



פסגות על הפארק



# קבוצת פסגות על הפארק

אסיפה כללית שלישית

26.02.2020

א' באדר תש"פ

# סדר יום

- דברי פתיחה - מר רונן בן - יהודה, מנכ"ל חברת אילה אגם
- הצגת חברת מנוליד והפעילות שנעשתה בפרויקט מאז קבלת צו התחלת עבודה- נציג חברת מנוליד- מר אביתר חכמון.
- החלופות שעמדו בפני הקבוצה לחידוש העבודות וסקירת השתלשלות האירועים מאז ההקפאה- מר רונן בן יהודה.
- סקירה משפטית ועיקרי ההסכם בין הקבוצה למנוליד ולנאמנים- עו"ד משה סימנה משרד עו"ד פיקהולץ- סימנה.
- המשך סקירה על התנהלות הפרויקט - מר רונן בן יהודה:
  - סטטוס הנדסי ולו"ז משוער
  - מכירת 5 חניות עודפות בבניינים 1+2
  - סטטוס כספי ומשמעויות כספיות של ההקפאה

# החלופות שעמדו בפני הקבוצה לחידוש העבודות

מר רונן בן יהודה,  
מנכ"ל אילה אגם

# שיקולים מרכזיים בבחינת החלופות להשלמת הפרויקט

- ישימות החלופה ברמה המעשית ולא רק במישור התיאורטי.
- פרק הזמן עד למסירת השטח למשלים העבודות. משמעויות:
  - חברי הקבוצה משלמים שכירות או מאבדים דמי שכירות אלטרנטיביים.
  - עלויות שמירה גבוהות מאד.
  - עלויות נלוות אחרות.
  - סבירות הולכת וגדלה לנזקים פיזיים באתר בגלל שהוא ללא עבודה- יחייבו השקעת כספים לאחר חידוש העבודה.
  - סבירות לנזקי מזג אויר- כנ"ל
- עלות כספית ישירה של החלופה.
- יכולת השימוש בערבות הביצוע שנתן מליבו (ושהוקפאו ע"י ביהמ"ש).
- יכולת ביצועית ופיננסית של הגורם שישלים את הפרויקט.
- אחריות לטיב הבנייה, כולל בדק.

# החלופות שנבחנו להשלמת הפרויקט

- חלופה א' - ניהול הפרויקט באמצעות הנאמנים (נפסלה ע"י הנאמנים).
- חלופה ב' - המתנה לרכישת חברת מליבו ע"י צד שלישי והגעה להסדר חדש עם הרוכש.
- חלופה ג' - התנתקות מהנאמנים + בחירת קבלן חדש.
- חלופה ד' - התנתקות מהנאמנים + התקשרות ישירה של הקבוצה עם עשרות קבלני משנה וספקים, תוך שכירת חברה שתנהל זאת תמורת שכ"ט (ולא תמורת רווח).
- חלופה ה' - התנתקות מהנאמנים + הסכם עם חברת מנוליד.

הבהרה - חלופות ג, ד, ה חייבו התנתקות מהנאמנים להסדרת החוב הכספי ולצורך קבלת חזקה באתר (ולחילופין - המתנה לסיום הקפאת ההליכים לשם קבלת חזקה באתר, יחד עם סיכון בתביעה כספית גבוהה מהנאמנים).

# חלופה א' - השלמה באמצעות הנאמנים

- הנאמנים הדגישו בפני בית המשפט, כי בפגישות שלהם עם יזמים הם מדגישים שאין להם כל אפשרות להציע ליזמים מנגנון כזה, ביחוד בשל העובדה שאינם יודעים למשך כמה זמן תימשך הקפאת ההליכים הזמנית, והמינוי הזמני שלהם.
- חלופה זו נפסלה ע"י הנאמנים גם בפגישה פרטנית מולם.
- הנאמנים ציינו, שגם אילו היו מוכנים לנהל את הפרויקט, היו עושים זאת במודל של cost+, כאשר ה"פלוס" הוא לפחות 10% מהעלויות.

# חלופה ב' - המתנה לרכישת מליבו

- חלופה זו נשקלה בתחילת הדרך, ונעשו מאמצים לקבל מידע על אפשרות רכישת החברות ע"י צד שלישי.
- החלופה כרוכה בהמתנה במשך פרק זמן בלתי ידוע, לכך שאולי מישהו ירכוש את מליבו באישור בימ"ש (במקום שהחברה תפורק).
- בדיונים בבימ"ש, התברר שנעשו גישושים כאלו, אבל היה ברור שרוכשים פוטנציאליים מתעניינים בפרויקטי דגל של היזמות של אורתם סהר ומליבו ולא בפרויקטי הביצוע (הפרויקט שלנו לא כלול).
- גם במצב של רכישה, קיים ערפל רב ולא ברור פרק הזמן ומהות ההסדר החדש שהיה נדרש להגיע עם הרוכש (האם השלמת הפרויקט או התנתקות והתחשבנות כספית מולו).
- המשמעות - סיכון גדול - המתנה של זמן רב (זמן=כסף) + עלויות לא ברורות + היתכנות לכך שהרכישה לא תכלול את הפרויקט שלנו.

