

דברי פתיחה :

גל פאר: אנו שמחים לקיים את ישיבת הנציגות הקבועה הראשונה של הפרויקט, המטרה העיקרית של הישיבה היא מעבר על הסכם אלקטרה ועדכונים שוטפים.
לאור רכבת ההרים שהייתה בנציגות מאז הבחירות שהיו, חשוב לי לומר כמה דברים בנושא.
לדעתי זה דבר שהוא בריא וטוב היות וכל הדברים נפתחים ונפתרים, אך עם זאת אני באמת מבקש אנו נמצאים בתקופה עמוסה בפרויקט וישיבת הנציגות תתקיים מעכשיו אחת לחודש. המטרה היא להציף את הדברים הפתוחים במרוכז ולדון בהם בפעם אחת בישיבה, כל פנייה שנעשית באופן פרטני של נציג כזה או אחר גורמת לנו לסטות מהעבודה השוטפת וחשוב לנו במיוחד בתקופה זו להישאר בתוך המסגרת.

סטאטוס מימון: (הוצג ע"י אבי גבאי, בעלים בט"ר צ'ויס)

סקירה קצרה על מצב חיתום הקבוצה – יש לנו 122 שותפים אשר מורכבים מ- 114 דירות + 8 יחידות מסחר בקבוצה. אושרו 98 שותפים (מתוכם 79 קיבלו מסגרת אשראי מלאה) שותף 1 – הון עצמי, ו-5 נמצאים בשלבי חיתום.
כל היתר שייך ליחידות המסחר ששם יש פחות שיתוף פעולה מצידם, אך יחד עם טריגו אנו מפעילים עליהם לחץ ומקווים שכבר בימים הקרובים הם יחלו בהעלאת המסמכים. חשוב לציין, שאין לנו שותפים שלא אושר להם המימון בגלל בעיות של התנהלות או כל בעיה אחרת.
רקפת שוחט שואלת: מה עושים לגבי הדירות שטרם נמכרו בקבוצה? מענה ניתן ע"י גל, הדירות שטרם נמכרו הן דירות אשר משויכות לטריגו/ סיטיאל והחברות הן אלו אשר ישלמו את הריבית השוטפת.
עוה"ד אלי נבו מחדד את נושא המסחר, היות ונעשו שינויים בתת הקרקע זה השפיע גם על השטחים של המסחר ובוצע שינוי בחלוקה של היחידות. בימים הקרובים הנושא יסתיים ויהיה שיתוף פעולה מלא לעניין החיתום.
מתן שולים שואל: איך נושא המסחר משפיע כרגע על הסגירה מול אלקטרה/ קרדיטו, ויציאה לעבודה? מענה ניתן ע"י עוה"ד אלי נבו, לא צופים בעיות בקבוצת המסחר לכן לא יהיו עיקובים בכל נושא החיתום.
לפי הנתונים שנמצאים אצלי יחידות המסחר המציאו מסמכים, אבי גבאי מתקן את אלי נבו בכך שכרגע אף אחד לא העלאה מסמכים לאתר, ולכן סוכם כי כל הנושא יטופל השבוע.
נושא התשלומים – אבי גבאי מסביר שיש להסתכל על כל הנושא כמו מחסנית ששומרת על הכסף עד שמגיעה דרישת התשלום הראשונה. הצפי הוא שכל 3 חודשים יידרש תשלום וכל שותף יידרש לשלם לפי חלקו בקרקע.
לפני כל דרישה תעשה פנייה לשותף האם ברצונו להשתמש במסגרת האשראי שניתנה לו או להביא את התשלום מהון עצמי ואז יינתן לו פרק זמן מסוים בו יצטרך להעביר את הכסף.
גל פאר מחדד את נושא התשלומים ונותן דוגמא נוספת- לקוח אשר אושר לו הון עצמי של 50% הפקיד את ההון עצמי לחשבון הנאמנות, עכשיו נכנסנו לשלב הליווי ויש צורך להעביר סכום של 300,000 ₪ בנקודה זו יש לשותף את האפשרות לבחור להביא את הסכום בלי להשתמש במסגרת אשראי ורק להעביר את הכסף דרך קרדיטו במקרה כזה הוא לא משלם את הריבית השוטפת.
עוה"ד עמי אייל – מחדד את נושא התשלומים ואומר שיש לבדוק שוב בהסכם קרדיטו היות וזה לא כתוב בצורה ברורה וחד משמעית, שכן לפי ההסכם אין אפשרות בחירה בכל רבעון.
מתן שולים – מבקש שכל הנספחים של הסכם אלקטרה יועברו בהקדם האפשרי, ובנוסף מבקש לחדד נקודה נוספת בעניין התשלומים, לנו כקבוצה מאוד חשוב שיהיה צפי תשלומים בצורה מסודרת גם אם לא תהיה הכי מדויקת אך עדיין שנדע להיערך בהקדם מבחינה פיננסית. סוכם שפריידקס יכנסו לתהליך ויוציאו הסבר לגבי התשלומים.

