

הרהורים בענין קבוצות רכישה - על בעיות ופתרונות

עו"ד ציפי בנג'י בסקירה על פריחת קבוצות הרכישה.

עו"ד ציפי בנג'י

28/12/2009 15:26:40

במהלך השנים האחרונות אנו עדים לפריחת התארגנויות של רוכשי דירות במסגרת קבוצות רכישה, הרוכשים במשותף את המקרקעין ומקימים עליהם את הפרויקט. רבות דובר על היתרונות הגלומים בקבוצות הרכישה אשר רובם ככולם מתמצים במחיר האטרקטיבי של יחידת דירה והגמישות היחסית בתכנונה.

מאידך, קבוצות רכישה מזמנות אתגרים גדולים בניהול השוטף של הקבוצה, לרבות במציאת נקודת האיזון בין זכותו של כל אחד מהרוכשים לקבל החלטות מהותיות ביחס לנכס אותו רכש לבין האינטרס המשותף של כלל הרוכשים לקדם את הפרויקט באופן יעיל.

להלן דיון תמציתי במספר נקודות הנוגעות לניהול השוטף של הקבוצה אשר אינו מתיימר להוות דיון שלם ומקיף בכלל הסוגיות המתעוררות בהקשר זה היכולות להיות נושא למספר רשימות.

אחד המהלכים האסטרטגיים והחשובים ביותר בארגון הראשוני של קבוצת רכישה הינו הסדרת מערכת היחסים בין חברי הקבוצה במסגרת הסכם שיתוף. לרוב, משך הזמן הצפוי מהתארגנות הקבוצה דרך רכישת הקרקע ועד השלמת הפרויקט מוערך במספר שנים. מטבע הדברים בפרק זמן זה יכולים להיווצר סכסוכים בין החברים בקבוצה. מטרתו המרכזית של הסכם השיתוף הינה קביעת מנגנונים יעילים לקבלת החלטות ולפתרון מצבי קצה, שלא לומר סכסוכים, בין חברי הקבוצה והכל מבלי לעכב את התקדמות הפרויקט.

בדרך קבע, הקבוצה בוחרת מספר חברים מצומצם כנציגות הפרויקט שתפקידה לפעול כגוף המנהל של הפרויקט. בדרך כלל לנציגות מוענקות סמכויות נרחבות לקבלת החלטות הדרושות לניהול וביצוע הפרויקט. קיימת נטייה להירתע מהיקף הסמכויות הרחב שמעניקים כלל חברי הקבוצה לנציגות, אך יש לזכור שהמטרה אינה להעניק לנציגות סמכויות לקבלת החלטות הוות גורל על הקבוצה ו/או על חבריה, אלא להעניק לנציגות מרחב פעולה לתפקוד יעיל של הקבוצה באופן שוטף. גוף ניהולי שאינו חופשי לקבל החלטות אינו יכול לפעול בצורה יעילה.

כך, המלצתנו הינה לחלק את מגוון ההחלטות הניהוליות לרבדים שונים: ברובד הראשון מצויים הנושאים האופרטיביים השוטפים, לגביהם מוסמכת הנציגות של הרוכשים לקבל החלטות. בין הנושאים והפעולות הללו ניתן למנות ניהול מו"מ עם ספקים וקבלנים מגוונים, בחירת ספקים שאינם מהותיים, וכיו"ב.

ברובד השני, מצויים נושאים מהותיים ביותר אשר לגביהם יש לקבל החלטה של כלל הרוכשים בקבוצה. בין הנושאים הללו ניתן למצוא סוגיות מהותיות כגון: בחירת קבלן **מבצע**, בחירת מפקח בניה, שינוי מהותי בפרויקט וכיו"ב. לא זו אף זו, ניתן להסכים גם על רוב מיוחס של רוכשים הדרוש לשם קבלת החלטה מהותית (נניח 66% מהרוכשים לשם בחירת קבלן מבצע), אולם חשוב לזכור כי קביעת רוב מיוחס יכולה ליצור סיטואציה של קיפאון בפרויקט, וזאת מטעמים ברורים.

שני חששות נוספים המלווים את החברים בקבוצת רכישה, ולרוב שלובים האחד בשני, הם הצורך בהשקעת כספים נוספת מעבר למתוכנן, לצד עיכובים ממושכים במשך הפרויקט. דוגמא בולטת לכך הינה מקרה שבו חבר בקבוצה לא עומד בתשלומים שהוא מחויב להם (בין אם אינו רוצה לשלם ובין אם כלל אינו יכול), דבר שבהיעדר מנגנון מוסדר, יכול להטיל הוצאות כספיות על יתר חברי הקבוצה, ואף לעכב את התקדמות הפרויקט לפרק זמן ממושך.

אחד הפתרונות המרכזיים לבעיה זו הינו גיבוש מנגנון של ליווי בנקאי לפרויקט. במה דברים אמורים? בין יתר ההוראות של הסכם השיתוף נקבע מנגנון לפיו הקבוצה מתקשרת עם בנק לשם קבלת ליווי פיננסי לפרויקט. תנאי מוקדם לצירופו של חבר לקבוצה הוא הסכמת הבנק המלווה להעמיד לו מסגרת אשראי בתנאים אשר נקבעים בין הבנק לבין הקבוצה (בין היתר, שיעור ההון העצמי שעל כל חבר בקבוצה להשקיע בפרויקט).

חשוב לציין כי אחד התנאים החשובים שיש לכלול במנגנון זה הינו כי כל חברי הקבוצה יאשרו מראש ע"י הבנק המלווה, גם אלו אשר אין בכוונתם ליטול מהבנק המלווה מימון. היתרון הגלום במנגנון זה הינו שבכל מקרה בו חבר קבוצה אינו עומד בתשלומים, הבנק המלווה נכנס בנעליו. לשון אחרת: הבנק המלווה מתחייב להזרים את הכספים בגין חלקו של החבר המפר, באופן המאפשר לקבוצה להמשיך ולהתקדם עם הפרויקט.

לסיכום דברנו (התמציתיים), קבוצות רכישה הינן מנגנון אשר טומן בחובו סיכויים גדולים לרכישת נכס בתנאים אטרקטיביים. יחד עם זאת, כבר במועד גיבוש הקבוצה חשוב לייצר מנגנונים יעילים שיאפשרו את ניהול הקבוצה לטובת כלל חבריה גם במחיר צמצום מסוים באוטונומיה של כל חבר וחבר.

ציפי בנג'י - ממשד אפרים קטן ויינשטיין עורכי דין המתמחה בתחום המשפט המסחרי.

* אין לראות באמור לעיל משום המלצה לביצוע פעולות ו/או ייעוץ השקעות ו/או שיווק השקעות ו/או ייעוץ מכל סוג שהוא. המידע המוצג הינו לידיעה בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם. כל העושה במידע הני"ל שימוש כלשהו - עושה זאת על דעתו בלבד ועל אחריותו הבלעדית. החברה ו/או הכותבים מחזיקים ו/או עלולים להחזיק חלק מן הניירות המוזכרים לעיל.