

<u>חוק החברות</u>	בעניין: חוק החברות, התשנ"ט-1999;
<u>פקודת החברות</u>	ובעניין: פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג - 1983
<u>חברת הנכס</u>	ובעניין: 1. סוהו אילת השקעות בע"מ, ח.פ. 515274678 (בהקפאת הליכים)
<u>חברת הניהול</u>	2. היס האדום ניהול מלוונות בע"מ ח.פ. 515297745 (בפירוק זמני)
(להלן ביחד: "החברות")	
<u>בעל התפקיד</u>	ובעניין: עו"ד גיא גיסין - בעל התפקיד לחברות ע"י ב"כ עוה"ד ענבר חכימיאן-נהרי ו/או נעם בר אור ואח' ממשרד עו"ד גיסין ושות' מרח' הברזל B38 תל-אביב, 69710 טל': 03-7467777, פקס: 03-7467700
<u>הכנ"ר</u>	ובעניין: הכונס הרשמי באמצעות ב"כ עו"ד י. מססה מרח' השלושה 2, תל אביב, 61090 טל': 03-6899695, פקס: 03-6899728

דו"ח עדכון מספר 11 מטעם בעל התפקיד

עו"ד גיא גיסין, מתוקף תפקידו כנאמן לגיבוש ואישור הסדר הנושים לחברות סוהו אילת השקעות בע"מ (בהקפאת הליכים) (להלן: "חברת הנכס") והיס האדום ניהול מלוונות בע"מ (בפירוק) (להלן: "חברת הניהול"), מתכבד בזאת להגיש לבית המשפט הנכבד דו"ח עדכון מטעמו (להלן ובהתאמה: "בעל התפקיד" ו-"החברות").

דו"ח זה יכלול עדכון בשני תחומים עיקריים: (א) בעיית תשתית בנכס הידוע כמלון "סוהו אילת"; (ב) תוצאות עסקיות של המלון לתקופה שבין חודש מאי 2017 לחודש יולי 2018.

ואלה פרטי הדו"ח

א. כללי

1. כזכור, ביום 14.5.2017 מונה עו"ד גיא גיסין כמפרק זמני לחברת הניהול. בהמשך הפך צו הפירוק לקבוע ועו"ד גיסין מונה כמנהל מיוחד לחברת הניהול.
2. ביום 15.6.2017, אישר בית המשפט הנכבד לבעל התפקיד להפעיל את יחידות הדיור הנמצאות בנכס הידוע כ"מלון סוהו אילת" ברחוב הספן 1 באילת (להלן: "המלון").

3. ביום 20.6.2017, מונה עו"ד גיסין כבעל תפקיד הנאמן לגיבוש ואישור הסדר הנושים לחברת הניהול ולחברת הנכס וכבעל תפקיד בהקפאת הליכים לחברת הנכס.

4. בפני בית המשפט הנכבד תלויה ועומדת בקשה לאישור הסדר נושים לשתי החברות שעיקריו בתמצית: (א) ליתן לרוכשי הזכויות ביחידות אופציה להמשיך להחזיק בזכויותיהם או להמחותן לקופת ההסדר התנאים הקבועים בהצעה; (ב) לאפשר הליך סדור של בחירת חברת ניהול חדשה; (ג) המחאת זכויות התביעה כנגד צדדים שלישיים לקופת ההסדר.

ב. אודות הבעלות בנכס

5. כזכור, וכמפורט בדוחות קודמים של בעל התפקיד¹, המלון מופעל מתוך נכס נדל"ן הכולל 152 יחידות דיור, אשר חלקו האחר משמש כמרכול ומופעל על ידי חברת מחסני השוק בע"מ (להלן ובהתאמה: "המרכול" ו-"מחסני השוק").

6. עובר לרכישת הזכויות במלון על ידי חברת הנכס, היה הנכס כולו (שטחי המלון ושטחי המרכול) בבעלות חברת ש. גלעד השקעות בע"מ (להלן: "ש. גלעד"). עם רכישת הזכויות על ידי חברת הנכס נותר החלק המשמש את המרכול, בקומת הקרקע, בבעלותה של ש. גלעד. יחס השיתוף במקרקעין נקבע בהסכם המכר כך של ש. גלעד הוקצו 24.36% מהמקרקעין ולחברת הנכס הוקצו 75.64%.

