



## סיני, וייסמן משרד עורכי דין SINAI, WEISSMAN LAW OFFICE

10 Hapisga St. רח' הפסגה 10  
Fax: 5255925 (03) טל. 5255532 (03)  
Ganey-Tikva גני תקווה 5592008  
office@lawfirm.co.il

### פרוטוקול

### מישיבת נציגות הדיירים

רח' דב הוז 25, 27, 29 וכצלסון 25 בכפר סבא (להלן: "הבניינים")  
אשר נערכה בבניין ביום 7 ליוני 2023

על סדר היום:

- א. חתימה על ייפוי כוח משרד ב"כ הבעלים, משרד סיני וייסמן.
- ב. קביעת ראיונות לצורך בחירת מפקח מטעם בעלים.
- ג. בחירת חברות יזמיות לצורך ניהול "מכרז יזמים" סגור.
- ד. בחינת בחירת אדריכל הפרויקט על ידי הנציגות כתנאי סף למכרז סגור.

משתתפים	חברי נציגות נוכחים:
	1. סולומון אדי – דוב הוז 25.
	2. טאוב אפרים – דוב הוז 25.
	3. ברוך בינה - דוב הוז 25.
	4. דניאל רבינוביץ – דוב הוז 27.
	5. יובל רבנסרי – דוב הוז 27.
	6. יואל גנד – דב הוז 29.
	7. אלעד לבקוביץ – דוב הוז 29.
	8. חגי רייך – כצלסון 25.
	<b>חברי נציגות נעדרים:</b>
	9. קרן יפה – דב הוז 27.
	10. נאור סאקה – כצלסון 25.
	<b>מטעם משרד סיני &amp; וייסמן, עורכי דין הבעלים:</b>
	11. עו"ד עידו סיני.
	12. עו"ד אורי דוד בלהסן.

מהלך הפגישה	
	<p>א. הצגת הנוכחים, הסבר קצר על הליך הפינוי בינוי וחלקם הפעיל של חברי הנציגות בקידום ההליך.</p>
	<p>ב. עו"ד עידו סיני: הסביר בפני חברי הנציגות על הליך "מכרז סגור" לבחירת חברה יזמית, חשיבות בחירת מפקח ודיון על החברות היזמיות אשר ישתתפו "במכרז הסגור".</p>
	<p>ג. יואל גנד: הציג בפני חברי הנציגות מספר חברות יזמיות מובילות בתחום הפינוי בינוי והתחדשות עירונית אותם סקר ובדק. ביקש כי עשרת (10) החברות היזמיות הבאות ישתתפו במכרז סגור לצורך המשך הליך איתור יזם לפרויקט:</p>
	<p style="text-align: center;"><b>החברות היזמיות כלהלן:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• אאורה.</li> <li>• אזורים.</li> <li>• הכשרת הישוב.</li> <li>• אלמוג.</li> <li>• אשדר.</li> <li>• קידר.</li> <li>• קרסו נדל"ן.</li> <li>• תדהר בניה.</li> <li>• אפריקה התחדשות עירונית.</li> <li>• מצלאוי.</li> <li>• רם אדרת.</li> <li>• כל חברה אחרת אותה תבחר הנציגות.</li> </ul>
	<p>ד. יואל גנד: הציג בפני חברי הנציגות ובפני עורכי דין הבעלים מספר הערות שיש להטמיע בהסכם שכר הטרחה בין חברי הנציגות לבין ב"כ הבעלים משרד סיני ויסמן ושות'.</p>
	<p>ה. יואל גנד: ביקש כי העקרונות הבאים יוטמעו במכרז הסגור ו/או בהסכם העתידי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התחייבות של היזם בטיפול בהכרזת המבנה כמבנה מסוכן.</li> <li>• שיפוי חברי הנציגות על ידי היזם.</li> </ul>
	<p>ו. עו"ד עידו סיני: פירט בפני חברי הנציגות את הבטוחות הקיימות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, לרבות הצגת העקרונות של ערבות חוק מכר, ערבות שכירות, ערבות מסים, ערבות בדק, ערבות רישום וערבות ליטיגציה.</p>
	<p>ז. חברי הנציגות הציגו את רצונם כי זהות אדריכל הפרויקט תהא "אילן פיבקו". ככל והדבר יאושר, הדבר יהיה חלק מתנאי המכרז, כולל הצעת שכר טרחה מהאדריכל.</p>

<p>1. חברי הנציגות חתמו על ייפוי כח משרד עורכי דין מטעם בעלי הזכויות, משרד סיני, ויסמן עורכי דין.</p> <p>2. חברי הנציגות החליטו על קביעת מועד לראיונות בין 6 משרדי מפקחים שונים וזאת לצורך בחירת מפקח מטעם בעלים. הועברו לכל חברי הנציגות פרופילי משרד של כל חברות הפיקוח אשר יוזמנו לריאיון.</p> <p>3. חברי הנציגות החליטו על ביצוע "מכרז סגור" לצורך איתור חברה יזמית מבין החברות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• אאורה.</li> <li>• אזורים.</li> <li>• הכשרת הישוב.</li> <li>• אלמוג.</li> <li>• אשדר.</li> <li>• קידר.</li> <li>• קרסו נדל"ן.</li> <li>• תדהר בניה.</li> <li>• אפריקה התחדשות עירונית.</li> <li>• מצלאוי.</li> <li>• רם אדרת.</li> <li>• כל חברה אחרת אותה תבחר הנציגות.</li> </ul> <p>4. חברי הנציגות ביקשו לתאם פגישה עם אדריכל אילן פיבקו לצורך בחינת אפשרות בחירתו כאדריכל הפרויקט. תואמה פגישה ליום 15.6.2023 כאשר יואל גנד ייצג את חברי הנציגות בפגישה הראשונית עם האדריכל אילן פיבקו.</p>	<p><b>החלטות נציגות הדיירים</b></p>
<p>1. הסכם שכ"ט יתוקן בהתאם לבקשת הנציגות ויועבר בחוזר.</p> <p>2. בהתאם לבחירת חברי הנציגות, יתקיים יום ריאיונות מרוכז במשרדי עורכי דין הבעלים לצורך בחירת מפקח מטעם הבעלים.</p> <p>3. הזמנה להגיש הצעה לביצוע פרויקט (מכרז יזמים סגור) תועבר לרשימת החברות היזמיות אשר הנציגות בחרה.</p> <p>4. תתואם פגישה עם אדריכל אילן פיבקו לצורך היתכנות בחירתו כאדריכל הפרויקט.</p>	<p><b>המשך ביצוע:</b></p>

עורך הפרוטוקול: עו"ד אורי דוד בלהסן  
הועבר לחתימת חברי הנציגות באמצעות מערכת חתימה אלקטרונית WESIGN.

_____	_____	_____
יואל גנד	טאוב אפרים	סולומון אדי
_____	_____	_____
אלעד לבקוביץ	דניאל רבינוביץ	ברוך בינה
_____	_____	_____
קרן יפה	חגי רייך	יובל רבנסרי
_____	_____	_____
		נאור סאקה