

## מבוא ודגשים למימון לרכישת נדל"ן / עו"ד דרור טימור, עו"ד רוני עשת ועו"ד נילי גוטליב

אין זה סוד ששוק הנדל"ן בתקופה האחרונה, של סוף שנת 2021 ותחילת 2022, רותח. זאת לא רק בכל הנוגע לרכישת דירות מגורים (הן במגזר הקבלנים והן במגזר היד השניה), אלא גם, ולא פחות מכך, בכל הנוגע לרכישת נכסים מסחריים מסוגים שונים. משבר הקורונה הביא להאטה בשוק למשך פרק זמן קצר, ואולם השוק חזר לעצמו במהירות מפתיעה ואף הגיע לשיאים חדשים. בעיתונות הכלכלית עיקר הדגש ניתן לשוק הדיור ולהלוואות המשכנתא שמועמדות לרכישת דירות, ואולם קיימת פריחה גם במגזר של הנכסים המסחריים, והדבר הביא לגידול משמעותי וניכר בהיקף האשראים שמועמדים על ידי הבנקים לשוק הנדל"ן ולבחינה קפדנית של בנק ישראל בסוגיה זו.

ברוב המכריע של המקרים, מי שרוכש נדל"ן נזקק למימון בנקאי. על אף שישנה כיום חלופה באמצעות מספר רב של חברות מימון חוץ-בנקאיות המתמחות בהעמדת מימונים לרכישת נדל"ן או כנגד שעבודי נדל"ן, בדרך כלל העדיפות הראשונה הינה לקבלת מימון מבנק, והפניה לחברות מימון חוץ-בנקאיות נעשית בעיקר במקרים שבהם קיימת מניעה לקבלת מימון מבנק, עם זאת ולנוכח התחרות הגוברת, גם חברות מימון חוץ-בנקאיות מציעות לעיתים תנאים טובים שכדאי לבדוק אותם.

מי שרוכש נדל"ן חייב להיעזר במשרד עורכי דין מקצועי לשם בדיקת מצב הזכויות בנכס, המצב התכנוני, קיומן של חריגות בניה, קיום מגבלות אחרות ועוד. יחד עם זאת, חשוב לזכור שלהיבט של המימון יש חשיבות רבה, לעיתים לא פחות מההיבט הנדל"ני. קיימים עורכי דין רבים שמתעסקים בנדל"ן ואשר אין להם ניסיון רב או מומחיות בכל הנוגע להסכמי המימון ומסמכי השעבוד הבנקאיים. בהתאם לכך, ניתן להמליץ בחום להיעזר במשרד עורכי דין שיש בו הן מחלקת נדל"ן והן מחלקה בנקאית המתמחה באספקטים של המימון הבנקאי או החוץ בנקאי.

אם בעבר היה מקובל לקבל את התנאים שמוכתבים ע"י הבנקים ללא כל סייג, היום נהוג להתמקח עם הבנקים, ובוודאי עם חברות מימון חוץ-בנקאיות, הן על התנאים המסחריים של המימון והן על התנאים המשפטיים. כל בנק או גורם מימון מציג בפני הלווה שורה ארוכה של מסמכים משפטיים עליהם הוא מתבקש לחתום, ובראשם הסכם מימון ארוך וכן מסמכי שעבוד (שטר משכון או שטר משכנתה עם תנאים מיוחדים). מסמכים אלו מנוסחים בדרך כלל בצורה שמיטיבה עם הבנק או גורם המימון וכוללים שורה ארוכה של הוראות ותנאים. מומלץ מאד להיעזר בעורכי דין שמבינים בכך על מנת להעיר הערות ענייניות ביחס למסמכים השונים. כאמור, כיום קיימת פתיחות רבה לתיקון המסמכים הסטנדרטיים בצורה נרחבת בהתאם להערות שמוצגות מטעם הלווים ולקיום משא ומתן בהתאם. במקרים לא מועטים מתנהל משא ומתן ממושך שכולל מספר טיוטות וגרסאות וכן שיחות טלפוניות ארוכות עד שמושג נוסח מוסכם עליו ניתן לחתום.

עורך דין מנוסה גם יוכל להעריך מראש, ובטרם התקדמות בעסקה, באם עלול להתעורר קושי בקבלת מימון, למשל עקב בעיה ברישום הזכויות, חריגות בניה ועוד. קיימים מקרים שבהם קיימת מניעה לרישום שעבוד מלא לטובת הבנק, למשל עקב רישום באישור הזכויות בדבר חריגות בניה, שינוי ייעוד ועוד, או למשל עקב בקשה של רשות מקרקעי ישראל להעביר את רישום הזכויות לטאבו. במקרים כאלה צפוי להתעורר קושי בקבלת המימון, וכדאי שהלקוח יידע על כך מראש, ובטרם חתימת הסכם הרכישה.

info@ysl-law.com



טל. 03-5757712



בית סלומון ליפשיץ, החילוץ 6, רמת גן



פקס. 03-5757725



בהקשר לכך מומלץ, במידת האפשר, לנסות ולבדוק עם הבנק מראש באם ניתן יהיה לקבל מימון לרכישת הנכס הרלוונטי ובאילו תנאים. כאשר בנק מלווה לקוח מסוים, ניתן יהיה בדרך כלל לפנות לבנק בבקשה לערוך בירור מקדמי באשר לאפשרות לקבלת מימון לרכישת נכס מסוים, ורצוי מאד לערוך בירור כזה עוד בטרם החתימה על הסכם הרכישה.

לסיכום, אנשים וחברות רבים מעוניינים לקפוץ על העגלה של שוק הנדל"ן הרווחה וליהנות מפירות ההשקעה בנדל"ן. מעבר לתנאים הכלכליים והבדיקות המסחריות שכרוכות בעסקה בנדל"ן, חשוב לשמור גם על הצדדים המשפטיים של העסקה, הן בהיבט של הנדל"ן והן בהיבט של המימון. מומלץ להיעזר במשרדי עורכי דין המתמחים בשני ההיבטים הנ"ל, באופן שהלווה יקבל מטריה משפטית מלאה שתגן עליו בצורה מיטבית.

- עו"ד דרור טימור הינו שותף במחלקת בנקאות ומימון במשרד עוה"ד סלומון ליפשיץ ושות'
- עו"ד רוני עשת ועו"ד נילי גוטליב נמנות על מחלקת בנקאות ומימון במשרד סלומון ליפשיץ ושות' ובעלות התמחות בשעבודים על נדל"ן

info@ysl-law.com



טל. 03-5757712



בית סלומון ליפשיץ, החילוץ 6, רמת גן



פקס. 03-5757725