7. ביום 28.8.2018, קיבל בעל התפקיד מכתב פניה מב"כ ש. גלעד במסגרתו הועלו טענות שונות בדבר נזילות לכאורה משטח המלון לשטח המרכול. לנוכח הטענות, פעל בעל התפקיד באופן מיידי לבירור העניין.

• העתק מכתב ב"כ ש. גלעד מיום 28.8.2018 מצ"ב ומסומן **כנספח 1**.

להלן ממצאי הבדיקה:

ג. ההיסטוריה של הנכס

8. נציגי בעל התפקיד ערכו מספר פגישות עם אנשי מקצוע מובילים בעיר אילת, חלקם בעלי היכרות מוקדמת (ורבת שנים) עם הנכס. מבירורי בעל התפקיד עלתה תמונה מטרידה באשר לתשתיות לקויות, אופן הטיפול בהן לאורך השנים ומשמעויות הליקויים בתקופה הנוכחית.

9. ממסמכים המצויים בידי בעל התפקיד עולה, כי בעליו הקודמים של הנכס (לפני ש. גלעד) היה חברת אלוני מיתר בע"מ ומשיחות שקיימו נציגי בעלי התפקיד עולה, כי הוא שימש בעבר כמגורי עובדים של רשת מלונות אשר שכרה את המבנה לצורך הלנת עובדים.

10. בשלב מסוים (ובעל התפקיד טרם ירד לעומקם של נתונים אלו), ככל הנראה עקב היעדר אישורים מתאימים ומצב תחזוקתי רעוע, נסגר הנכס על ידי הרשויות והמשטרה והעובדים ששוכנו בו פונו באופן מיידי. לאחר מכן נסגרו שעריו של הנכס על ידי בעליו.

11. המבנה היה סגור במשך כ-4 שנים, במהלכם פלשו למקום חסרי בית, עובדים זרים, שוהים בלתי חוקיים וכיוצ"ב, אשר השתמשו במבנה עצמו ללינה בלא תשתיות חשמל ומים ועשו בו כרצונם. באותה תקופה, על פי המידע שבידי בעל התפקיד, פעל במקום צד שלישי, אשר לא היו לו זכויות כלשהן בנכס, ונהג לגבות תשלום מהפולשים.

12. בחודש אפריל 2013 נרכשו הזכויות בנכס על ידי חברת ש. גלעד. מהמידע שבידי בעל התפקיד, ש. גלעד השיגה הסכמות כלשהן עם אותו צד שלישי, לפיו בתמורה להמשך שהותו בנכס, יפעל הגורם לשיפוץ המלון והכשרתו

¹ ראי דו"ח עדכון מס' 6 מטעם בעל התפקיד כפי שהוגש ביום 11.9.2017 (בקשה מס' 45), החל מעמוד 13.

למגורים, בעלות מינימאלית ככל הניתן ובאמצעות עובדים לא מיומנים. בין יתר הפעולות שבוצעו להכשרת החדרים במלון היו גם פעולות להכשרת חדרי השירותים והמקלחות ותשתית הצנרת שביחידות הדיור.

13. מבדיקות שקיים בעל התפקיד באמצעות אנשי מקצוע בשבועות האחרונים עולה, כי פעולות שיפוץ והכשרת הצנרת בוצעה באותה תקופה (כאשר הנכס היה בבעלות ש.גלעד כאמור) בלא שעשו עבודות איטום כנדרש, ותוך שימוש בציוד וחומרים לא תקינים ומאיכות ירודה. כך, הבעייה העיקרית היא בחללים בהם ממוקמות מרכזיות המים, דודי החשמל ומערכות הניקוז של כל חדר, בוצע שימוש בחומרים זולים במיוחד שלא החזיקו מעמד ולא בוצעו בהם עבודות איטום כנדרש.

