



"המכניזם"

רכישה מפוקחת

*מנגנוני הפיקוח האמורים אינם קשורים לרשות ההגבלים או לרשות ני"ע ומהווים יוזמה פרטית של פירמת עוה"ד אברהם ללום ושות' המבוססת בין היתר על חוק המכר הישראלי. האמור בחוברת מתייחס אך ורק לעסקאות של מכירת דירות ולא עסקאות של גיוס משקיעים בהתאם לחוק ניירות ערך. רצף תהליכים הקשורים זה בזה ובאמצעותם ניתן לבצע עסקה מפוקחת. "המכניזם של הנדל"ן הוא נושא שמעסיק מומחים בתחום הנדל"ן ועל בסיסו נבנה המכניזם הידוע גם כמנגנון רכישה מפוקחת. המנגנון נועד לצמצם את הסיכונים בעסקאות מעבר לים.

פירמת עוה"ד אברהם ללום ושות' מציגה: המדריך לעסקה מפוקחת - "המכניזם"

בשנים האחרונות אנו עדים להתרחבות הביקוש לעסקאות נדל"ן מחוץ לישראל מסיבות שונות. עם התרחבות זו, התגברה התופעה המסוכנת של רכישות לא מפוקחות, במסגרתן נעשות פניות לציבור הרחב להשקיע את מיטב כספו בפרויקטים נדל"נים שונים, ללא כל בטוחות או הגנות של חוק המכר כמקובל בארץ.

האמור במסמך זה משקף תובנות עיקריות של משרדנו מניסיון מעשי של שנים רבות בתחום זה. מטרתו - ליידע ולהזהיר את הציבור מפני הסיכונים הכרוכים בהשקעות נדל"ן לא מפוקחות.

שימוש בקווים המנחים ובמנגנון הרכישה המפוקחת ללא ספק, יצמצם באופן משמעותי את הסיכונים ויביא לבחירת יעד נכון ומותאם להשקעה.

אלברט איינשטיין טען בנחרצות כי "הדבר שהכי חשוב לאיש מדע זה לא התעודות, לא מספר שנות הלימוד וגם לא הניסיון שלו, אלא האינטואיציה שלו." לא לשכוח אותם ולא להאמין למי שאומר לכם ללכת רק בעקבות המספרים.

מהי רכישה מפוקחת?

עולם הנדל"ן כולל סוגים רבים של השקעות ומיזמים שונים. אדם המעוניין להשקיע את כספו בנדל"ן יכול לעשות זאת במגוון של דרכים תוך התאמת סוג ההשקעה והסיכון הגלום בה לצרכיו.

בישראל, החקיקה והפיקוח שואפים לצמצם את הסיכונים הרבים שיש לרוכשים בעסקת נדל"ן, במיוחד לאור משברים כגון פרשת "חפציבה". החקיקה והפיקוח אינם יכולים למנוע את סיכוני ההשקעה כליל אולם כיום, בישראל, הם מהווים מסגרת חיונית לביטחון העסקה אשר יחד עם יעוץ משפטי, מקצועי ונכון, מוליכים את הרוכש לעבר רכישה בטוחה ככל הניתן. בנוסף, ידוע לכל כי כל השקעה בנדל"ן עשויה, מטבע הדברים, להוביל לא רק לרווח אלא גם להפסד, שכן מדובר על עסקה מורכבת עם מגוון גורמים כלכליים, המשפיעים על כדאיות העסקה. משכך, רכישת נדל"ן בחו"ל ללא כל גורם מפקח עלולה להיות מסוכנת הרבה יותר מרכישה מפוקחת.

השקעה בעסקאות שאינן מפוקחות מתאימה למשקיעים מתוחכמים, בעלי ניסיון וממון. הציבור הרחב אשר רוצה לקחת חלק בעסקאות אלו, עלול למצוא עצמו בהפסדים כבדים וללא כל הגנה. כאן נכנסים לתמונה אנשי מקצוע מנוסים ואחראים אשר בעזרת מנגנון "רכישה מפוקחת" מבטיחים את העסקה ככל הניתן.



עסקה מפוקחת באמצעות המכניזם נועדה ליישם עקרונות של הדין הישראלי והאירופאי ברכישת נכס בחו"ל ולהקנות לכספי המשקיעים בטוחות הולמות.

