

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: 17.16.2024

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

פרוטוקול פגישה שהתקיימה ביום 17.06.2024

נכחו חברי הנציגות:
ענבל הרצברג- יונה 24'
זאב רוט- הנשיא 5
אור טויטו הרא"ה 121
אורי ששון- יונה 24-26- זום
סטפן עוזיאל- הרא"ה 119- זום
יעל מור- הרא"ה 121- זום
הומן גושה- הרא"ה 119- זום
ירון הרלינגר- הרא"ה 131- לא נכח מסיבות אישיות וביקש להעביר התייחסותו לאחר קבלת הפרוטוקול.

איתן כרמלי- אדריכל מטעם הבעלים- בעלים של חברת E.C.A אדריכלים
אלכסנדר אור- מפקח מטעם הבעלים- בעלים של חברת "אור פרויקטים"
ב"כ הבעלים- עו"ד רו"ת סיני, שרון גרשמן ושי חמד מתמחה ממשרדה.

הנדון: פגישת נציגות ויזמים במסגרת המכרז ברח' מתחם- יונה- הרא"ה, רמת גן

1. בתאריך 05.05.2024, נשלחו משרדינו מסמכי המכרז- הסכם משפטי, מפרט טכני ונספח ביטוח (להלן: "מסמכי המכרז") ליזמים שביקשו להשתתף במכרז: צבי צרפתי ובניו, אנגל אינווסט, קבוצת חג'י ונתאל גרופ (להלן: "היזמים" ו/או "היזמים המשתתפים במכרז" בהתאמה).
2. בתאריך 27.05.2024, משרדינו קיבל את התייחסות היזמים המשתתפים במכרז.
3. משרדינו, ערך טבלת השוואה, המשקפת את התייחסות היזמים למסמכי המכרז, בהתאם לקריטריונים האובייקטיביים המוגדרים בכתב ההסכמה: ותק וניסיון, איתנות פיננסית, הסכמה להסכם והתרשמות הנציגות (להלן: "טבלת השוואה").
4. בתאריך 09.06.2024, משרדינו הציג את טבלת ההשוואה לחברי הנציגות.
5. בתאריך 17.06.2024, נקבעה פגישה עם שלושת היזמים: חברת נתנאל גרופ, צבי צרפתי ובניו ואנגל אינווסט. (מר צחי חג'י, מבעלי החברה, ביקש להשתתף, אולם מפאת נסיעה לחו"ל ביקש לקבוע את הפגישה למועד אחר ונקבעה פגישה נוספת בנוכחות הנציגות בתאריך 24.06.2024).