# חלופה ג' - התנתקות מהנאמנים + בחירת קבלן חדש

- בחירת קבלן חלופי במצב כזה הינה בד"כ חלופת "אין ברירה", וזה אכן מה שקורה בפרויקטים בהם קורס הקבלן.
- לגבי הערבות-

— חלופה כזו כרוכה בהתנהלות משפטית כאשר אין וודאות שבית המשפט יאשר לחלט את הערבות, כולה או חלקה.

— בחלופה זו בגין כל תשלום שהיינו משלמים לנאמנים על מנת להשתחרר מהקפאת ההליכים, היה מעלה טענה מצד בנק מזרחי טפחות (נותן הערבות) להפחתת הערבות, דבר שהיה מביא להקטנת הסכום אשר היה מגיע בסופו של יום לקבוצה.

- בחלופה זו יש בהכרח עלויות כספיות של התייקרות, לרבות בנושא אחריות ובדק (פירוט בשקף הבא).

- בחלופה זו יש בהכרח עלויות של זמן (פירוט בשקף נוסף).

- בחלופה זו קיים חשש לגבי אחריות ובדק.



# חלופה ג' - התנתקות מהנאמנים + בחירת קבלן חדש -

## המשך - משמעות כספית

- קבלן חדש יכול להגיע להסדר פאושלי או להסדר של cost+.
- בשני ההסדרים, הקבלן החדש חייב להגיע להסדרים כספיים לגבי חובות עבר של מליבו עם חלק ניכר מקבלני המשנה והספקים של מליבו.
- בשיטת cost+ התמריץ שלו לחסוך בעלויות כלל לא קיים. עלויות בדק מושתות על חברי הקבוצה.
- בשיטה פאושלית יש לקבלן רמת אי ודאות גבוהה מאד בגלל שהוא נכנס באמצע (קשה מאד לתמחר; אין לו נגישות מלאה לשטח בגלל שהנאמן מחזיק בפועל במפתחות לדירות; קשה לו לדעת מראש מה יהיו ההסדרים שלו מול עשרות קבלני המשנה והספקים; אי ודאות לגבי עלות לקיחת האחריות לאורך שנות הבדק על הבנייה שנעשתה עד כה שלא על ידו).
- רמת אי הוודאות הגבוהה מתבטאת במחיר גבוה מאד הנדרש ע"י הקבלן להשלמת הפרויקט.

# חלופה ג' - התנתקות מהנאמנים + בחירת קבלן חדש - המשך - משמעות של לוח זמנים

- הכנסת קבלן חדש מחייבת עריכת תחרות קבלנים ולא פנייה לקבלן אחד בלבד.
- עריכת התחרות לוקחת זמן רב:
  - פנייה לקבלנים
  - נכונות קבלנים "להכניס ראש בריא למיטה חולה" - לוקח להם זמן להחליט.
  - צורך של הקבלנים ללמוד היטב את מצב הפרויקט על מנת למזער סיכונים - לוקח זמן.
  - קבלת הצעות מחיר, ניהול משא ומתן, כריתת הסכם, אישור הבנק - הליכים שלוקחים זמן.
- המשמעות - בד"כ זוהי "חלופת אין ברירה" ופרויקטים עלולים להיות "תקועים" זמן רב מאד (וכאמור זמן=כסף) עד לחידוש העבודה בפועל.

# חלופה ד' - התנתקות מהנאמנים + התקשרות ישירה של הקבוצה עם עשרות קבלני משנה וספקים, תוך שכירת חברה שתנהל זאת

## • יתרונות:

– אפשרות לחסוך את הרווח של קבלן ראשי חלופי.

– חידוש הבנייה במהירות.

## • חסרונות:

– החלופה מגלגלת את מלוא הסיכון הכלכלי על חברי הקבוצה.

– אין גורם שיכול לתת אחריות ובדק אחרי האכלוס.

– לגורם החיצוני המנהל אין תמריץ כלכלי לחיסכון בעלויות (המשולמות ע"י חברי הקבוצה).

– ספק באפשרות לחלט ערבות ביצוע שמוקפאת.

– הבנק מעדיף מאד גורם אחד בלבד (קבלן ראשי).

• החלופה נבחנה מול גורם חיצוני, היכול לנהל פרויקט כזה.

• החלופה נבחנה ברמה עקרונית גם מול הבנק, שהיה מוכן לשקול אותה, אולם אחוז הביצוע בפרויקט היה מבחינתו עדיין נמוך מדי.

