצייע לניצע בכתב, מהו המחיר המוצע על ידו תמורת רכישת כל זכויות הניצע בנכס, וכן את תנאי ומועדי התשלום.

בתוך 90 ימים מיום קבלת הודעת המצייע, יודיע הניצע למצייע בכתב, באופן בלתי חוזר, האם הוא מסכים או מסרב למכור את כל זכויותיו בנכס למצייע (בתנאים הנקובים בהודעת המצייע) ("הודעת הניצע").

השיב הניצע בחיוב להודעת המצייע או לא מסר למצייע את הודעת הניצע בתוך 90 ימים כאמור, יראו את הניצע, כאילו קיבל את הצעת המצייע למכור את כל זכויותיו למצייע, במחיר ובתנאים המפורטים בהודעת המצייע.

במידה וסירב הניצע למכור את כל זכויותיו בנכס למצייע, על פי תנאי הודעת המצייע, יהיה מחויב הניצע לרכוש את כל זכויות המצייע בנכס באותו המחיר ובאותם התנאים המפורטים בהודעת המצייע, בשינויים המתחייבים לעומת ההבדל ביחסי הזכויות הקיימות ביניהם ביחס לאותו הנכס.

# דוגמא למנגנון במב"י

מכירת הזכויות בנכס למציע, תשתכלל עם קבלת הודעתו החיובית של הניצע. בהיעדר הודעת הניצע כאמור לעיל, תשתכלל מכירת הזכויות בנכס למציע בחלוף 30 ימים ממועד הודעת המציע. במקרה של סירוב הניצע להודעת המציע, תשתכלל מכירת הזכויות בנכס לניצע עם קבלת הודעת הסירוב אצל המציע.

מכירת זכויות על פי סעיף זה, תהיה כפופה לאישורו של הבנק המממן ו/או הבנק המלווה לשחרורו של הצד הניצע מכל מחויבויותיו כלפי הבנק המממן ו/או הבנק המלווה. כל ההודעות על פי סעיף זה, תימסרנה במסירה אישית.

ככל וצד יידרש להעביר זכות מזכויותיו בנכס, בהתאם להוראות סעיף זה, אזי הזכויות שהוא יעביר בנכס תהיינה חופשיות ונקיות, למעט חוב, שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, צו, הליך משפטי, הערה, הפקעה, זיקת הנאה, הערת אזהרה, תובענה בקשר עם פעילות הצדדים בקשר עם הסכם הבמב"י;

רכישת הזכויות בנכס על פי הקבועה בהסכם הבמב"י, תכלול את רכישת כל זכויות והתחייבויות המוכר הרלבנטי בקשר עם הנכס, לרבות שחרורו מערבויות או בטחונות אחרים, שהעמיד בקשר עם הסכם הבמב"י, אם וככל שהעמיד, ובהתאם להסכמת הבנק המלווה.

# עקרון שישי – קביעת מנגנון דילול



בחלק ניכר מהשותפויות, אחד הצדדים הוא הצד היותר חלש מבחינה כלכלית – לפיכך, צד כזה, עשוי (במיוחד בפרויקט פינוי בינוי גדול) להתקשות להעמיד את חלקו בהון העצמי הנדרש.

במקרה כזה, אם וככל שחרף מתן התראות, הצד החלש כאמור, ימשיך להפר את הסכם השותפות ולא לשלם את התשלומים החלים עליו, ניתן לקבוע הוראות דילול, משמע שחלקו של הצד המפר בעסקה ידולל בהתאמה לתשלומי ההון או בהתאמה לתשלומים אשר לא העמיד בהתאם לקבועה בהסכם השותפות.

# דוגמא למנגנון דילול

לא שילם ו/או המציא צד להסכם השותפות, סכום ו/או תשלום ו/או ערבות ו/או בטוחה, אשר עליו לשלם ו/או להמציא על פי הוראות הסכם המכר ו/או הסכם השותפות, בקשר עם חלקו בנכס ו/או בפרויקט ("**הצד הנמנע**"), במועד בו היה הצד הנמנע חייב לשלם ו/או להעמידם על פי הסכם השותפות, כי אז מבלי לגרוע מהוראות הסכם השותפות, יהיו רשאים הצדדים האחרים אשר שילמו במקום הצד הנמנע ו/או העמידו ערבות או בטוחה כאמור לעיל, במקום הצד הנמנע ("**הצד המקיים**"), לדלל את חלקו של הצד הנמנע בנכס, פרו רטה, בהתאם לשיעור חלקם בנכס באותה עת וככל שרק צד אחד שילם במקום הצד הנמנע ו/או העמיד ערבות או בטוחה במקום הצד הנמנע כאמור לעיל, ייחשב אותו צד כ"צד המקיים", בתנאים המפורטים להלן:

