



17.12.2023

לכבוד

מר ליאור עמידור, עו"ד

באמצעות דוא"ל: lior@amidor.co.il

ח.נ. שלומות,

הנדון: התנהלותך כב"כ דיירים שלא בהתאם למדיניות בתחום התחדשות עירונית בעיר לוד

סימוכין: מכתבך מיום 7.9.2022; תכתובת מיום 3.12.2023

בשם מרשתי, החברה הכלכלית ללוד בע"מ (להלן: "החכ"ל"), אשר במסגרתה פועלת 'המבואה - מינהלת התחדשות עירונית לוד' (להלן: "המינהלת") (וביחד להלן: "מרשתי"), אני פונה אלייך, כדלקמן:

1. מרשתי פועלת לשם קידום תהליכי התחדשות עירונית ברחבי העיר לוד, מנהלת פגישות עם תושבים, מסייעת לבעלי הזכויות בהנגשת מידע, סיוע בארגון, פיקוח על תקינות ושקיפות תהליכי התחדשות עירונית וכיו"ב, לטובת כלל התושבים ובעלי הזכויות בעיר והכל בכפוף לנהלי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית"), המדיניות להתחדשות עירונית הנהוגה בעיר לוד (להלן: "המדיניות העירונית"), כללי מינהל תקין ולפי כל דין.

2. מרשתי, מקדמת, בין היתר, תכנית סטטוטורית מפורטת להתחדשות עירונית, במסגרת מסלול רשויות בתת-מתחם Y המצוי במתחם לוד דרום בעיר לוד (להלן: "תת-מתחם Y").

3. להבטחת ליווי וייצוג הוגן לבעלי הזכויות בעיר, הקימה מרשתי מאגר עורכי דין מייצגי דיירים בתחום התחדשות עירונית כחלק מהמדיניות העירונית.

4. כתנאי לכניסתך למאגר עורכי הדין בתחום התחדשות עירונית בעיר לוד התחייבת לספק לבעלי הזכויות בעיר אותם תייצג, לכל הפחות, את השירותים המפורטים בקול קורא 3/2018, כאשר הבסיס לו הוא שקיפות ושיתוף פעולה מלא עם מרשתי למען בעלי הזכויות והתושבים ולקידום תהליכי התחדשות עירונית.

5. עם הודעתך על בחירתך כב"כ דיירים בתת-מתחם Y, התבקשת להציג את הסכם שכר הטרחה עליו הסכמת עם נציגות הדיירים, אך סירבת לעשות כן. כל שהואלת בטובך להעביר לעיון מרשתי הוא מכתב ובו נכתב בזו הלשון:

11. לעניין שכ"ט משרדנו בגין השירותים המופיעים בסעיף 5 לעיל, קיבלנו את הנחיות כאמור בסעיף 6.3.5 למסמך המדיניות של המנהלת מיום 28.4.22 המצורף כנספח ג' למכתבנו.

**** העתק מכתבך מיום 7.9.2022 מצורף למכתבי זה כנספח א'.**



6. לנוכח סירובך להעביר הסכם שכר טרחה כאמור, התבקשת להוסיף לו משפט שתכליתו להגן על בעלי הזכויות מפני תמורה עודפת לעורך דין מייצג דיירים, אך גם לכך סירבת.

טעם שלום!

בהתבסס על מספר דוגמת זה המצ"ב (שנשלח למנהלת) לקוחותנו ואנחנו מתנהלים בכל יתר הפרויקטים.

המספר מגדיר היטב את הפעולות שערכי הדין מחייבים לבצע (סעיף 5) ומשרד עור"ד קבל על עצמו את דרישת המנהלת בענין של"ס (סעיף 11)

יש כאן התחייבות חד צדדית של עור"ד המזכה את בעלי הדירות בקבלת שירותים נגד של"ס שהוכחב ע"י המנהלת ואשר יהווה חלק מנספחי ההסכם לפיו ובני ע"י יחתמו בעלי הזכויות והיום (איני חושש שבבע"י הזכויות, לעתיד לבוא, לא יחתמו עליו ואם לא יחתמו, בנסיבות הענין בהן נכון להקדם מהר, אי מוגן לקחת סיכון).

משרדנו לא דרש עד כה מקדמות באף אחד מהפרויקטים ואין לו כוונה לבקש מקדמות בפרויקט זה, בו הוא רואה שלחות.

מאחר והתחייבו לאמור בהוראות המנהלת לענין של"ס, איני רואה סיבה מדוע להפסיק בע"י דירות בתוספת המבקשת "כלל שייכסי לחדיד שיהיה על המסמך המסמך הפרויקט - חומרת תקווה מתפתחות המעורבות ליידיים". אלא אני הייתי בעל דירה מהשורה, משפט כזה היה משרד ב' תחושת נגד ענינים בין הע"ד לבעל הדירה וחוסר אמון בבעל מקצוע החייב לו חובת נאמנות, על פי חוק!

קבלנו על עצמנו את ההתחייבות האחר ע"י לפני שהובא לדיועמנו דבר ההתנהלות של גורמים אחרים במתחם החופשים בדרך נסה את תחזית המנהלת.

אני מבקש לתת לנו את ירוק להקדם על בסיס ההתחייבות המנובט שהפקדנו ביד המנהלת.