# החלופה שנבחרה - התנתקות מהנאמנים + ההסכם עם חברת

## מנוליד

- מדובר בחברת אחות של מליבו שהיא זו שנתנה את הערבות, כחלק מהיותה בקבוצת יעקובי.
- יתרונות מרכזיים בחלופה, ביחס לחלופות האחרות:
  - לוח זמנים - בחלופה זו החזרה לעבודה היא המהירה ביותר (וזמן=כסף).
  - עלות ישירה לחברי הקבוצה - זו החלופה שעלותה הנמוכה ביותר (בגלל שהחברה היא זו שנתנה את הערבות, יש לה תמריץ רב לייצר חסכונות גם במודל של cost+).
  - התנתקות מהנאמנים בעלות יחסית נמוכה ביחס לחשיפה הקיימת במקרה של תביעה. יתרה מכך, מחצית מהעלות הוטלה על מנוליד.
  - אפשרות להשתמש בערבות (למעט הותרת סכום לטובת בדק).
  - אפשרות להעסקת חלק ממנהלי העבודה של מליבו שכבר מכירים את הפרויקט.
  - מדובר בחברה גדולה עם ניסיון רב בענף המערכות בבנייה.
- החיסרון המרכזי - הפוקוס של החברה אינו בבנייה למגורים, אלא בבניית מערכות ותשתיות (החברה לא הייתה נבחרת לבצע את הפרויקט מאפס).

# סקירת השתלשלות האירועים מאז ההקפאה

# סקירת השתלשלות האירועים - כללי

- החל מימים ספורים לפני עצירת העבודות ועד חידושה- פעילות אינטנסיבית ויום-יומית של עו"ד משה סימנה, הנהלת אילה אגם ונציגות הקבוצה (אשר נרתמה לנושא באופן מעורר הערכה ותוך גילוי מעורבות רבה ומעמיקה).
- מורכבות ההסדרים בשל הצורך לסיכומים מול מספר רב של גורמים מעורבים: מליבו, הנאמנים מטעם בימ"ש, מנוליד, עורכי דין של מנוליד, בנק לאומי, עורכי דין חיצוניים מטעם בנק לאומי, שמאי הפרויקט מטעם בנק לאומי ובנק מזרחי (נותן הערבות).
- גם לאחר מתן צו התחלת עבודה קיימת מורכבות גבוהה מאד המחייבת המשך פעילות אינטנסיבית שנעשית בפועל ע"י אילה אגם וחברת הפיקוח, במעורבות הנציגות- זאת בשל המעבר משיטה פאושלית לשיטה של תשלום לפי עלויות, והצורך של מנוליד, תחת בקרה, לסכם עם עשרות קבלני משנה וספקים לצורך התנעת הפרויקט מחדש.

# סקירת הפעולות מאז הקפאת ההליכים

• 28.11.19:

– עצירה מיידית של התשלום המאושר (ע"י הפיקוח, הנציגות והשמאי מטעם הבנק) לקבלן בגין אוקטובר, רגע לפני ששולם.

• 1.12.19:

– הגעה לדיון בבית המשפט. הבנה שקיים חשש סביר להקפאת הליכים.

– מתן הודעת עו"ד לקבלן על התראה לסילוק ידו מהאתר.

– הוצאת מכתב עו"ד לחילוט ערבות הקבלן (כ- 2.9 מש"ח) בתיאום עם בנק לאומי.

– הפעלה מיידית של שמירה, במטרה למנוע עשיית דין עצמי ע"י קבלני משנה וספקים, ביזה, וונדליזם, וגניבות.

– פגישה עם בעלי השליטה בחברת יעקובי (מחזיקה במליבו) במטרה להבין לאן פניהם ולמצוא דרכים להמשך ביצוע העבודות.

• 2.12.19:

– הגעה פיזית לאתר בבוקר לבדיקת העבודה בשטח (העבודה הופסקה). פגישה עם מנהלי העבודה מטעם מליבו. הבנה שבכוונת החברה לבקש הקפאת הליכים. תיאום עם חברת השמירה.

# סקירת הפעולות מאז הקפאת ההליכים - המשך

• 3.12.19:

- תחילת מהלך לבדיקת יתרות כספיות של הקבלן מול הספקים שלו, ככל הניתן, תוך קבלת נתונים מהקבלן.
- הבנה שהקבלן נכנס להפסדים בפרויקט (אף שלא זו הסיבה למצוקה הכספית אליה נקלע), וכי הסכום הנדרש להשלמת הפרויקט גבוה מיתרת החוזה של הקבלן.
- תחילת בחינת חלופות שונות לגבי האופן בו ניתן לסיים את הפרויקט.

• 4.12.19:

- מליבו הגישה לבימ"ש בקשה להקפאת הליכים. ביהמ"ש נתן צו ל- 30 יום.
- פגישה נוספת עם בעל השליטה בחברת יעקובי, לאור ההתפתחויות המשפטיות. סוכם שיגיש הצעה למתווה עקרוני לחידוש העבודות ע"י חברה אחות של מליבו (מנוליד מערכות בע"מ).
- פגישה עם גורם בכיר בבנק לאומי להתייעצות בנושא (הסכמת הבנק נדרשת לכל מהלך).



