

א.ג.נ.,

**הנדון: קבוצת רכישה בפרויקט "עין הים" (להלן: "הפרויקט") - עדכון בנושא מימון הפרויקט**

בהמשך לפגישת חברי הנציגות עם יועציה המשפטיים של הקבוצה שנערכה ביום 17.8.2011, הרינו לפנות אליכם בדברים הבאים:

1. כידוע לכם, בחודשים האחרונים, מנהלת הקבוצה באמצעות חברי הנציגות ויועציה המשפטיים מו"מ אינטנסיבי מול הנציגים הרלוונטיים בבנק מזרחי – טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") וזאת לשם קבלת המימון הבנקאי לפרויקט מהבנק, לרבות בדרך של העמדתן של מסגרות אשראי לחברי הקבוצה.

2. אנו נמצאים בישורת האחרונה לקראת אישור הסכמי ומסמכי המימון וסיכומם (להלן: "מסמכי המימון"), אולם לפני שנעשה כן אנו מבקשים לפרוס בפני כלל חברי הקבוצה את הדברים הבאים:

2.1 כידוע לכם, כחלק מהתנאים המוקדמים שהעמיד הבנק להעמדת מסגרות האשראי על ידו, נדרשת/ם להעביר לחשבון הנאמנות של הקבוצה כספים נוספים המהווים השלמה להון העצמי שעל כל הרוכש/ים להעמיד. נכון למועד מכתבנו זה, מרבית חברי הקבוצה פעלו להעברת הכספים הנוספים כאמור.

בהזדמנות זו, נבקש מחברי הקבוצה הבודדים שטרם עשו כן, לפעול בהקדם בעניין זה.

2.2 נוסף על הסוגיות "המסחריות" הנכללות במסגרת מסמכי המימון, קבועים בהם מספר תנאי סף נוספים שעל חברי הקבוצה לעמוד בהם על מנת שהבנק ישחרר את האשראי הנדרש על ידי הקבוצה להקמת הפרויקט.

רישומה של משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק מהווה תנאי מהותי ועיקרי מבין התנאים הללו (להלן: "המשכנתא"). ואולם, רישומה של משכנתא כאמור מהווה, נכון למועד זה, את המשוכה העיקרית למתן המימון על ידי הבנק.

2.3 כדי להבהיר במה דברים אמורים, נסביר כי המגרש שנרכש על ידי הקבוצה (מגרש 98/1/2 לפי תב"ע חד/מק/1061ט"י) הינו מגרש אחד מיני רבים המצויים כולם בחלקה 98 בגוש 10574 (להלן: "החלקה"). בחלקה משותפת זאת טרם בוצעו הליכי פרצלציה (כלומר, הליכי חלוקה לחלקות בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו") שבסופם תהיה הפרדה ברישום בין המגרשים).

המשמעות הינה, כי "הבעלות" בחלקה הינה משותפת (ב"מושע"). המשמעות המשפטית של האמור לעיל הנה, כי עד לרישומה של פרצלציה על החלקה לא ניתן לרשום בעלויות אלא רק הערות אזהרה.

לפיכך, על מנת לרשום את המשכנתא על החלקה (ביחס למגרש שנרכש על ידי הקבוצה בלבד), הטאבו דורש כי תתקבל הסכמה מפורשת ובכתב מצד כל בעלי הזיקה האחרים בחלקה (כלומר- כל אותם יחידים וגופים אשר לטובתם רשומות הערת אזהרה על החלקה- ביחס למגרשים האחרים המצויים בה), כתנאי לרישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "כתבי ההסכמה").

עורכי הדין של הקבוצה, בפיקוח ובסיוע פעיל מצד נציגות הקבוצה, פועלים להשגת הסכמות בעלי הערות האזהרה ולהחתמתם על כתבי ההסכמה, ומסתייעים גם בעורכי דין חיצוניים אשר, כך מתברר לאחר חקירה ודרישה, מכירים חלק מבעלי הערות האזהרה ו/או את השתלשלות העסקאות השונות שנעשו לאורך השנים במגרשים השונים בחלקה ומסייעים לנו רבות. כך, לדוג', החליטה הנציגות להסתייע בעו"ד דורי גורן, הבקיא "בענייני" החלקה והמצוי בקשר עם חלק מבעלי הערות האזהרה.

2.4 יצוין, כי לבד מהערות אזהרה הרשומות לטובת בנקים (מרביתן לטובת בנק מזרחי-טפחות, אשר לקח על עצמו להנפיק את כתבי ההסכמה הרלוונטיים ביחס לבנק) קיימות 19 הערות אזהרה שונות, הרשומות לטובת יחידים, עמם נדרשת הקבוצה ליצור קשר במטרה לקבל הסכמתם כאמור לעיל.

