



RONEL FISHER, LL.B
YOAV NERI, LL.B, MSM
LIAT DAR, LL.B
BENJAMIN KATZ, LL.B
RONEN BAR-ON, LL.B
SHLOMI HADAR, LL.M
MEIRAV MISHAN, LL.M
ELEANOR DOLEV, LL.B
NATALIE SHTRULL, LL.B
ADI REVAH, LL.B
LITAL BABAJANI-RON, LL.B

מגדל ב.ס.ר 2 - קומה 5, רח' בן גוריון 1
5TH FL. B.S.R TOWER, 1 BEN-GURION RD.
בני-ברק 51201 BNEI-BRAK
טל': 972-3-6932029 TEL: פקס: 972-3-6932059 FAX:
GENERAL@RFLAW.CO.IL
WWW.RFLAW.CO.IL
VACLAVSKE NAMESTI 832/19, 110 00 PRAHA,
CZECH REPUBLIC

רונאל פישר, עו"ד
יואב נרי, עו"ד
ליאת דר, עו"ד
בנימין כץ, עו"ד
רונן בר-און, עו"ד
שלומי הדר, עו"ד
מירב מישען, עו"ד
אלניור דולב, עו"ד
נטלי שטרול, עו"ד
עדי רווח, עו"ד
ליטל בבג'ני-רון, עו"ד

9 אוקטובר, 2011

לכבוד

תפוצה בדואר אלקטרוני

חברי קבוצת הרכישה

פרוייקט "אחוזת מאייר" בת-ים

ג.א.ג.

הנדון: פרוייקט "אחוזת מאייר" – אסיפה כללית

לחברי הקבוצה – שלום רב וגמר חתימה טובה!

1. כפי שנמסר לכם ע"י ועד הקבוצה, תתקיים השבוע – ביום ג', 11.10.11 בשעה 18:00 – אסיפה כללית של חברי הקבוצה, לשם קבלת החלטות בכל הקשור למימון הפרוייקט.
2. ערב כינוסה של האסיפה הכללית של חברי הקבוצה מצאנו לנכון להביא בפניכם תקציר של זכויותיכם וחובותיכם כחברי הקבוצה לנוכח הנושאים שעומדים להידון בה.
3. ראשית, אנו מציעים כי הדיון באסיפה הכללית ייערך לפי סדר השמעה של מי שמעוניין לומר את דברו בפני החברים, וזאת על מנת שהדיון יהא ענייני וממצה. לפיכך, מי מחברי הקבוצה שמעוניין בהשמעת דברים בפני חברי הקבוצה יודיע על כך מיידי למשרדנו או למשרדי חברת קפיטל – ליעל.
4. כפי הידוע לכם נושא הדיון המרכזי באסיפה הינו גביית כספי השלמה שנדרשים מכל אחד ואחד מחברי הקבוצה לצורך מימון הפרוייקט.
5. לנוכח תגובות שהתקבלו מצד חלק מחברי הקבוצה ושאלות רבות לגבי התוספת הכספית ומימונה, להלן נביא בפניכם דגשים הנוגעים לנושא הנדון וכן תמצית מהוראות הסכם השיתוף בנוגע לכך, כדלקמן:
 - א. מסגרת האשראי המקסימאלית שהועמדה למימון הפרוייקט ע"י הבנק המלווה אינה מספיקה לכיסוי עלויות המימון של הבנייה והשלמת הפרוייקט אשר גדלו לאחרונה בעיקר כתוצאה מדרישות שהציבה עיריית בת-ים כתנאי למתן היתר בניה.
 - ב. הבנק המלווה הגביל את מסגרת האשראי של הפרוייקט, ואין נכונות מצדו להגדיל את המסגרת.
 - ג. בהתאם לכך, הבנק הודיע לוועד הקבוצה, כי את התוספת הכספית הנדרשת מכל אחד ואחד יש לממן באופן עצמאי.