# סקירת הפעולות מאז הקפאת ההליכים - המשך

• 5.12.19:

- פגישה נוספת עם נציגי מליבו להבנת נתונים הכספיים שלהם מול קבלני משנה וספקים.
- פגישה עם חברת מנוליד לדיון במתווה העקרוני של הסכם אפשרי לחידוש העבודות על ידה. סיכום הקוים המנחים הכלליים להסכם המתגבש.
- מכתב של עו"ד סימנה לביהמ"ש המעדכן על המו"מ ומבקש החרגה של הערבות.

• 6.12.19:

- ישיבה ארוכה עם חברי נציגות הדיירים (יום שישי) לדיון בפרטי ההסכם המתגבש ונתוני הרקע הרלבנטיים.

# סקירת הפעולות מאז הקפאת ההליכים - המשך

• 8.12.19:

- השתתפות בדיון בבית המשפט, בה ביקשה מליבו הקפאת הליכים זמנית ומינוי נאמנים זמניים.
- עריכת פגישה כספית עם נציגי מליבו להתאמת נתונים כספיים ודיון יחד עם חברת הפיקוח על הסכומים המגיעים לחברה בגין עבודות שביצעה, על קיזוזים ממנה ועל יתרת התשלום המוסכמת לפני דיון על נזקים לקבוצה בשל הקפאת ההליכים.
- עריכת פגישת משא ומתן נוספת עם חברת מנוליד לדיון בפרטי ההסכם המתגבש ובנושאים הכספיים.

• 9.12.19:

- ביהמ"ש אישר הקפאת הליכים זמנית ומינוי זמני לנאמנים עו"ד שאול ברגרזון ורו"ח יזהר קנה.
- עבודה על טיוטת ההסכם עם מנוליד והעברת הטיוטה למנוליד.
- פנייה לבנק לאומי והעברת טיוטת ההסכם לעיונו.
- התקבלה דרישת תשלום ממליבו ע"ס כ- 2.2 מ"ח (אוק'+נוב'+עכבונות).

# סקירת הפעולות מאז הקפאת ההליכים - המשך

• 10-12.19:

- עבודה מול מנוליד ונציגות הקבוצה על הניסוחים הסופיים להסכם והכנתו לחתימות.
- ההסכם כולל תנאי סף לכניסתו לתוקף: אישור בנק לאומי, אישור בנק מזרחי (מנפיק הערבות), אישור הנאמנים, אישור בימ"ש.
- התקיימה פגישה בבנק לאומי, בה הוצגו עיקרי ההסכם, נשלח הנוסח הסופי, התקבל ע"י הבנק אישור עקרוני למתווה, התבקשו ע"י הבנק מסמכים ואישורים שונים ממנוליד והכנת נתונים רלבנטיים לעיסקה.

• 15-17.12.19:

- התקיימה פגישה ראשונה עם הנאמנים מטעם ביהמ"ש. הנאמנים הודיעו כי אין בכוונתם להציע חלופה לפיה הם ימשיכו לנהל את הפרויקט בשם מליבו, מה גם שמונו כנאמנים זמניים. סוכם עם הנאמנים שילמדו את הנושא ויגישו את התייחסותם. ההסכם עם מנוליד נשלח לנאמנים.
- נחתם ההסכם בין נציגות הקבוצה לבין מנוליד.

# סקירת הפעולות מאז הקפאת ההליכים - המשך

• 22.12.19:

– התקיים דיון נוסף בביהמ"ש. השופט האריך את ההקפאה הזמנית ואת מינוי הנאמנים והינחה את כל הצדדים לנסות להגיע להבנות עם הנאמנים.

• 23-26.12.19:

– נמשכו הפעולות לקבל את אישור בנק לאומי לעיסקה, תוך העברת חומרים ומסמכים שונים ונוספים שביקש הבנק.

– נערכו פגישות נוספות עם הנאמנים ומשא ומתן, במטרה לאפשר את הסכמת הנאמנים לשחרור הפרויקט מההקפאה.

# סקירת הפעולות מאז הקפאת ההליכים - המשך

• 29.12.19 עד 2.1.20:

- נערכו פגישות נוספות עם הנאמנים ומשא ומתן, במטרה לאפשר את הסכמת הנאמנים לשחרור הפרויקט מההקפאה. התוצאה - הגעה לנוסח מוסכם על הסכם בין הקבוצה לבין הנאמנים.
- כתוצאה מהפעילות מול הנאמנים, נדרשה תוספת להסכם מול מנוליד. לפיכך התנהל מו"מ אינטנסיבי מול מנוליד. התוצאה - חתימה של נציגות הקבוצה על תוספת להסכם עם מנוליד.
- נמשכו הפעולות לקבל את אישור בנק לאומי לעיסקה, תוך העברת חומרים ומסמכים שונים ונוספים שביקש הבנק.
- התקיימה פגישה רבת משתתפים בבנק.
- נערכה פגישה עם השמאי מטעם הבנק.
- סוכם עם הבנק ועם מנוליד להוסיף להסכם צד נוסף כבטוחה נוספת לטובת הקבוצה והבנק (קבלן בעל סיווג ג-5 בבנייה למגורים שעובד עם מנוליד: ראובן פלד עבודת בניין בע"מ).