סטאטוס הנדסה וביצוע: (מוצג ע"י יואב גימשי, סמנכ"ל הנדסה)

תחילה חשוב לציין שאני נמצא בקשר שוטף עם אליעז, והוא מעודכן בכל הדברים השוטפים שקוראים בפרויקט בתחום הנדסה והביצוע

רישוי- בנושא התת קרקע- התקבל אישור סופי מאדריכל העיר, כל נושא התת קרקע מקטין את קוטור המרתף וחוסך לנו את החפירה תחת המבנה לשימור.

היתר מלא- אנו צופים כניסה לוועדה בחודש מרץ, היה לנו חשש קטן שכל נושא ההיתר יידחה קדימה במס חודשים בעקבות השינויים שנעשו וזה ייצור לנו חשיפה בין החפירה ודיפון להיתר המלא, אך לשמחתנו קיבלנו בשורות טובות מאדריכל הפרויקט ולא יהיו שום עיכובים.

פיצול טופס 4 – נושא פיצול טופס 4 עלה בגלל דרישות העתידיות שעלולות להגיע מצד הגוף המממן, ובכדי לשמור על עצמנו ביקשנו ממחלקת הרישוי והפיקוח על הבנייה אסמכתא שבעתיד לכך שאם בעתיד נצטרך לפצל הם יכירו בזאת, כרגע התקבל אישור עקרוני .

רקפת שוחט שואלת: מדוע יש צורך בפיצול טופס 4? ולמה זה טוב לנו?

עוה"ד אלי נבו מסביר שהיות ואנו פרויקט שיש בו גם קבוצת רכישה וגם יזמות הגופים המממנים רוצים לבטח את עצמם שאם ואם יקרה משהו לאחת החברות טריגו/ סיטיאל אז עדיין המימון של הקבוצה לא יפגע ולהיפך. כל תהליך בקשת הפיצול לווה ע"י באופן אישי והובהר לעירייה שהפרויקט כולו נבנה ע"י קבלן אחד ומסתיים באותו הזמן .

תהליך הפיצול הוא טכני הוא לא באמת מפצל את העבודה , מטרתו שיהיה אפשר "לתפוס" כל אחד בנפרד במקרה ותהיה בעיה בעתיד.

עוה"ד עמי אייל מחדד ומסביר שהיות ומדובר בפרויקט אחד שיש לו כמה מזמינים, הגוף המממן משעבד לטובתו את הקרקע.

זאת אומרת, הגוף המממן של הקבוצה משעבד לטובתו רק את הקרקע של הקבוצה, כלומר רק את הקרקע שנמצאת "מתחת" לבניינים של הקבוצה, כנ"ל לגבי בניין המשרדים והיזמות .

ישנן עבודות מתחת לקרקע שלא ניתנות לחלוקה (כמו כבישים בתוך החניונים) ולכן הגופים המממנים באים ואומרים שאם יקרה משהו לטריגו/ סיטיאל הגוף המממן ירצה למכור את הקרקע החוצה ולממש את השעבוד שלהם ולכן, במידה ויתאפשר הפיצול של טופס 4 על אף שזה פרויקט אחד זה יהיה מבורך ורק ישפר את הפרויקט .

