

אילן שם טוב ארגון ניהול ויזמות בנדל"ן בע"מ | נחלת בנימין נאמן נדל"ן בע"מ
החברה המארגנת קבוצת רכישה "נופים סנטר"

פרויקט נופים סנטר מודיעין- עדכון

תאריך : 23/11/2021

**לחברי ומשתתפי קבוצת הרכישה "נופים סנטר"
השלום והברכה,**

ג.א.נ. ,

להלן עדכון בנוגע למצב הפרויקט בנושאים השונים, כדלקמן:

1. היתר בניה -

הסתיים הליך קבלת היתר הבניה לפרויקט מעיריית מודיעין.
אנו ממתינים להערכת שמאי מטעם העירייה שיעריך את עלות היטלי ההשבחה וכן ממתינים לקבלת דרישה לתשלום אגרות הבניה.
הליך זה אמור לקחת כחודש וחצי, לאחר מכן יתקבל היתר בניה סופי.
(ראו הרחבה בסעיף 7 להלן).

2. גמר שלב תכנון הפרויקט

אדריכל הפרויקט – אדר' פבלו אלטמן- יחד חברת הניהול והפיקוח וכלל היועצים השונים של הפרויקט, השלימו את שלב התכנון של הפרויקט (כחלק מהליך קבלת ההיתר והרישוי לבניית הפרויקט).
כמובן שהדבר נעשה תוך כדי עבודת מטה ארוכה ומסודרת של כל בעלי המקצוע בשיתוף ועדכון ואישור וועד הקבוצה בשלבי העבודה השונים.
תוצאות התכנון הסופי לרבות - תאורה, שילוט, פיתוח, נגישות וכיו"ב וכל אספקט אחר הנוגע והחשוב לבניית המרכז המסחרי, הוצגו לוועד הפרויקט ואושרו על ידו.

את מצגת האדריכל ניתן למצוא בפורטל הפרויקט.

זה המקום להודות לנציגות הקבוצה אשר סייעה ותרמה לקידום ההליכים עד כאן, בצורה מהירה מקצועית וטובה על חשבון זמנם הפרטי.

3. הכנת מכרז קבלנים לפרסום -

בשבועיים הקרובים אנו מתעתדים לצאת בפרסום "מכרז קבלנים" לשם קבלת הצעות מחיר לביצוע בניית הפרויקט בכללותו בשיטת "הסכם בנייה קבלני פאושלי". במכרז הקבלנים ישתתפו רק קבלנים עפ"י רשימת קבלנים פוטנציאליים שהוכנה ע"י חברת הניהול והפיקוח (ע.ד. שמש) והוצגה לוועד הקבוצה ואושרה על ידו. מדובר בקבלנים מהשורה הראשונה שיש להם רקע וניסיון בעבודות בניה דומות.
במסגרת מכרז הקבלנים, יידרשו הקבלנים להעביר את הצעותיהם לבניית הפרויקט תוך כחודש וחצי מתום פרסום והפצת המכרז.

אילן שם טוב ארגון ניהול ויזמות בנדל"ן בע"מ | נחלת בנימין נאמן נדל"ן בע"מ
החברה המארגנת קבוצת רכישה "נופים סנטר"

4. **דו"ח "0" שמאי לפרויקט ולקבלת ליווי בנקאי -**

כידוע, חברת "פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ" נבחרה ע"י הקבוצה למתן שירותי שמאות ודו"ח אפס וכן יעוץ לבחירת ליווי פיננסי ופיקוח על הליווי הפיננסי.

עבודה על דוח ה"0" של השמאי לטובת הליווי הבנקאי הסתיימה.

השמאות הייתה צריכה להתחשב בשינויים שחלו בשנתיים שחלפו מאז זכיית הקבוצה במכרז לרכישת הקרקע בתמחום ובעלויות וכן בהנחיות של הגופים הסטטוטוריים והתכנוניים כגון - הנחיות העירייה להוספת מעליות, הגדלת שטחי שירות, תוספת קירו מעל החנויות, הגדלת סכום כספי הרזרבה (בצ"מ -בלתי צפוי מראש), הגדלת מחיר הבניה למטר וזאת לאור עליית המחירים במשק, ועוד.

