

Doron Ariel, Adv.
Yael Ariel, Adv.
Rotem Maduel, Adv.
Elad Ben-Yoram, Adv.
Rakefet Segal, Adv.
Yuval Schatz, Adv.
Guy Eldan, Adv.
Tom Karin, Adv.
Yakov Sharbat, Adv.
Anat Cohen, Adv.
Eran Danan, Adv.
Shaul Gitlitz, Adv.
Liz Hadad, Adv.
Einat Schmidt, Adv.
Klil Usha, Adv.
Rotem Gamliel, Adv.
Tal Barbi, Adv.
Shira Lapidot Hala, Adv.
Oriël Kalef, Adv.
Moshe Yaakoby, Adv.
Liron Ferber, Adv.



DORON ARIEL & CO.
LAW OFFICES

דורון אריאל ושות'
משרד עורכי דין

תאריך: 26/07/2020
מספרנו: 644872

דורון אריאל, עו"ד
יעל אריאל, עו"ד
רותם מדואל, עו"ד
אלעד בן-יורם, עו"ד
רקפת סגל, עו"ד
יובל שץ, עו"ד
גיא אלדן, עו"ד
תם קרין, עו"ד
יעקב שרבט, עו"ד
ענת כהן, עו"ד
ערן דנן, עו"ד
שאוֹל גיטליץ, עו"ד
ליז חדד, עו"ד
עינת שמידט, עו"ד
כליל אושה, עו"ד
רותם גמליאל, עו"ד
טל ברבי, עו"ד
שירה לפידות חלה, עו"ד
אוריאל כלף, עו"ד
משה יעקבי, עו"ד
לירון פרבר, עו"ד

לכבוד
מר עמית גריידי
הממונה על חוק המכר
משרד הבינוי והשיכון

ג.א.נ.,

הנדון: פתיחת הליך מנהלי ומתווה לתיקון ליקויים מיום 04.03.2020 ("מתווה תיקון הליקויים")

בשם מרשותי, חברת אלדד פרי נדל"ן בע"מ וחברת אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ, ובהמשך למתווה תיקון הליקויים שבנדון, להלן לאישורך התייחסותנו למתווה שבנדון:

1. בהתייחס לסוגיית **היועץ המשפטי** הנזכרת במתווה תיקון הליקויים שבנדון, ככל ונדרש – נבקש כי עם חתימת ההתחייבות בנוסח הרצ"ב **כנספת א'** למכתבי זה, בקשר עם התחייבות עתידית לתשלום בגין מינוי עו"ד, יראו במרשותי כמי שעמדו בדרישת הממונה למינוי יועץ משפטי כאמור.
2. בהתייחס לסוגיית **הנאמן** הנזכרת במתווה תיקון הליקויים שבנדון, ככל ונדרש – נבקש כי עם חתימת התחייבות בנוסח הרצ"ב **כנספת א'** למכתבי זה בקשר עם הסכמה לפיה עורך הדין שימונה לעיל יכהן גם כנאמן נוסף, יראו במרשתי כמי שעמדה בדרישה למינוי נאמן כאמור.
3. בהקשר זה נבקש כי לא תהיה מניעה למינוי יועץ משפטי ו/או נאמן ליותר מפרויקט אחד.

מגדל משה אביב - שער העיר - קומה 45
ז'בוטינסקי 7 - רמת גן - 52520
7 Jabotinsky St. Ramat-Gan 52520, Israel
פקס: 03-6116731; טל: 03-6116730
doron@doronariel-law.co.il

הודעה זו נועדה לנמנע המפורט לעיל בלבד, והיא כוללת מידע הכפוף לחיסיון עו"ד-לקוח שהינו סודי על-פי דין. אם הודעה זו לא נועדה אליך, הנך מתבקש להודיע על כך מיידית למשרדנו ולהשיב את ההודעה שנשלחה אליך ותודתנו על כך נתונה לך מראש. כל פרסום, הפצה, העתקה ו/או כל שימוש אחר בהודעה זו, הינם אסורים על פי דין.

. 4

בכל הנוגע לסוגיית **הזכויות הנוספות** הנזכרת במתווה תיקון הליקויים שבנדון – נבקש כי ההתייחסות לזכויות נוספות הנ"ל, תהיה אך ורק ביחס לזכויות בניה שטרם התגבשו במסגרת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרלבנטית (לרבות החלטה בתנאים) לכדי זכויות בניה מחייבות. בהקשר זה מרשותי לא תידרשנה לוותר על זכויות בניה ו/או אחרות אשר התגבשו בהחלטות וועדה מקומית (לרבות החלטות בתנאים), ואשר הזכויות בהן שייכות למרשותי על פי הסכם ו/או מסמך כלשהו, דוגמת הזכויות בפרויקט "פרי הוריזון בת ים".