5.1. חברת נתנאל גרופ-

- א. לפגישה הגיע מר מיכה נתנאל, המשמש בתפקיד בעלים ומנכ"ל החברה ומנהל מחלקת התחדשות עירונית.
- ב. מר נתנאל, הציג את חברת נתנאל גרופ, שהוקמה על ידי סבו ואביו, לפני כ- 60 שנה ונחשבת כיום לבין החברות המובילות בישראל, בתחום הנדל"ן והתחדשות העירונית.
- ג. מר נתנאל, הסביר כי חברת נתנאל גרופ, הינה חברה ציבורית המחזיקה בהון עצמי של כ- 500 מליון ש"ח ומורכבת משלוש חברות בתחום הנדל"ן, כל אחת בתחומה- התחדשות עירונית, נכסים מניבים, בניה וביצוע. כמו כן, החברה פועלת גם כיום וקבלן מבצע, בעלת סיווג ג'5, כך שכל הפרויקטים המנוהלים תחת החברה, גם מבוצעים בפועל על ידה ותחת פקוחה.
- ד. מר נתנאל, הסביר כי העובדה שחברתו הינה חברה ציבורית, מהווה יתרון עבור בעלי הדירות- ישנה שקיפות מירבית, מאחר ודוחות החברה הם ציבוריים וניתן לעקוב אחר האיתנות הפיננסית של החברה, באתר מאיה.
- ה. מר נתנאל, הסביר כי על מנת לייעל את רציפות העבודה ואת השירות לבעלי הדירות וללקוחותיה, כחלק מפעילותה, החברה כוללת מחלקת מהנדסים, אדריכלים, צוותי בדיק, צוותי טיפול בתיקונים, מחלקת שינויי דיירים וחברת כח אדם, עוד הסביר כי החברה מעבירה עדכונים שוטפים, לבעלי הדירות באמצעות מערכת גט סטטוס.
- ו. מר נתנאל, הסביר כי כיום החברה מקדמת מעל 10,000 יחידות דיור, במסלול הריסה ובניה- תמ"א 38/2 ופינוי בינוי.
- ז. מר נתנאל, הציג מספר פרויקטים בעיר רמת גן, המקודמים במסלול פינוי בינוי :
- נגבה 50- 55 יח"ד קיימות, במקומן יבנו 170 יח"ד חדשות ;
 - אבא הלל 31-33- 55 יח"ד קיימות, במקומן יבנו 172 יח"ד חדשות ;
 - נורדאו 4-6-8 ו-11-13- 56 יח"ד קיימות, במקומן יבנו 157 יח"ד חדשות ;
 - פרויקט במתחם ראשונים- פרויקט המשלב מגורים ומשרדים, במסגרתו החברה רכשה את הקרקע, על מנת להתמודד עם חסמים.
- ח. כמו כן, ציין כי החברה יוזמת פרויקטים, בסדרי גודל של הפרויקט הנוכחי, גם בערים שונות, כגון חולון, תל אביב, יבנה, גבעתיים ועוד.
- ט. נשאלה השאלה- האם ניתן לפעול מול הועדה המחוזית ולהתחיל בתכנון המתחם, נוכח העובדה שמשרדה של עוה"ד סיני, לא מייצג את כל הבניינים במתחם וישנם מספר בניינים שהחליטו לא להצטרף בשלב זה?
- י. מר נתנאל השיב בחיוב, שאכן ניתן לפעול מול הועדה המחוזית באופן מיידי ולהתחיל בתכנון המתחם, אין צורך לחכות לבניינים נוספים בשלב זה.
- יא. כמו כן, ציין שבמידה ויבחרו להיות היזם לביצוע הפרויקט, החברה תעשה מיפוי מלא של המתחם ותוציא אנשי שטח מטעמה לגיוס הבניינים הנוספים.
- יב. נשאלה השאלה- האם הפרויקט יבוצע בהינף אחד או בשלבים?

יג. מר נתנאל, השיב כי התשובה תלויה ברצונות גורמי התכנון, לדוגמא- אם ידרש חניון משותף, הפרויקט יבוצע בהינף אחד וציין כי, במתחם יש מספיק שטח, על מנת לבצע את הפרויקט בשלביות, כל בניין בנפרד.

יד. נשאלה השאלה- מאחר והבעלים ברחוב יונה, מבקשים להישאר ברחוב יונה, חלקם לא חתמו על ההסכם וחסרה חתימה בכל בניין (24'א' ו-26-24) לרוב הדרוש, כיצד החברה תתמודד עם זה?

טו. מר נתנאל השיב, כי הוא לא יתעכב בתכנון (50% לפי חוק התכנון והבניה, מאפשר ליזם להתקדם מול העיריה), והוא סמוך ובטוח שאם החברה תיבחר, הם יצליחו לשכנע דיירים נוספים לחתום לטובת הרוב הדרוש.

טז. מר נתנאל, ציין שחברת נתנאל גרופ, מכירה את הגורמים הרלוונטים בעיריית ר"ג ופועלת בהצלחה רבה מול גורמי התכנון בעיריה בפרויקטים שונים. על כן, החברה יודעת לייצר שיתוף פעולה עם גורמי התכנון וערך משמעותי עבור בעלי הדירות.

יז. עו"ד סיני, הבהירה, כי ישנם שני יזמים, שהסכימו לכל תנאי ההסכם ככתובו וכלשונו, ואחד מהם הציע תוספת של 20 מ"ר, לדירות הקיימות ושאלה- האם החברה תשווה את הצעתה בהתאם?

יח. מר נתנאל, השיב כי הבהיר כי עד ליום לחמישי בתאריך 20.06.2024, יעביר התייחסות חוזרת למסמכי המכרז וישפר הצעתו.

5.2. צרפתי צבי ובניו-

א. לפגישה הגיעו נציגי החברה, מר איתמר פיטל- מנכ"ל ההתחדשות העירונית ומר שלומי דלאל- סמנכ"ל מחלקת התחדשות עירונית בחרה.