עד למועד זה, נוצר קשר עם כל בעלי הערות האזהרה, מתוכם:

- 7 חתמו על כתבי ההסכמה;
- 5 נתנו הסכמתם העקרונית (עימם ו/או עם עורכי דינם מצויים יועציה המשפטים של הקבוצה בקשר ישיר) ופועלים להשגת חתימותיהם בימים הקרובים;
- 4 מצויים בימים אלו חו"ל ועתידים לחזור במהלך חודש ספטמבר; ו-
- 3 אשר סירבו ליתן הסכמתם (מסיבות שונות ומשונות), זאת חרף התחייבותו המפורשת של הבנק (בכתב) כלפי כל בעלי הערות, כי לא יהיה במתן הסכמתם וברישום המשכנתא כדי לפגוע באיזו מזכויותיהם;

מיותר לציין, כי אפילו אם בעל הערת אזהרה אחד לא יחתום על כתבי ההסכמה רישומה של המשכנתא בטאבו לא יתאפשר.

2.5 כפי שצוין לעיל, הגורמים הרלוונטיים פועלים כאמור במלוא המרץ להשגת מלוא ההסכמות הנדרשות, **ובמקביל**, מקדמת הקבוצה הגשתה של תוכנית פרצלציה שהועברה כבר למפ"י (מרכז למיפוי ישראל) כשלב אחרון טרם הגשתה ללשכת רישום המקרקעין (טאבו). יובהר, כי למרות שתכנית הפרצלציה נמצאת בשלבי סיום והגשתה לטאבו תתבצע בשבועות הקרובים אין דרך לדעת לבטח מתי יסתיים הרישום של התכנית בטאבו.

יצוין, כי עם רישומה של תכנית הפרצלציה לא תידרשנה קבלת הסכמתם של בעלי הערות האזהרה במגרשים אחרים, אולם כפי שכבר צוין לעיל, אין דרך לדעת ו/או לשלוט במועד רישום התכנית.

2.6 השלב הבא בקבלת המימון מהבנק יהיה פתיחת תיקי הלוואה/מתן אשראי לכל אחד ואחת מחברי הקבוצה. לאור גודלה של הקבוצה צפוי שההליך ימשך לאורך זמן מה והנו כרוך בתשלום דמי פתיחת תיק בסכום לא מבוטל (אשר יכול להגיע לכמה אלפי שקלים) – כל אחד מחברי הקבוצה לפי סכום המימון אותו הוא/היא לוקח/ת. ככל, שחש וחלילה, המימון לא ייצא אל הפועל, דמי פתיחת התיק אינם מוחזרים.

3. לאור האמור לעיל, ומטעמי זהירות, הוחלט על ידי נציגות הקבוצה (בהמלצת יועציה המשפטיים), ביחס לחתימה על מסמכי המימון כדלקמן:

- 3.1 עורכי הדין של הקבוצה יגיעו עם הבנק בימים הקרובים לנוסח סופי של מסמכי המימון;
- 3.2 סטים סופים של מסמכי המימון כאמור יוכנו על ידי הבנק ויחכו בסניף לחתימות חברי הקבוצה;
- 3.3 לפעול להשלמת קבלת כלל כתבי ההסכמה החתומים ולפעול מייד לאחר מכן לרישומה של המשכנתא;
- 3.4 להורות לחברי הקבוצה להגיע לבנק, לפתוח תיקי אשראי ולחתום על מסמכי המימון רק עם קבלת כלל כתבי ההסכמה החתומים (וזאת בעיקר בשל העלויות הכרוכות בפתיחת התיקים כאמור לעיל). ככל שנציגות הקבוצה תגיע לסיכום אחר עם הבנק, מדיניות זו תישקל מחדש והודעה מסודרת על תחילת הליך פתיחת התיקים והחתמת חברי הקבוצה על מסמכי המימון תימסר במועד מוקדם יותר);

**חשוב לציין**: בשל העובדה שלוחות הזמנים לחתימת חברי הקבוצה על התיקים בבנק מתקצרים – נודה על שיתוף פעולה מלא, נכונות והיענות מהירה מצד כלל חברי הקבוצה לבקשות חברת "אוצר" ונציגות הקבוצה.

4. עוד חשוב לציין, כי לאור העובדה שעוד לא בשלו התנאים לקבלת המימון מהבנק, כאמור לעיל, פעלה נציגות הקבוצה לדחות (בתנאים שהוסכמו) את מועד התשלום האחרון הנוטר במסגרת רכישת הקרקע מחברת סלע נכסים בע"מ בסך של כ- 4.5 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ כד"ן)- בשלושה חודשים נוספים. המועד האחרון לתשלום, הנו יום ה- **07/11/2011**, מה שמותר לכולנו זמן קצר ביותר לאור הפעולות הרבות שעוד יש לבצע/ להשלים. יודגש, כי אחת המשמעויות של אי קבלת המימון על ידי הבנק במועד האמור משמעה הוצאת דרישה לחברי הקבוצה להעביר הון עצמי נוסף שיידרש לשם השלמת העסקה עם סלע. אנא היערכותכם בהתאם למקרה כאמור.

5. **היתר הבניה** בהזדמנות זו נציין, כי הוצאת היתר הבנייה, מצויה בשלביה האחרונים. אדריכלי הפרויקט ויתר גורמי התכנון, מעריכים **בהערכה זהירה**, כי היתר הבנייה יינתן עד לחודש דצמבר.

בכבוד רב,

**נציגות הקבוצה**