

בעניין: מרום סיטי בע"מ (בפירוק), ח.פ. 2-414430-51 ("החברה")

ובעניין: עו"ד איתן ארז מפרק חברת מרום סיטי בע"מ (בפירוק) ("המפרק")

מדרך מנחם בגין 23, תל אביב 6618356
(מגדל לוינשטיין, קומה 13)
טל': 03-5669002, פקס': 03-5669001

חברת מרום סיטי בע"מ (בפירוק)

הודעה על כינוס אסיפת נושים לדיון בהצעת הסדר נושים

לפי סעיף 350 לחוק החברות

בהתאם להחלטת בית-המשפט המחוזי בתל אביב מיום 8.3.18, מתפרסמת בזאת, ע"י הח"מ, בתפקידו כמפרק חברת מרום סיטי בע"מ [בפירוק], הודעה בדבר כינוס אסיפת נושים של החברה לרבות רוכשי הדירות, בעלי חובות בדין קדימה ובדין רגיל, לצורך אישור הצעת הסדר נושים לחברה **ביחס לפרויקט "אור בעטרות" ברחוב חורגין 3-5 ברמת-גן**.

אסיפת הנושים, תתכנס ביום 15.4.2018, בשעה 18:00, ב- "אשכול פיס למדעים ואומניות" ברחוב ליאונרדו דה וינצ'י 1, תל-אביב.

החוב הקובע לצורכי הצבעה באסיפת הנושים יהיה סכום החוב הרשום בספרי החברה. על כלל נושי החברה להגיש תביעות חוב למשרד המפרק, עוה"ד איתן ארז, מדרך מנחם בגין 23 (מגדל לוינשטיין קומה 13), תל-אביב 6618356 וזאת, עד ליום 8.4.2018 שעה 13:00 ("המועד הקובע").

נושה אשר לא יגיש תביעת חוב עד למועד הקובע, ייחשב כמי שוויתר על תביעתו ועל החוב הנטען כלפי החברה.

הנושים רשאים להצביע באמצעות כתב הצבעה, אשר יימסר לידי המפרק עד למועד נעילת האסיפה ו/או להשתתף באסיפה בעצמם, או באמצעות ייפוי כוח, אשר יימסר למפרק עד למועד פתיחת האסיפה.

העתק הצעת ההסדר, טופס ייפוי הכוח להצבעה באמצעות שלוח ונוסח כתב הצבעה, יומצאו ללא תשלום לכל צד מעוניין עם קבלת דרישתו בכתב במייל לעו"ד שחר אלחייני

בדוא"ל Shahar@di-law.co.il.

כמו כן, הצעת ההסדר ונספחיה פורסמה באתר האינטרנט www.eitan-erez-law.com.

איתן ארז, עו"ד

מפרק חברת מרום סיטי בע"מ (בפירוק)

הסדר פשרה בין החברה לבין נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (להלן: "הסדר הנושים")

להלן הצעת הסדר נושים מכוח סעיף 350 לחוק החברות, המובאת בעניינה של מרום סיטי בע"מ (בפירוק), לאישור אסיפות נושיה הספציפיים כפי שיוגדרו להלן, שתכונסנה באישור בית-המשפט הנכבד:

1. הגדרות

בהסדר זה תהיה למונחים המפורטים להלן המשמעות הרשומה בצידם:

- "החברה" - מרום סיטי בע"מ (בפירוק), ח.פ. 514144302;
- "בית-המשפט" - בית-המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו הדין בתיקי הפירוק של החברה ופשיטת הרגל של ענבל אור (פר"ק 59196-02-16, פש"ר 29664-03-16, פר"ק 44375-03-16, פר"ק 59095-05-16, פר"ק 59124-05-16, פר"ק 59016-05-16, פר"ק 58991-05-16, פר"ק 59038-05-06 ו-פר"ק 59067-05-16);
- "החוק" - חוק החברות, תשנ"ט-1999;
- "תקנות ההסדר" - תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), תשס"ב-2002;
- "הסדר זה" או "הסדר הנושים" - הסדר נושים זה של החברה בהתאם לסעיף 350 לחוק, בנוסח שיאושר על-ידי בית-המשפט;
- "המנהל המיוחד" - עוה"ד איתן ארז, בתפקידו כמנהל המיוחד של החברה;
- "המקרקעין" - המקרקעין הידועים כגוש 6158 חלקה 682 תתי-חלקה 1-4 וכגוש 6158 חלקה 683 תתי-חלקה 1-4 בעיר רמת-גן, ברחוב חורגין 3-5;
- "הדירות הקיימות" - שמונה הדירות הבנויות כיום במקרקעין, ארבע דירות בכל חלקה;
- "הבניין החדש" - בניין המגורים המתוכנן לקום במסגרת הפרויקט, כפי שיאושר על-ידי רשויות התכנון;

"הפרויקט" -

פרויקט "אור בעטרות" במקרקעין, אשר במסגרתו יש כוונה להקים בניין מגורים ולצורך כך, נדרש פינוי הדירות הקיימות, הריסתן, איחוד שתי החלקות למגרש אחד, תכנון הבניין החדש על-פי הנחיות הנציגות כהגדרתה להלן והקמת הבניין החדש תוך ניסיון למקסם את כמות יחידות הדיור ל- 58, אף כי על-פי המצב התכנוני הנוכחי לא ניתן להגיע לכמות כזו של דירות והכל, כקבוע בהסדר זה;

"קבוצת הרוכשים" -

הצדדים החתומים על "הסכם השיתוף" כהגדרתו להלן, שנחתם בזמנו ביוזמת החברה למטרת הקמת הפרויקט ואשר לטובתם רשומות הערות אזהרה על הדירות הקיימות, כולן או חלקן, וכן כל מי שרשומה לטובתו הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, שעניינה רכישת זכות בעלות בדירות הקיימות, אף אם משום מה איננו חתום על הסכם השיתוף;

"קבוצת הרוכשים

האנשים/הגופים שהינם מתוך חברי קבוצת הרוכשים, אשר לפי תנאי הסדר נושים זה יוותרו במסגרת הקבוצה שתממן ותקים את הפרויקט;

החדשה" -

"יחידת דיור רעיונית"

היחידה או היחידות (בהתאם לעניין) מבין היחידות בבניין, לרבות החניות, ההצמדות והחלקים ברכוש המשותף הצמודים לה, ככל שישנם, שיועדה לחברי קבוצת הרוכשים על-פי הסכם השיתוף כהגדרתו להלן ושרשרת ההסכמים שנקשרו בין כל אחד מחברי קבוצת הרוכשים לבין החברה;

או "יחידות דיור

רעיוניות" -

"דירה רעיונית

היחידה או היחידות (בהתאם לעניין) שיתוכננו וייבנו במסגרת הפרויקט ואשר יוקצו לחברי קבוצת הרוכשים החדשה;

חדשה" או "דירות

רעיוניות חדשות" -

"הסכם השיתוף" -

הסכם שיתוף לבניה משותפת עליו חתמו חברי קבוצת הרוכשים לצורך ביצוע הפרויקט, עם אישורו של הסדר זה. הסכם השיתוף המהווה חלק בלתי נפרד מהסדר זה, מצ"ב כנספח "א";

"הנציגות" -

הנציגות הנבחרת של קבוצת הרוכשים, הכוללת כיום את ה"ה דקל ברוקמן ת.ז. 023011752, יעקב אריאב ת.ז.