ביצוע:

האתר כרגע נמצא ללא קבלן, אבל חשוב לציין שיש ביטוח על האתר בפני פולשים + חברת שמירה אשר עושה סריקות ובנוסף אליהם אתגר על אשר עושה ביקורת שבועית.

הנקודה החשובה כרגע שמתבצעת חפיפה עם מנהל הפרויקט של אלקטרה, אנו נמצאים איתם בקשר יום יומי לגבי תיאומים וכל מה שצריך, בהזדמנות זו חשוב לי להגיד שמהרושם הראשוני נראה שיש צוות מעולה שילווח את הפרויקט.

מבחינת חשמל זמני – כרגע בוצע תיאום ראשוני לגבי חיבור חשמל לאתר .
עדכון אחרון מהחודש האחרון , התקיימו חפירות של רשות העתיקות, ולא נמצא כל ממצא חריג.

הסכם אלקטרה: (סקירה כללית ע"י אייל רז, עו"ד עמי אייל)

אייל רז- אנו נמצאים בישורת האחרונה של כל המפרטים והמסמכים בצד המסחרי, הטכני, הנדסי והמקצועי. עשינו תהליך אינטנסיבי בחודשים האחרונים שכולל רישום מחדש של סעיף 25 שקובע על מה ואם יהיו עבודות חריגות בעתיד, וצירפנו לשם את כל שינוי תכנון המרתף שחד משמעית עושה רק טוב לפרויקט ומקל על העבודה והביצוע.

בנוסף, השתמשנו בשיירות של חשב כמויות חיצוני בכדי שיהיה לנו כלים טובים יותר מול אלקטרה דבר אשר הוכיח את עצמו בצורה משמעותית. המטרה של כולנו היא חתימה על הסכם אלקטרה בתאריך 28.12.2020 .

גל פאר- מחדד מס' נקודות – בד"כ הסכם קבלן פשוט מתבצע בשלב שיוצאים לביצוע כשיש כבר גרמושקה סופית ותוכנית סופית של הבניין ויודעים בדיוק מה הולכים לבנות ואז כל ההתנהלות מול הקבלן היא פשוטה וקלה יותר . בפרויקט שלנו, סגרנו את קבלן הביצוע מראש ולכן ההתנהלות מול הקבלן מורכבת יותר ויש הרבה מסגרת שינויים שאנחנו יכולים לבצע ולכן היה לנו חשוב שלא נחויב בגין כל אותם שינויים.

עיקר המורכבות הייתה סביב מה הם כן יכולים לחייב ואיך אנחנו מגנים על עצמנו מנגד שלא נחויב על כל דבר קטן, מרמה של הפסקות עבודה ומי משלם עליהם ועד דרך התשלומים החריגים.

בפגישות האחרונות גדרנו את ההגנה לטובת זה שלא נחויב בחריגים, ומטרת ההסכם להגן במקסימום, הרבה מעבר למה שמקובל בפאושלי רגיל.

למען הסדר הטוב יש את אתגר על שהם עובדים בשוטף מול הקבלן, אתגר על הם אלו שקובעים את סדרי העבודה ומאשרים את התשלומים השוטפים.

אתגר על מהווה סוג של בורר , הוא הגוף המפקח אשר מוציא לפועל את החוזה ומיישם ובודק אותו אל מול כל התימחורים והחייבים גם אל מול הדיירים ברמה הפרטנית של כל דירה.