14. בהתאם, הסתבר לבעל התפקיד כי כבר באותה עת היה ידוע לבעלי הנכס – ש.גלעד – על תקלות צנרת ונזילות ממתחם המלון למתחם שמופעל היום כמרכול, אולם לא נעשה דבר על ידי ש.גלעד לטיפול בעניין או לביצוע איטום ושיפוץ תקינים.

ד. בעיות תשתית ברצפת הקומה הראשונה של המלון

15. במועדי השיפוצים הני"ל על ידי הצד השלישי בשליחות ש.גלעד, לא הייתה כל פעילות בקומת הקרקע (מתחם המרכול כיום) וזו הייתה פתוחה, פרוצה ועזובה. הקומה שימשה מעין חנייה מזדמנת ואף מתחם מאולתר להשלכת פסולת.

16. ככל הנראה (הנתון המדויק לא מצוי בידי בעל התפקיד), בשנת 2014 שכרה מחסני השוק את מתחם המרכול מש.גלעד. בין יתר תנאי ההתקשרות, קיבלה על עצמה מחסני השוק את ביצוע הפעולות להכשרת המתחם לפעילותה.

17. מחקירות ראשוניות שקיימו נציגי בעל התפקיד עם גורמים שונים (המלווים ומכירים את הנכס מזה שנים רבות), עולה כי למן תחילת הפעלתו של המרכול נתקלו הצדדים בנזילות ותקלות שונות שככל הנראה מקורן באותו שיפוץ לקוי שתואר לעיל.² ש.גלעד ומחסני השוק היו מודעים היטב לתקלות ולנזילות, אך לא עשו דבר לפתרון הבעיה, למעט תיקונים נקודתיים³.

18. כאמור, את כל המידע לעיל למד בעל התפקיד בשבועות האחרונים ובעקבות פנייתה של ש.גלעד במכתב מיום 28.8.2018.

19. עד למועד קבלת המכתב לא היה ידוע לבעל התפקיד דבר על תקלה כלשהי ו/או נזילה, והוא לא קיבל כל פנייה מש.גלעד ו/או מחסני השוק או כל גורם אחר. וזאת יש להזכיר, כי המלון והמרכול פועלים בסמוך זה לזה, ונציגי מחסני השוק עומדים בקשר ישיר ויומיומי עם נציגי בעל התפקיד, הן בשטחי המלון והן טלפונית. בין היתר, חולקים שני המתחמים חשבונות חשמל ומים משותפים ומבצעים התחשבנויות בעניין על בסיס חודשי. ממילא, ניתן היה להניח כי ככל וקיימת תקלה כלשהי הרי שזו תובא לידיעת מנהלי המלון ובעל התפקיד.⁴

20. לא יפלא איפוא, כי האמור במכתבה של ש.גלעד לפיו "הנכס סובל מזה כשנה מנזילות מים קשות, חוזרות ונשנות – שמקורן במלון...", הפתיע מאוד את בעל התפקיד. בפרט התפלא בעל התפקיד ללמוד מהמכתב כי נציגי ש.גלעד טוענים כי "פנו" לנציגי המלון ב"עשרות פניות" – ויודגש, פניות כאמור לא התקבלו אצל מנהלי

² יש לציין כי באחת השיחות של נציגי בעל התפקיד עם נציגי מחסני השוק אף הועלתה טענה כי הנזילות מקורן במערכת מיזוג האוויר של המרכול וכלל לא בתשתיות.

³ לא למותר לציין, שבהסכם המכר מחודש דצמבר 2015, בו מכרה ש.גלעד את המלון לחברת הנכס, לא ניתן על גילוי שהוא לתקלות האמורות.

⁴ כפי שאכן נעשה לפני כעשרה חודשים – אז פנה נציג מחסני השוק לנציגי בעל התפקיד, הצביע כל נזילה במקד מסוים ובעל התפקיד פעל באופן מיידי לתיקונה לשביעות רצונה של מחסני השוק.

המלוך/בעל התפקיד ו/או מי מנציגיו במלוך. זאת ועוד, ש.גלעד גרסה במכתבה (נספח 1 לעיל), כי נדרש לה פרק זמן "לברר את זהות בעלי המלוך", נציגיה של ש.גלעד עצמה עמדו ועומדים בקשר שוטף עם נציגי בעל התפקיד, בין היתר, היות והם ביקשו לרכוש מבעל התפקיד את הזכויות בנכס.