לצורך קביעת החלק הנמכר (כהגדרתו להלן), תוסכם ע"י הצד המקיים והצד הנמנע, זהות השמאי וזאת תוך 7 ימים ממועד פניית מי מהצדדים הנ"ל אל משנהו, ככל ולא יגיעו להסכמה בדבר זהותו של השמאי בתוך פרק הזמן האמור, ימונה השמאי על ידי ראש לשכת השמאים בישראל, כאשר המינוי כאמור, יבוצע ללא דיחוי וללא עיכוב.

ככל ומינוי השמאי יידרש לאחר מועד העמדת הליווי הבנקאי, השמאי יהיה זה שערך את דו"ח האפס עבור הצדדים לבנק המלווה. הצד המקיים יודיע לשמאי בכתב בצרוף תצהיר (של מנהל הצד המקיים), מהו הסכום הכספי או הבטוחה, שהיה על הצד הנמנע לשלם או להמציא, לצורך קיום התחייבויותיו בהסכם השותפות והסכום הכספי או סכום הבטוחה יוכפל בשיעור של פי 1.5 (הסכום שהוכפל כאמור: "**הסכום החסר**").

השמאי יקבע איזה חלק מחלקו בנכס של הצד הנמנע עליו למכור לצד המקיים, על מנת שלאחר מכירתו ולאחר ניכוי כל ההוצאות והמיסים הקשורים במכירה ו/או הנובעים ממנה, יוותר סכום השווה לסכום החסר (החלק בנכס שעל הצד הנמנע למכור בהתאם לקביעת השמאי כאמור, ייקרא: "**החלק הנמכר**").

# דוגמא למנגנון דילול

במקרה של מכירה לצד המקיים, התמורה שישלם הצד המקיים עבור החלק הנמכר תשולם באמצעות קיזוז הסכום החסר.

במקרה של מכירה של החלק הנמכר, ישתנו יחסי ההתחייבויות (לרבות התחייבות כלפי צד ג') והזכויות בנכס וברווחים, בהתאם להפחתת החלק הנמכר משיעור חלקו בנכס של הצד הנמנע.

הצד המקיים יהיה רשאי לדרוש, בין היתר, מבלי שלצד הנמנע תהא זכות התנגדות כלשהי, מינוי כונס נכסים על החלק הנמכר, לצורך מכירתו וקבלת הסכום החסר, וזאת ככל שהצד המקיים אינו מעוניין ברכישתו.

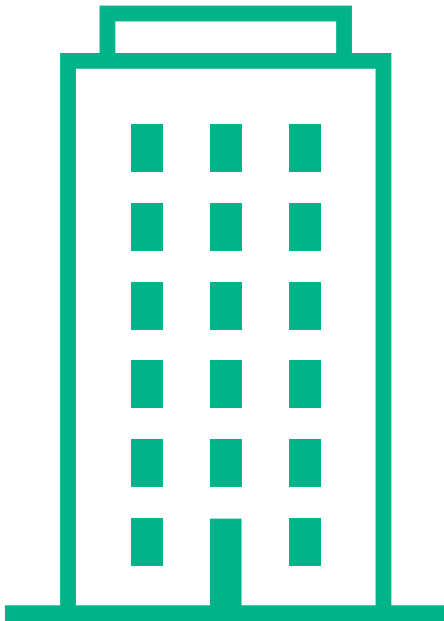
במקרה זה מלוא שכר כונס הנכסים ישולם ע"י הצד הנמנע, לרבות מהתמורה שיהיה זכאי לקבל הצד הנמנע בגין מכירת החלק הנמכר.

הצד הנמנע יחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך מכירת החלק הנמכר ויישא בכל המיסים, לרבות מע"מ, ו/או ההיטלים ו/או האגרות ו/או התשלומים, מכל מין וסוג, הקשורים ו/או הכרוכים במכירת החלק הנמכר ו/או בביצוע הדילול.

