

היבטים של איכות סביבה מגדירים מחדש את מערך השיקולים בעולם הנדל"ן

היבטי איכות הסביבה משפיעים באופן נרחב על ענף הנדל"ן והמגזרים המשיקים לו, ומגדירים מחדש את כללי המשחק בו. המלצתנו: לבחון היבטים של איכות הסביבה כחלק אינטגרלי מבדיקת הנאותות לפני ביצוע עסקת נדל"ן | עו"ד סיגל שפירא, עו"ד ניר בוטנר



עו"ד סיגל שפירא | צילום: שחר תמיר



עו"ד ניר בוטנר | צילום: תומר יעקובסון

ככל שהפרויקט הוא בעל סיכון סביבתי מוגבר, הסעיפים שהגורם המממן יבקש לשלב במסמכי העמדת האשראי יהיו קשיחים יותר, ויטילו אחריות מוגברת על יזם הפרויקט או על בעל הקרקע. כך, לדוגמה, משלבים הגורמים המממנים סעיפים שלפיהם יישא היזם באחריות בלעדית בכל הקשור להיבטי איכות סביבה, לרבות טיפול במפגעים סביבתיים ופיצויי צדדים שלישיים בגין נזקים שייגרמו ממפגעים אלו מקורות עצמיים של היזם.

בפרויקטים בעלי סיכון מוגבר, יבקשו הגורמים המממנים אף לשמור לעצמם את הזכות להפסיק את מימון הפרויקט, בהודעה חד צדדית, במקרה שבו יתגלו מפגעים סביבתיים אשר יש בהם - לעומת מדת הגורם המממן - כדי להטיל על היזם הוצאות, תשלומים ואחריות משפטית אשר עשויים לפגוע בערך הבטוחות שהועמדו לטובת הגורם המממן או במצבו הפיננסי של היזם. במקרים שבהם יממש הגורם המממן את זכות זו, יאלץ היזם להשיב לגורם המממן את המימון שהועמד לו תוך חודשים ספורים, כאשר במקרה כאמור, הסיכוי לקבלת מימון מגורמים מממנים אחרים יהיה נמוך מאוד.

גם בזירת משקי הבית, יש להעניק חשיבות עליונה להיבטי איכות הסביבה במסגרת עסקאות נדל"ן. בעסקת רכישה של דירת מגורים, ואף במקרים של שכירות למגורים, יש לבצע בדיקות מקדמיות שמטרתן להתחקות אחר מפגעים סביבתיים - כדוגמת רעש, ריח, זיהום וקרינה - היכולים לנבוע ממיקום הנכס, ובכלל זה מקרבתו לאזורי תעשייה, מפעלים מזהמים או מוקדי אנרגיה ותקשורת שונים.

לסיכום, עולה תמונה ברורה כי היבטי איכות הסביבה משפיעים באופן נרחב על ענף הנדל"ן והמגזרים המשיקים לו, ומגדירים מחדש את כללי המשחק בשוק זה. זאת הסיבה שבעטייה אנו רואים חשיבות עליונה בבחינת היבטים של איכות הסביבה, וממליצים לבצעה כחלק אינטגרלי מבדיקת הנאותות לפני ביצועה של עסקה בתחום הנדל"ן, יהא סוג העסקה אשר יהא. מניסיוננו, התחשבות בהיבטי איכות הסביבה במסגרת עסקאות נדל"ן שליוונו אפשרו לנו לא אחת למזער באופן ניכר את הסיכונים הגלומים בעסקה עבור לקוחותינו, להגן עליהם טוב יותר ואף למנוע מהם נזקים כלכליים בעתיד.

עו"ד סיגל שפירא עומדת בראש מחלקת הנדל"ן של משרד תדמור ושות' פרופי יובל לוי ושות'. עו"ד ניר בוטנר הוא עורך דין במחלקה.



ההון העצמי הנדרש וערבויות נוספות מלבד שעבוד הקרקע נשוא הפרויקט. החשיבות הגבוהה לה מייחסים הגורמים המממנים, בבחינת היבטי איכות הסביבה וניהולם, נעוצה בסיבות רבות - בין היתר, בחשש לפגיעה בשווי הבטוחות שהועמדו לטובתו (בעיקר בהיבט ירידה בערך הקרקע, המהווה בטוחה, בעקבות גילוי מפגע סביבתי), בהרעה במצבו הפיננסי של הלווה בשל עלויות הטיפול במפגעים הסביבתיים, וברצון של המוסד הפיננסי להימנע מפגיעה במוניטין שלו עוצמו כתוצאה מהאפשרות שייחוס לו קשר להשלכות המפגע הסביבתי או לכישלון הפרויקט עצמו.

