

אילן שם טוב ארגון ניהול ויזמות בנדל"ן בע"מ | נס נחלת בנימין נאמן נדל"ן בע"מ

החברה המנהלת קבוצת רכישה "נופים סנטר"

דף מידע מספר ????

תאריך: _____

למשתתף קבוצת הרכישה "נופים סנטר"

שם : ????

יחידה רעיונית מס :

ג.א.נ.

הנדון : עדכונים והצבעה/החלטה על כניסה לתהליך תוספת בנייה נוספת בעלות מופחתת

1. חברים שלום,

ימים קשים עוברים על כולנו ואנו תקווה שבריאותכם ובריאות משפחתכם טובה, בעזרת השם עוד יבואו ימים טובים יותר ונדע כולנו לצאת מהמשבר הזה בריאים וחזקים יותר, כול קושי הוא גם הזדמנות וכך צריך לראות זאת.

2. בחודשים האחרונים, לרבות בתקופת הקורונה, פועלים כל צוותי התכנון במרץ לקידום היתר הבנייה.

מצ"ב מסמך של חברת הפיקוח והניהול ההנדסי אשר בו פירוט המשימות והתקדמותם לצורך רישוי ותכנון נספח "1".

רוכשים שלא השלימו את דרישת התשלום האחרונה מתבקשים לעשות זאת ללא דיחוי.

3. בנוסף ובמקביל, פעלנו בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 12/9/19, לבחינת סוגיית תוספת זכויות בנייה למרכז המסחרי:

א. החברה המנהלת ביחד עם האדריכל וחברת הפיקוח וניהול ההנדסי ניהלו דו שיח ארוך עם עיריית מודיעין על מנת לקדם שינוי תב"ע נקודתי שמטרתו מתן אישור למיצוי שטחים נוספים ללא בניית חניון נוסף.

ב. כמו כן פעלו הצוותים לבחינת האפשרות לבניית קאנטרי קלאב על הגג.

ג. לצערנו בעניין זה, מוצו כל האפשרויות, ועיריית מודיעין החליטה בשלב זה לא לאפשר שינוי תקן החנייה בעיר מודיעין ואף נתנה לנו להבין שאין נכונות לעניין הקאנטרי קלאב.

ד. לפיכך, עברנו לבחינת אופציה ג' - מיצוי זכויות בנייה נוספות (עד 690 מ"ר שטח עיקרי) במסגרת שינוי תב"ע נקודתי בסמכות ועדה מקומית (להלן - "תהליך הגדלת הזכויות").

"תהליך הגדלת הזכויות"

4. כאמור, פעלנו יחד עם הצוותים המקצועיים לבחינת האופציה להכנת תוכנית למיצוי זכויות הבנייה הנוספות במסגרת שינוי תב"ע נקודתי בסמכות מקומית כך שאלו יהיו כלכליים למשתתפים וללא כל פגיעה, ככל הניתן.

תהליך הגדלת הזכויות הוא הליך פשוט יחסית מהיר ואינו מעכב את הפרויקט.

בעריית מודיעין אושרו ומאושרים תוכניות כאלו כדבר בשגרה, כגון: במע"ר מודיעין, מרכז מסחרי בשכונת הציפורים ועוד.

5. לאחר שתהליך הגדלת הזכויות הוצג ונידון ארוכות במסגרת ישיבות נציגות קבוצת הרכישה בחודשים שחלפו, על מנת להתקדם בתהליך או להמשיך בפרויקט לפי המתווה המקורי, נדרשת החלטה והצבעה של כלל החברים משתתפי קבוצת הרכישה בשאלה האם לבצע את תהליך הגדלת הזכויות.

6. כפי שתראו במסמכים המצורפים לעיונכם, במסגרת העבודה על תכנון תהליך הגדלת הזכויות, הצליח האדריכל פבלו אלטמן להכין תוכנית הגדלה שמביאה למיצוי את מלוא הזכויות הנוספות לכל המשתתפים בכל היחידות.

7. לדעתנו, החברה המנהלת, תהליך הגדלת הזכויות הוא משתלם מאוד ואטרקטיבי מכמה היבטים:

א. ייתן רווח תוספת שטח משמעותית לכל חנות שנרכשה, זאת בעלות כלכלית נמוכה באופן משמעותי ביחס לעלות הרכישה המקורית והמכירות כיום והעתידיות.

ב. עלות למ"ר ממוצע ליחידה יורד משמעותית. משמעות הדבר - יכולת טובה יותר לקבלת ליווי בנקאי בתנאים טובים יותר. כידוע בתקופה הקרובה נקודה זאת מקבלת חשיבות ביתר תוקף.

ג. בהינתן הגדלת שטחי היחידות יחס נטו/ברוטו ליחידה יקטן ויאפשר השכרה קלה יותר של החנות.

ד. תשלום העלות הנוספת בגין ביצוע התהליך לא מתבצע במידי.

ה. התשלום מתבצע באופן הבא: 50% עם קבלת היתר בנייה בתנאים מעיריית מודיעין, והיתרה של 50% הנוספים מתוך הליווי הבנקאי ועל פיו.