011440807, משגב שירותי רפואה בע"מ ח.פ. 513904607
באמצעות עוה"ד שלומי הס, רוני הלפרין ת.ז. 025097783,
ציון בודאי ת.ז. 065070880. או נציגות חליפית ככל
שתיבחר בהתאם להוראות הסדר זה;

האסיפה הכללית של חברי קבוצת הרוכשים החדשה, אשר
סמכויותיה יהיו כקבוע בסעיף 11 להסכם השיתוף;

בעלי 8 הדירות הקיימות כיום על-גבי המקרקעין;

קבוצה מבעלי הדירות הקיימות הכוללת את ה"ה :
קלייר עידן ת.ז. 4331834, שלומי עידן ת.ז. 028971042,
אסף עידן ת.ז. 02521638, עדנה נקאש ת.ז. 022743983,
בשמת גיבלי ת.ז. 057117491, מיכל עידן ת.ז. 03185653;

הסכם הפשרה ביחס להשלמת התחייבויות החברה, אשר
נקשר בין קבוצת הרוכשים לבין קבוצת בעלי הדירות
הראשונה לבין המנהל המיוחד, המהווה חלק בלתי נפרד
מהסדר זה והמצ"ב כנספח "ב";

קבוצה מבעלי הדירות הקיימות הכוללת את ה"ה :
אלצט אודט שקרגי ת.ז. 041976937, גדי לוי ת.ז.
022734958, חזי בבלאר ת.ז. 024320491;

הסכם הפשרה ביחס להשלמת התחייבויות החברה, אשר
נקשר בין קבוצת הרוכשים לבין קבוצת בעלי הדירות
השנייה לבין המנהל המיוחד, המהווה חלק בלתי נפרד
מהסדר זה והמצ"ב כנספח "ג";

הסכם הפשרה מיום 13.2.2017 והסכם הפשרה מיום
9.1.2018;

נסח הרישום מפנקס הזכויות של המקרקעין, נכון ליום
הגשת הבקשה לאישור הסדר זה, המצ"ב כנספח "ד";

חברים בקבוצת הרוכשים אשר חתמו עם החברה על הסכם
לביטול רכישת יחידת דיור רעיונית שרכשו ועל פרישתם
מקבוצת הרוכשים, אך הערות האזהרה שרשומות לטובתם

"האסיפה הכללית" -

"בעלי הדירות

הקיימות" -

"קבוצת בעלי הדירות

הראשונה" -

"הסכם הפשרה

מיום 13.2.2017" -

"קבוצת בעלי הדירות

השנייה" -

"הסכם הפשרה

מיום 9.1.2018" -

"הסכמי הפשרה" -

"נסח הטאבו" -

"קבוצת הפורשים" -

על הדירות הקיימות טרם נמחקו. בתוך כך, אף 8 ה"ה שיפורטו להלן, אשר חתמו על הסכמי ביטול עם החברה, ה"ה אורלי נאסי ת.ז. 029310380, ניב נאסי ת.ז. 027734649, סטניסלב פבלנקו ת.ז. 309230167, רואי יוסף ת.ז. 307941286, יהודה קולן ת.ז. 30568752, שר שרה כהן ת.ז. 204067078, רותם ברדה ת.ז. 316383637, חיים חמו בנימין ת.ז. 061270492;

"הנושים"

הנושים שהינם צד להסדר זה ובתוך כך, בעלי הדירות הקיימות, רשויות המס בגין החובות הנובעים מההתקשרות בין החברה לבין בעלי הדירות הקיימות ובין החברה לקבוצת הרוכשים, קבוצת הרוכשים וקבוצת הפורשים;

"סכום הכספים הראשוני הנדרש" -

סכום מוערך בסך 161,000 ₪ אותו התחייב כל אחד מחברי קבוצת הרוכשים החדשה לשלם, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של חברי קבוצת הרוכשים מיום 17.5.2016. הסכום הנ"ל הינו מוערך בלבד, כך שיכול שהוא ישתנה בהתאם להחלטת הנציגות בהתחשב בהוצאות בפועל;

"סכום רכיב הביצוע" -

כל סכום שיידרש לצורך השלמת הפרויקט, כולל תשלומים ליועצים, מתכננים, קבלני ביצוע, ספקי חומרים, עורכי-דין, רואי-חשבון וכיוצ"ב (לא כולל את "סכום הכספים הראשוני הנדרש" שישולם בנפרד);

"סכום רכיבת הקרקע" -

הסכום שכל חבר מחברי קבוצת הרוכשים התחייב לשלם בגין רכיב הקרקע במסגרת יחידת הדיור הרעיונית שרכש על-פי הסכם הרכישה שחתם בזמנו עם החברה;

"חשבון הנאמנות" -

חשבון הנאמנות שנפתח בבנק מזרחי טפחות (סניף 477 חשבון מס' 610644) על-שם עוה"ד יגאל דורון ו/או עו"ד דקל ברוקמן ו/או עו"ד שלומי הס, בו הפקידו כבר ה"ה המנויים ברשימה המצ"ב כנספח "ה" את סכום הכספים הראשוני הנדרש;

"בא-כח הנציגות" -

עו"ד יגאל דורון או כל עו"ד אחר שיבוא במקומו על-פי החלטת הנציגות;

2. כללי

- 2.1. הסכם השיתוף ימשיך לחול ולחייב את חברי קבוצת הרוכשים החדשה.
- 2.2. על אף האמור לעיל, הסדר זה ייחשב כגובר על כל הסכם, הסדר או התחייבות אחרת, לרבות על הסכם השיתוף ולרבות כל הסכם או הסדר או התחייבות בין החברה לבין הנושים מכל מין וסוג שהוא ובין קבוצת הרוכשים והחברה ובין קבוצת הרוכשים וחבריה בינם לבין עצמם. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הסדר זה גובר אף על הסכמי מכר יחידות הדיור הרעיוניות עליהם חתמו חברי קבוצת הרוכשים וכן על כל מסמך אחר הקשור להתקשרות חברי קבוצת הרוכשים וכן על כל הסכם מכל מין וסוג שהוא שחתמו חברי קבוצת הפורשים מול החברה. מובהר, כי ככל ותהיה סתירה בין האמור בהסדר זה לבין ההסכמים הנ"ל וכל מסמך אחר, לרבות תזכיר ותקנון החברה - יגברו ויחולו הוראות הסדר זה.
- 2.3. האמור בסעיף 2.2. לעיל, איננו חל על הסכמי הפרשה המהווים חלק בלתי נפרד מהסדר זה.
- 2.4. הסדר זה, הינו ביחס למקרקעין ולפרויקט בלבד.
- 2.5. למען הסר ספק, יובהר כי מלבד הסדר זה, ייתכן ויחול בעתיד הסדר נושים כללי ביחס לקבוצת החברות בעניינן מתנהל ההליך בבית-המשפט וביחס לענבל אור, לרבות בקשר לחברה, כך שהסדר זה בא להסדיר את עניינם של הנושים הנמנים על הנושים הנזכרים בהגדרת הנושים דלעיל בלבד ובהתאם לקבוע להלן בלבד.

3. הליך כינוס אסיפות הנושים, ההצבעה בהן ואישור הסדר ההבראה

- 3.1. המנהל המיוחד בשיתוף ב"כ הנציגות, יכנס אסיפה לנושי החברה כהגדרתם לעיל וזאת, לצורך הצבעה על אישור הסדר זה.
- 3.2. הצבעתו של כל נושה, בכל אסיפה כאמור, תיחשב כהצבעה על כל הנושאים והתנאים בהסדר זה הקשורים אליו כמקשה אחת. אי-הצבעתו של נושה או אי-השתתפותו בהצבעה, משמעה, כי הוא אינו מתנגד לנושאים ולתנאים הכלולים בהסדר והמוצעים לכל נושה הכלול בהסדר זה.
- 3.3. המנהל המיוחד, בשיתוף ב"כ הנציגות, יהיה אמון על ניהול אסיפות הנושים ועריכת הפרוטוקולים. ספירת קולות המצביעים באסיפות הנושים תבוצע על-ידי המנהל המיוחד וב"כ הנציגות ותוצאות ההצבעה תפורטנה בדוח שיוגש על-ידי המנהל המיוחד לבית-המשפט.
- 3.4. הצבעות הנושים ייערכו על-פי כתב הסכמה או התנגדות, הערוך לפי טופס 14 שבתוספת לתקנות ההסדר. על כל הנושים להגיש הוכחת חוב למנהל המיוחד עד שבוע (7 ימים) לפני אסיפת הנושים הואיל וההצבעה תהיה גם לפי גודל הנשייה וגם לפי גולגלת.
- 3.5. נושה המעוניין לשלוח את כתב ההצבעה מבלי להתייצב לאסיפות הנושים או להצביע באמצעות שלוח מטעמו במסגרת אסיפות הנושים, ימציא למשרד המנהל המיוחד (משרד עוה"ד איתן ארזי מדרך מנחם בגין 23, מגדל לוינשטיין, קומה 13, תל-אביב

6618356, טל': 03-7579933, פקס': 03-7579934), ייפוי-כוח בהתאם לנוסח הערוך לפי טופס 13 שבתקנות ההסדר.