# סקירת הפעולות מאז הקפאת ההליכים - המשך

• 5.1.20:

- התקיים דיון נוסף בבית המשפט. הנאמנים עדכנו את השופט שסיכמו את כל הפרטים עם נציגות הקבוצה ויגישו לו את ההסכם לכשייחתם.
- השופט האריך בשבועיים נוספים את מינוי הנאמנים הזמניים.
- השופט הדגיש את גישתו העקרונית התומכת בהסכמי היפרדות מול הנאמנים.
- בנק לאומי הודיע כי יביא את ההסכם בהקדם לאישור ועדת האשראי אצלו.
- בנק לאומי ביקש להמתין עם החתימה על ההסכם עם הנאמן עד להחלטת וועדת האשראי אצלו.

• 9.1.20:

- בנק לאומי הודיע כי בדק את ההסכם עם מנוליד, מאשר אותו עקרונית, אבל מבקש לערוך בו מספר שינויים קלים.
- השינויים אושרו ונחתם הסכם מתוקן עם מנוליד, כולל הכנסת הקבלן הנוסף שחתם עליו. ההסכם עבר לבנק לאישור סופי.

# סקירת הפעולות מאז הקפאת ההליכים - המשך

• 15-19.1.20:

- התקבל אישור בנק מזרחי (מנפיק הערבות) ונחתם על ידו מסמך בנוסח שהתבקש ע"י בנק לאומי.
- נחתם ההסכם עם הנאמנים.
- ההסכם הוגש למחרת לבית המשפט.
- בית המשפט ביקש לקבל את התייחסות הממונה על חדלות פירעון מטעם המדינה.
- הממונה על חדלות פירעון אישר את ההסכם עם הנאמנים.
- ועדת האשראי של בנק לאומי אישרה את ההסכמים עם הנאמן ועם מנוליד.
- בית המשפט אישר את ההסכמים.

• 20.1.20:

- החזקה באתר עברה מידי הנאמנים לידי הקבוצה, שהעבירה אותה מיידית לידי מנוליד, כולל אחריות ישירה מול חברת השמירה.
- ניתן צו התחלת עבודה מיידית למנוליד (שלב ראשון הינו התארגנות).

# סקירת הפעולות מאז הקפאת ההליכים - המשך

• 20.1.20 ואילך:

- חברת מנוליד החלה בהתארגנות מיידית לחידוש העבודות.
- ההתארגנות כוללת מספר היבטים- מינוי כח אדם לניהול הפרויקט בשטח; לימוד ותיעוד המצב בפועל בשטח לשם השלמת העבודות; דיאלוג ומשא ומתן עם עשרות קבלני המשנה והספקים הקיימים בפרויקט, לרבות חדשים; עבודה על הכנת לוחות זמנים מפורטים לביצוע השלבים בעבודות.
- החברה כבר הכניסה לעבודה את קבלן הפיתוח (לשצ"פ ולשטחים המשותפים הצמודים למבנים). הקבלן החל בתיקון שקיעות שחלו בפיתוח במהלך תקופת ההקפאה וכן בחידוש העבודות בשצ"פ. עבודות אלו הוקפאו לזמן נוסף עקב דרישת העירייה להעביר קו מים בשצ"פ – דרישה שבוטלה בסופו של דבר.
- הוכנס קבלן גמרים המאגד תחתיו את עבודות האינסטלציה, החשמל, הגבס וההכנות למסירה. הקבלן כבר עובד בבניינים 1-2 וצפוי להגביר את עבודתו בימים הקרובים עם צוותים נוספים.
- מונתה מתאמת דיירים המרכזת את פניות הדיירים, תיקי דייר, דוחות מסירה וכיו"ב.

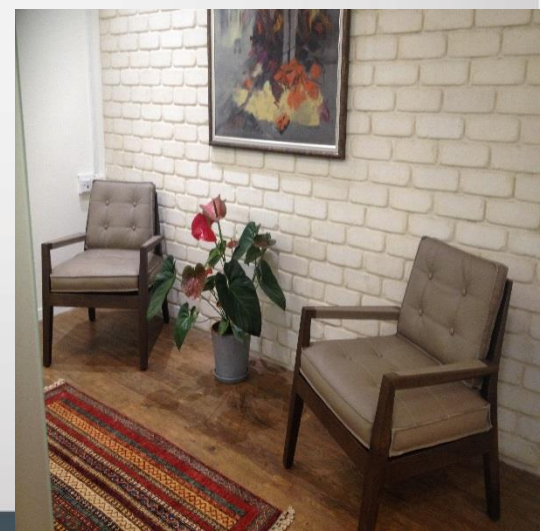


# עיקרי ההסכם עם חברת מנוליד ועם הנאמנים

## עו"ד משה סימנה



**פיקהולץ-סימנה**  
**משרד עורכי-דין ונוטריון**





# ההסדר מול הנאמנים

נק' מוצא:

- הפרויקט בהקפאת הליכים (עלויות שמירה, הפסדי שכירות וכו')
- ההקפאה חלה גם על הערבויות הבנקאיות שניתנו לטובת הקבוצה
- דרישת הנאמנים לתשלום סך של 2,187 אש"ח (חשבון מאושר אוקטובר + חשבון נובמבר + עכבונות מחשבונות חודשיים של הקבלן).
- הקבוצה טוענת כי נגרמו לה נזקים כבדים בעיקר בגלל העיכוב במסירת הדירות.