ב. מר פיטל, הציג את חברת צרפתי צבי ובניו, חברה משפחתית, שהוקמה על ידי מר צבי צרפתי והינה בין החברות הוותיקות בישראל, עם מעל 60 שנות נסיון בתחום הנדל"ן. החברה, מנוהלת כיום על ידי חמשת ילדיו בתפקידים שונים, ביניהם רפי ומשה צרפתי, המשמשים כיום כמנכ"לים של החברה.

ג. החברה פועלת בארבעה תחומים- בניה רוויה, קרקעות, משרדים והתחדשות עירונית.

ד. מר פיטל, הסביר כי חברת צרפתי צבי ובניו, הינה חברה ציבורית, הפועלת גם כיום וקבלן מבצע, בעלת סיווג ג'5, כך שכל הפרויקטים המנוהלים תחת החברה, גם מבוצעים בפועל על ידיה ותחת פקוחה, כך שיש יתרון בקיצור לוחות הזמנים ובזמן הביצוע.

ה. מר פיטל, הסביר כי העובדה שחברתו הינה חברה ציבורית, מהווה חוסן פיננסי והיתרון עבור בעלי הדירות הוא שישנה שקיפות מירבית, מאחר ודו"חות החברה הם ציבוריים וניתן לעקוב אחר האיתנות הפיננסית של החברה, באתר מאיה.

ו. מר פיטל, ציין כי יש אמון חזק בחברה מצד גופים מוסדיים ולאחרונה החברה יצאה בגיוס הון של 150 מליון ש"ח, שהגיע לביקוש של כ- 300 מליון ש"ח. החברה עמדה בהרבה מעל יעד הגיוס שלה ומימשה אך ורק את סכום היעד אותו הציבו (150 מליון ש"ח).

- ז. מר פיטל, הסביר כי כחלק מפעילותה של חברת צרפתי צבי ובניו, החברה מנהלת מחלקת מהנדסים, מחלקת תכנון, צוותי בדיקה, צוותי טיפול בתיקונים, מחלקת שינויי דיירים ומקפידים להעביר עדכונים שוטפים לבעלי הדירות באופן רציף, לכל אורך הפרויקט.
- ח. מר פיטל, הסביר כי החברה פועלת מתוך הבנה, שבפרויקטים מסוג התחדשות עירונית, מדובר ביחסי אנוש וצריך לשאוף לכך, שכל הגורמים המעורבים יהיו שבעי רצון מהפרויקט- העיריה, הבעלים והיזם.
- ט. מר פיטל, הדגיש את העובדה, שנכון להיום, רק 47 מתחמים בישראל, הגיעו לכדי מימוש במתווה פיננסי בינוי ומתוכם רק 6 פרויקטים אוכלסו וציין, כי חברת צרפתי צבי ובניו, הינה מהחברות הבודדות בארץ שאיכלסו פרויקט מסוג פיננסי בינוי, במתחם ברח' כפר שלם בתל אביב.
- י. במסגרת הפרויקט בכפר שלם, החברה נאלצה להתמודד עם אתגרים שונים, כגון: הסדרת זכויות, רישום, פעילות מול בעלי הדירות ואיכלוס. על כן, החברה יודעת להתמודד עם פרויקטים בסדר גודל כדוגמת פרויקט זה ועם האתגרים שהפרויקט מביא עימו.
- יא. עו"ד סיני, ציינה את העובדה שחברת צרפתי צבי ובניו, קיבלו את מסמכי המכרז ככתובו וכלשונו והציעו תוספת לדירות הקיימות, של 18 מ"ר, במקום 15 מ"ר (כפי שמצויין בהסכם המשפטי).
- יב. עו"ד סיני, הבהירה, כי ישנו יזם נוסף, שהסכים לכל תנאי ההסכם ככתובו וכלשונו, אך הציע תוספת של 20 מ"ר, לדירות הקיימות ושאלה- האם החברה תשווה את הצעתה בהתאם?
- יג. מר פיטל הציע, לערוך נספח, לפיו במידה והועדה המחוזית מאשרת פרה רולינג ביחס של 1:2.6, יהיה ניתן להתחייב לבעלי הדירות לתוספת של 20 מ"ר. במידה והועדה המחוזית תאשר יחס נמוך מ- 1:2.6, ההצעה תעמוד על תוספת של 18 מ"ר, לדירות הקיימות.
- יד. מר פיטל, ציין כי בפן התכנוני, הוא יעמוד באופן אישי, מול גורמי התכנון בעיריה בועדות השונות, בשיתוף עם נציג תכנון מהחברה.
- טו. שאלה השאלה- מאחר והבעלים ברחוב יונה, מבקשים להישאר ברחוב יונה, חלקם לא חתמו על ההסכם וחסרה חתימה בכל בניין (24א' ו-26-24) לרוב הדרוש, כיצד החברה תתמודד עם זה? והאם ניתן לפעול מול הועדה המחוזית ולהתחיל בתכנון המתחם, נוכח העובדה שמשרדה של עו"ד סיני, לא מייצג את כל הבניינים במתחם וישנם מספר בניינים שהחליטו לא להצטרף בשלב זה?
- טז. מר פיטל ציין בגילוי נאות, כי פעל בעבר מול בעלי הדירות בבניין ברח' יונה 24-26, לביצוע פרויקט במסלול תמ"א 38/2-הריסה ובניה, שלא אושר וכתוצאה הקשר עם הבעלים נותק.
- יז. כמו כן, ברגע שהבעלים יבחרו בחברת צרפתי צבי ובניו, החברה תעמיד צוות מקצועי, לעזרה בהשלמת כל החתימות החסרות ובגיוס הבניינים הנוספים שלא הצטרפו.
- יח. מר פיטל, ציין כי כיום החברה מקדמת שלושה מתחמי פיננסי בינוי בעיר רמת גן, מתוכן שניים קיבלו אישור הפקדה לועדה המחוזית:

