

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: 24.06.2024

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

פרוטוקול פגישה של הנציגות מול היזם במסגרת המכרז מיום 24.06.2024

נכחו:

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

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 17.06.2024, נקבעה פגישה עם שלושת היזמים: חברת נתנאל גרופ, צבי צרפתי ובניו ואנגל אינווסט.
2. מר צחי חגיג', מבעלי החברה, ביקש להשתתף, אולם מפאת נסיעה לחו"ל ביקש לקבוע את הפגישה למועד אחר.
3. בתאריך 24.06.2024, נקבעה פגישה עם היזם מר צחי חגיג'.

3.1. קבוצת חגיג'-

- א. לפגישה הגיע מר צחי חגיג'- בעלים של קבוצת חגיג', ינון חגיג'- מנהל פרויקטים בקבוצת חגיג' ומר פיני אלישקוב- סמנכ"ל התחדשות העירונית.

ב. מר חגי' הציג את קבוצת חגי', שהינה חברה ציבורית, מהמובילות בתחום הנדל"ן בארץ ובעולם, בתחום הנדל"ן למגורים, משרדים ומלונאות, בין המשקיעים הבולטים של קבוצת חגי'.

ג. מר חגי' הציג את קבוצת חגי', שהינה מהחברות הראשונות שביצעו פרויקטים מסוג פינוי בינוי, זאת עוד לפני הכרת המושג "פינוי בינוי" בענף הנדל"ן ולפני שניתנו הטבות מס ותמריצים לביצוע פרויקטים מסוג זה.

ד. מר חגי', הסביר כי ישנה חשיבות גדולה ליציבות הפיננסית בפרויקטים מסוג זה והציג פרויקטים דומים לדוגמא, בהם החברה פעלה במתחם, במתווה פינוי בינוי-

- פרויקט MOMA ת"א- עסקת פינוי בינוי בשילוב רכישה קרקעות שהיו מיועדות למסחר ולמלאכה, במסגרת הפרויקט החברה נאלצה לתמודד מול בעלי יחידות מסחר ושינוי ייעוד הקרקע למגורים.
- פרויקט H-INFINITY ת"א- מגדל סומל- רחוב אבן גבירול, ת"א, פרויקט פינוי בינוי הכי גדול העיר תל אביב- על מנת לבצע את הפרויקט, החברה נאלצה לרכוש קרקעות, לפעול מול פולשים, בעלי דירות ובעלי יחידות מסחר.
- ת"א יפו הצעירה- רחוב סהרון, יפו
- שד"ל, ת"א- רח' רוטשילד, ת"א- פרויקט פינוי בינוי, המשלב מלונאות ומגורים במסגרת החברה נאלצה לפעול בדרך יצירתית במסגרת אישור התב"ע ותכנון הפרויקט, לטובת שימור מבנים סמוכים.

מצ"ב מצגת החברה.

ה. מר חגי', הסביר כי החברה יודעת להתמודד בדרכים יצירתיות בדרך של מתן תמורות לבעלי זכויות במתחמים אותם בנתה בעיר תל אביב ובערים נוספות, כגון תוספת במ"ר, דירות וחנויות ובמסגרת פעילותה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, נאלצים להתמודד בין היתר בפינויים מורכבים, כגון: פולשים, חריגות בניה, רכישות קרקע לטובת קידום וכיוצ"ב.

ו. מר חגי' הסביר, כי על מנת לחזק את תחום ההתחדשות העירונית בחברה ואת המערכת לטיפול והתנהלות מול דיירים, קבוצת חגי', רכשה את חברת "צים-בהרי" (כיום החברה נקראת "חגי'-צים"), שהינה חברה פרטית, המבצעת כיום מעל 70 פרויקטים ונמנית בין החברות הגדולות בארץ, בתחום ההתחדשות העירונית ובין המובילות בתחום, בסוגיית הטיפול והתנהלות מול דיירים.

ז. **נשאלה השאלה-** האם יש מחלקה ייעודית לטיפול והתנהלות מול בעלי הדירות?

ח. מר חגי' הסביר כי יש מחלקה ייעודית והדגיש כי החרה מקצה לכל פרויקט, נציג קשרי לקוחות, שעומד בקשר עם בעלי הדירות מתחילת ההתקשרות ועד לסיום הפרויקט.

ט. מר חגי', הסביר כי יש חשיבות גדולה לזהות היזם שפועל מול גורמי התכנון בעיריה והיתרון של חברת חגי', הוא שהחברה שמה דגש על צרכי העיריה תוך מענה על צרכיהם של בעלי הדירות ובכך מצליחה לקדם בהצלחה את פרויקטים שלה בערים השונות.