# ההסדר מול הנאמנים

עיקרי ההסכם:

- החרגת ההסכם מהקפאת ההליכים
- החרגת הערבויות הבנקאיות של בנק מזרחי טפחות מהקפאת ההליכים
- היעדר תביעות הדדי.
- הקבוצה תשלם סך של 524 אש"ח (כולל מע"מ). הערה: בהתאם להסכם מול מנוליד, הקבוצה תישא רק במחצית הסכום, כך שעל הקבוצה יושת בפועל סכום של 262 אש"ח.
- הקבוצה תהיה פטורה מתשלום בגין ציוד ו/או מלאי הקיים בשטח.



# הסדרים בין הנאמנים לפרויקטים אחרים:

- "שער העיר לוד" - 1,700,00 ₪.
- "דוידסון בנופים" - 3,459,175 ₪.
- "גני תקווה" - 2,500,000 ₪.
- "נופי עילית במודיעין" - 1,250,000 ₪.
- "נאות חריש" - 751,587 (כפוף לבוררות) + 115,000 ₪ על ציוד + תשלום על מלאים בשטח לאחר בדיקה שתיערך.



## ההסכם עם מנוליד:

- ההסכם מותנה באישור בנק לאומי ובנק מזרחי (אכן ניתן)
- לאחר ההסדר עם הנאמנים כפי שאושר על ידי ביהמ"ש לא היה צורך לאשר גם את ההסכם בבית משפט.
- מנוליד נכנסת בנעלי חברת מליבו ומשלימה את הפרויקט.
- כבטוחה נוספת, על ההסכם חתומה גם חברת ראובן פלד עבודות בניין בע"מ (בעלת סיווג קבלני ג-5 למגורים).
- שינויי דיירים- כנ"ל (החברה תשלם את העבודות, תגבה כספים שלא נגבו ותהיה אחראית על זיכויים שלא בוצעו).
- יפתח חשבון בנק יעודי, אליו יועברו ההכנסות (מהקבוצה או ממנוליד לפי העניין) וישולמו ההוצאות (לספקים, לקבלני משנה, לתקורות אתר, לתקורות מטה).



## ההסכם עם מנוליד:

- מימון העלויות יהיה בשלושה רבדים:
- רובד ראשון ע"ח הקבוצה- עד לסכום יתרת הפאושל שסוכמה עם מליבו- 13,239 אש"ח כולל מע"מ (כולל הצמדה עד למועד החתימה, כולל חריגים) ובתוספת הצמדה מעתה ואילך (עד תיקרה של 52 אש"ח). בכל מקרה הקבוצה תשלם את מלוא הסכום הפאושלי למנוליד.
- הערה: בעקבות ההסכם עם הנאמנים הוקטן הסכום ברובד הראשון ב- 262 אש"ח (מחצית הסכום שסוכם עם הנאמנים).
- רובד שני (אם אכן יהיה) ע"ח מנוליד- עד לסכום של 1,797 אש"ח (כולל מע"מ) פלוס הצמדה.
- הערה: הערבות תשמש כבטוחה לתשלום הרובד השני ע"י מנוליד.
- רובד שלישי (אם אכן יהיה)- שוב ע"ח הקבוצה.



## ההסכם עם מנוליד:

- תשלומי הקבוצה לחשבון הייעודי (הרובד ה-1) - יהיו מדי חודש בהתאם לאישור הפיקוח, הנציגות, השמאי מטעם בנק לאומי ובנק לאומי. התשלומים יהיו בהתאם לתשלומים הנדרשים באותו החודש לספקים, קבלני משנה, תקורות אתר ותקורות מטה (תקורות מטה - עד 273 אש"ח במצטבר).
- תשלומי מנוליד לחשבון הייעודי (הרובד ה-2) - לפי אותו מנגנון.
- תשלומים של מנוליד מהחשבון הייעודי לקבלני משנה וספקים - כל תשלום יהיה בהתאם לאישור הפיקוח, נציגות ובנק לאומי.





## ההסכם עם מנוליד:

- **בדק ואחריות:**

להבטחת טיב הביצוע תיוותר ערבות בדק ל-12 חודשים אחרי סיום המסירות בסכום של 512 אש"ח .