השקעה בנדל"ן בחו"ל נעשית נפוצה יותר ויותר בשנים האחרונות, בשל כך ישראלים ובכלל משקיעים מכל העולם מבקשים לפזר סיכונים בהשקעתם, במקביל לניצול הזדמנויות להשקעה במדינות מעבר לים.

למשקיעים עומדת האפשרות לאתר בעצמם נכסים להשקעה ולרכוש אותם באופן עצמי, אולם לסוג השקעה זה ישנם סיכונים רבים בשל היעדר ידע ומחסומי בירוקרטיה באותן מדינות וכאן נכנסים עוה"ד והמשרדים הבינלאומיים עם הניסיון בעסקאות מעבר לים. מחירי הדיור בישראל נמצאים בשנים האחרונות במגמת עלייה, חוסר ודאות והתנהלות של המדינה הביאה ישראלים להשקיע בנדל"ן מעבר לים.

השקעה במדינות מעבר לים עשויה להיות מסוכנת ללא ליווי של אנשי מקצוע המכירים היטב את התחום והמדינה הרלוונטית.



מנגנון הרכישה המפוקחת נועד לשמור על רוכשי דירות ולא רוכשים בהתאם לחוק ניירות ערך בדרך להשקעת נדל"ן חכמה בחו"ל. המנגנון כולל:



העברת הכספים בהתאם לקצב התקדמות הבנייה
הרוכש מעביר במעמד חתימת החוזה מקדמה בגובה של 5% משווי הנכס, 70% משולמים בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ו-25% רק בשלבי סיום הפרויקט: רישום בית משותף, רישום זכויות הרוכש ומסירת דירה מרוהטת ומאובזרת.



אישור משולש להעברת כספים בפרויקט
כסף מועבר לפרויקט אך ורק לאחר שניתן אישור סופי להעברת הכספים על ידי מפקח על הבנייה, משרד רואי חשבון בעל שם והנאמן - משרד עו"ד אברהם ללום.



מינוי חברת פיקוח בעלת שם בינלאומי
החברה תבדוק את תקינותו של היתר הבנייה, תפקח על קצב התקדמות הבנייה, איכותה והתאמתה לדרישות התכנוניות על פי היתר הבנייה. חברת הפיקוח תאשר כי שלב בבנייה הסתיים וניתן להעביר תשלום בהתאם לקצב התקדמות הבנייה.



**אישור העברת תשלומים על ידי משרד רואי חשבון
בעל שם בינלאומי**

(לדוגמא BDO) משרד רואי חשבון יאשר כי כל תשלום עובר כדין.



העברת הכספים תתבצע באמצעות נאמנות
העברות הכספים בפרויקט מתבצעות באמצעות חשבון נאמנות או חברות מוכרות אחרות לאחר אישור חברת הפיקוח, נאמן ואישור משרד רואי חשבון.

המשך



אישור נאמן להעברת כספים

הנאמן מעביר את הכסף רק לאחר צירוף דוח פיקוח, אישור רואה חשבון ואישור עוה"ד של העסקה. העברה בדרך זו מקטינה משמעותית את עלות העברת הכספים.



השלמת הפרויקט

במקרה בו הקבלן אינו מצליח להשלים את הפרויקט המועדים ובהתאם להסכם, הנאמן רשאי להיכנס לנעליו להשלים את הפרויקט בדרך הנראית לו היעילה ביותר עבור הרוכשים. לעניין זה, קיים הסדר ברור מראש הכולל את אופן השלמת הפרויקט והמשך המכירות.



רישום זכויות ומניעת עסקאות נוגדות

כל העסקאות מתבצעות דרך משרד עוה"ד אחד וזכויות הרוכשים נרשמות במרשם המקרקעין המתאים, כך נמנעת אפשרות לעסקאות נוגדות.



איחור במסירת יחידה

במקרה של איחור במסירת היחידה הרוכש יפוצה בריבית על בסיס הסכום אשר שולם מסך הכספים ששילם עבור היחידה בפועל עד לאותו יום.