21. עוד ביום 4.9.2018 לאחר טיפול ראשוני בנזילות, השיב בעל התפקיד למכתב ש. גלעד מיום 28.8.2018, והבהיר כי טיפל באופן מיידי בתקלה נקודתית שאירעה במלוך באותו שבוע (לשביעות רצונה של מחסני השוק) וציין כי יפעל לבירור מקיף של העניין.

• העתק מכתב ב"כ בעל התפקיד מיום 4.9.2018 מצ"ב ומסומן **כנספח 2**.

22. אלא ש.גלעד לא אמרה נואש ולפני כשבועיים, ופנתה במכתב נוסף לבעל התפקיד תוך שהיא חוזרת על טענותיה ודרישותיה "לטיפול מיידי ולא לתר, ללא שום דיחוי בביצוע איטום ראוי במלוך והחלפת צנרת ו/או כל טיפול אחר שיידרש". כך ממש, דורשת ש.גלעד – אשר התקלות, ככל שקיימות, נובעות ונוגעות באופן ישיר להתנהלותה שלה בעת שהייתה בעלת הזכויות במלוך – כי בעל התפקיד (וקופת הנושים) ישא בעלויות איטום והחלפת צנרת – כך ממש! להלן נבהיר את משמעותה הכספית של דרישה זו.

• מכתב ב"כ ש.גלעד מיום 17.9.2018 מצ"ב ומסומן **כנספח 3**.

23. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ובעקבות מכתביה של ש.גלעד פתח כאמור, בעל התפקיד בבירור מיידי של העניין. או אז הסתבר כי קיימים חמישה מוקדים פעילים של נזילות בתקרת המרכול אשר מתחת לרצפת חדרי הקומה הראשונה של המלוך. ויודגש, לא ניתן לזהות את הנזילות ומיקומן, אלא מתוך שטח המרכול אשר נמצא בבעלות ש.גלעד ומושכר למחסני השוק, משכך לבעל התפקיד לא הייתה יכולת לגלות את התקלות קודם לפניית ש.גלעד אליו. מהמידע שנמסר לנציגי בעל התפקיד מאנשי מקצוע עימם נפגש, ואשר מכירים את הנכס מבעוד מועד הסתבר כי **מוקדים אלו היו מוכרים וידועים לש.גלעד עוד בטרם מכרה את הזכויות בנכס – הכירה ולא עשתה דבר.**

24. כפי שהבהיר בעל התפקיד במענה למכתביה של ש.גלעד - נציגי בעל התפקיד מיפו את הליקויים בסיוע אנשי המקצוע ופועלים לתיקונם הנקודתי. בנוסף, ועל מנת לצמצם את הסיכוי להישנות מקרים אלו פועל בעל התפקיד באמצעות צוות אנשי האחזקה של המלוך אשר תוגבר בתקופה זו, לביצוע טיפול מונע בכל חדרי הקומה הראשונה של המלוך. טיפול זה ארך מספר שבועות ויושלם בימים הקרובים בעלות מוערכת של כ- 30,000 ש"ח.

• העתק מכתב ב"כ בעל התפקיד מיום 26.9.2018 מצ"ב ומסומן **כנספח 4**.

25. **בכוונת בעל התפקיד לדחות את דרישת ש.גלעד לביצוע "איטום ראוי במלוך והחלפת צנרת" שהן בבחינת "הרצחת וגם ירשת".**

ודוק, לא זאת בלבד ש.גלעד היא אשר גרמה במחדליה למצבה הרעוע של תשתית הנכס, אלא שלאחר שמכרה אותו לחברת הנכס היא דורשת כי האחרונה תישא בעלויות תיקון המחדלים.

יש לציין בהקשר זה כי לאורכו של ההליך הביעו נציגי ש.גלעד ו/או באי כוח שונים התעניינות ברכישה חוזרת של הזכויות בנכס מידי בעל התפקיד. לנוכח הצעת ההסדר התלויה ועומדת בפני בית המשפט הנכבד, רכישה כאמור איננה עומדת בשלב זה על הפרק אך לא מן הנמנע כי קיים קשר בין הדברים.