3.6. אישור הסדר הנושים באסיפות הנושים יהיה על-פי דרישת הרוב הקבועה בסעיף 350(ט) לחוק ולחילופין, לפי התנאים המפורטים בסעיף 350ג לחוק, או כפי שייקבע על-ידי בית-המשפט.

3.7. בכל עניין אשר לא יינתנו לגביו הוראות מפורשות, ינוהלו אסיפות הנושים על-פי הוראות פרק ד' לתקנות ההסדר.

4. חברת מרום סיטי בע"מ (בפירוק) והפרויקט

4.1. החברה פעלה בתחום הנדל"ן בישראל והיוותה חלק מקבוצה של חברות פרטיות, אשר היו תחת שליטתה של גבי' ענבל אור. בתוך כך, בין היתר, החברה יזמה, ניהלה וייעצה לקבוצות רכישה בכל הקשור לרכישת קרקעות והקמת מבני-מגורים על-גביהן.

4.2. על-גבי המקרקעין כיום, בנויים שני בתים משותפים הגובלים ביניהם, כאשר בכל אחד מהבתים ישנן ארבע דירות ישנות (סה"כ 8 במספר). לפי מצגי החברה, אמורה הייתה היא לגבש את קבוצת הרוכשים ולארגנה לצורך רכישת המקרקעין מבעליהם, איחוד החלקות ובניית, בשיטת בנייה עצמית, בית משותף, מכוח הוראות תמ"א 38.

4.3. בתוך כך, החברה התקשרה בהסכמי רכישה עם בעלי הדירות הקיימות. במקביל, החברה התקשרה עם קבוצת הרוכשים בהסכם לפיו, היא התחייבה לפעול כמארגנת של קבוצת הרכישה בהקשרם. לכל אחד מחברי קבוצת הרוכשים מכרה מרום סיטי יחידת קרקע ל- "יחידת דיור רעיונית" בפרויקט, בהתאם להסכמי המכר שקשרה עימם. בפועל, החברה התקשרה בהסכמי מכר למכירת כמות יחידות דיור רעיוניות החורגת מהכמות שניתן לבנות על-פי תכניות בניין עיר שבתוקף תוך הפרת התחייבויותיה כלפי חברי קבוצת הרוכשים.

4.4. חרף העובדה לפיה קבוצת הרוכשים שילמה לחברה את מלוא התמורה לצורך רכישת המקרקעין מבעלי הדירות בתוספת רווח משמעותי, החברה לא שילמה את מלוא התמורה לבעלי הדירות בגין הסכמי המכר שחתמה עליהם, למעט בגין 2 דירות (מתוך 8 כאמור).

4.5. שתי הדירות הקיימות אשר התמורה בגינן שולמה לבעלי הדירות הקיימות במלואה ובמסגרת הליך הפירוק דנן נמסרה החזקה בהן לידי החברה, הינן הדירות במקרקעין הידועות כתת חלקה 2 חלקה 683 וכן תת חלקה 1 בחלקה 682. עם אישורו של הסדר זה מועברת בזאת החזקה בדירות אלו לידי קבוצת הרוכשים החדשה, באמצעות הנציגות, כאשר כל הפירות מדמי השכירות, לרבות דמי שכירות ממועד מסירת החזקה לידי החברה (ככל שיש כאלו) יהיו שייכים לקבוצת הרוכשים החדשה אשר תהיה רשאית, באמצעות הנציגות, לנהוג בהן מנהג בעלים ומנגד, כל ההתחייבויות בקשר לדירות אלו, בגין התקופה החל ממועד מסירת החזקה בדירות אלו לידי החברה, יחולו אף הן על קבוצת הרוכשים החדשה.

4.6. מאחר והחברה לא עמדה בהסכמי המכר עם שישה מתוך שמונה מהדירות הקיימות, כך שלא שילמה את מלוא התמורה, שלחו בעלי הדירות הללו, הודעות ביטול בדבר

הסכמי המכר שנקשרו עמם. להסרת ספק - עם אישורו של הסדר זה, חוזרים בהם כל בעלי הדירות הקיימות, מביטול ההסכם.

4.7. בנוסף, כנגד החברה עומדים חובות תלויים ועומדים בגין אי-תשלום מס הרכישה ובגין אי-תשלום מס השבח שחל על בעלי הדירות הקיימות ואשר החברה התחייבה לשלם חלף בעלי הדירות הקיימות והכל, עבור ההסכמים שנחתמו בינה לבין בעלי הדירות. בנוסף, כנגד החברה קיים חוב תלוי ועומד בגין אי-תשלום מס השבח נשוא מכירת המקרקעין מהחברה לקבוצת הרוכשים, (אשר ייתכן וניתן לקיזוז כנגד הפסדי החברה) אותו היה על החברה לשלם. (סכומים אלה עשויים להשתנות, שכן, מתווספים להם ריביות וקנסות).

4.8. בנוסף, חתמה החברה על הסכמי ביטול מכר 8 יחידות דיור רעיוניות שנמכרו לחברי קבוצת הפורשים. חרף זאת, הערות האזהרה הרשומות לטובת כל אחד מחברי קבוצת הפורשים, טרם נמחקו מנסח הטאבו, מאחר וכנגד החברה קיימת יתרת חוב תלויה ועומדת שטרם שולמה לקבוצת הפורשים. חרף זאת, החברה מכרה שנית את אותן 8 יחידות דיור רעיונית לרוכשים נוספים ורשמה גם לטובתם הערות אזהרה על הדירות הקיימות וזאת, על-אף הערות האזהרה הרשומות לטובת קבוצת הפורשים וחרף אי-פירעון יתרת החוב הנ"ל.

5. הצעת הסדר

5.1. מטרת הסדר זה, הינה לנסות להביא לחיסול חובות החברה ביחס לפרויקט, השלמת רכישת הדירות הקיימות מבעלי הדירות והעברתן של כל הדירות הקיימות לבעלות החברה ולאחר מכן לבעלות חברי קבוצת הרוכשים החדשה, ובמקביל - הקמת הפרויקט, השלמת בניית הבניין החדש, העברת הבעלות בדירות הרעיוניות החדשות ורישומן על-שם חברי קבוצת הרוכשים החדשה, כשהן נקיות מכל זכות צד ג' ומכל חוב. לצורך השלמת העברת הבעלות בדירות הרעיוניות החדשות על-שם חברי קבוצת הרוכשים החדשה, אזי עם אישורו של הסדר זה ובמהלך ביצועו, תרשמנה כל הדירות הקיימות ישירות על-שם שניים עד שלושה חברים ביחד שייבחרו מבין חברי הנציגות ועל-ידי הנציגות, אשר יחזיקו בבעלות משותפת ובחזקה המשותפת בהן בנאמנות עבור כל חברי קבוצת הרוכשים החדשה עד לרישום הבניין החדש כבית משותף.

5.2. מובהר כי מטרת חברי קבוצת הרוכשים החדשה תהיה לבנות ככל המוקדם את הבניין החדש (כפוף לכל שינוי במטרה עליו תחליט האסיפה הכללית של חברי קבוצת הרוכשים החדשה) תוך ניסיון למקסם את כמות הדירות האפשריות. לנציגות יהיה שיקול-הדעת המוחלט לקבוע האם לנסות או לא לנסות ועד כמה זמן לנסות למקסם את כמות הדירות, אך בתנאי שלאחר שיסתיים בהצלחה תהליך איחוד החלקות לא יהיה בניסיון למקסם את הכמות, כדי לעכב את הקמת הבניין החדש, אלא אם כן האסיפה הכללית של חברי קבוצת הרוכשים החדשה תחליט אחרת.