כמו כן, זכויות נוספות לשימושים (שאינם לשימוש עבור מעונות) דוגמת משרדים / מלונאות / מסחר / תעסוקה וכיו"ב, בגין תכניות המקודמות ו/או תקודמנה ביוזמת מרשתי, במתחם פרויקט "פרי פלייס" / "פרי ביזנס", ואשר הוצמדו ו/או תוצמדנה בהסכמה למרשתי, תשויכנה למרשתי.

בהקשר זה נודה לאישורך כי חתימת התחייבות בנוסח **נספח א'** למכתבי זה בקשר להסכמה לויתור על זכויות בניה עתידיות שטרם התגבשו בהחלטות של וועדות התכנון המקומיות כאמור, תהווה עמידה בדרישה לויתור על הזכויות כאמור כפי שהתבקש על ידי כב' הממונה.

. 5

בכל הנוגע לסוגיית רישום **בעלות בקרקע** / **הערות אזהרה** הנזכרת במתווה תיקון הליקויים שבנדון – נבקש כי יראו במניעה הנובעת מהצורך בקבלת אישורי מיסים ו/או אישורי עירייה ו/או וועדה מקומית ו/או נוכח מגבלות בירוקרטיות (דוגמת מניעה הנובעת מנהלי רשות מקרקעי ישראל), כמצב בו לא ניתן לבצע את רישומי זכויות כאמור, לרבות בעלות ו/או חכירה ו/או הערות אזהרה. במקרה כאמור במרשתי כמי שעמדה במתווה לעניין זה ובלבד ובסמוך לאחר הסרת המניעה, תפעל מרשתי, ככל והדבר תלוי בה, לכך שיושלם הרישום כאמור.

. 6

בכל הנוגע לסוגיית **הקבלן המבצע** הנזכרת במתווה תיקון הליקויים שבנדון – נבקש כי ההתייחסות לפרויקטים בהם נחתם הסכם קבלן מבצע עם חברת סולארא בע"מ, תהיה גם לפרויקטים בהם החתימה הינה על הסכם חלקי (לדוגמא חפירה ודיפון ו/או מרתפים וכיו"ב) ואשר ביחס אליהם תוכל מרשתי להמשיך את ההתקשרות ו/או לחתום על עדכונים להסכמי הקבלן.

. 7

בכל הנוגע לסוגיית **חלוקת הקרקע** הנזכרת במתווה תיקון הליקויים שבנדון – נבקש אישורכם כי הכוונה ל"שמאי מוסכם" היינו לזה אשר יבצע את חלוקת הקרקע בפן הניקוד והחלקיות, כן נבקש אישורכם כי מנגנון חלוקה עתידית (לדוגמא ביחס ל"ביזנס") הקובע את התנאים העתידיים והאובייקטיבים לחלוקה, יהווה הסדר מספק בהקשר זה.

. 8

בכל הנוגע לסוגיית **הליווי הבנקאי** הנזכרת במתווה תיקון הליקויים שבנדון, ככל ונדרש – נבקשכם כי חתימת התחייבות בנוסח הרצ"ב **כנספח א'** למכתבי זה בקשר עם התחייבות עתידית למינוי יועץ מימון, תהווה עמידה בדרישה למינוי יועץ בלתי תלוי למציאת מימון לפרויקט.

. 9

בהתייחס להערות הכלליות שפורטו על ידכם בסוף מתווה תיקון הליקויים שבנדון, נודה לאישורכם כדלקמן:

9.1. כי עלויות בגין אגרות רישום ו/או תשלומי מיסים הנדרשים לצורך העברות זכויות ו/או רישום הערות אזהרה וכיו"ב יחולו על קבוצות הרכישה ולא על מרשותי.