המחיר הסופי

מחיר הדירה בפרויקט הינו מחיר סופי, כל העלויות הנלוות כגון רישום זכויות, שירותים משפטיים מול הרשויות, אגרות, נוטריון מקומי, ריהוט ואבזור של הדירה ועוד, כלולות בו.

מנגנון הרכישה
המפוקחת נועד לשמור
על רוכשי דירות ולא
רוכשים בהתאם לחוק
ניירות ערך בדרך
להשקעת נדל"ן חכמה
בחו"ל. המנגנון כולל:



מדוע אנשים מתפתים להיכנס לעסקאות נדל"ן לא מפוקחות?

אנשים רבים נכנסים בשנים האחרונות להשקיע כספיהם ברכישות לא מפוקחות. חלקם העבירו כספים שחסכו במשך שנים ארוכות ובעמל רב לגורמים שאינם מכירים תוך התבססות על הבטחותיהם.

מדוע עשו זאת?

יש לא מעט גורמים בשוק אשר מנצלים את הרוכשים ובעזרת מספר טקטיקות שיווקיות מביאים את המשקיעים לתת בהם אמון ולהשקיע כספם ברכישות לא מפוקחות. להלן מס' דוגמאות לטקטיקות שכאלה. מטרת חוברת זו, להביא בפני משקיעים בתחום הנדל"ן מעבר לים את הסיכונים והסיכויים הכרוכים במסגרת השקעה מעבר לים, כמו גם כיצד להשקיע נכון ולסייע בלימוד ואיתור חומרים רלוונטיים לפני השקעה בנדל"ן מעבר לים. איך מגדילים את הביטחון? בהשקעות רבות כאלה מובטחת תשואה חריגה. מתי לחשווד? המטרה במסגרת זו, לסייע לכם להבין כיצד להבטיח את הכסף שלכם ולעשות עסקאות בטוחות ומפוקחות יותר. שימוש בקווים המנחים ובמנגנון הרכישה המפוקחת ללא ספק, יצמצם באופן משמעותי את הסיכונים ויביא לבחירת יעד נכון ומותאם להשקעה.

כשלים בקבלת החלטות - היגיון ורגש בקבלת החלטות ובלקיחת סיכונים

במקרים רבים גורמי שיווק נוטעים במשקיעים את התחושה כי אי רכישה פירושה הפסד במתכונת "כל הקודם זוכה".
לאמירות אלו מתלווים לעיתים פרסומים או המלצות של אנשים שכבר השקיעו והרוויחו, כדי לתת תחושה שאדם שאינו מצטרף להשקעה נותר מאחור.

אתם לא רוצים גם להרוויח?

הגורמים המשווקים רכישות לא מפוקחות במנגנונים מקובלים עם בטוחות מציגים לעתים הבטחות או יכולת להשיג תשואות גבוהות יחסית, בדרך פשוטה, ולכאורה בסיכון מינימלי או אפילו **ללא סיכון כלל**. בחלק מהמקרים מוצגים למשקיעים נתונים ומספרים אטרקטיביים להמחשת הרווחים הצפויים באופן לא מדויק.

אשליות הפעלת לחץ לקבל החלטות מהירות

במספר מקרים מופעל לחץ פסיכולוגי מאסיבי על הרוכשים לקבל החלטות מהירות ולהעביר כספיהם מהר ככל האפשר.

כדי לקבל החלטות נכונות תחת לחץ, עליכם להבין כי כל אדם יכול לקבל החלטה שגויה באופן קבלת ההחלטות במצבים כאלו. למשל, אמירות כי מדובר ב"תנאים מצוינים שלא יחזרו", כי "אם לא תנצל את ההזדמנות תצטער על כך כל החיים", או כי "הזדמנות עומדת להיסגר", "נותר מלאי דירות מוגבל". מצבי לחץ עשויים לגרום לנו להיות "זהירים מדי" ולחפש כל מיני הוכחות שיתמכו בבחירה שלנו, או להפך, לקפוץ על הרעיון הראשון שנשמע ולאמץ אותו.