הסכם אלקטרה מחלוק לשני חלקים מרכזיים:

1. שלב החפירה ודיפון מתועד להיות כ-16 חודשים
 2. שלב הביצוע של שאר הפרויקט מתוקף ההיתר המלא.
- אני אחדד את הדברים שאייל רז אמר קודם בנושא המחיר הפאושלי – המחיר הפאושלי יורד בכ-4.5 מיליון ₪, אבל היות ויש לנו עוד כמות מסוימת של מתקני חנייה ובמות הרמה במרתפי החנייה שיש לשלם בגינם, הרי שהסכום יעמוד על הפחתה של כ-3 מיליון ₪ מהסכום הפאושלי. בעקבות השינוי שלא חופרים תחת בניין לשימור, תוקן סעיף 25 לפי ההגדרה אשר מצמצם את החשיפות שלנו מול אלקטרה. בנוסף יש את נושא האיטום של הגזים בחניון ואת נושא העוגנים, אם וכאשר לא יהיה בהם צורך אנו נפחית אותם מהסכום הפאושלי (מדובר על סכום של למעלה ממיליון שקלים יחד), אך מנגד תהיה לנו תוספת עבור היעצים – למשל אדריכל הפרויקט, עבור כל השינויים שהוא עבד עליהם בתת הקרקע (סכום של כחצי מיליון שקלים).

לסיכום הדברים:

- בוצעה הפחתה משמעותית בסכום הפאושלי
- פישטנו את הפרויקט בביצוע שלו בצורה משמעותית
- הפכנו את רוב החניות לחניות קונבנציונאליות
- הגדרנו את ההגנה מפני חיוב חריגים
- יוצאים לביצוע מתוקף ההיתר שיש לנו היום.

עוה"ד עמי אייל: היות והישיבה הזו מוגבלת בזמן, כל מי שיש לו שאלה או משהו לא ברור גם אחרי הישיבה מוזמן לדבר איתנו ולשאול כל מה שלא ברור לו.

ההסכם בנייה של אלקטרה הוא לבניית כל הפרויקט, יחתמו עליו לא רק חברי הקבוצה אלא גם שתי החברות עצמן טריגול/סיטיאל. אנחנו מזמינים שירות בנייה מהקבלן משלב החפירה והדיפון ועד ההשלמה של הבניין. בהסכם יש המון הוראות שקשורות לחיים באתר הבנייה, ולכן לחברת הפיקוח היה חשוב מאוד שכל כללי ההתנהגות בפרויקט יהיו מקובלים ונכונים ויאפשרו לפרויקט לרוץ מתחילתו ועד סיומו.

בד"כ בפרויקטים מהסוג הזה יש הבחנה בין המנהל של הפרויקט לבין המפקח, במקרה הזה המפקח הוא גם מנהל הפרויקט בכל מה שקשור לבנייה עצמה הוא זה שנותן את ההוראות, אחראי על שהקבלן יעשה את המוטל עליו גם בנושא התשלומים. אתגר על הם אלו שלהם יש את הסמכות המקצועית לכך.

כמקובל בהסכמים כאלה גם לקבלן יש השגות ואת האפשרות לערער על החלטות המפקח אך יחד עם זאת חשוב לציין שגם כאשר הקבלן יערער זה לא יגרום לעיכוב הבנייה.

בהסכם יש הוראות אשר מתייחסות לבטיחות, אחריות הקבלן לטיב הבנייה וכמובן תקופת הבדק והאחריות לאחר גמר הבנייה. בנוסף, סעיפים אשר מתייחסים לפיצוי במידה והקבלן מאחר בהשלמת הבנייה. כמו כן ישנן חובות אשר מוטלות על מזמין העבודה - בנושא הרישוי: הקבלן לא יוכל לבנות את הבניין אם לא יהיה לו היתר מלא.

בסעיף של תנאים מתלים עמוד 6 ניתן לראות התייחסות לשני השלבים המרכזיים של הפרויקט שקשורים גם למימון וגם להיתר הבנייה שעל פיו אפשר לבנות.

תמורה/תשלומים: מדובר בהסכם פאושלי שהקבלן הוא עד קבלת מפתח, אך יחד עם זאת אם יש דברים שהם לא במסגרת התוכנית או שיש שינויים אז יש את סעיף 25 אשר מתייחס לדברים מסוג זה. בין אלקטרה לקרדיטו יש עוד מס' נקודות בין הגופים שצריך לסגור, אך כולם רוצים להגיע להבנות במהרה ולצאת לדרך.