ליאור

7. במסגרת שיתוף הפעולה בין עורך דין דיירים למרשתי, נציג מרשתי שלח אלייך טיוטת הסכם פינוי בינוי של הרשות הממשלתית עם התאמות למדיניות העירונית הנהוגה בעיר לוד, נתבקשת על-ידו להטמיע את הסעיפים הרלוונטיים ולהעביר לעיון מרשתי עותק מהטיוטה.
8. ברם, נכון למועד כתיבת שורות אלו וחרף דרישות מרשתי, לא העברת לעיון מרשתי טיוטה כאמור ולא ברור האם בהסכם עליו הוחתמו בעלי הזכויות כלולים סעיפים התואמים למדיניות העירונית.
9. ביום 3.12.2023 פנה אלייך נציג מרשתי וביקש לעמוד על סיבת קיומו של כנס עם היזם המתוכנן ליום 12.12.2023, וכן, ביקש לקבל לעיון המינהלת טיוטת הסכם כאמור. לכך השבת כי מדובר במעין פגישת היכרות בין היזם לבעלי הזכויות וכי טרם הגעת עמו להסכמה על נוסח ההסכם. הא ותו לא.

היי,

ניסיתי להחזיר טלפון...

מקווה שאתה ויקייריך בטוב בתקופה מאתגרת זו.

אאורה בקשה לזמן את בעלי הדירות לכנס בהשתתפות מנכ"ל ובעלים של החברה, מר 'עקב אטרקצ' וצוות החברה שיעמוד לרשות בעלי הדירות במתחם.

בכנס, מן הסתם ירחיבו אודות פועלה של החברה שנבחרה בתחום הפינוי ויציגו בפרטים אודות ההצעה הזוהר.

אין עדיין מתווה מוסכם להסכם.

מכותבת למייל זה גב' מירב בריקמן, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת אאורה.

ליאור

**** העתק תכתובת בינך לבין נציג מרשתי מצורף למכתבי זה כנספח ב'.**

10. מבלי להכביר במילים, עם הגעתנו של נציג מרשתי לכנס, התגלתה תכליתו האמיתית - הכנס נועד להחתמת בעלי הזכויות על הסכם פינוי בינוי, שלא הועבר מעולם לעיון מרשתי.
11. למן הרגע הראשון פעלת לערעור מעמדה של מרשתי בפני בעלי הזכויות והנציגות לרבות באמירות שיש בהן משום הטלת דופי בפועלה של מרשתי על לא עוול בכפה, באופן העולה כדי הכתמת שמה טוב.



12. סירבת בעקביות לשתף פעולה עם נציג מרשתי - הרכז החברתי הממונה על תת-מתחם Y, מידרת אותו ולא ואפשרת לו ליישם את תפקידו.

13. אדגיש, ללא כחל וסרק, מרשתי לא תיתן יד לכל ניסיון לחבל בטוהר תהליכי התחדשות עירונית ותעשה כל שלא ידה להגן על תשובי ובעלי הזכויות בעיר מפני ניסיונות שכאלו.

14. לנוכח האמור, הנך מתבקש לחדול לאתגר מלהחתיים בעלי זכויות על ההסכם כאמור.

15. כמו כן, הנך נדרש להעביר לעיונו, לא יאוחר מ-7 ימים ממועד קבלת מכתבי זה, את המסמכים המפורטים להלן:

15.1. הסכם פינוי בינוי סופי על נספחיו;

15.2. הסכם שכר טרחתך, הכולל התייחסות למקרה בו יעלה על שכר הטרחה המפורט בקול קורא 3/2018;

15.3. תצהיר היעדר ניגוד עניינים – כנדרש בקול קורא 3/2018 – מצ"ב למכתבי זה.

ככל שתבחר שלא למסור את המבוקש לידי מרשתי כנדרש לעיל, מרשתי תראה עצמה חופשיה לפעול לשם הגנה על תושבי ובעלי הזכויות בעיר בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה, לרבות יידוע בעלי הזכויות בתת-מתחם Y כי חתימתם על הסכם ההתקשרות עם היזם תעשה על אחריותם בלבד ומרשתי לא תוכל להיות אחראית לתוכנו.

בכבוד רב ובב"ח,

דנה קניאק, עו"ד

העתקים:

מר יאיר רביבו, עו"ד - ראש העיר לוד
מר אהרון אטיאס - מנכ"ל עיריית לוד
מר עשאהל גדות, אינג' - מנכ"ל החברה הכלכלית ללוד
מר יובל גיא, עו"ד - יועמ"ש החברה הכלכלית ללוד
מר אליעזר במברגר, עו"ד - ראש הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
גב' עינת גנון - סמנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
גב' ניצה כרמלי - מנהלת המבואה, מינהלת התחדשות עירונית לוד
מר חגי טולדנו - מנהל אגף בכיר קשרי קהילה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מר סעיד אבו-חמד - מנהל קשרי קהילה, מינהלת התחדשות עירונית לוד
מר שחר בן-עמי, עו"ד - יועמ"ש חיצוני למינהלת התחדשות עירונית לוד
גב' נטלי חן, עו"ד - יועמ"ש חיצוני למינהלת התחדשות עירונית לוד