הפעילויות שיתבצעו, במסגרת הפרויקט יהיו, בין היתר, הגשת בקשה למתן היתר בניה, תוך ניצול זכויות הבנייה במקרקעין, לרבות על-פי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה ושינוייה, קבלת ההיתר מאת רשויות התכנון להריסת המבנים הבנויים על המקרקעין, בניית הבניין החדש בהתאם לתכנון שיאושר על-ידי הנציגות ועל-ידי

- הרשויות ובתוך כך, ביצוע הליך של תכנון מפורט של הבניין, בחירת יועצים, בחירת קבלן לביצוע הבניה, הריסת המבנים הבנויים על המקרקעין, הקמה ובנייה של הבניין החדש, חלוקת יחידות הדיור, החניות והמחסנים (ככל שיהיו) ועם השלמת הבנייה וקבלת אישורי האכלוס מאת הרשויות, פירוק השיתוף בין חברי קבוצת הרוכשים החדשה בדרך של רישום הבניין החדש כבית משותף וייחוד הבעלות בכל אחת מהדירות הרעיוניות החדשות, החניות והמחסנים, בהתאם להוראות הסדר זה.
- 5.3. מימושו של הסדר זה נסמך על מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בדין, המבוסס על הנחות רבות ביחס להתרחשויות עתידיות. הנחות אלו תלויות, בין היתר בצדדים להסדר זה ובצדדים שלישיים ובעמידתם בהתחייבויות או בהתרחשות של אירועים חיצוניים, אשר לגבי חלק גדול מהם אין לנציגות או לבא-כח הנציגות או למנהל המיוחד שליטה או יכולת להשפיע עליהם. לפיכך, לא ניתן במועד זה להעריך בוודאות כי הנחות אלו יתממשו בפועל ובמועד, כך שהצדדים להסדר זה מוותרים על כל טענה כנגד הנציגות, באי-כח הנציגות והמנהל המיוחד בכל הקשור לפעולות שיעשו או לא יעשו במסגרת סמכותם וניסיונם להוציא לפועל את הפרויקט ולהעביר את הבעלות בדירות הרעיוניות על-שם חברי קבוצת הרוכשים החדשה.
- 5.4. לצורך ביצועו של הסדר זה, על כל נושה מקבוצת הרוכשים להפקיד בחשבון הנאמנות את **סכום הכספים הראשוני הנדרש** בתוספת 10% וסך נוסף של 100,000 ₪ בגין **רכיב הביצוע** וזאת, תוך 7 ימי עסקים מאישור הסדר זה על-ידי בית-המשפט.
- 5.5. נושה מתוך חברי קבוצת הרוכשים, אשר הפקיד כבר כספים בחשבון הנאמנות טרם הגשתו של הסדר זה לאישור, הכספים הללו ייזקפו לזכותו כחלק מ"סכום הכספים הראשוני הנדרש" והסכומים אשר כבר הופקדו על-ידי ייחשבו כאילו שולמו במועד הקבוע בהסדר זה. נושה אשר כבר הפקיד את מלוא "סכום הכספים הראשוני הנדרש" בחשבון הנאמנות, לא יידרש להפקידם בשנית ולא יידרש להוסיף 10% נוספים כאמור. **לגבי רכיב הביצוע** - נושה אשר הפקיד בעבר בידי משרד עו"ד שרקון לפחות 100,000 ₪ בגין רכיב הביצוע, או הפקיד כספים בידי הנציגות בגין רכיב הביצוע טרם הגשתו של הסדר זה לאישור, לא יידרש להפקידם בשנית ואולם מי שלא הפקיד לפחות את הסך הנ"ל יידרש להשלים את כספי רכיב הביצוע עד לסך של 100,000 ₪ לפחות, כבר בתוך 7 ימי עסקים מיום אישורו של הסדר זה.
- 5.6. **מובהר ומודגש כי רק נושה אשר נמנה על קבוצת הרוכשים ואשר יפקיד בתוך 7 ימי עסקים כאמור את הכספים המפורטים בסעיף 5.4 לעיל, (ובכפוף לסייגים שבסעיף 5.5 לעיל) יהיה חבר בקבוצת הרוכשים החדשה.**
- 5.7. כל אחד מחברי קבוצת הרוכשים המעוניין להיות חבר בקבוצת הרוכשים החדשה, חייב להשלים ולשלם בתוך 7 ימי עסקים מאישור הסדר זה על-ידי בית-המשפט, גם את מלוא התמורה בגין **רכיב הקרקע**, שהתחייב לשלם על-פי הסכם המכר בינו לבין החברה, אף אם תשלום התמורה היה מותנה בתנאי שטרם התקיים ואף אם מועד תשלומו טרם הגיע. כמו כן עליו לשלם עד אותו מועד, את אותה יתרה של כספי הביצוע שנדרשה משאר חברי קבוצת הרוכשים ולא שולמה על-ידי, אם כי שולמה על-ידי שאר חברי הקבוצה או מרביתם, עד לסך של 100,000 ₪ כאמור בסעיף 5.5.

לעיל. התשלומים הללו יופקדו אף הם בחשבון הנאמנות, על-ידי אותו נושה חייב, במועד הקבוע לעיל.

5.8. נושה מטעם קבוצת הרוכשים, אשר לא עמד בתנאים הנקובים בסעיף 5.1-5.7 לעיל, במועדם ובשלמותם, לא ייחשב כחלק מקבוצת הרוכשים החדשה, הסכם השיתוף והמכר עימו יתבטל מיידי, הערות האזהרה הרשומות לטובתו יימחקו מיידי והוא יהפוך לנושה רגיל של החברה בהתאם לאמור לעיל. מובהר גם כי נושה שלא שילם כלל תמורה בגין הסכם המכר, או היה פטור מתשלומה, או התחייב לשלם סכום שלדעת המנהל המיוחד ובא-כח הנציגות, הינו בלתי סביר בעליל, לא ייחשב מראש כחלק מחברי קבוצת הרוכשים החדשה, הערות האזהרה לטובתו יימחקו ולא יהיו לו כל זכויות במקרקעין.

5.9. כדי לסייע לחברי קבוצת הרוכשים לדעת מה הסכום המדויק שעליהם להפקיד, הנציגות תפרסם, כמה הפקיד כל אחד מחברי קבוצת הרוכשים עד עתה בגין "סכום הכספים הראשוני הנדרש" וכן סכום "רכיב הביצוע" וכן סכומים ששילם כל רוכש בגין רכיב הקרקע ופרסום זה יהיה קובע ומחייב לצורך השלמת והפקדת הכספים על-ידי חברי קבוצת הרוכשים במועד של שבעת הימים האמורים כאמור בסעיפים 5.1-5.7 לעיל, ואולם, קביעה זו לא תמנע ממי מחברי קבוצת הרוכשים להוכיח בהמשך כי שילם בגין רכיבים אלו כספים נוספים שלא פורטו בפרסום של הנציגות ובלבד שהפקיד במועד של שבעת ימים האמורים, את כל הכספים שעל-פי החלטת הנציגות עליו להפקיד וזאת, אף אם טרם נסתיים הליך הבירור בעניין התשלומים ששילם בעבר.

5.10. סכום הכספים הראשוני הנדרש (כולל התוספת של 10%), לא יושבו לידי מי ששילמם בשום מצב. יתרה כאמור, אם תיוותר מסכום הכספים הראשוני הנדרש, תחולק באופן שווה בין כלל חברי קבוצת הרוכשים החדשה ותיזקף לטובת רכיב הביצוע. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הסכומים הנ"ל, לא יושבו לידי נושה ששילם, אף אם בסופו של דבר יוצא הנושה מקבוצת הרוכשים (בהתאם למנגנון הקבוע בסעיפים 5.17-5.18 להלן) ולא יקבל דירה בפרויקט לבעלותו.

5.11. הנציגות תעשה שימוש בסכום הכספים הראשוני הנדרש, לצורך ביצוע התשלום לבעלי הדירות הקיימות כקבוע בהסכמי הפשרה וכן לצורך ביצוע התשלומים המפורטים להלן.

5.12. במטרה להשלים את רכישת המקרקעין על-ידי החברה מבעלי הדירות הקיימות, נקשרו הסכמי הפשרה בין בעלי הדירות מצד אחד, המנהל המיוחד מצד שני ו- הנציגות, בשם קבוצת הרוכשים, מצד שלישי. הסכמי הפשרה הנ"ל, אשר כאמור מהווים חלק בלתי נפרד מהסדר זה, מותנים באישור הסדר זה על-ידי בית-המשפט.