26. לסבר את האוזן, מבדיקת בעל התפקיד ביצוע שיפוץ נרחב בכלל חדרי הקומה הראשונה של המלוך, החלפת צנרת, החלפת ריצוף וקרמיקה בחדרי האמבטיה וכיוצ"ב, בהתאם לדרישות ש.גלעד יחייב לשתק את פעילות המלוך כולה או חלקה לתקופה ארוכה (ניתן לבצע את השיפוץ במקבצים של 5-10 חדרים בכל פעם, למשך כ-3

חודשים). מבדיקה ראשונית מול בעלי מקצוע התקבלו הצעות מחיר בקשת רחבה של פתרונות וטווחי מחיר, בהיקף של מאות אלפי שקלים אם לא יותר.

מי אמור לשאת בנזקים ובעלויות השיפוץ והתיקונים?

27. כאמור בדו"ח זה, בעל התפקיד בדעה כי האחריות לנזקים מוטלת לפתחה של ש.גלעד, ומשכך היא זו שאמורה לשאת בעלויות ובנזקים שיגרמו לנכס ולקופת הנושים לצורך מימון השיפוץ. בעל התפקיד בוחן בימים אלו אפשרות זו, אשר תחייב ככל הנראה בקשת סעדים מבית המשפט.

28. כזכור, קיימות מחלוקות שונות בין נושים שרכשו זכויות ביחידות הדיור ביחס לזכויות ביחידות השונות. בסעיף 3" להסכמי הרכישה עליהם חתמו אותם רוכשי זכויות, הם הצהירו כי: **"ישמור על היחידה [...]**, **במצב טוב ותקין, וימלא אחר הוראות כל דין [...]**". יתרה מכך, חברת הניהול (אשר נמצאת כיום בפירוק ואין לה אמצעים לשאת בעלויות ובנזקים האמורים), התחייבה בסעיף 3.9 להסכם הניהול אך ורק: **"לבצע שיפוץ חיצוני (בלבד) של הנכס (לא בתוך היחידות עצמן) [...]**".

29. משכך דומה כי כל רוכש זכויות ביחידות הדיור שיבחר (על פי הסדר הנושים) לשמור על זכויותיו ביחידה, עלול להידרש לשאת בעלויות ובנזקים, **ככל שטענות בעל התפקיד כי ש.גלעד היא האחראית לכך, תדחנה.**

ה. דו"ח רווח והפסד

30. במסגרת דוחות קודמים שהגיש בעל התפקיד פורטו תוצאות עסקיות למועדים הרלוונטיים של הפעלת המלון כפי שהושגו בעמל רב על ידי בעל התפקיד וצוותו, בסיועם של נציגי חברת KCR.

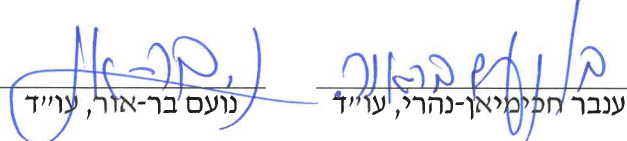
31. להלן יציג בעל התפקיד את תמצית הנתונים העסקיים לתקופה שבין חודש מאי 2017 ועד לחודש יולי 2018 (סה"כ 14 חודשים), תוך השוואתם לנתונים הקיימים אודות התקופה המקבילה אשתקד. נתונים אלו הוכנו, בין היתר, לצורך הצגתם למתעניינים פוטנציאליים בהחלפת חברת הניהול כפי שמפורט בהצעת הסדר הנושים אשר תלויה ועומדת בפני בית המשפט הנכבד.⁵

5-2016-7/2017	5/2017-7/2018	
1,938,528.00	1,958,317.00	הכנסות משכירות
2,523,350.00	2,694,162.00	הכנסות מלונאיות
874,189.00	780,438.00	הכנסות נוספות
5,336,067.00	5,432,917.00	סה"כ הכנסות
4,020,016.00	3,249,716.00	סה"כ הוצאות תפעול
1,456,011.00	1,219,182.00	סה"כ הוצאות שכר
(124,772.00)	925,370.00	רווח (הפסד) לפני מס

• העתק דו"ח רווח והפסד שנערך על ידי היועצים המקצועיים (KCR) מצ"ב ומסומן **כנספח 5**.