- 9.2. כמו כן בהתייחס לשמירת זכות הממונה הנכבד לפתיחה בהליך מנהלי, נבקש כי מהאמור יוחרגו כמובן פרויקטים מבין הפרויקטים המפורטים בגוף המתווה ואשר ביחס אליהם עמדו מרשותיי בדרישות ההסדר לרבות השינויים המפורטים לעיל ו/או פרויקטים בהם התקבלו טפסי 4 ו/או תעודות גמר ואשר ייחשבו כפרויקטים של קבוצות רכישה, ואשר ביחס אליהם כמובן לא ינקטו הליכים מנהליים בעתיד.
- 9.3. נבקש כי לוח הזמנים הקבוע בסוף מתווה תיקון הליקויים שבנדון יעודכן ל-14 ימים ממועד התייחסות הממונה הנכבד להערותינו אלו להסדר וכן לכך כי אין בחלוף המועד כדי להפקיע את ההסדר אשר יחול מעת לעת ביחס לפרויקטים בהם תעמוד מרשותי בדרישות המפורטים לעיל, גם במועדים מאוחרים למועד הנ"ל.
10. בהתייחס ל**נספח א'** הרצ"ב, נבקש אישורכם כי יראו במרשותיי כמי שעמדו במטלות המפורטות במתווה תיקון הליקויים שבנדון, ביחס אליהם פורט לעיל כי חתימה על נספח א' תהווה השלמת המטלה. מודגש כי מרשותיי תהיינה זכאיות לחתום גם על רכיבים נפרדים מתוך נספח א' ביחס למטלות ספציפיות מבין המטלות המפורטות במתווה תיקון הליקויים שבנדון ואלו ייחשבו ככאלו שהושלמו.
11. למען הסר ספק, מובן כי אין לראות במרשתי כמסכימה ו/או מאשרת איזה מהטענות המפורטות כנגדה במסגרת רישא מתווה תיקון הליקויים בחלק העובדתי.

בכבוד רב ובברכה,
רוחם מְדוּאָל, ע"ד

העתק:
אלדד פרי נדל"ן בע"מ
אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ

נספח א'

לכבוד

נציגות קבוצת רכישה _____

אצל _____

ג.א.נ.,

הנדון: **פרויקט** _____ **במקרקעין הידועים כגוש** _____ **חלקה** _____ **מגרש** _____
לפי תכנית _____ **("הפרויקט" ו-"המקרקעין" בהתאמה) – כתב התחייבות**

הרינו מתחייבים בזאת כלפיכם כדלקמן:.

מינוי יועץ משפטי ונאמן

• אנו מאשרים ומתחייבים כי ככל והדבר תלוי בנו, אתם תהיו זכאים למנות עורך דין נוסף לעורך הדין שנשכר על ידי קבוצת הרכישה, כיועץ משפטי נוסף לוועד קבוצת הרכישה. אנו מתחייבים לשאת בעלות שכר טרחת עורך הדין כאמור בסך של עד 150,000 ₪ (במילים: מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) בצירוף מע"מ כדין.

על אף האמור מוסכם כי ככל ואנו התחייבנו ו/או נתחייב לשאת בעלות יועץ מימון נוסף עבורכם, הרי שעלות יועץ המימון תופחת מהסך של 150,000 ₪ דלעיל. מודגש כי ככל והצענו לכם מינוי של יועץ מימון כאמור ואתם לא הודעתם לנו על הסכמה ו/או דחיית ההצעה, הרי שקיזוז סכום ההצעה למינוי יועץ מימון בסך 75,000 ₪, יבוצע מתוך הסך של 150,000 ₪ עד לאישור וחתימת הסכם בפועל עם יועץ מימון שאז תבוצע ההפחתה לפי סכום החתימה בפועל.

הטיפול שיוענק על ידי עורך הדין כאמור, יהיה כדלקמן:

- ייעוץ משפטי נוסף לוועד קבוצת הרכישה בסוגיות בהן סבור הוועד כי נדרש לו ייעוץ משפטי.
- הוספת היועץ המשפטי הנוסף כאמור כנאמן נוסף ליועץ המשפטי של קבוצת הרכישה, ככל וקיים מנגנון נאמנות בהסכם השיתוף ו/או חשבון נאמנות. מודגש כי במקרה של