בהסכם יש ערבויות כמו שקרדיטו מבקשים, ערבויות שהקבלן נותן וערבות בדק כמקובל, האחוזים אשר נקבעו בהסכם מקובלים על קרדיטו.

שתי נקודות אחרונות בעניין ההסכם:

1. שינוי דיירים - זה זהה כמו ברכישת דירה מקבלן, יש סעיף מסודר שמתייחס לכך בהסכם.
2. לוח זמני הפרויקט - גם מתקשר לכל מסגרת הזמנים של פרויקט בנייה שהוא מגדיר את קצב התקדמות העבודה, כמו כן גם לוח התשלומים אשר נקבע לפי קצב התקדמות הבנייה זה משהו שצריך להיות מקובל גם ע"י קרדיטו וככל הנראה גם יאושר על ידם.

סוכם לאחר הבקשות של שוקי לשם ומתן שולים, כל הנספחים החסרים אשר לא הועברו יועברו עד סוף השבוע. מתן שולים: רוצה לחדד את זמני חתימה על ההסכם שהחתימה אכן תתקיים ב 28.12.2020.

גל מסביר שזהו תאריך היעד, אלקטרה לחוצים לחתום על ההסכם בכדי לדווח עליו בשנת 2020, ולכן ממש בימים האחרונים גם הצלחנו להגיע איתם להסכמות שבמשך שנה וחצי ניהלו איתם משא ומתן. איתן סדן: מבקש שאם יש נקודות חשובות שרוצים להציף כמו גם שאלות נוספות שעולות אחרי הפגישה, רצוי לדבר עם משרד עוה"ד ולקיים איתם פגישה מסודרת, וזאת כי יש לקחת בחשבון שייתכן ולנציגות יהיו הערות שיצריכו תיקון להסכם ולכן נצטרך את זה בימים הקרובים היות ועוה"ד עמי מעביר בצורה מסודרת את כל ההערות בפעם אחת לאקלטרה.

רקפת שואלת בשם אליעז לביא: נראה שהלובי הראשי מתומחר מאוד גבוה ושלובי קומתי מתומחר מאוד בזול? הוא לא יכול לראות את המספר כי ההקצב של הלובאים הוא הקצב כללי, ולכן הוא לא יכול לראות הקצב פרטני היות והסכום מתוקצב לכל הלובאים. ילובן עם אליעז בנפרד.

אבני הדרך של הפרויקט – מצ"ב טבלה של אבני הדרך.

סוכם שאת הטבלה של אבני הדרך אנו מתקשרים לכל השותפים בטווחים של שלושה חודשים.



רשימת נוכחים

<u>שם מלא</u>	<u>תפקיד</u>	<u>כתובת מייל</u>	<u>מס' טלפון</u>
רקפת שוחט	נציגות קבועה	rakefet.shohat@gmail.com	054-4734239
שוקי לשם	נציגות קבועה	shukyleshem@gmail.com	052-6126793
מתן שולים	נציגות קבועה	matanshulim@gmail.com	052-6397440
גל פאר	שותף ובעלים, חברת ניהול	gal@trigoltd.com	09-8658535
איתן סדן	משנה למנכ"ל, חברת ניהול	eitan@trigoltd.com	09-8658535
יואב גימשי	סמנכ"ל הנדסה, חברת ניהול	yoav@trigoltd.com	09-8658535
נטלי משומר	מנהלת פרויקטים, חברת ניהול	natali@trigoltd.com	09-8658535
עו"ד אלי נבו עו"ד עמי אייל	משרד עו"ד גולדמן ארליך	elin@geelaw.co.il	03-6139906
אבי גבאי	בעלים חברת בט"ר צ'ויס	proj@btr-choice.com	077-4003435
אייל רז, אתגר על	מנהל חברת פיקוח והנדסה, אתגר על	eyal@etgar-al.co.il	03-6092535