האחריות הינה מלאה לפי חוק המכר, ולא מוגבלת לסכום ערבות הבדק ותחול גם לאחר שחרור הערבות.

- **מועד סיום חוזי- 15.7.20** (לאחר חודש גרייס). יצוין, כי עם קבלת צו התחלת עבודה ביקשה מנוליד להאריך את המועד בגלל העיכובים בקבלת אישורי בנק לאומי ובנק מזרחי להסכם.



## ההסכם עם מנוליד:

- איחורים במסירה: עבור איחור במסירה (אם יהיה כזה) ישולם קנס כפי שהוגדר בהסכם עם מליבו, אבל עד תיקרה כוללת שתחושב לפי סכום של 465 אש"ח פלוס יתרת הסכום ב"רובד השני" שלא נוצלה.
- סמכויות חברת הפיקוח: קבלת חוזים עם ספקים, כרטסות תשלומים, אישור ספקים חדשים וכו'.



## נספח "הצלבה בין הפרויקטים":

- שימוש בכספים שלא נוצלו ברובד השני (עלויות הממומנות על ידי מנוליד) בפרויקט אחד לטובת פרויקט שני בטרם יעשה שימוש ברובד השלישי (מימון על ידי הקבוצה).
- שימוש ברובד השני של פרויקט אחד לטובת פרויקט שני לצורך תשלום פיצויים בגין איחור במסירה.

# שונות



- מס רכישה- דירה חלופית
- פרצלציה ורישום הערות אזהרה

# המשך סקירה לגבי סטטוס הפרויקט

מר רונן בן יהודה  
מנכ"ל אילה אגם

# סטטוס הנדסי נכון למועד הקפאת ההליכים

- ריצוף חדרים יבשים הסתיים למעט קומות עליונות בבניינים 7-8.
- חיפוי אבן – הסתיים למעט כמה תיקונים והשלמות. חיפוי אבן פיתוח – כ-60%
- חיפוי חדרים רטובים – הסתיים בבניינים 1-6. 7-8 בתהליך.
- דלתות פנים- הורכבו בבניינים 1-4.
- התקנת דלתות מסגרות (דלתות כניסה, דלתות אש) – כ-75%.
- פיתוח וריצוף החניה במגרש 308-309 – 85%. ישנן שקיעות לאחר הגשם.
- הסתיימו העבודות על קירות הקרקע המשוריינת. נדרש לתקן בעקבות השקיעות.
- תעלות ניקוז בחניות – בוצעו 50%
- בוצעו מס' קירות פיתוח בשצ"פ, כרגע נמצא ב-37% ביצוע.
- אלומיניום הושלם בכ-75%.
- 6 מעליות מותקנות.
- בניינים 1-4 נמסרו לפיקוח.
- בניינים 1-3 התקיימו מסירות ראשונות לדיירים (למעט דירות גן בניין 1).

# לוח זמנים משוער

- חברת מנוליד אמורה להכין ולהציג לוח זמנים מתוכנן לביצוע העבודות, המבוסס בין היתר על סיכומים שתערוך עם קבלני משנה וספקים.
- בד בבד עם ביצוע העבודות, ימסרו דירות לפיקוח, לאחר מכן יוזמנו דיירים נוספים לסיורי טרום מסירה, ולאחר קבלת טופס 4 יתחיל תהליך האכלוס.
- בהתאם להסכם עם מנוליד, המועד החוזי כולל גרייס הינו 15.7.20.
- יחד עם זאת, ודאי לאור הנסיבות, יש להתנהג בזהירות ולהביא בחשבון חלופות מגורים לתקופה ממושכת יותר.
- כמו כן, חברת מנוליד כבר הגישה בקשה לתוספת בלו"ז בגלל פרק הזמן שחלף ממועד חתימת ההסכם איתה ועד לאישור ביהמ"ש, שהמתין לאישורי בנק מזרחי, בנק לאומי והנאמנים.
- כמובן שכלל שיעבור הזמן תפחת אי הודאות ונעדכן לגבי צפי אכלוס.

# מכירת 5 חניות עודפות בבניינים 1+2

- בבניינים 1+2 יש 5 חניות בודדות עודפות (חניה שלישית).
- נכון לעכשיו אין ביקוש לחניות.
- תקציב הפרויקט מניח מכירת החניות העודפות והכנסת הכספים לקופה הכללית.
- ככל שלא ימכרו החניות או חלקן, הן ישמשו רכוש משותף של בניינים 1+2, ושאר הבניינים לא יוכלו לעשות בהם שימוש. חברי הקבוצה מבניינים אלו ישלמו באופן יחסי לקופה המשותפת (השייכת גם להם כמובן) את מחירי החניות.
- מצב זה אינו יעיל כלכלית- כיוון שמחד חברי בניינים 1+2 ישלמו בגין החניות, ומאידך לא יוכלו להנות מהן בדומה להנאה מחניה צמודה בטאבו, על כל הנובע מכך.