כתוצאה מכך, עפ"י הצפי בדו"ח השמאות, עלות הפרויקט צפויה להתייקר בכ- 10% לכל יחידה.

ישנם רכיבים שתומחרו בשמאות, שיתכן ובסופו של תהליך עלותם תפחת בפועל, אך אלו הוגדלו על "הצד הבטוח" ע"י השמאי, לצורך הליווי הבנקאי, על מנת למנוע חסר תקציבי בהמשך. לדוגמה: סכום של כמיליון וחצי ש"ח שהוסף בשמאות לרכיב הבצ"מ, שהקבוצה לא בהכרח תשתמש בהם.

5. **בחירת בנק/גוף פיננסי מלווה לפרויקט -**

אנו, החברה המנהלת, נמצאים כעת בעיצומו של תהליך קבלת הצעות מחיר מהבנקים וגופים פיננסיים לשם אישור לליווי בנקאי/פיננסי לפרויקט.

לאחר שייבחר ויאשר הגוף הפיננסי המלווה ע"י נציגות הקבוצה ויחתם הסכם ליווי עם הבנק (בשבועות הקרובים), יחל תהליך של "**חיתום**" - אישור פרטני של כל משתתף-קונה-רוכש חנות ע"י הגוף הפיננסי/הבנק המלווה.

לעניין החיתום יצא מסמך מסודר של הדרישות מכל חבר/רוכש לצורך אישורו וקבלתו לליווי הבנקאי.

יחד עם זאת, נקדים ונציין, כי כל רוכש/משתתף יצטרך להציג דו"ח 2020 מבוקר על ידי רואה החשבון מטעמו, כתנאי לליווי. ללא הצגת דו"ח כאמור, לא יאשר הבנק את הרוכש, מה שעלול לדחות את תחילת הבנייה ולעכב את כל זמני הפרויקט.

דו"ח מבוקר 2020 הינו הנחיית בנק ישראל והבנק לא יוכל להקל עלינו בעניין זה. על כן, נבקש מכולם, כבר לדאוג ולפעול ככל שצריך להסדרת דו"ח 2020 שלו.

6. **אתר האינטרנט של הפרויקט (הפורטל) -**

הפורטל של הקבוצה ושל הפרויקט רוענן ועודכן על ידנו לאחרונה במידע ובמסמכים נוספים לידיעת ושימוש כלל החברים, וכך ימשיך להתעדכן. בין היתר הועלו לפורטל - הגרמושקה של היתר הבנייה, החלטות וועדה רישוי, מצגות של בעלי המקצוע לרבות מצגת משפטית המציגה את ההליך עד כה ורישום זכויות החכירה והסכם החכירה בטאבו על שם הנאמן, ועוד.

לאחר רישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, יישקל בהסכמת הבנק המלווה רישום ה"א לטובת כל משתתף/רוכש. כעת, בהתאם להסכם השיתוף ומסמכי קבוצת הרכישה, הזכויות של כל משתתף/רוכש ביחידות/יו רשומות במרשמי הנאמן - עו"ד רן אברהם, המשמש עד לרישום כחברה משכנת של הפרויקט.

אילן שם טוב ארגון ניהול ויזמות בנדל"ן בע"מ | נחלת בנימין נאמן נדל"ן בע"מ
החברה המארגנת קבוצת רכישה "נופים סנטר"

7. שמאות היטל השבחה מעיריית מודיעין -

סוגיית תשלום היטל השבחה לעירייה/ועדה מקומית, הינה חלק מהליך לקבלת היתר הבניה לפרויקט. בהליך זה כאמור לעיל, פרט לקבלת החיוב הצפוי בגין אגרות בנייה, נשאר פתוח רק נושא זה של גובה החיוב בגין היטל השבחה שיושת על הפרויקט כתנאי לקבלת היתר הבניה הסופי.