- סוקולוב- הסביון ר"ג- 36 יח"ד, במקומן יבנו 108 יח"ד חדשות ;
- בן גוריון – 41 יח"ד קיימות, במקומן יבנו 115 יח"ד חדשות ;
- יוסף הגלילי- 41 יח"ד קיימות, במקומן יבנו 120 יח"ד חדשות.

5.3. אנגל אינווסט-

- א. לפגישה הגיעו נציגי החברה, מר מרט יודלביץ – מנכ"ל החברה ומר בכור פנחסיק- מנהל תחום פינוי בינוי.
- ב. מר יודלביץ, הציג את חברת אנגל אינווסט, שהינה חברה יזמית וקבלנית, בבעלותו של מר יעקב אנגל, הפועלת כ- 50 שנה בתחום הנדל"ן ולמעלה מ-25 שנים בתחום ההתחדשות העירונית. כיום, בנו של יעקב, עופר אנגל- סמנכ"ל החברה, מנהל את תחום ההתחדשות העירונית.
- ג. מר יודלביץ, הסביר כי חברת אנגל אינווסט, הינה חברה פרטית (לא ציבורית) וכיום שותפים לחברה שני גופים מוסדיים בולטים- "קרן שמרוק" (בבעלות חברת דיסני העולמית)- 16% וזרוע ההשקעות של בנק לאומי- "לאומי פרטנרס"- 18%, מה שמעניק אמון וחוסן כלכלי לחברה, כך שאין צורך בגיוס הון מקרנות וגופים מוסדיים.
- ד. מר יודלביץ, הסביר כי ההתנהלות מול חברה פרטית, היא יתרון משמעותי עבור הבעלים בכלל ועבור התקדמות הפרויקט בפרט, מאחר ואופן קבלת ההחלטות היא באחריות בעלי התפקידים בחברה, בניגוד לחברה ציבורית שם לעיתים נדרש אישור של דירקטור או של קבוצת משקיעים, מה שיכול להוות גורם קריטי בסוגיות שונות במהלך הפרויקט- לעיתים קרובות לקבל החלטות מיידיות ולהתייחס לכל סוגיה באופן שונה.
- ה. מר יודלביץ, הסביר כי חברת אנגל אינווסט, פועלת גם כיום וקבלן מבצע, כך שכל הפרויקטים המנוהלים תחת החברה, גם מבוצעים בפועל על ידה ותחת פקוחה, כך שיש יתרון בקיצור לוחות הזמנים בזמן הביצוע.
- ו. נשאלה השאלה מצד המפקח מטעם הבעלים, מר אור- האם יש לכם את הסיווג המתאים לבניית פרויקט בסדר גודל כזה?
- ז. מר יודלביץ, השיב כי כאשר יבחרו להיות היזם לביצוע הפרויקט, יפעלו להתקשר מול חברת ביצוע חיצונית. כמו כן, הדגיש כי, החברה תשתף את בעלי הדירות בבחירת הקבלן המבצע, כך שהחלטה תהיה משותפת.
- ח. נשאלה השאלה- מה טיב ההיכרות של חברתכם עם גורמי התכנון בעיריה?
- ט. מר יודלביץ השיב, כי כיום החברה מקדמת בהצלחה, מול גורמי התכנון בעיריה, ארבעה פרויקטים במתווה פינוי בינוי, בהיקף דומה, תוך עמידה בלוחות הזמנים, כך שיש ניסיון רב והיכרות מול גורמי התכנון ובעלי התפקידים בעיריה.
- י. נשאלה השאלה, מטעם האדריכל, מר כרמל, מי יפעל בפן התכנוני מטעם החברה?
- יא. מר יודלביץ, השיב כי החברה תעבוד במסגרת הפרויקט, עם אדריכל חיצוני ועם מתאם תכנון מטעם החברה. כמו כן, לפגישות מול גורמי התכנון ובוועדות השונות, יגיע אחד מנציגי מההנהלה הכירה- עופר אנגל, מרט יודלביץ, בכור פנחסיק.

