

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: 09.06.2024

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

פרוטוקול פגישה שהתקיימה ביום 09.06.2024

נכחו:
נציגות הבעלים:

הומן גושה- בניין 119- זום
עידן דרורי- בניין 119- זום
אור טויטו- בניין 121- זום
יעל מור- בניין 121- זום
רויטל רפאל- בניין 121- זום
זאב רוט- הנשיא 5- זום
דני חסין- הנשיא 5- זום
ענבל הרצברג- יונה 24א'- זום
אורי ששון- יונה 24-26
ירון הרלינגר- הרא"ה 131

אלכסנדר אור- בעלים של חברת "אור פרויקטים"- מפקח מטעם הבעלים

ב"כ הבעלים- עו"ד רוית סיני, שי חמד מתמחה ממשרדה

הנדון: מכרז יזמים בפרויקט פיננו בינוי ברח' יונה- הנשיא והרא"ה, רמת גן

1. הפגישה התקיימה, על מנת לסקור את התייחסות היזמים, למסמכי המכרז שנשלחו במסגרת מכרז היזמים, לבחירת יזם לביצוע פרויקט פיננו בינוי, בבניינים המיוצגים על ידי עו"ד רוית סיני, ברח' הנשיא 5, הרא"ה 119-121, הרא"ה 131, יונה 24-26, יונה 24א'.

2. היזמים המשתתפים במכרז הינם:

- צבי צרפתי ובניו- חברה ציבורית שהינה יזם וקבלן מבצע;
- קבוצת חג'ג'- חברה ציבורית ויזמית;
- אנגל אינווסט - חברה ציבורית שהינה יזם וקבלן מבצע;
- נתנאל גרופ- חברה ציבורית שהינה יזם וקבלן מבצע;;

(להלן: "היזמים המשתתפים במכרז")

3. בהתאם לכתב ההסכמה, שנחתם על ידי רוב הבעלים, הפרמטרים לבחירת היזם הינם : **ותק וניסיון, איתנות פיננסית, הסכמה להסכם המשפטי, התרשמות הנציגות מפרויקטים קודמים.**
4. משרדה של עוה"ד סיני, ערך טבלת השוואה, המסכמת ומשקפת את התייחסותיהם של היזמים, **למסמכי המכרז, קרי ההסכם המשפטי, המפרט הטכני ונספח הביטוח.**
5. עוה"ד סיני, הציגה לנציגות את טבלת ההשוואה, לפיה ניתן לראות כי, מבין ארבעת החברות שהשתתפו במכרז היזמים, **החברות צרפתי צבי ובניו ואנגל אינווסט, קיבלו את מסמכי המכרז ככתובם וכלשונם, ללא הערות להסכם המשפטי, לנספח הביטוח ולמפרט הטכני.**
6. נכון למועד זה, החברות נתנאל גרופ וקבוצת חג'ג', העירו מספר הערות להסכם המשפטי ולמפרט הטכני.
7. **במסגרת מכרז היזמים ואודות לשיטה לפיה משרדינו פועל, ההצעה המובילה בשלב זה, הינה תוספת של 20 מ"ר לדירה הקיימת, במקום תוספת של 15 מ"ר, במסגרת ההסכם עליו חתמו בעלי הדירות.**
8. בנוסף, באישור היזמים לתנאי ההסכם המשפטי ככתובו וכלשונו, 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 ;
 - **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 **וחניה ;**
 - **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 ₪ בשנה, לכל בניין**, עד לקבלת ההיתר.
 - **היזם יישא בהוצאות תחזוקת הבניינים החדשים למשך 10 שנים**, עבור כלל הבעלים שישובו להתגורר בבניינים.
9. לאור העובדה, שכל החברות הינן באותו ותק וניסיון ואותה איתנות פיננסית, הפרמטר החשוב ביותר הינו **ההסכם המשפטי.**
10. לאחר סקירת טבלת ההשוואה, מר אור, המפקח מטעם הבעלים, הציג את טבלת ההשוואה שערך, המתייחסת להערות היזמים, למפרט הטכני.
11. מר אור, הציג את התייחסותו של כל יזם, כך שהחברות צרפתי צבי ובניו ואנגל אינווסט, קיבלו את המפרט הטכני ככתובו וכלשונו והחברות נתנאל גרופ וקבוצת חג'ג', העירו מספר הערות בודדות למפרט הטכני.
12. מר אור, הבהיר כי מדובר במפרט טכני יוקרתי וברמה גבוהה מאוד והעובדה שכבר בשלב זה, **המפרט הטכני אושר ככתובו וכלשונו** על ידי לפחות שני יזמים המשתתפים במכרז, הינה הישג משמעותי עבור בעלי הדירות.

סוכם,

13. משרדינו, יעביר לנציגות הבעלים את טבלת ההשוואה.

14. משרדינו, ישלח ליזמים, את הדוא"ל הבא:

"לאחר פגישת נציגות, שהתקיימה במשרדה של ב"כ הבעלים ומעבר על מענה היזמים המשתתפים במכרז היזמים, ישנם 2 יזמים שהסכימו לתנאי ההסכם ככתובו וכלשונו, ללא הערות.

בנוסף, התקבלה הצעה מיזם, המשתתף במכרז, לתוספת של 20 מ"ר לדירה הקיימת.

לרשותך 5 ימים להשיב, האם אתה מוכן לשפר את הצעתך בהתאם, על מנת להמשיך להשתתף במכרז היזמים?"

15. עד ליום א', בתאריך 16.06.2024, יתקבלו תשובות היזמים המשתתפים במכרז ומשרדה של עוה"ד סיני, יעדכן את טבלת ההשוואה בהתאם ויעביר אותה לנציגות הבעלים.

16. יתקיימו במשרדינו, סדרת פגישות בנוכחות הנציגות, שבה יציגו את היזמים המשתתפים את חברתם ואת הצעתם, במסגרת מכרז היזמים.

17. הלו"ז הינו כדלקמן:

• ביום ב' בתאריך 17.06.2024-

התכנסות נציגות הבעלים - 16:00

צבי צרפתי ובניו - 16:30

נתנאל גרופ - 17:30

• ביום ב' בתאריך 24.06.2024-

התכנסות נציגות הבעלים - 16:30

אנגל אינווסט - 17:00

קבוצת חג'ג' - 18:00

18. הוסכם כי, לצורך קבלת החלטות לגבי בחירת היזם, הנציגות תערוך הצבעה, כאשר לכל חלקה יש קול אחד, בנוסף, תתקבל להמלצת ב"כ הבעלים, שתעביר המלצתה על בסיס נסיונה ועל בסיס תנאי ההסכם המשפטי שיתקבל במסגרת המכרז.

שיהיה לכולנו בהצלחה.

בכבוד רב ובברכה,

רוית סיני,
עו"ד ומגשרת מוסמכת