לאחר דיונים עם עיריית מודיעין, אנו יודעים כי העירייה מתכוונת בשמאות היטל השבחה שלה, לחייב את הפרויקט וחברי הקבוצה בהיטלי השבחה הנובעים בעיקרם משינוי התב"ע אשר היה מחויב ואשר בוצע לשם הגדלת מספר החניות הבסיסי אשר היה נחוץ לשם הקמת הפרויקט/המרכז המסחרי (שינוי תב"ע להוספת מס' חניות שאינו קשור לשינוי התב"ע הנוסף שבוצע ע"י הקבוצה להגדלת זכויות הבנייה והגדלת שטחי החנויות שנעשתה במסגרת ההצבעה שהתקיימה בין חברי הקבוצה, ושעבורה כל רוכש אשר הצביע בעד ההגדלה ישלם את חלקו בגין כל רכיב של ההגדלה והיא מתומחרת בנפרד במסגרת השמאות).

להמלצת השמאי של הקבוצה, לאחר קבלת החיוב בגין היטל השבחה מעיריית מודיעין, הקבוצה תצטרך למנות שמאי מטעמה אשר יכין חוות דעת נגדית, שתוכרע כמקובל בהליך של "שמאי מכריע", ואולי יהיה צורך לנקוט גם בהליך משפטי של הגשת ערר לוועדת ערר.

באמצעות הליכים אלה ניתן יהא להקטין משמעותית את היטלי השבחה, במטרה ובתקווה שבסופו של דבר אליו יסתכמו לכל היותר בסכומים אותם קבע שמאי הקבוצה בדו"ח השמאות שלו (ואולי אף פחות מכך כאמור).

בכוונתנו לא לעכב את התקדמות הפרויקט ולהגיע להבנה עם הבנק המלווה, שיאפשר את התקדמות הפרויקט באופן הבא:

הקבוצה תעמיד לרשות העירייה, בהסכמת העירייה, ערבות בגובה מסוים כפי שתוקצב בתקציב הפרויקט.

בתום בניית הפרויקט, אם לא יסתיימו ההליכים המשפטיים האמורים לעיל, יהא על כל אחד מחברי הקבוצה לשלם את חלקו בחוב היטל השבחה הנוטר בהתאם לאחוז השיתוף שלו.

ייעשה מאמץ שתשלום זה יוכל להתבצע דרך השלמה כספית נוספת שהבנק המלווה יאשר לפרויקט.

בתום ההליכים המשפטיים (שמאי מכריע ו/או ועדת ערר) ובתקווה הקבוצה תזכה בהם, החזרי הכספים יושבו לחברי הקבוצה ויחולקו לפי אחוז השיתוף.

8. מועדים לתחילת בניה/עלייה לקרקע -

צפי עלייה לקרקע מרץ 2022. צפי גמר פרויקט בין 24-20 חודשים ממועד העלייה לקרקע. אנו, החברות המנהלות וכל צוות היועצים של הפרויקט, עושים מאמץ להקדים את העלייה לקרקע ככל שניתן. אולם נדרשת הירתמות של כלל חברי הקבוצה על מנת שזה יקרה בזמן, בדגש על הגשת מסמכים הנדרשים לצורך אישור קבלת הליווי הפיננסי/בנקאי למשתתף היחיד וכן לכל הפרויקט.

9. אסיפה כללית -

אילן שם טוב ארגון ניהול ויזמות בנדל"ן בע"מ | נחלת בנימין נאמן נדל"ן בע"מ
החברה המארגנת קבוצת רכישה "נופים סנטר"

בעת הקרובה תיערך אסיפת משתתפים כללית, בה יוצגו כל הנושאים אשר צוינו במסמך זה וכן האפשרות לבניית גג סולארי שיספק חשמל לחברת החשמל וכספי התמורה יחולקו בהתאם למנגנון שיקבע על ידי הקבוצה ככל וזה יאושר על ידה.

על מועד כינוס האסיפה תצא הודעה נפרדת בהמשך, לאחר שנקבל את המידע והנתונים החסרים מהגורמים השונים.

בברכת הצלחה והמשך עשייה מועילה וברוכה,

בברכה

החברות המנהלות,

**אילן שם טוב יזמות ניהול וארגון בע"מ
נחלת בנימין נאמן נדל"ן בע"מ**