⁵ למען הסדר הטוב יצויין כי נתוני חודשים אוגוסט וספטמבר טרם גובשו ויוצגו בדיווח הבא.

32. מהנתונים לעיל נלמד כי פעולות הייעול בתפעול המלון הוכיחו עצמן והבטיחו שלא רק שההפעלה לא תהיה גרעונית אלא אף יצטבר רווח שוטף מהפעילות, בהיקף ממוצע (לפני מס) של כ-66 אלף ₪ לחודש, ובסך הכל לתקופה הרלוונטית רווח של 925,370 ₪ לעומת סך גרעוני של 124,772 ₪ בתקופה המקבילה.
- הנתונים לעיל אינם מתחשבים בעלויות בגין המימון המיוחד שקיבל בעל התפקיד מגורם חיצוני במסגרת בקשה מס' 23 בתיק דנא ואשר טרם הושב למלווה.⁶
33. לסיכום פרק זה, פעילותו אינטנסיבית של בעל התפקיד, שהחל לפעול בסביבה גרעונית ומסוכנת, הפכה במאמץ רב, למאוזנת כלכלית לטובתם של כלל נושי החברות.
34. כזכור, אישור הצעת ההסדר המונחת לאישורו של בית המשפט הנכבד (במסגרת בקשה מס' 84) צפוי לקדם תהליך של החלפת צוותו של בעל התפקיד בניהול המלון בחברת ניהול חדשה, לבחירת מחזיקי יחידות הדיור.
35. בעל התפקיד יוסיף ויעדכן את בית המשפט הנכבד ויבקש את הוראותיו ככל שיהיה בכך צורך.


ענבר חקימיאן-נהרי, עו"ד נועם בר-אור, עו"ד

גיסין ושות' עורכי דין
ב"כ בעל התפקיד

היום, 04 אוקטובר 2018, תל אביב

⁶ בהתאם לתנאי ההלוואה החזר הכספים יהיה מתוך תקבולים שיתקבלו ממימוש הזכויות במלון, מימו שאשר כידוע טרם בוצע.

תוכן עניינים

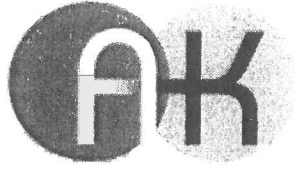
מספור	שם הנספח	עמוד
1	העתק מכתב ב"כ ש.גלעד מיום 28.8.2018	1
2	העתק מכתב ב"כ בעל התפקיד מיום 4.9.2018	3
3	מכתב ב"כ ש.גלעד מיום 17.9.2018	5
4	העתק מכתב ב"כ בעל התפקיד מיום 26.9.2018	6
5	העתק דו"ח רווח והפסד שנערך על ידי היועצים המקצועיים (KCR)	8

נספח 1

העתק מכתב ב"כ ש. גלעד

מיום 28.8.2018

עמוד מס' 1



גיא גיסין ושות' עורכי דין
02-09-2018
נתקבל

עמית קרמון • משרד עורכי דין
Amit karmon • Law offices

28.08.18

בדואר, בפקס: 7467700
ובדוא"ל: gilad@gissinlaw.co.il
מבלי לפגוע בזכויות

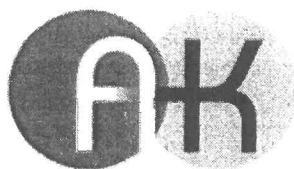
לכבוד
מר גלעד ברגנשטיין, עו"ד
גיסין ושות', עורכי דין
הברזל 38
תל אביב 6971054

ח.ג.;