- חשבוניות נאמנות תחול אחריותו של הנאמן החדש ביחס לחשבוניות הנאמנות אך ורק ממועד מינויו ולא ביחס לפעולות קודמות שבוצעו בחשבוניות הנאמנות.
- הייעוץ המשפטי לא יחליף את היועץ המשפטי של הקבוצה, כאשר ככל ותבחרו להחליף את היועץ המשפטי של הקבוצה הרי שתידרשו להסדיר את שכר טרחת היועץ המשפטי החלופי מול היועץ המשפטי היוצא ו/או ממקורותיכם ולא על חשבון התקציב דלעיל.
 - הייעוץ המשפטי לא יכלול ייצוג בניהול הליכים משפטיים כנגד הח"מ ו/או חברה מקבוצת החברות עליה הוא מנוי ו/או בעלי תפקידים ו/או בעלי מניות בחברות כאמור.
 - מודגש כי אתם בלבד, תהיו זכאים לבחור את היועץ המשפטי, על פי שיקול דעתכם הבלעדי, וככל ותבקשו נשמח לייעץ לכם בדבר זהות משרדים וזאת מבלי לגרוע מזכותכם לקבל החלטה בנוגע לזהות היועץ המשפטי כאמור.
 - מודגש כי תידרשו להחתים את היועץ המשפט שתבחרו על אישור לפיו אין בינו לבינינו ו/או לקבוצת החברות עליה אנו מנויים, כל מערכת יחסים עסקית ו/או ניגוד עניינים ותנאי זה יהווה תנאי למינויו.
 - מודגש כי בכל הנוגע להסדרת תפקידי היועץ המשפטי כאמור לעיל הרי שההסדרה תבוצע על ידכם ישירות מול היועץ המשפטי של הקבוצה ואנו נשמח לייעץ ולסייע בנושא, ואולם האחריות לביצוע ההסדרה כאמור תהיה שלכם בלבד.

ויתור על זכויות בניה נוספות שטרם התגבשו

- הרינו מאשרים בזאת, כי ככל ועל פי הסכם השיתוף ו/או כל מסמך אחר, אנו זכאים לזכויות בניה בפרויקט, אשר טרם התקבלה ביחס אליהן החלטת וועדה מקומית לתכנון ובניה אשר אישרה אותן (לרבות החלטה בתנאים) ו/או את השימוש בהן, הרי שאנו מוותרים על זכויות אלו שתהיינה שייכות לקבוצת הרכישה. ויתור זה ייכנס לתוקפו בהתקיים התנאים כדלקמן:
 - אין באמור כדי להוות עסקה מחייבת במס שאז הוויתור כאמור יתגבש בכפוף לאישורכם בחוזר כי אתם תשאו בעלויות המס הנובעות מהאמור, והחלות על הצדדים.
 - זכויות בניה אשר התקבלה ביחס אליהן החלטת וועדה מקומית לתכנון ובניה (לרבות כזו אשר הוגש ו/או עתיד להיות מוגש לגביה ערר ו/או הליך כלשהו) ואשר על פי הסכם השיתוף ו/או מסמך אחר כלשהו, שייכת לנו, תיוותרנה שייכות לנו ולא יחול ביחס אליהן הוויתור כאמור.

- ככל וקיים חוב לגורם מממן בקשר עם הזכויות נשוא הויתור כאמור, הרי שהויתור כאמור כפוף לכך שהזכויות המועברות אליכם תועברנה עם החוב, וזאת בכפוף לאישורכם בחוזר לכך ולאישור הגורם המממן כאמור.

מינוי יועץ מימון

- אנו מאשרים ומתחייבים לשאת בעלות שכר טרחת יועץ מימון שיעניק לכם שירותי ייעוץ בקשר עם מימון הפרויקט שבנדון, בסך של ₪ 75,000 (במילים: שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים) בצירוף מע"מ כדין. הטיפול שיוענק על ידי יועץ המימון כאמור, יהיה כדלקמן:
 - איתור גורם מממן אשר יסכים להעמיד מימון מלא (עד מפתח) ו/או הלוואת גישור ו/או כל מודל מימון אחר לקבוצת הרכישה.
 - טיפול בחיתום חברי קבוצת הרכישה אינו חלק מהפעולות בגין ישולם שכר טרחתנו, וככל ותבחרו לקבל מהיועץ כאמור שירותי חיתום, הרי שאתם תידרשו לשאת בעלויות אלו ממקורותיכם.

הצבעות באסיפות כלליות

בנוסף, הרינו מאשרים כי נמנע מהצבעות באסיפות הכלליות של הקבוצה בקשר לזכויות ביחידות המוחזקות על ידנו כחלק מקבוצת הרכישה וכן כי אנו ו/או מי מטעמנו לא נכהן כחברי נציגות של הקבוצה.

הערה: קבוצה בהקשר זה אינה מתייחסת למצב של חלוקת מקרקעין למספר מגרשים, קיימת או עתידית, לרבות בהסכם שיתוף עתידי שבו למעשה יש שילוב של מתחמים ומגרשים שייפרדו למגרשים נפרדים בשלב ה-0.0 או מתווה היפרדות אחר, דוגמת פרוייקט "פלייס" ו"ביזנס" שאז לא תימנע זכות ההצבעה.