5.13. במידה והסדר זה יאושר על-ידי בית-המשפט ובכפוף למילוי התנאים המנויים בהסכמי הפשרה, אזי יעביר בא-כח הנציגות מחשבון הנאמנות, את התשלומים הנדרשים לבעלי הדירות הקיימות, כמפורט בהם.

5.14. מסכום הכספים הראשוני הנדרש שייאסף, ישולמו אף החובות לרשויות המס, במטרה להסדיר את תשלומי המס שהחברה לא שילמה בקשר לרכישות הדירות

הקיימות ובכלל זה סכומי מס השבח בגין רכישת הדירות הקיימות על ידי החברה (שהחברה התחייבה לשאת בהם), מס הרכישה בגין רכישת הדירות הקיימות על-ידי החברה ומס השבח/מס ההכנסה המוטל או שיוטל על החברה בגין מכירת יחידות הדיור הרעיוניות לחברי קבוצת הרוכשים, כנזכר בסעיף 4.7. לעיל. רשויות המס יהיו זכאיות לקבל 50% מגובה החובות להן, הנזכרים באותו סעיף, כאשר כל הקנסות והריביות בגין אי-תשלום במועד או אי-דיווח במועד יתבטלו לאלתר. התשלום ישולם על-ידי בא-כח קבוצת הרוכשים מתוך חשבון הנאמנות, בתוך 30 ימי עסקים מאישורו של הסדר זה.

5.15. לחברי קבוצת הפורשים ישולם סך של 55% מיתרת החוב המגיעה להם על-פי הסכמי הביטול שנחתמו איתם. מובהר כי בחישוב יתרת החוב, לא ייכללו סכומי פיצוי שהחברה התחייבה לשלם להם, ולא ישולמו להם יותר מ- 55% מהסכומים שהם שילמו לחברה, בערכי קרן, וכן ינוכה מהתשלום מה שהם כבר קיבלו חזרה מהחברה במסגרת הסכמי הביטול. התשלום יבוצע על-ידי בא-כח הנציגות, מתוך כספי חשבון הנאמנות, בתוך 30 ימי עסקים וכנגד כך יימחקו הערות האזהרה הרשומות לטובת חברי קבוצת הפורשים. מובהר, כי אין בתשלום האמור כדי לגרוע מזכותה של קבוצת הפורשים לתבוע צדדים שלישיים ואולם חברי קבוצת הפורשים יימשכו את תביעות החוב שהגישו למנהל המיוחד ולא יהיו זכאיים לדיבידנד כלשהו כנושים רגילים בגין יתרת החוב שלא תשולם להם.

5.16. בנוסף, תחל הנציגות בביצוע המלאכה הכרוכה בשינוי התב"ע של המקרקעין, בתכנון וביצוע הפרויקט, בהתאם להסכם השיתוף ובהתאם לסמכויותיה כאמור בסעיף 8 להלן. הנציגות תהיה רשאית לעשות שימוש בסכום הכספים הראשוני הנדרש לצורך ביצוע כל האמור לעיל וכן לצורך כל תשלום אחר שיידרש לצורך העברת הבעלות במקרקעין לחברי קבוצת הרוכשים החדשה, לרבות תשלום לחברי קבוצת הפורשים בהתאם להוראות הסדר זה וכן לשלם תשלומי חובה בגין הדירות הקיימות, החל ממועד קבלת החזקה בהן, וכן לשלם ליועצים שמינתה או תמנה הנציגות.

5.17. הנציגות תהיה רשאית בכל שלב במהלך ביצועו של הסדר זה וביצועו של הפרויקט, לפנות לחברי קבוצת הרוכשים החדשה בדרישה להזרים כספים נוספים לצורך מימון הפרויקט ובתוך כך, יהיה על כל חבר בקבוצת הרוכשים החדשה, להעביר תוך 7 ימי עסקים את סכום הכספים הנוספים הנדרש לחשבון הנאמנות. חבר בקבוצת הרוכשים החדשה, אשר לא יבצע את התשלום, יוצא באופן מיידי מקבוצת הרוכשים החדשה, הדירה הרעיונית החדשה שלו תימכר ע"י הנציגות לצד שלישי, ויהיה זכאי להחזר תשלום בגובה 75% מהסכומים ששילם אותו נושה יוצא עבור רכישת הקרקע (לא כולל סכום הכספים הראשוני הנדרש, אשר כאמור, לא יושבו לידי הנושה המשלם בשום מצב) ו- 75% מכספי סכום רכיב הביצוע ששילם.

5.18. במידה ומכל סיבה שהיא לא יצלח הניסיון להגדיל את מספר יחידות הדיור מעל ל- 42 יחידות דיור או שמספר יחידות הדיור יגדל אך למספר הנמוך מ- 58 יחידות דיור, יחול המנגנון הקבוע בסעיף 7.3 להסכם השיתוף עליו חתומים חברי הקבוצה, "...לפיו יבוטלו תחילה הדירות בקומה/קומות הראשונה/ות, למעט דירות הגן, והצדדים שדירותיהם בוטלו, יוצאו מהקבוצה, וזאת על דרך של מימון תמורת

זכויותיהם בקרקע על-ידי הצדדים האחרים להסכם זה, כל אחד עפ"י חלקו היחסי במקרקעין. עם זאת וחרף הקבוע בסעיף 7.3. להסכם השיתוף, הסכום שישולם במקרה כזה (דהיינו, "מימון תמורת זכויותיהם בקרקע על-ידי הצדדים האחרים"), לא יעלה על 75% מהסכום ששולם על-ידי אותו נושה יוצא עבור רכישת הקרקע (לא כולל סכום הכספים הראשוני הנדרש, אשר כאמור, לא יושב לידי הנושה המשלם בשום מצב) וכן ל- 75% מסכום רכיב הביצוע ששילם.

5.19. בכל הנוגע לחברי קבוצת הרוכשים החדשה, אשר יקבלו דירה רעיונית חדשה בבניין החדש מכוח המנגנון הקבוע בסעיף 5.18. לעיל, חלוקת הדירות הרעיוניות החדשות תהיה בהתאם להערכה (ניקוד), שתעשה על-ידי שמאי מקרקעין שייבחר על-ידי הנציגות, של כל יחידות הדיור הרעיוניות והשטחים האחרים בבניין החדש, כך שהחברים הנוותרים בהתאם לסעיף זה, ייבחרו דירות רעיוניות חדשות שערך לפי הניקוד שיקבע השמאי יהיה שווה ליחס זכויותיהם בחלקה.

6. הפטר חובות עבר כלפי החברה וויתור תביעות

6.1. כל נושה אשר הסדר זה חל עליו ואשר יימנה על חברי קבוצת הרוכשים החדשה בהתאם לתנאי הסדר זה, מוותר בזאת על כל תביעה כלפי החברה (להבדיל מתביעות נגד נושאי משרה בעבר בחברה או נגד יועציה ובעלי מניותיה), לרבות בגין הוכחות החוב שהגיש כנגד החברה ו/או על זכותו להגיש תביעת חוב עבר כלפי החברה ו/או על כל טענה/תביעה/דרישה שקיימת לו כלפי החברה. נוכח הוויתור הנ"ל, נושה שהוא חבר בקבוצת הרוכשים החדשה ושילם סך של 2,340 ₪ בגין הגשת הוכחת חוב יזוכה בסך הנ"ל ברכיב הביצוע.

6.2. כל נושה מחברי קבוצת הרוכשים, אשר לא יעמוד בתנאים הנקובים בסעיפים 5.1-5.7 להסדר זה, במלואם ובמועדם, לא יהיה חלק מקבוצת הרוכשים החדשה, והוא יהפוך להיות נושה רגיל של החברה. לפיכך, לא יחול לגבי נושה כזה הוויתור הכלול בסעיף 6.1 לעיל.

6.3. כמו כן, עם אישורו של הסדר זה, בעלי הדירות הקיימות חוזרים בהם מביטול הסכמי המכר שנקשרו עם החברה ומוותרים בזאת על תביעת חוב עבר שהגישו כנגד החברה ו/או על זכותם להגיש תביעת חוב עבר ו/או על כל טענה/תביעה/דרישה שקיימת להם כלפי החברה. אין באמור בכדי לגרוע מזכותם לאכיפת הסכמי הפשרה.