- ד. בנוסף, עד שלא ייאסף הסכום הנוסף הנדרש לחשבון הקבוצה, הבנק לא יאפשר הזרמת כספים מצידו מתוך מסגרת האשראי הקיימת שאושרה לקבוצה. יתרה מכך, הבנק הבהיר, כי אם עד לסוף חודש אוקטובר לא תהיה התקדמות משמעותית בהשלמת ההון העצמי (לפחות 70% מהחברים), יועלה הפרויקט לוועדת אשראי בבנק לשם בחינת המשך הפרויקט.
- ה. כמו כן, עד לאיסוף התוספת הכספית, הקבלן לא יתחיל בביצוע עבודות הבנייה.
- ו. התוספת הכספית נדרשת בין היתר על מנת לשלם את אגרות היתר הבנייה ובכך לקבל את היתר הבנייה.
- ז. מנהל הכספים של הפרויקט - פז כלכלה והנדסה בע"מ - ערכה תחשיב של החלק היחסי של כל אחד ואחד מחברי הקבוצה לתוספת הכספית הנדרשת.
- ח. הוראות הסכם השיתוף קובעות באופן חד משמעי, כי על כל אחד ואחד מחברי הקבוצה לממן ולשלם לחשבון הקבוצה את חלקו היחסי מתוך העלויות של הפרויקט כפי שייקבע על ידי חב' פז כלכלה והנדסה.
- ט. הוראות הסכם השיתוף קובעות כי קביעת פז כלכלה והנדסה הינה סופית ומחייבת.
- י. הוראות הסכם השיתוף מעניקות סנקציות לוועד הקבוצה לנקוט כנגד כל חבר קבוצה אשר לא יפקיד את חלקו במימון העלויות, וזאת במסגרת הליך של מכירת זכויותיו במקרקעין ובפרויקט של אותו חבר שהפר התחייבויותיו כאמור.
- יא. לנוכח האמור, קיימות לקבוצה שתי אפשרויות עיקריות [אשר תועלינה להצבעה באסיפה]:
1. הקבוצה בהחלטת רוב, יכולה לקבל החלטה של הפסקת הפרויקט ומכירת הקרקע בכללותה לכל המרבה במחיר.
 2. בהיעדר החלטה, כאמור, יהיו חייבים חברי הקבוצה, כולם, לשלם את חלקם היחסי בתוספת הכספית. חבר שלא יעשה כן, ינקוט הוועד בהליכי מכירת זכויותיו במקרקעין, בהתאם להסכם השיתוף.
- יב. יש להדגיש, כי בהיעדר החלטה כזו או אחרת, ובשים לב לאמור לעיל, במידה ולא ישלמו חברי הקבוצה את התוספת הכספית, עד לסוף חודש זה, קיים חשש כי הבנק יחייב את חברי הקבוצה באמצעות ועד הקבוצה למכור את המגרש לצד ג'. במקרה כאמור, כספי מכירת המגרש בניכוי הוצאות המכירה (מס שבת, תשלומים לבנק שכ"ט וכיוב') יועברו לידי כל אחד ואחד מחברי הקבוצה בהתאם לחלקו היחסי במגרש.
- יג. נציין, כי נציגות הקבוצה מסרה לנו, שחלק מחברי הקבוצה העבירו את תוספת התשלום הנדרשת ומעוניינים לשתף פעולה לקידום הפרויקט ותהליך הבניה, אולם חלק נוסף הודיעו, כי הם היו מעוניינים להישאר בפרויקט אך אינם מסוגלים לגייס את תוספת התשלום הנדרשת. במקרים כגון אלו הפתרון הרצוי והמומלץ לאותם רוכשים הוא להודיע לנציגות על הסכמתם למכור מרצון את הזכויות של אותם חברים תוך ניסיון של אותם חברים ונציגות הקבוצה למקסם את המחיר שיתקבל בגין המכירה.
6. אנו שבים ומבקשים מכל חבר קבוצה המעוניין להשמיע עמדה באסיפה, להודיע על כך מיידיית למשרדנו או למשרדי קפיטל, על מנת שהאסיפה תהיה מסודרת ויעילה.
7. אנו מאחלים לכל חברי הקבוצה לקבל את ההחלטה הנכונה והטובה ביותר עבור כלל חבריה, ועומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה שתידרשנה.

בכבוד רב ובברכה,
 בני כץ, עו"ד
 שמעון בן ישי, עו"ד
 [שמעון בן ישי ושות', עורכי דין]
 רונאל פישר, נרי ושות'