צד מהצדדים שימנע ו/או יעכב במעשה ו/או במחדל, במישרין ו/או בעקיפין, בעצמו ו/או ע"י מי מטעמו את מכירת החלק הנמכר, מכל סיבה שהיא, יחשב כמפר הסכם זה בהפרה יסודית, אשר תקנה לצד המקיים זכות לקבלת פיצוי מוסכם, ללא צורך בהוכחת נזק, בשיעור של 2% מסכום התמורה בגין החלק הנמכר לכל חודש של עיכוב, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הצד המקיים לעשות שימוש בייפוי הכוח לצורך מכירת החלק הנמכר ו/או מכל סעד אחר ו/או נוסף של הצד המקיים על פי הסכם זה וכל דין, ובכפוף לכך שנשלחה התראה בכתב על ידי הצד המקיים לצד הנמנע והוא לא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מקבלת ההתראה.

אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד להם זכאי הצד המקיים, על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

# עקרון שביעי - חלוקת הנכס בעין



מנגנון נוסף שנועד לפתור מחלוקות בין השותפים - הינו באמצעות חלוקת הנכס/מגרש בעין, כמובן שמנגנון זה אינו אפשרי תמיד, למשל בפרויקט של פינוי בינוי, מנגנון כזה בדרך כלל אינו ישים וגם בעלי הדירות לא יסכימו לו.

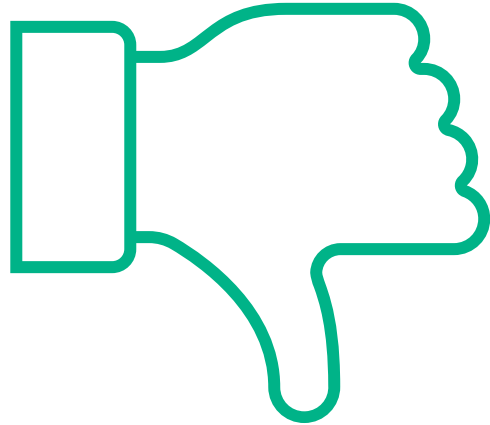
## עקרון שמיני - זכות גרירה (Drag Along)



בהתאם למנגנון זכות הגרירה, לצד אחד או לכל צד, תהא זכות לכפות על הצד האחר להצטרף לכל מכירה של הנכס ו/או הפרויקט לצד שלישי.



## עקרון תשיעי – זכות סירוב



בדרך כלל, יהיה בהסכם שותפות מנגנון של זכות סירוב, דהיינו, כאשר אחד השותפים מעוניין למכור את חלקו בנכס, יהיה עליו לאפשר לצד האחר בשותפות, לרכוש חלק בתמורה ובתנאים המסחריים הטובים ביותר אשר יוצעו לצדדים על ידי צד ג'.

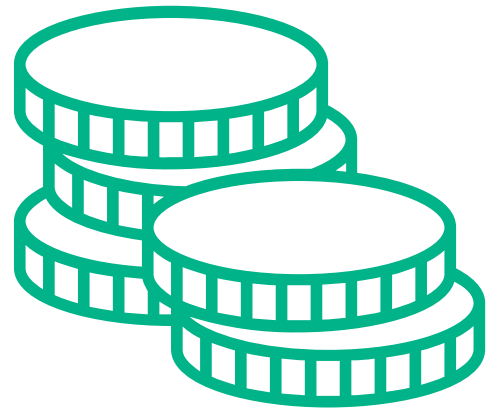
# עקרון עשירי - תשלום דמי ניהול ומתן שירותים על ידי הצדדים



בהסכם השותפות, יכללו גם הוראות המסדירות מתן שירותים ודמי ניהול על ידי הצדדים או מי מהם.

בגין שרותי הניהול, יהיו הוראות שיסדירו דמי ניהול בשיעור שיכול וייקבע כאחוז מעלויות ביצוע הפרויקט.

# עקרון אחד עשרה - תשלום של צד ב מקום משנהו



בהסכם השותפות יכללו גם הוראות של תשלום של צד במקום משנהו.

☑ בהסכם השותפות, יכללו גם הוראות המסדירות **מתן שירותים ודמי ניהול על ידי הצדדים או מי מהם.**

☑ **ייפוי כוח:**

להבטחת זכויות הצדדים בשותפות, יחתמו כל הצדדים על ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח מצורף.

☑ **יעוץ משפטי ויעוץ מס** – בשל מורכבותו של הסכם השותפות, יש לקבל יעוץ וליווי של עורך דין שמומחה בתחום, מומלץ גם לקבל ייעוץ וליווי של עורך דין המומחה בדיני מיסוי מקרקעין.

THANK  
YOU

מובהר, כי ההרצאה והדוגמאות שבה, אינם מיועדים לשימוש ו/או העתקה.  
כמו כן מובהר, כי יש להתייעץ עם עו"ד לגבי כל התנהלות משפטית.

SHIBOLET  
LAW FIRM