הנדון: מלון סוהו אילת – דרישה לאיטום ומניעת נזילות

מרשתי, ש. גלעד בע"מ, מילאה את ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. למרשתי נמסר כי אתה משמש ככונס הנכסים/ב"כ כונס הנכסים של "מלון סוהו" באילת (להלן: "המלון").
2. מרשתי היא בעלת נכס המקרקעין המצוי תחת המלון, המושכר על ידה ומשמש כסופר מרקט "מחסני השוק" (להלן: "הנכס").
3. מרשתי מטפלת בתחזוקת הנכס.
4. הנכס סובל מזה כשנה מנזילות מים קשות, חוזרות ונשנות - שמקורן במלון, נזילות וטפטופים הנובעים, בכל פעם, במוקדים שונים והמגיעים עד כדי שטף מים של ממש וכדי "גשם" היורד בנכס, תוך גרימת נזקים משמעותיים הן לנכס והן לשוכר הנכס, לרבות למבנה מתד ולנזקים והרס סחורה המצויה בסופר מרקט הממוקם בנכס מאידך.
5. בחודשים האחרונים הנזילות החמירו, וכך נזקי מרשתי ושוכר הנכס והוצאותיהם.
6. מרשתי פנתה ופונה לנציגי המלון בשנה האחרונה עשרות פניות, אולם, למרות רצונם הטוב וניסיונות לפתרון נקודתי לכל נזילה, הנזילות ממשיכות וחוזרות שוב ושוב, ונזקי מרשתי והשוכר - גדלים.
7. דרישות מרשתי לביצוע איטום ראוי במלון, החלפת צנרת ו/או כל טיפול אחר שיידרש, שימנע את המשך הנזילות והנזקים, היו ללא הואיל.
8. לאור האמור, פנתה מרשתי לברר את זהות בעלי המלון, ומבירור שערכה, נמסר לה כי משרדך משמש ככונס הנכסים למלון.
9. אשר על כן, נדרש המלון, ומשרדכם, ככונס הנכסים למלון נדרש לפעול כדלקמן:
 - 9.1. לבצע, לאלתר וללא שום דיחוי נוסף, איטום ראוי והחלפת צנרת ו/או כל טיפול אחר שיידרש, על מנת למנוע את המשך הנזילות והנזקים.
 - 9.2. לשלם למרשתי את כל הנזקים שנגרמו לה, לרבות החזר הוצאות.



עמית קרמון • משרד עורכי דין
Amit karmon • Law offices

בימים אלו מרשתי מעריכה את נזקיה, ולאחר השלמת בדיקה בעניין, היא תפנה אליכם בדרישה מתאימה.

10. מרשתי אינה מעוניינת בהליכים משפטיים, לרבות הליכים מתאימים לצווי עשה ותביעות כספיות בגין נזקיה, אולם היא לא תהסס לנקוט בהליכים המשפטיים העומדים לרשותה על פי דין, ככל ובעיית הנזילות לא תטופל לאלתר באופן מקיף וממצה, שימנע את הישנותה.

11. אין באמור במכתבי זה לעיל ו/או במה שלא נאמר בו, משום ויתור ו/או הסכמה ו/או הודאה ו/או השתק ו/או כדי לפגוע בזכות מזכויות מרשתי ו/או כדי למצות את טענות ו/או דרישות מרשתי.

בברכה,

עמית קרמון, עו"ד

העתק: ש. גלעד בע"מ

נספח 2

העתק מכתב ב"כ בעל התפקיד

מיום 4.9.2018

עמוד מס' 3

2

הים האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק), ח.פ. 515297745 (בית המשפט המחוזי בתל אביב – פר"ק 17-02-27689)	סוהו אילת השקעות בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 515274678 (בית המשפט המחוזי בתל אביב – פר"ק 17-06-44247)
---	--

באמצעות עו"ד גיא גיסין – בעל התפקיד

רחוב הברזל 38 כניסה B קומה 6 תל אביב טלפון 03-7467777 פקס 03-7467700
תל אביב, 04 ספטמבר 2018, Tel Aviv

בדוא"ל: amit@karmon-law.com
ובפקס: 03-5606464
טל': 03-5605089

לכבוד
מר עמית קרמון, עו"ד
מדרך מנחם בגין 23
תל אביב 66184

ח.נ.,

הנדון: פר"ק 17-06-44247 סוהו אילת השקעות בע"מ (בהקפאת הליכים)

ופר"ק 17-02-27689 הים האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק)

(סימוכין: מכתב מיום 28.8.2018)