סימני האזהרה מפני סיכונים בהשקעה הלא מפוקחת

השקעה אינה מפוקחת באמצעות המכניזם היא תמרור אזהרה ברור למשקיע. יש סימני אזהרה נוספים שעלו במקרים בארץ ובעולם המצביעים על סיכונים שהמשקיעים צריכים להיות ערים להם:

עולם הנדל"ן כולל סוגים רבים של השקעות ומיזמים שונים. אדם המעוניין להשקיע את כספו בנדל"ן יכול לעשות זאת במגוון של דרכים תוך התאמת סוג ההשקעה והסיכון הגלום בה לצרכיו.

בישראל, החקיקה והפיקוח שואפים לצמצם את הסיכונים הרבים שיש לרוכשים בעסקת נדל"ן, במיוחד לאור משברים כגון פרשת "חפציבה". החקיקה והפיקוח אינם יכולים למנוע את סיכוני ההשקעה כליל אולם כיום בישראל הם מהווים מסגרת חיונית לביטחון העסקה אשר יחד עם יעוץ משפטי מקצועי ונכון מוליכים את הרוכש לעבר רכישה בטוחה ככל הניתן.

הבטחות לרווחים גבוהים ללא סיכון או בסיכון נמוך - כל השקעה כרוכה בסיכון מסוים. לכן, חברה המצהירה כי בהשקעה המוצעת על ידה אין סיכון כלל או כי הסיכון נמוך מאד, אך מאידך ההשקעה צפויה להניב רווחים גבוהים, משקפת מצב דברים שאינו סביר כלכלית. באופן כללי, יש יחס ישר בין הסיכון והתשואה בהשקעה. ככל שהתשואה גבוהה יותר, כך גם הסיכון גדול יותר.

חברות או גורמים לא רשומים או שלא ניתן לאתר מידע לגביהם - חשוב לבדוק אם החברה המבצעת את הפעילות רשומה בישראל או בארץ היעד באופן רשמי. פעמים רבות חברות לא מפוקחות אינן רשומות בישראל אלא במדינות כמו איי סיישל, איי הבתולה, או איי קיימן. רישום במקומות אלה צפוי להחמיר את מצבו של המשקיע כאשר תתעורר בעיה.



סימני האזהרה מפני סיכונים בהשקעה שלא באמצעות המכניזם

כיצד ניתן להתמודד עם מכשולים אלו בבואנו לגשת אל עסקת נדל"ן מעבר לים? אלו מנגנונים יכולים להגן על המשקיע ולהפחית סיכונים ככל הניתן. מתוך צורך זה נולד הרעיון של רכישה מפוקחת באמצעות המכניזם.

מסירת פרטים בעל פה, אי מסירת פרטים כלל, אי מתן תשובות לשאלות
כחלק מאסטרטגיית השיווק האגרסיבית מקובל לראות מקרים בהם לא ניתנו תשובות לשאלות, או ניתנו תשובות לא ברורות, תוך מתן התחושה לרוכש כי מדובר בשאלות מיותרות, לא חשובות, המעידות על חוסר הבנה או חוסר היכרות שלו עם התחום.

העדר אסמכתאות בכתב

העדר מסמכים רשמיים, או מסמכים שנראה כי נוסחו ברשלנות ובחוסר מקצועיות וכוללים טעויות כתיב וכדומה, מצביעים גם הם על כך שמדובר בגורם לא מקצועי.

העדר פרטי קשר וכתובת רשמית של משרדי החברה, מלבד כתובת מייל או אינטרנט
בנוסף, גם העדר בעלי תפקידים בחברה מלבד נציג המכירות עמו משוחחים טלפונית והוא מבצע את כל הפעולות. כל אלה עשויים לעורר חשד באשר לחוקיות הפעילות, ולכך שתוך פרק זמן קצר לאחר העברת הכספים החברה ונציגיה עשויים להעלם עם כספי הרוכשים.

מהן הפעולות שאני, כרוכש, יכול לעשות כדי להגן על עצמי?

לבדוק

לבדוק ככל הניתן את הרקע והניסיון המקצועי של החברה, מנהליה ובעלי התפקידים בה, באמצעות אתר הרשות, בחיפוש כללי באינטרנט ובמרשמים אחרים, לפי העניין (רשם החברות, רשם השותפויות וכדומה).