י. בנוסף, מר חגי' הסביר, כי החברה מתמחה בעירוב שימושים (מסחר ומגורים), כך שבעלי הדירות במתחם לא נפגעים מהפעילות המסחרית שבמתחם. לדוגמא: ביחידות מסחר המיועדות למסעדה, כבר בשלב התכנון פיר האוויר מתוכנן לכל אורך הבניין, כך שאין מפגע לבעלי הדירות, כתוצאה מהפעילות המסחרית.

יא. **נשאלה השאלה**- מאחר ואתה לא יזם וקבלן מבצע, איך אתה מתמודד עם ביצוע הבנייה בפועל?

יב. מר חגי' הסביר שהיתרון בהיותו יזם ולא חברה מבצעת, הינו שהחברה מתקשרת עם חברות הביצוע הגדולות במשק, כגון: אלקטרה, סיון ביצוע, תדהר. המומחיות של החברה היא בפיקוח על חברת הביצוע, שנבחרה לבנות את הפרויקט.

יג. מר חגי' הבהיר שמתוך אלפי דירות שנמסרו, אין תביעה אחת לאורך כל חיי החברה, על ליקויי בניה.

יד. מר חגי' הסביר כי מאחר והחברה מקפידה על טיב ואיכות הבניה, שווי הדירות גדול בכ-10%-15% ממחיר השוק ומחיר דירות יד שניה, גדול בכ-25%.

טו. מר חגי' הדגיש, כי מדובר בחסרון עבור הבעלים, במצב שבו הקבלן המבצע הוא גם היזם, מאחר ואין פיקוח חיצוני על הקבלן המבצע והדבר יכול לבוא לידי ביטוי באיכות הבניה ועל חשבון הבעלים.

טז. מר חגי' הציג יתרון נוסף, שהינו בכך שהחברה יודעת להמשיך את ביצוע הפרויקט, גם מקרים שבהם הקבלן המבצע פושט את הרגל, באופן מיידי והדגיש כי הפרויקטים המוצלחים ביותר של החברה, הם פרויקטים שבנו בעצמם (לדוגמא: פרויקט מגדלי הארבעה בתל אביב- הקבלן המבצע א. דורי, פשט את הרגל באמצע הביצוע ובאופן מיידי החברה המשיכה את הביצוע, עד לסיום הבניה בתוך שנה וחצי).

יז. **נשאלה השאלה**- האם 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?

יח. מר חגי' הסביר כי החברה לא תתעכב, תתחיל לפעול מיידי מול גורמי התכנון ותעשה כל שביכולתה, להתקדם עם הבניינים החתומים, ללא תלות בבניינים שלא הצטרפו למכרז.

יט. **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?

כ. מר חגי' השיב, כי הוא לא יתעכב בתכנון (50% לפי חוק התכנון והבניה, מאפשר ליזם להתקדם מול העיריה), לא יהיה עיכוב בביצוע הפרויקט והחברה תסייע ככל שניתן בהחתמות הבעלים.

כא. עו"ד סיני, הבהירה, כי ישנם שלושה יזמים, שהסכימו לכל תנאי ההסכם המשפטי- האם החברה תשווה את הצעתה בהתאם?

כב. **מר חגי', השיב כי עד ליום לחמישי בתאריך 27.06.2024, יעביר התייחסות חוזרת למסמכי המכרז וישפר הצעתו.**

כג. נשאלה השאלה - מה החזון של החברה?

כד. מר חגי'ג', הסביר כי לאחר שנים של שנות פעילות וניסיון, החברה פועלת כדי להחזיר טוב למערכת, לעיר ולאזור שבו הם פועלים. החברה כיום פועלת תוך מערכת שיקולים הרבה יותר רחבה מהפן הכלכלי בפרויקט ושמה דגש לאיכות וטיב הבניה כך שהלקוחות יהיו מרוצים.

4. לסיכום:

א. עד ליום לחמישי בתאריך 27.06.2024, יעביר התייחסות חוזרת למסמכי המכרז וישפר הצעתו.

ב. עו"ד סיני, תעביר את התייחסותה להערותיה של חברת חג'ג', ככל שיהיו.

ג. משרדה של עוה"ד סיני, יעדכן את טבלת ההשוואה בהתאם ויעביר לנציגות הבעלים.

ד. בתאריך 03.07.2024, לאחר קבלת כל תשובות היזמים, הנציגות תיערך פגישת נציגות במשרדה של עוה"ד סיני ותתקיים הצבעה לבחירת היזם לביצוע הפרויקט.

ה. לאחר סיום סבב הפגישות, חברי הנציגות הביעו את דעתם כי יש לעלות תנאי, לפיו חברת הביצוע, תהא חיצונית לחברה ובעלת ותק וניסיון מוכח בבניית פרויקטים בהיקף דומה לפרויקט הנוכחי, דוגמת: סיוון ביצוע, אלקטרה, תדהר וכיוצ"ב.

ו. הפרוטוקול יועבר פגישה לנציגות הבעלים.

בכבוד רב ובברכה,

רוית סיני,
עו"ד ומגשרת מוסמכת