6.4. כמו כן, עם אישורו של הסדר זה, בעלי הדירות הקיימות מחד וחברי קבוצת הרוכשים מאידך, מוותרים הדדית על כל תביעה או טענה שיש להם האחד כלפי משנהו וכלפי ב"כ בעלי הדירות הקיימות, למעט תביעות לאכיפת הסכמי הפשרה, ככל שאלו יופרו בעתיד, חלילה.

6.5. כמו כן, עם אישורו של הסדר זה, חברי קבוצת הפורשים מוותרים בזאת על כל טענה או תביעה כלפי החברה וכלפי כל מאן דהוא מן הנושים ומתחייבים למחוק מיידית את הערות האזהרה הרשומות לטובתם, למעט תביעות לאכיפת התשלום המגיע להם מקבוצת הרוכשים החדשה, כקבוע בהסדר זה ולא תהיה להם הזכות להגיש תביעת

חוב עבר כנגד החברה ו/או ענבל אור ביחס לאותו חלק מיתרת החוב כלפיהם שלא שולמה להם לפי הסדר זה.

6.6. כמו כן, עם אישורו של הסדר זה, רשויות המס מוותרות בזה על כל תביעה או דרישה בגין חובות המס המגיעים להם עקב אי-תשלום מסי השבח מקבוצת בעלי הדירות השנייה ביחס להסכמי הרכישה שנחתמו בינם לבין החברה ועל חובות מס הרכישה המגיעים להם מהחברה בגין ההסכמים שנחתמו בין החברה לכלל בעלי הדירות הקיימות וכן מוותרים על חוב המס המגיע להם מהחברה, ככל שמגיע, בגין הסכמי המכר שנחתמו בין החברה לבין חברי קבוצת הרוכשים ומתחייבים להנפיק אישורי מיסים לצורך העברת הזכויות בטאבו בכל הדירות הקיימות, הן אישורי מיסים לצורך העברה על-שם החברה והן אישורי מיסים לצורך העברה משם החברה לשם יחידי קבוצת הרוכשים החדשה, בכפוף לתשלום שישולם להם באמצעות חברי קבוצת הרוכשים החדשה, על-פי הוראות הסדר זה וביחס לקבוצת בעלי הדירות הראשונה - בכפוף לתשלום המס על ידי חברי קבוצה זו.

7. זכות ראשונים

7.1. נושה אשר ביצע את תשלום סכום הכספים הראשוני הנדרש ואת תשלום סכום רכיב הביצוע בהתאם לדרישת התשלום של הנציגות כאמור בסעיף 5.4. לעיל, והפך להיות חבר בקבוצת הרוכשים החדשה ובמשך הזמן שיחול עד לקבלת דירה רעיונית חדשה בפרויקט לבעלותו, ירצה למכור את זכויותיו בדירה הרעיונית החדשה ולצאת מקבוצת הרוכשים החדשה, יהיה רשאי למכור את זכויותיו במקרקעין לצד שלישי, בתנאים הקבועים בהסכם השיתוף (ככל שאינם סותרים הוראות הסדר זה), כל עוד לא קיימת התנגדות לכך מצד הגופים שילוו את הפרויקט (כמו למשל בנק מלווה) וכל עוד יעמוד הוא בתנאים המצטברים שיפורטו להלן בסעיף זה (להלן ביחס לסעיף 7 על כל תתי-סעיפיו בלבד: "הנושה המוכר").

7.2. ככל והנושה המוכר והצד השלישי יחפצו להתקשר בעסקת מכר, הצד השלישי יצרף להצעתו ערבות בנקאית ו/או שיק בנקאי בשיעור של 10% מגובה הצעתו, כבטוחה לקיום התחייבויותיו, וכן יפרט את כל התנאים המהותיים בהצעתו כולל תנאי התשלום.

7.3. קודם לחתימת הסכם המכר עם הצד השלישי, הנושה המוכר ימסור הודעה בכתב לנציגות בדבר כוונתו למכור את זכויותיו ביחידה הרעיונית, בה יצינו גם פרטיו של הצד השלישי וסכום התמורה שיקבל ותנאי העסקה המהותיים כולל תנאי התשלום.

7.4. מרגע קבלת ההודעה בכתב, ימתין הנושה המוכר תקופה בת 30 ימי עסקים עד לחתימת הסכם המכר עם הצד השלישי, לצורך מתן אפשרות ליתר חברי קבוצת הרוכשים להפעיל זכות ראשונים ולרכוש באותם תנאים ובאותו מחיר את זכויותיו של הנושה המוכר במקרקעין.

7.5. עם קבלת ההודעה בכתב מהנושה המוכר לנציגות, תינתן לכל אחד מחברי קבוצת הרוכשים החדשה זכות ראשונים לרכוש את זכויותיו של הנושה המוכר במקרקעין, באותה תמורה ובאותם תנאים המוצעים על-ידי הצד השלישי.

- 7.6. זכות ראשונים זו, תופעל בתוך 21 ימים החל מהמועד שבו הנושה המוכר מסר לנציגות הודעה בכתב כאמור לעיל ותעשה באמצעות מתן הודעה בכתב בלתי מסויגת על הכוונה לרכוש את חלקו של הנושה המוכר, באותם תנאים שפורטו בהצעה שתימסר לנושה המוכר ולנציגות, בצירוף ערבות בנקאית בלתי מותנית וצמודה למדד, בשיעור 10% מהתמורה.
- 7.7. היה ויותר מחבר אחד מקבוצת הרוכשים החדשה יהיה מעוניין לרכוש את זכויות הנושה המוכר, תינתן עדיפות למי מחברי קבוצת הרוכשים החדשה שלפי דעת הנציגות, קיימת אפשרות סבירה שלא יהיה זכאי לדירה בשל כך שלא יאושרו 58 דירות. במקרה שקיימים מספר חברים בעלי עדיפות, אזי העדיפות שלהם תבחן לפי סדר העדיפות שביניהם, מהקומה התחתונה ומעלה. בכל מקרה אחר בו יהיו מספר מציעים, יקיימו כלל חברי קבוצת הרוכשים המעוניינים, התמחרות פנימית ביניהם תוך 3 ימי עסקים, לכל המאוחר, מיום מסירת הודעת חברי קבוצת המעוניינים.
- 7.8. בכפוף לאמור לעיל, חבר קבוצת הרוכשים המעוניין שיציע את הסכום הגבוה ביותר בהתמחרות, יקבל את הזכות לרכוש את זכויות הנושה המוכר במקרקעין, לרבות הזכות לרישום הערת אזהרה במקרקעין על-שמו תחת הערת האזהרה הרשומה על-שם הנושה המוכר.
- 7.9. כל עסקאות יד-שנייה בזכות לדירה רעיונית חדשה, עד לרישום הפרויקט כבית משותף תהיינה טעונות חתימה של המנהל המיוחד על בקשה לרישום הערת אזהרה, וישולם בגינן לקופת הפירוק תשלום בגין בדיקה וטיפול בסך 1,500 ₪ בצירוף מע"מ. הנציגות תמנה עורך דין שמשרדו ישמש כחברה משכנת עד רישום הבית המשותף.
- 7.10. כל האמור לעיל, כפוף להסכמים שייחתמו עם הבנק המלווה, אשר יהיה בכוחם לשנות הסדרים אלו.
- 7.11. לאחר 30 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה בכתב אצל הנציגות, ובתנאי שלא הופעלה זכות הראשונים על-ידי מי מחברי הקבוצה באמצעות מתן הודעה בכתב לנושה המוכר ולנציגות, באופן ובמועד כאמור, יהיה רשאי הנושה המוכר להתקשר בהסכם מכר למכירת זכויותיו במקרקעין עם הצד השלישי.
- 7.12. הצד השלישי יתחייב בהצעתו ובהסכם המכר שייחתם בינו לבין הנושה המוכר, לבצע את תשלום הסכומים החלים על הנושה המוכר, על-פי הסדר נושים זה, בתוך 14 ימים מיום חתימת הסכם המכר וכן יבוא בנעליו של הצד המוכר לכל התחייבות שהיא.