ו. בבחינת הסוגייה עם בעלי המקצוע - ההליך כולו לרבות ההיתר ועלייה על הקרקע יארך כ- 12 חודשים (ככול ולא יחולו עיכובים שלא תלויים בנו), זאת אומרת - במתווה הזמנים המקורי של הפרויקט שנשאר ללא שינוי.

8. מצורפים בזאת לעיונכם ובחינתכם: תשריט תוכנית זכויות מוגדלות נספח "2"

9. חשוב לציין שעלות הוספת שטחים הינה בהתאם לכמות המצטרפים .

מוצגות 4 אפשרויות :

עלות למ"ר בהסכמת 100% מהמשתתפים
 עלות למ"ר בהסכמת 90% מהמשתתפים
 עלות למ"ר בהסכמת 80% מהמשתתפים
 עלות למ"ר בהסכמת 70% מהמשתתפים

ככל שיותר משתתפים מצטרפים לתהליך הגדלת הזכויות- קטנה העלות למ"ר.
בהינתן הסכמה לתהליך של 100% משתתפי/חברי הקבוצה- עלות משוערכת לכל מ"ר
ברוטו נוסף הינה כ- 12,617 ₪ לפני מע"מ. כל העלויות הינם הערכה בלבד והינם כפופים
לשמאי הפרויקט אשר במסגרת עבודתו יקבע את השוים הסופיים ואחוז השיתוף
המעודכן לפרויקט אשר ילווה את הקבוצה לצרכי הליווי הבנקאי.

לסבר את הדעת - החנות האחרונה שנמכרה בפרויקט עלותה כ- 24,000 ₪ למ"ר, ומכאן כל אחד יכול לבחון בעצמו את הכדאיות הכלכלית למהלך זה.

10. עוד יובהר כי יחידה של משתתף שיקבל החלטה שאינו מעוניין בביצוע תהליך הגדלת הזכויות – מצד אחד לא יחויב בשום עלות נוספת הנובעת מהליך הגדלת הזכויות, ומצד שני יחידתו תהא בהתאם לרכישתו הראשונה ללא כל שינוי(כפוף להיתר בנייה) והוא לא יחויב לזכאי לתוספת בנייה הואיל ואינו משתתף בתשלום הנוסף וכמו כן לא יחויב לזכאי לשטחי שירות נוספים ככל שיתווספו במסגרת שינוי התב"ע שאולי ינוצלו לבניית מחסנים נוספים .

(* זכויות שטחי שירות ומחסנים נוספים כאמור יהיו שייכים אך ורק למצטרפים ולמשלמים עבור תהליך הגדלת הזכויות, ימכרו בהתאם למנגנון שיקבע ביניהם ויועברו לזכות קופתם בלבד . יודגש כי התמחור הקיים לא כולל תמחור עלות בניית מחסנים נוספים מכיוון שזה פונקציה של יכולת בהתאם לכמות המצטרפים ויכולת האדריכל בפועל לתכנן זאת .)

11. במסמך ההצבעה המצורף מטעם היועץ המשפטי עוה"ד ונוטריון רן אברהם (נספח "3") הנכם נדרשים להצביע ולסמן את החלטתכם בעד או נגד ביצוע תהליך הגדלת הזכויות בשינוי תב"ע נקודתי כאמור, ומי שבעד יסמן גם באיזה מתווה/סכום הוא בעד ההליך (100%/90%/80%/70%).

יובהר כי ככל שתתקבל החלטת רוב בעלי אחוז ההשתתפות לשינוי ולתהליך הגדלת הזכויות ברוב שנמוך מ-70% מבעלי אחוז ההשתתפות ביחידות קבוצת הרכישה(מכורות), אזי עדיין לא יתבצע שינוי התב"ע מכיוון שהרוב אינו מספיק ביחס לכדאיות הכלכלית ותתקיים הצבעה מחודשת רק עם המשתתפים/בעלי היחידות שהצביעו בעד התהליך.

12. אנו מבקשים לסיים את ההצבעה וההכרעה הנקודה זאת תוך 7 ימים ממועד הוצאת המסמך ועד ולא יאוחר מיום 30/4/2020(ועד בכלל) וזאת על מנת להתקדם בפרויקט ולא לעכבו מעל לצורך. גם לטובת הקבוצה וחבריה וגם לטובת השכונה שמתאכלסת ודייריה מחכים לנו.

13. עלות התוספת המשוערת ליחידתך :**14. הנכם נדרשים להחזיר תשובתכם והצבעתכם החתומה במסמך ההצבעה – נספח 3 - לא יאוחר מיום 2/5/2020**

15. החברה המנהלת וכן חברי הנציגות עומדים לרשות כל משתתף המעוניין במידע נוסף ו/או הבהרות במייל בטלפון ו/או בפגישה בהתוועדות חזותית של זום או בדרך של פגישה פיזית בכפוף למגבלות החוק וחובת הריחוק כיום.

להלן דרכי התקשרות:

טלפון – 08-6998325 בימים א-ה בין השעות 09:00-16:00

דוא"ל : nofimcenter@gmail.com

וואטסאפ: 08-6998325

בברכה החברות מנהלות ,

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