אמצעי נוסף שהגורמים המממנים נוקטים הוא שילוב של סעיפים המתייחסים להיבטי איכות סביבה במסמכי העמדת האשראי. מטרת הסעיפים הללו היא לצמצם, עד כמה שניתן, את הסיכון הנשקף לגורמים המממנים בהיבטים הנדונים, ולהטיל את מלוא האחריות הפיננסית והמשפטית על היזם או על בעל הקרקע שעליה צפוי לקום הפרויקט.

הגורם המממן - כבר בשלב הראשוני, וכחלק מבדיקות הנאותות אותן הוא מבצע - לבחינת הסיכונים הסביבתיים הנלווים לביצוע הפרויקט. במסגרת אותן בדיקות וכשלב מקדמי, נבדקים השימושים ההיסטוריים והנוכחיים בקרקע ובהיבטיה, ודרישות הרשויות בפן זה למתן היתר בנייה לפרויקט ולא כלוסו. במידה שקיימים מפגעים סביבתיים בקרקע או בסביבתה, או שקיים חשש להימצאותם, ירחיב המוסד הפיננסי את בדיקותיו במטרה לגדר, עד כמה שניתן, את העלויות והסיכונים הצפויים כתוצאה מהימצאותם של המפגעים.

המידע המתקבל מהווה חלק אינטגרלי מבסיס מערך השיקולים בקביעת הדירוג של סיכון האשראי, בהחלטה באם להעמיד את המימון הפיננסי, ובקביעת התנאים המוקדמים להעמדתו. בהתאם, הימצאותם של מפגעים סביבתיים תשפיע בהכרח על סוג והיקף הבטוחות הנדרשות כתנאי להעמדת המימון הפיננסי. כך, במקרה כאמור, יידרש היזם להעמיד בטוחות רבות ויקרות יותר, ביניהן הגדלת

עקבות העלייה במודעות לסיכונים סביבתיים ולרגולציה גוברת בתחום, נדמה כי היבטים רבים ומגוונים מתחום איכות הסביבה מעסיקים בשנים האחרונות, יותר מאי פעם, עורכי-דין המתמחים בליווי עסקאות נדל"ן. אנו עדים לשינוי אמיתי המתרחש בעולם הנדל"ן המסורתי על קשת גוונים, אשר בהתאם לו היבטי איכות הסביבה שזורים באופן אינטגרלי ומהווים שיקול אינהרנטי וכבד משקל, בכל עסקה ופרויקט נדל"ן - יהא גודלם או שוויים אשר יהא.

הימצאותם של מפגעים סביבתיים בקרקע או בסביבתה משפיעה באופן ישיר על כדאיות ביצוע עסקה. ככל שהמפגע הסביבתי חמור יותר, כך תידרשנה פעולות טיהור רחבות, מורכבות ויקרות יותר, עלויות המימון הפיננסי של הפרויקט יתייקרו, ובהכרח תיפגע כדאיות ביצוע העסקה. לפיכך, יש להעניק חשיבות עליונה לביצוע בדיקות מקדמיות, המאפשרות גילוי מוקדם לקיומם של מפגעים סביבתיים בקרקע ובסביבתה.

מקום בו קיים חשש להימצאותם של מפגעים סביבתיים, מומלץ ליזם - כתנאי מקדמי להתקשרות בעסקה - לבצע 'סקר היסטורי' ולקבל יעוץ סביבתי מקצועי, שעלותם לא גבוהה יחסית. ה'סקר ההיסטורי' מאפשר לקבל מידע אודות השימושים שבוצעו ומבוצעים בקרקע ובסביבתה, מיקום תשתיות, טיב הקרקע וכדומה. בהסתמך על מידע זה, ניתן לקבוע האם קיימים מוקדי זיהום פעילים או רדומים. במידה שקיימים מפגעים סביבתיים או חשש לקיומם, ניתנת המלצה במסגרת ה'סקר' ביחס לביצוע בדיקות נוספות. תוצאות ה'סקר' והבדיקות השונות ישמשו את היזם בבואו להעריך את כדאיות העסקה, ובהתאם את שווי הקרקע. כאן המקום לציין, כי ביצוע סקר קרקע הפך כמעט לתקן מחייב, במסגרת קבלת היתר בנייה מועדת התכנון הרלוונטית.

בהתאם, לפני מספר שנים החלו גם הגורמים המממנים לנהל בצורה מושכלת את הסיכונים הסביבתיים, במסגרת מתן מימון פיננסי לפרויקט נדל"ן. הגושפנקא להסדרה של הנושא ניתנה על-ידי המפקח על הבנקים, ובעקבות כך נוסדה בענף המימון פרקטיקה שמטרתה קביעת קריטריונים לזיהוי סיכונים סביבתיים והיקפם מחד, ונקיטה במנגנונים שונים לניהול וגידור סיכונים אלו מאידך.

כיום, בבואו של גורם מממן להחליט באם להעניק אשראי ליזם לבניית פרויקט, פונה