8. הנציגות

- 8.1. הנציגות הוא הגוף המנהל והמבצע של הסדר זה ושל הסכם השיתוף עליו חתומים חברי קבוצת הרוכשים החדשה והיא מוסמכת לקבל ולבצע כל החלטה הדרושה לשם כך, בכפוף להחלטות האסיפה הכללית, שיתקבלו כקבוע בסעיף 11 להסכם השיתוף.
- 8.2. חרף האמור בסעיף 12.2. להסכם השיתוף, הנציגות תמנה 5 חברים מקבוצת הרוכשים אשר שמותיהם מופיעים בסעיף 1 להסדר זה או כל הרכב נציגות אחר שייבחר על-ידי האסיפה הכללית על-פי סמכויותיה.

- 8.3. הנציגות תבחר מתכננים ויועצים, תחתום על הסכמים ותנהל קשר שוטף עם המנהל המיוחד ועם הקבלנים והיועצים השונים לצורך ביצועו של הסדר זה וביצועו של הפרויקט, תעקוב מטעם בעלי הזכויות אחר הבניה וביצועו של הפרויקט. הנציגות תהיה מוסמכת לחייב את חברי קבוצת הרוכשים החדשה בכל דבר ועניין הקשור לביצועו של הסדר זה, ביצועו של הפרויקט, ניהול המקרקעין והבניה עליהם. כל אחד מן הצדדים מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כנגד הנציגות ו/או מי מחבריה ויהיה מנוע מלתבוע אותם בכל הקשור לפעילותיהם, למעט פעולות אשר בוצעו בהעדר סמכות ו/או בכוונת זדון ו/או אשר מהוות עבירה פלילית.
- 8.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו לחברי הנציגות, בין היתר, התפקידים והסמכויות הבאים: למנות מנהל לפרויקט, לנהל משא-ומתן והתקשרות עם קבלן, אדריכל וכל יועץ נוסף, בחירה והתקשרות עם בנק מלווה, התקשרויות עם קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים, תכנון, קביעת תקציבים, תזרימי מזומנים, מינוי מנהל חשבונות/רואה חשבון, חתימת הסכמים, הגדרה ו/או שינוי של סדרי עדיפויות בפרויקט, מעקב אחר ביצוע הפרויקט, תיאום וניהול בין היועצים, המבצעים והגורמים השונים, פיקוח על תשלומים וביצועם, פיקוח ובקרה על הנהלת החשבונות של הפרויקט, פיקוח וקביעת נהלים למסירת החזקה ביחידות, פיקוח על רישום הבית כבית משותף וכיו"ב.
- 8.5. כמו כן, תהיה הנציגות מוסמכת לקבל כל מידע וכל מסמך מכל אחד מחברי קבוצת הרוכשים, בקשר להסכמים שחתם עם החברה, התשלומים ששילם וההתחייבויות שהחברה התחייבה כלפיו, הכל בגין התקופה שלפני מינוי המנהל המיוחד. לנציגות תהיה אף הסמכות לדרוש ולקבל כל מידע ומסמך מכל צד ג' שנתן שירותים לחברה בקשר לפרויקט לפני אישורו של הסדר זה, או היה נאמן על כספי קבוצת הרוכשים לרבות משרדי רואי החשבון ומשרדי עורכי הדין בעבר והללו יהיו חייבים לתת לה כל מסמך ומידע הקשור בחברה והנוגע למקרקעין ולפרויקט באופן מיידי עם דרישתה.
- 8.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל חבר מקבוצת הרוכשים החדשה, מסמיך בזאת את חברי הנציגות לחתום בשמו על כל המסמכים הרלוונטיים לעסקה כגון חתימה על הסכמים, בקשות לרשויות התכנון, היתרי בניה, מסמכים לרישום הבית כבית משותף לרבות תשריטים, תקנון מוסכם, ייחוד הערות אזהרה וכיו"ב.
- 8.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומאחר ובשל פירוק החברה, תפקיד המנהל כהגדרתו בהסכם השיתוף חדל מלהתקיים, אזי תפקידיו וסמכויותיו, כמפורט בסעיף 13 להסכם השיתוף יהיו תחת תפקידה וסמכותה של הנציגות וזאת, בכפוף להוראות הסדר זה.
- 8.8. מבלי לגרוע בכל האמור לעיל, לנציגות תהא סמכות שיורית לגבי כל פעולה שלא צוינה בהסדר זה, והיא תהא רשאית לנקוט בכל פעולה לשם הוצאה לפועל של הפרויקט ושל הסדר זה.
- 8.9. חתימת שלושה מחברי הנציגות יחדיו יהיה בה כדי לחייב את כל חברי קבוצת הרוכשים החדשה בכל הקשור לחתימה על חוזים עם ספקים ונותני שירותים, בקשות

- לרשויות התכנון, רישום שיעבודים לטובת בנק מממן, העברת כספים לצורך ביצוע הפרויקט ו/או ביצוע כל התחייבות או פעולה אחרת שתידרש לשם קידום מטרות קבוצת הרוכשים, הסדר זה והפרויקט ובכל דבר ועניין.
- 8.10. החלפת חבר נציגות תיעשה באסיפת בעלי הזכויות ברוב של 51% או יותר מחברי קבוצת הרוכשים החדשה.
- 8.11. לצורך ביצוע החלטות והוראות הנציגות כאמור לעיל, תסתייע הנציגות, מפעם לפעם, בשירותיו של בא כח הנציגות (כאשר שכר טרחתו יהיה כקבוע בהסכם שכר הטרחה שנחתם עימו) וכן, מפעם לפעם, בשירותיו של המנהל המיוחד.
- 8.12. שכר טרחתו של המנהל המיוחד, בגין טיפולו בקידום הפרויקט מחוץ לכותלי בית משפט יעמוד על-סך 180,000 ₪ בתוספת מע"מ כדן, אשר ישולם ב- 18 תשלומים שווים וקצובים, כל חודש בחודשו כאשר התשלום הראשון יהיה ביום העסקים הראשון של החודש שיבוא לאחר החודש שבו אישר בית-המשפט הסדר זה. תשלום שכר טרחתו של המנהל המיוחד הנו קבוע ולא יהיה תלוי בתוצאה כלשהי ו/או בעמידה במכסה כלשהי של שעות עבודה. מובהר כי המנהל המיוחד איננו יכול להתחייב שעיריית רמת גן או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יגדילו את זכויות הבנייה.
- 8.13. הנציגות תפעל על-פי ההסדרים, כדלקמן:
- 8.13.1. הנציגות תסדיר בעצמה את כינוס ישיבותיה, פעולותיה, דיוניה והחלטותיה על-פי שיקול דעת חבריה ובכפוף להוראות הסדר זה.
- 8.13.2. חבר נציגות שנעדר מ- 3 ישיבות רצופות, תפקע חברותו בנציגות ובמקומו ימונה חבר אחר בהחלטת רב של האסיפה הכללית.
- 8.13.3. המניין החוקי המינימאלי לקיום ישיבת נציגות הינו רוב חבריה.
- 8.13.4. אם כעבור מחצית השעה מן המועד הקבוע לקיום ישיבת נציגות לא התכנס מניין חוקי, תתכנס הישיבה באותו מקום ובאותה שעה ביום העסקים שלאחר מכן (לא כולל ימי ו') ואם גם בישיבה הנדחית לא יהיה מנין חוקי, תתקיים הישיבה במחצית השעה לאחר השעה היעודה לכינוס ובלבד שנכחו בה לא פחות משלושה חברים.
- 8.13.5. כל חבר נציגות יכול לכנס ישיבת נציגות.
- 8.13.6. הודעה על כינוס הנציגות יכולה להיות בעל פה ו/או בכתב ובלבד שתגיע לידי המוזמן לפחות 3 ימים מראש.
- 8.13.7. לכל ישיבת נציגות שזומנה כדן ושנוכח בה מנין חוקי תהיה כל הסמכות הנתונה באותו זמן בידי חברי קבוצת הרוכשים, בקשר עם ניהול המקרקעין ו/או השימוש בהם ו/או ניצולם ו/או הבניה על המקרקעין ופיתוחם וכל ההוצאות ההשקעות והמימון שיידרשו לשם כך.
- 8.13.8. החלטה בכתב חתומה על-ידי רוב חברי הנציגות (גם בפקס וגם בדואר אלקטרוני) תהא תקפה לכל דבר ועניין כאילו התקבלה בישיבה שהתכנסה כדן.