- יב. החברה מקדמת הליכי היתר בלמעלה מ-20 פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, מתוכם 5 בעיר רמת גן.
- יג. החברה מבצעת כיום 8 פרויקטים מסוג פינוי בינוי, בשלבים שונים, מתוכם 4 פרויקטים בר"ג.
- יד. כמו כן, לחברה 18 פרויקטים מאוכלסים, מתוכם 8 פרויקטים בר"ג.
6. המפקח מטעם הבעלים, מר אור, הבהיר כי מנסיונו, בעשרות פרויקטים בהם הוא מלווה בעלי דירות בתפקיד המפקח, המפרט הטכני שנערך בפרויקט זה, הינו ברמה גבוהה מאוד, במיוחד לאזור בו ממוקם הפרויקט בכלל ולעיר רמת גן בפרט.
7. מר אור ציין כי, בעקבות אופן ניהול המכרז, העובדה שהמפרט הטכני אושר בשלב זה, על ידי לפחות שני יזמים המשתתפים במכרז היזמים, הינו הישג גדול עבור בעלי דירות.
8. כמו כן, המפקח ציין כי יש להתחשב בעובדה שמדובר בפרויקט המצריך חברת ביצוע מנוסה ובעלת ניסיון, בביצוע פרויקטים בסדר גודל כדוגמת פרויקט זה.
9. לאחר סיום סבב הפגישות, חברי הנציגות הביעו את דעתם כי יש לעלות תנאי, לפיו חברת הביצוע, תהא חיצונית לחברה הנבחרת, בעלת ותק וניסיון מוכח בבניית פרויקטים בהיקף דומה לפרויקט הנוכחי, דוגמת: סיוון ביצוע, אלקטרה, תדהר וכיוצ"ב.
10. עו"ד סיני הסכימה להוסיף זאת כתנאי בנספח שינויים.

לסיכום-

- א. ארבעת היזמים המשתתפים במכרז היזמים, עונים על הקריטריונים של ותק וניסיון לביצוע הפרויקט.
- ב. התמורות עומדות כעת על תוספת של 20 מ"ר לדירות הקיימות, במקום 15 מ"ר כאמור בנוסח ההסכם המשפטי, עליו חתמו בעלי הדירות.
- ג. חברת נתנאל גרופ, למרות שהעירה לא מעט הערות להסכם המשפטי, הסכימה להסיר את מרבית ההערות ותשלח תיקון להתייחסותה למסמכי המכרז.
- ד. **קבוצת חג'ג', תציג את חברתה מול חברי הנציגות ביום ב' בתאריך 24.06.2024, בשעה 18:00 ולאחר מכן יצא פרוטוקול בהתאם.**
- ה. המפקח מטעם הבעלים, מר אור, על סמך ניסיונו, יעביר רשימה של קבלני ביצוע, עם ותק וניסיון מוכח לביצוע פרויקטים בהיקפים הדומים לפרויקט זה, כך שבחירת היזם יותנה בכך שהקבלן המבצע יהיה מהרשימה שנשלחה על ידי המפקח מטעם הבעלים.
- ו. לאחר הפגישה עם קבוצת חג'ג', משרדה של עו"ד סיני, ישלח טבלת השוואה מעודכנת, בהתאם להתייחסות היזמים ויעביר לנציגות הבעלים.

בכבוד רב ובברכה,

רוית סיני,
עו"ד ומגשרת מוסמכת