להבין

להבין את מאפייני ההשקעה המוצעת, את רמת הסיכון שלה, ואת התאמתה עבורי כרוכש. מי הגורמים המעורבים בביצוע ההשקעה, מה מטרותיה ויעדיה המדויקים, היכן יושקע הכסף בתקופות השונות אם החברה טוענת כי מדובר בפרטים "טכניים" או "מורכבים מדי" להבנה עבור משקיע שאינו מקצועי; אם ניתנות תשובות לא ענייניות לשאלות קונקרטיות - זהו "דגל אדום" המהווה סימן אזהרה.

להתייעץ

אם לאחר קבלת ההסברים אודות ההשקעה ואודות חברה הדברים אינם ברורים, יש לפנות ולהתייעץ בגורם מקצועי המתמחה בתחום השקעות מסוג זה - יועץ השקעות, עו"ד, רו"ח וכדומה.

לחשוב פעמיים

שוק הנדל"ן הבינ"ל מציע רכישות והשקעות מפוקחות במגוון רחב של אפיקים. אין סיבה להניח כי בהשקעות לא מפוקחות ניתן להרוויח יותר. זכור כי לאחר ביצוע השקעה לא מפוקחת תעמוד לבדך מול הגורם שקיבל את כספך. הניסיון מלמד כי הסיכונים שתיקח על עצמך בהשקעה לא מפוקחת רבים מאוד ואתה עלול להצטער עליהם מאוד בדיעבד.



האם כולם מצליחים בנדל"ן מעבר לים? לא. ההבדל בין השחקנים בשוק הוא הידע, הניסיון, חמדנות, הסתמכות ולא פחות מזל, הצלחות וכישלונות, והרבה טעויות.

שלא יספרו לכם סיפורים, בכל השקעה יש סיכון גדול, זהו טרנד ישראלי פופולרי מאוד כיום להשקיע מעבר לים, אבל הרבה ישראלים וזרים אינם בוחנים את ההשקעות האלה עם האנשים והידע המתאים. אף אחד לא יכול להבטיח לכם הצלחות, אבל אני מקווה שבזכות הספר נלמד להתעסק עם האנשים הנכונים, אנשים אשר יכולים לקצר לכם קצת את הדרך, לתת לכם מידע אטרקטיבי, לגלות לכם טיפים מנצחים וללכת איתכם יד ביד. בתחום הנדל"ן הבינלאומי בבואנו להשקיע כספנו מעבר לים לא די בחקר ולימוד מקדים בעניין כדאיות העסקה ואיתור הנכס המתאים. חשוב מאוד לעבוד עם מנגנונים מתקדמים במטרה להגן על הרוכשים כדוגמת מנגנון הרכישה המפוקחת - "המכניזם" ולעבוד עם אנשי מקצוע בעלי ידע ספציפי בשוק הרלוונטי על מנת לייצר עסקה כדאית ובטוחה ככל הניתן.



Avraham Lalum & Co.
International Law Firm

החומר האמור מבוסס על מנגנון הרכישה המפוקחת כיוזמה פרטית במסגרת רכישת נכס מוגדר וכן על חומרים מאתר הרשות לניירות ערך אשר פורסמו לצורך הגנה על רוכשים בהשקעות נדל"ן שאינן מפוקחות. חשוב לקחת בחשבון בהשקעה כי הרשות לני"ע מקשיחה את התנאים לגיוס ללא תשקיף. הרשות שמה למעשה קץ לפרשנות המרחיבה של החוק שאפשרה גיוס כסף מאנשים רבים בזמנית ללא תשקיף על ידי פיצול אפיקי השקעה אנשים. האמור בחוברת מתייחס אך ורק לעסקאות של מכירת דירות ולא עסקאות של גיוס משקיעים בהתאם לחוק ניירות ערך. השימוש בחומרים בכל אתר אינטרנט אחר או ברשת מחשבים לכל מטרה שהיא הינו אסור. תהא אשר תהא עילת התביעה או סיבת הנזק, בין חוזית, בין נזיקית ובין אחרת, על אף האמור בכל דין ... אין להסתמך על ייעוץ שהתקבל באמצעות החוברת כאמור לצורך קבלת החלטות כלשהן, לרבות צורך רכישה או עמידה בכללים הקבועים ברשות לניירות ערך