- 8.13.9. החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות.
- 8.13.10. החלטות הנציגות יהיו פתוחות לעיון כל אחד מחברי קבוצת הרוכשים.
- 8.13.11. הנציגות תהיה אחראית על הקשר עם הקבלנים, קבלני המשנה, הספקים ונותני השירותים לצורך ביצוע הפרויקט, ותיתן להם הנחיות והוראות בשם כל חברי קבוצת הרוכשים.
- 8.13.12. למען הסר ספק ועל אף האמור לעיל, לאסיפת בעלי הזכויות ו/או לנציגות לא תהיה כל השפעה על תכנון פנימי של יחידת מי מן קבוצת הרוכשים החדשה ולא יהיה בכוחם לפגוע בזכויות מוקנות של מי מן קבוצת הרוכשים החדשה אלא בהסכמת הצד הנפגע ובכפוף לתנאי הסדר זה.
- 8.13.13. מוסכם בזאת, כי פעולותיה של הנציגות כאמור לעיל יחייבו את כל אחד מחברי קבוצת הרוכשים החדשה ללא תנאי וללא סייג, בכפוף לכך שעסקינן בפעולות שגובשו ונעשו בהתאם ובכפוף להוראות הסדר זה.
- 8.13.14. כל אחד מחברי קבוצת הרוכשים החדשה מתחייב לחתום על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת הנציגות בנוסח שצורף כנספת "ה" להסכם השיתוף. כל חבר נציגות מודע ומסכים לכך כי הוא משמש כמיופה כוח של חברי קבוצת הרוכשים. כל אחד מחברי קבוצת הרוכשים מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה ותביעה כנגד הנציגות או מי מחבריה, מתחייב שלא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו שהסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר נציגות שנעשתה בחוסר תום לב, בהעדר סמכות ותוך ביצוע מעשים פליליים.
- 8.14. הגורמים הבאים בנציגות: דקל ברוקמן, שלומי הס ו- רונן הלפרין, יעקב אריאב ו- ציון בודאי, יהיו זכאים לשכר בסך 250 ₪ בעבור כל שעת עבודה שישקיעו בפועל בכל הקשור לביצוע הסדר זה וביצועו של הפרויקט. בנוסף, כל חבר נציגות יהיה זכאי לתשלום הוצאות שכר טרחה עו"ד שייצג אותו בתביעה שתוגש נגדו אם תוגש. זאת, למעט בהליכים משפטיים בגין פעולות אשר בוצעו בהעדר סמכות ו/או בכוונת זדון ו/או בחוסר תום לב ו/או אשר מהוות עבירה פלילית.
- 8.15. כמו כן חברי קבוצת הרוכשים החדשה ישפו, כל אחד על-פי אחוז ההשתתפות שלו בפרויקט, את חברי הנציגות בגין כל סכום שאלו יאלצו להוציא ו/או לשלם בגין תביעות ו/או דרישות לתשלום אחרות שנדרשו לשלם באופן אישי במסגרת כל תפקיד אותו מילאו בהתאם להוראות הסדר זה. השיפוי יכלול גם הוצאות שכ"ט עו"ד שישולם על-ידיהם בגין הטיפול הנדרש. כל האמור לעיל, לא יחול על פעולה של חבר נציגות שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בהעדר סמכות ו/או בכוונת זדון ו/או תוך ביצוע מעשים פליליים.
- 8.16. חברי הנציגות מתחייבים שלא להפיק כל רווח אישי ו/או עמלות מספקים ו/או קבלנים ו/או נותני שירותים אחרים בקשר עם הפרויקט ולא להיות בניגוד עניינים כלשהו בקשר לפעילותם בנציגות.

- 8.17. הנציגות תסיים את תפקידה עם מתן "טופס 4" לבניין המגורים, איכלוס הדירות, השלמת כל ההתחייבויות לקבלן וליתר הספקים המעורבים בביצוע בניית הפרויקט ורישום הדירות הרעיוניות החדשות על-שם רוכשיהן, לאחר שיירשם בית משותף ותוחלף במעמד זה בנציגות הבית המשותף, כמשמעות המונח בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1 צ 969, אשר תיבחר באסיפת הדיירים הראשונה של הבניין שתכנס בסמוך לאחר איכלוס הדירות ובמועד עליו החליטה הנציגות.
9. עם מתן אישור בית-המשפט להסדר נושים זה, תומצא על-ידי המנהל המיוחד בשם החברה, הודעה מתאימה לרשם החברות, בהתאם לתקנה 35(ב) לתקנות ההסדר.

-סוף-

פר"ק 44375-03-16

בבית המשפט המחוזי

(בפני כבוד הנשיא, השופט איתן אורנשטיין)

בתל אביב-יפו

בעניין: מרום סיטי בע"מ (בפירוק), ח.פ. 2-414430-51 (להלן: "החברה")

ובעניין: עו"ד איתן ארז מפרק חברת מרום סיטי בע"מ (בפירוק) (להלן: "המפרק")

מדרך מנחם בגין 23, מגדל לוינשטיין קומה 13, תל אביב 6618356

טל': 03-5669002, פקס': 03-5669001

הסכמה נושה לפשרה או הסדר

אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, בשם הנושה¹ _____, מ.ז. _____, מבקש/ת בזה מהמפרק, שהנו יו"ר האסיפה, לרשום בפרוטוקול את עמדתי לפשרה או הסדר שהציעה החברה, כדלקמן:

הגשתי תביעת חוב על-סך _____ ש, ואני נושה רגיל

דין קדימה

אני בעד קבלת הצעת החברה כפי שנמסרה לי.

אני נגד קבלת הצעת החברה כפי שנמסרה לי.

הסתייגויותיי מההצעה הן, כדלקמן:

אני מסכים לכל תיקון של ההצעה אשר יהיה מוסכם על רוב הנושים בקבוצתי.

אני מתנגד לכל תיקון של ההצעה גם אם הוא עשוי להביא תועלת לנושים.

תאריך: _____

חתימה

אישור חתימה²

אני הח"מ מאשר בזה כי מר/גב' _____ בעל ת.ז. _____ המוכר לי אישית, חתם בפני על מסמך זה.

תאריך: _____

, עו"ד

¹ במידה והנושה הוא תאגיד.

² נדרש רק באשר לנושים אשר הצביעו באמצעות שליחת מסמך זה למפרק כקבוע בהצעה.

פר"ק 44375-03-16

בבית המשפט המחוזי

(בפני כבוד הנשיא, השופט איתן אורנשטיין)

בתל אביב-יפו

בעניין: מרום סיטי בע"מ (בפירוק), ח.פ. 2-414430-51 (להלן: "החברה")

ובעניין: עו"ד איתן ארז מפרק חברת מרום סיטי בע"מ (בפירוק) (להלן: "המפרק")

מדריך מנחם בגין 23, מגדל לוינשטיין קומה 13, תל אביב 6618356

טל': 03-5669002, פקס': 03-5669001

יפוי כוח

אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, בשם הנושה¹ _____, מ.ז. _____, _____, ממנה בזה את מר/גב' _____, ת.ז. _____, לבא כוחי באסיפת הנושים שתקיים ביום _____ או בכל אסיפה נדחית, כדי להצביע:

בעד הצעת ההסדר/פשרה.

נגד הצעת ההסדר/הפשרה.

על-פי שיקול דעתו כפי שימצא לנכון בנסיבות ולאור הנתונים שנמסרו לו ושימסרו לו באסיפת הנושים.

תאריך: _____

חתימה

אישור חתימה

אני הח"מ מאשר בזה כי מר/גב' _____ בעל ת.ז. _____ המוכר לי אישית, חתם בפני על יפוי כוח זה.

תאריך: _____

עו"ד,

¹ במידה והנושה הוא תאגיד.