

רו"ת סיני משרד עורכי דין
רו"ת סיני, עו"ד ומגשרת
גליה כהן, עו"ד ומגשרת
אליה וסקר, עו"ד
בן-גד יוסף עו"ד

מצדה 9 בני ברק, מגדל ב.ס.ר 3, קומה 35
טלפון: 03-5051051 פקס: 03-5054054
אתר: www.ravit-law.co.il
אימייל: ravit@rs-tama.co.il



תאריך: 25.03.2024

לכבוד
בעלי הדירות
ברחוב יונה 24-26,
בעיר רמת גן

פרוטוקול פגישת זום שהתקיימה ביום 25.03.2024

הנדון: פרויקט פיננסי בינוי במתחם יונה-הנשיא-הרא"ה בעיר רמת גן

הצטרפות בניין ברח' יונה 24-26 למכרז יזמים

1. כידוע, הבניינים ברח' הרא"ה 119-121 והנשיא 5, המצויים במתחם שבנדון, חתומים על מסמכי המכרז (להלן: "הבניינים החתומים"), קרי הסכם משפטי, מפרט טכני ונספח ביטוח לטובת מכרז יזמים (להלן: "מסמכי המכרז"), הבעלים בבניין ברח' יונה 24א', הביעו הסכמתם וכיום חותמים על מסמכי המכרז ורוב הבעלים בבניינים ברח' יונה 24-26, הרא"ה 127א' והנשיא 3, חתומים על כתב ההסכמה.
2. הפגישה התקיימה, על מנת לעדכן את בעלי הדירות, ברח' יונה 24-26 (להלן: "הבעלים"), אודות סטטוס הפרויקט, לעבור על סעיפי ההסכם המשפטי ולענות על שאלות מצד בעלי הדירות, זאת במטרה לאגד את הבעלים, יחד עם הבניינים החתומים והבעלים שהביעו הסכמתם כאמור לעיל, לטובת מכרז יזמים משותף.
3. עו"ד סיני, הציגה את מצב המתחם הקיים ואת החלופות שהתקבלו על ידי העיריה (מצ"ב), הציגה את האפשרויות שיכולות להתקיים בכל אחת מהחלופות כאמור ביחס לבניינים שבמתחם, כך שהיזם שיבחר לביצוע הפרויקט, יפעל לטובת הבניינים החתומים ויקדם את התכנית, על בסיס החלופה שלפיה הבניין של הבעלים ישאר ברח' יונה.
4. עו"ד סיני, הסבירה כי גורמי התכנון בעיריה, מבקשים לעלות עם סוגיית המתחם ברח' יונה-הרא"ה-הנשיא, לוועדה המחוזית, על מנת לקבל החלטה ביחס לגובה המגדלים וביחס לחלופה שתתקבל.
5. על כן, נדרש יזם כבר בשלב זה, בכדי שיעמוד מול גורמי התכנון בעיריה, עוד לפני העלאת הסוגיה לוועדה המחוזית וילחם עבור החלופה הטובה ביותר, עבור הבעלים החתומים מולו על הסכם משפטי מחייב- במקרה של הבעלים ברח' יונה 24-26, החלופה הטובה ביותר היא שהבניין ברחוב יונה ישאר ברחוב יונה.
6. עו"ד סיני, הסבירה כיצד יתנהל מכרז היזמים, כך שלאחר חתימות של רוב הבעלים על ההסכם המשפטי, יתקיים מכרז שבו היזמים שמשתתפים יקבלו חוברת מכרז הכוללת את מסמכי המכרז (הסכם משפטי, מפרט טכני, נספח ביטוח) וישיבו התייחסותם.

7. היזם יבחר בהתאם לאמור בכתב ההסכמה, בו נקבע כי, הקריטריונים לבחירת היזם הינם :
ותק וניסיון, איתנות פיננסית, הסכמה לתנאי ההסכם המשפטי, התרשמות הנציגות מבניינים שנבנו בפרויקטים קודמים.
8. לאחר קבלת תשובות מהיזמים, ב"כ הבעלים והיועצים שנבחרו על ידי נציגות העל, יערכו טבלאות השוואה, כל אחד בתחומו, להלן : **ב"כ הבעלים** - השוואת תנאים משפטיים ומסחריים בהסכם, **מפקח** - השוואת מפרט טכני, **יועצת ביטוח** - השוואת תנאי פוליסת הביטוח.
9. הטבלה הסופית שתסכם את הניקוד שכל יזם יקבל, בהתאם לאמור לעיל, תוצג לכלל הבעלים עם בחירת היזם והצגתו בכנס.
10. עוה"ד סיני הציגה דוגמא לטבלה שנערכה לטובת מכרז יזמים בפרויקט דומה, שבו הבעלים מיוצגים על ידי משרדה וכיצד השיטה לפיה משרדה עובד, בא לידי ביטוי, כך שבוחנים את כל הקריטריונים כאמור לעיל בסעיף 5, עד לשלב בחירת היזם.
11. יתרון נוסף לבחירת יזם, הינו העובדה **שבהתאם להסכם שנערך על ידי משרדנו**, הבניינים מקבלים תמורה מיידית, בכך שיש להם הגנה, כגון : הגנה מפני צו מסוכנות, תשלום של 10,000 ₪ בשנה, **לכל בניין**, לצורך תחזוקת הבניינים הקיימים.
12. זאת מעבר לעובדה, שלא ניתן להוציא היתר רק על הבניינים ביונה 24-26 (כפי שניסיתם בעבר עם חברת צרפתי) וככל שעובר הזמן, ועדות התכנון בעיריה מורידות את התמורות לבניינים המבקשים לקיים פרויקט התחדשות עירונית ולא נוכל לקבל את תנאי ההסכם עליהם הבעלים חתמו, כך שהזמן הוא לרעתנו בנושא זה.
13. **סוכם כי,**
- א. **משרדה של עוה"ד סיני, יעביר לידי כלל הבעלים את ההסכם המשפטי, המפרט הטכני ונספח הביטוח.**
- ב. **עד ליום ב', בתאריך 01.04.2024, בעלי הדירות ישיבו אישורם להסכם המשפטי, מהסיבה שהבניינים החתומים ממתנים ליציאה למכרז יזמים, בנוסף לעובדה שנדרשת התערבות יזם כאמור, טרם עליה לועדה המחוזית.**
- ג. **יום ג', בתאריך 02.04.2024, עד לתאריך 16.04.2024, יערך מכרז יזמים.**
- ד. **יום ג', בתאריך 30.04.2024, יתקבלו תשובות היזמים.**
- ה. **עד ליום ד', בתאריך 08.05.2024 - בחירת יזם.**
- שיהיה לכולנו בהצלחה.**

בכבוד רב,
רוית סיני,
עו"ד ומגשרת מוסמכת