

עסקת פגש – קיבוץ גת

ייזום מקרקע חקלאית  
לנכס מניב



## ייזום נדל"ן בגת

- פיתוח וייזום נדל"ן – זאת גם אפשרות.!!
- הכנסת יזם נדל"ן כשותף – איננה ברירה מחדל ראשונה..
- פיתוח נדל"ן : ריצת מרתון עם הרבה מאד משברים בדרך. (לא פחות מהחלטה על נטיעת מטעים.!!).
- המאבק ברגולציה הישראלית מבטיח אכזבות וכעסים.!!
- מעט מזל בחיים לעולם איננו מזיק. ( גם בנדל"ן).

# מודל הזרימה של מיזם פגש

שנת 2005

- הקמת שותפות למפעל משותף : גת – פלמחים – שירן
- תב"ע ייעודית לשותפות העתידית . ( מגבלה לכל החיים ! )
- עסקה עם רמ"י - זכויות בניה .
- שימוש חקלאי תחת הסכם פיתוח מתחדש כל 3 שנים .
- הלכנו "לישון" !!!!!!!!!!!!!

# מודל הזרימה של מיזם פגש

## שנת 2012

- החלטה אסטרטגית למימוש זרוע הנדל"ן.
- הקמת צוות נדל"ן.
- פגישות קבועות אחת לשבוע.
- בחירת צוות תכנון לליווי המיזם.
- יעדים: תב"ע משודרגת + מרכז לוגיסטי ותעשייה נקיה.
- פיתוח עצמי של התשתיות + מבנה ראשון 40% מהזכויות.

# מודל הזרימה של מיזם פגש

## שנת 2013

- הודעת ביטול הסכם הפיתוח ע"י רמ"י.
- קביעת אסטרטגיה כוללת להמשך מיזם.
- הפקדת תב"ע חדשה בוועדה המחוזית.

# מודל הזרימה של מיזם פגש

שנת 2014

- בחינת האיתנות הכספית והחלטה על גובה החשיפה.
- קביעת מודל מינוף של 70%.
- החלטה על הכנסת שותף בסיום הבניה והשבחת המיזם.
- רמ"י מגדירים שנה כיעד לעמידה בתנאים של הסכם פיתוח.
- בקשה ההיתר עבודות עפר והשכרת מבנה ראשון.

# מודל הזרימה של מיזם פגש

שנת 2015

- הסכם מועצה שמחייב תשלום חוקי עזר בדיעבד.
- קבלת היתר מותנה בהסכם עם המועצה.
- הכנת הבנקים למודל הכספי.
- עבודה מול 4 בנקים במקביל.
- אישור רמ"י להסכם חכירה קבוע.



# מודל הזרימה של מיזם פגש

שנת 2016



- סיום בניה.
- שיווק והשכרה במהלך הבניה.
- טקס חנוכת הבית בשיתוף כל החברים.
- התחלת מו"מ עם מגה אור לפי 50%.
- חתימה על ההסכם.
- החזרת כל החוב לבנקים.
- דיווח לשלטונות המס ע"י משרד רו"ח הרשקו פרקש ושות'



# מודל הזרימה של מיזם פגש

שנת 2017

- עסקת כלמוביל – אחסנה פתוחה לרכב בשטח של 80,000 מ"ר.
- השקעה בתשתיות כ- 21 מיליון ₪.
- טיפול מול השימוש החורג והיטלי השבחה.



## **מסקנות עיקריות והמלצות :**

- בחירת צוות ייעודי מקצועי- כתב מינוי עם סמכויות.
- הגדרה מטר-ה- הנדל"ן כזרוע כלכלית לטווח הארוך. חגורת ביטחון לפנסיה הקיבוצית
- חובת דיווח תקופתי וקבוע למועצת מנהלים.
- תמיכת יו"ר מועצת מנהלים – אסיפת חברים.
- בחירת צוות מקצועי – רואה חשבון – כלכלן - עו"ד לליווי צמוד.
- היזם לא בורח מהמיזם שלו ותפקידו לשמור על האינטרסים בעתיד.
- קביעה מושכלת מתי מכניסים יזם.

**תודות לכל אילו שנותרו עדיין ערים !  
ברכות לכל אילו שייטלו יוזמה  
ויצליחו לנצח את ה- "שיטה"  
בהצלחה !**

**31.10.17**

**קיבוץ גת**