

רוית סיני משרד עורכי דין
רוית 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 26.06.2024

לכבוד
בעלי הדירות
במתחם יונה-הרא"ה-הנשיא, רמת גן

הנדון: מכרז יזמים במתחם יונה-הרא"ה-הנשיא, ברמת גן

א.ג.נ.

שלום רב,

1. כזכור, משרדינו מייצג שבעה בניינים, ברח' הרא"ה 121-119, הרא"ה 131, יונה 24א', יונה 24-26, הנשיא 5 (להלן: "**הבניינים**"), אשר חתומים על הסכם משפטי, מפרט טכני ברמה ונספח ביטוח (להלן: "**מסמכי המכרז**").
2. אנו שמחים לעדכן כי, במסגרת מכרז יזמים לביצוע פרויקט פינוי בינוי, המתקיים במתחם שבנדון, **עד לתאריך 10.07.2024**, נציגות הבעלים של הבניינים, תעביר את המלצתה אודות היזם הנבחר, לביצוע הפרויקט במתחם.
3. במסגרת מכרז היזמים, התקיימו פגישות במשרדינו, בנוכחות הנציגות, מול ארבעת היזמים המשתתפים במכרז: **אנגל אינווסט נתנאל גרופ, קבוצת חג'ר וצרפתי צבי ובניו**, לאחר שהעבירו את התייחסותם למסמכי המכרז הכוללים הסכם משפטי, מפרט טכני ונספח ביטוח (להלן: "**מסמכי המכרז**").
4. בהתאם להתייחסות הסופית של היזמים, משרדינו ערך טבלת השוואה, המשקפת את הקריטריונים האובייקטיביים הבאים, בהתאם לכתב ההסכמה: **ותק ונסיון, איתנו פיננסית, הסכמה לתנאי ההסכם והתרשמות הנציגות מפרויקטים שהסתיימו** (להלן: "**הקריטריונים לבחירת היזם**").
5. לאור השיטה לפיה משרדינו פועל, שלושה יזמים שהסכימו לכל תנאי ההסכם המשפטי **והגענו לתוספת של 20 מ"ר לדירה הקיימת, במקום תוספת של 15 מ"ר**, במסגרת ההסכם, עליו חתמו בעלי הדירות.
6. בנוסף, כבר בשלב זה, מובטח לבעלים, בין היתר:
 - **ערבות להוצאות משפטיות** בסך של 200 אלף ₪, **לכל בניין**, לכל מקרה הפרה מול היזם כאשר ערבות זו תתקבל עם חתימה על נספח זה- הואיל ומדובר ב-7 בניינים חתומים, מדובר ;
 - **מפרט טכני ברמה גבוהה**- נערך על ידי המפקח מטעם הבעלים ;

- **התמורה לבעלים תגדל בהתאם לכדאיות הכלכלית של היזם**, כך, ככל וליזם יהיה רווח מעל 18% יזכו הבעלים בתמורה בהתאם להפרש בהתאם לאחוז הקומבינציה בין היזם לבעלים. בדיקת הכדאיות הכלכלית תיעשה על ידי שמאי מטעם הבעלים לאחר ההיתר ובהסתמך על שמאי של הבנק המלווה;
- **מיקום הדירות החדשות יהיה החל מהשליש העליון של הבניינים החדשים**;
- **מרפסת שמש** בגודל של לפחות 12 מ"ר, **מחסן** בשטח של לפחות 6 מ"ר ו**חניה**- תת קרקעית (לא מכפיל ולא רובוטי);
- **צו מסוכנות**- במידה ויהיו הוצאות בעלי דירות בגין צו מסוכנות, היזם יישא היזם בעלויות הצו במלואם.
- **היזם יישא בהוצאות תחזוקת הבניין הקיים בסך של 10,000 ₪ בכל שנה, לכל בניין, עד לקבלת ההיתר.**
- **היזם יישא בהוצאות תחזוקת הבניינים החדשים למשך 10 שנים**, עבור כלל הבעלים שישובו להתגורר בבניינים.

7. לאור העובדה, שכל החברות המשתתפות במכרז, הינן בעלות אותו ותק וניסיון ואותה איתנות פיננסית, הפרמטר החשוב ביותר הינו **ההסכם המשפטי**.

8. בנוסף, כחלק מתנאי המכרז, היזם שיבחר, יפעל מול הועדה המחוזית, לאישור תכנית, לטובת הבניינים שחתמו על מסמכי המכרז.

9. **כל בניין שיחליט להצטרף, יהיה שותף מלא בבחירת היזם ויאפשר לנו לדרוש תמורות נוספות, מעבר לתמורת שכבר התקבלו, כפי שהוצג לעיל.**

ככל ולמי מהבעלים במתחם ישנם שאלות נוספות, משרדינו ישמח לתאם פגישה ולתת מענה/הסבר/הבהרה בנושא ולהציג את מסמכי המכרז.

תודה ובברכה,

**רוית סיני
עו"ד ומגשרת מוסמכת**