# הכנסות מול הוצאות עד כה

- ✓ עד כה נגבה מהדיירים סכום כולל של כ- 112.5 מש"ח, כולל בגין חניות ומחסנים.
- ✓ הוצאות הקרקע והפיתוח והיטל השבחה הסתכמו בכ- 44.7 מש"ח.
- ✓ שולם עבור בנייה (כולל הפרשי הצמדה וחריגים) כ- 48.2 מש"ח.
- ✓ שולם עבור שיווק וניהול סכום של כ- 6.6 מש"ח.
- ✓ שולם עבור אגרות בנייה, תכנון ויעוץ, פיקוח בנקאי, פיקוח הנדסי, חיבורי חשמל, העתקות ועמלות בנק- סכום כולל של כ- 2.9 מש"ח.
- ✓ מכאן שסה"כ שולם עד כה כ- 102.4 מש"ח.
- ✓ סכום של כ- 0.7 מש"ח נמצא בפיקדון משועבד לטובת הבנק, המשמש כבטוחה לערבות בנקאית שנתנה הקבוצה לעיריית מודיעין, במסגרת הסכם הפיתוח.
- ✓ לפיכך, היתרה הפנויה לשימוש בקופת הקבוצה עומדת על כ- 9.4 מש"ח.

# משמעויות מנפילת מליבו

## משמעויות כספיות

<u>אש"ח</u>	<u>נושא</u>
262	מחצית מהתשלום לנאמן
235	תוספת לחברת הפיקוח בשל התארכות הפרויקט
326	שמירה דצמבר וחלק מינואר
<u>21</u>	<u>הארכת תקופת הפיקוח מטעם הבנק (שמאי)</u>
<b>844</b>	<b>סה"כ</b>

## משמעויות לוח זמנים

- הלו"ז החוזי של מליבו היה (כולל חודשיים גרייס וכולל תוספת חודש בגין בניית קירות קרקע משוריינת) – 3.2.2020.
- בהתאם להסכם שנחתם עם מנוליד, הלו"ז (כולל גרייס) הינו 15.7.2020.
- מנוליד הגישה בקשה להארכת לו"ז (שטרם נבחנה), בגלל הזמן שחלף עד לאישור ההסכם ע"י הבנקים.
- **על כל דייר לתכנן בזהירות את צעדיו לגבי מועד משוער של כניסה לדירה.**

# משמעויות כספיות

שינוי בהכנסות	עודף (גירעון)	הערות
עודף הכנסות מדיירים בגין חניות שהוקצו	840	
הכנסות עתידיות מדיירים- גידול בשטחי גינות דירות גן	80	חישוב מדוייק יבוצע לאחר מדידת הגינות
הכנסות עתידיות מדיירים בגין 5 חניות עודפות	212	בבניינים 1,2. הכנסה לא ודאית
<b>סה"כ עודף הכנסות מדיירים</b>	<b>1,132</b>	<b>כולל מכירת 5 חניות</b>
<b>שינוי בהוצאות</b>		
<b>שינוי בהוצאות שאינן קשורות לבנייה</b>		
גירעון בגלל היטל השבחה כולל הוצאות טיפול בערר	547	
גירעון נטו בקרקע, פיתוח, אגרות בנייה, חשמל ושמאות	89	פיתוח, אגרות, חשמל וכו
עלות נוספת- הכנסת רישום בית משותף לתקציב הפרויקט	50	במקור- משולם מחוץ לתקציב לעו"ד
<b>הוצאות מימון</b>	<b>30</b>	<b>חלק מיעוד הבנ"מ</b>
<b>סה"כ נטו שינוי בהוצאות שאינן קשורות לבנייה</b>	<b>716</b>	
גירעון בבנ"מ לבנייה טרם נפילת מליבו	27	מדדים כ- 1.9 מש"ח. חריגים כ- 0.9 מש"ח
<b>גרעונות בגלל נפילת מליבו:</b>		
גירעון -מחצית מהתשלום לנאמן	262	
גירעון- תוספת לפיקוח בגלל התארכות ושינוי שיטה	235	הערכה
גירעון- שמירה דצמבר וחלק מינואר	326	
גירעון - הארכת תקופת הפיקוח מטעם הבנק (שמאי)	21	
<b>סה"כ גרעונות בגלל נפילת מליבו</b>	<b>844</b>	
<b>סה"כ גרעונות לפני בנ"מ נדרש ע"י הבנק</b>	<b>1,587</b>	
בנ"מ נדרש ע"י הבנק	662	
<b>סה"כ גרעונות כולל רזרבה נדרשת</b>	<b>2,249</b>	
גירעון נטו- עודף בהכנסות פחות גרעונות (כולל רזרבה)	1,117	מניח מכירת כל 5 החניות העודפות
ערבות לעריית מודיעין - רכיב של תזרים מזומנים בלבד	725	מועד לא ידוע
<b>גירעון תזרימי לטווח בינוני (כולל רזרבה)</b>	<b>1,842</b>	
<b>בממוצע ליח"ד</b>	<b>28.8</b>	