בשם עו"ד גיא גיסין בעל תפקיד הנאמן לגיבוש ואישור הסדר נושים של החברות שבכותרת (להלן: "בעל התפקיד"), הרינו לאשר קבלת מכתב שבסימוכין ולהשיבך כדלקמן:

- ביום 14.5.2017 מונה עו"ד גיא גיסין כמפרק זמני לחברת הים האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק). ממועד זה קיבל בעל התפקיד לידיו את ניהול הנכס הידוע כמלון "מלון סוהו אילת" ברחוב הספן 1 באילת (להלן ולשם הנוחות: "המלון").
- כבר ממועד כניסתו לתפקיד יצר בעל התפקיד קשר ישיר ובלתי אמצעי עם חברת מחסני השוק בע"מ – היא השוכרת מטעם מרשתך בשטח הצמוד למלון (להלן: "השוכר"). בעל התפקיד והשוכר מצויים בקשר רציף ושוטף בכל עניין הקשור וכוך בניהול הנכס. כך, לרבות חלוקה חודשית של חשבונות החשמל, מים וכיוצ"ב.
- בניגוד לאמור במכתב שבסימוכין, הרי שלבעל התפקיד ידוע על שני אירועים בלבד בהם נדרש טיפול:
 - הראשון, לפני כעשרה חודשים, פנה נציג השוכר לנציגי בעל התפקיד והתריע בפניהם על נזילה שמקורה הסתבר באחד מתדרי המלון, אולם זו תוקנה כעבור ימים ספורים על ידי בעלי מקצוע מטעם בעל התפקיד לשביעות רצונו של השוכר.
 - השני, לפני כשבוע ימים, בד בבד עם קבלת מכתב שבסימוכין, פנה נציג השוכר לנציגי בעל התפקיד והתריע אודות נזילה נוספת שמקורה הסתבר באחד מתדרי המלון. כבר למחרת פעל בעל התפקיד באמצעות בעלי מקצועי לאיתור ותיקון מידי של הנזילה. הטיפול הדרוש הושלם גם הוא לשביעות רצונו של נציג השוכר, מר אילן.
- מכאן, שהופתענו לקבל את מכתב שבסימוכין ובפרט הופתענו להתרשם מהנימה שנלוותה לו. לבעל התפקיד לא ידוע על כל תקלה נוספת מעבר למצוין לעיל. לבעל התפקיד לא נעשתה כל פניה מטעם השוכר ו/או מטעם כל גורם אחר לבדיקה ובירור מקיף ו/או איטום ו/או כל פעולה אחרת.
- מכתב שבסימוכין מעלה לראשונה בעיה עלומה של נזילות "קשות חוזרות ונשנות" וטענות בעלמא לנוקים לכאורה תוך איום משתמע בנקיטה בהליכים משפטיים כנגד בעל התפקיד.
- למען הסדר הטוב נזכיר, ולנוכח הטענות במכתבך אודות ניסיונותיה של מרשתך "לברר את זהות בעלי המלון", כי מרשתך היא שמכרה את הזכויות במלון לחברת סוהו אילת השקעות בע"מ (בהקפאת

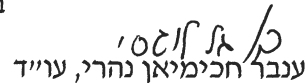
הליכים); מרשתך אף עמדה בקשר, אך לאחרונה, עם בעל התפקיד והתעניינה ברכישת הזכויות בחזרה (כאשר האפשרות עמדה על הפרק) וממילא כאמור לעיל, נציגי השוכר מצויים מטבע הדברים בקשר ישיר עם נציגי בעל התפקיד ומקיימים יחסי שכנות טובה. מכאן שאיומים בנקיטה בהליכים משפטיים כנגד בעל תפקיד מטעם בית המשפט ממילא תמוהים ואין בהם כדי לקדם את ענייניה של מרשתך ומוטב לו לא היו מועלים על הכתב.

7. למותר לציין, כי נציגי בעל התפקיד נכונים לבחון את בקשת מרשתך לפעול לאיטום ו/או כל פעולה נוספת ככל שידרש ולספק מענה למרשתך ו/או לשוכר מטעמה ככל שתתעוררנה בעיות של נזילות נקודתיות. ניתן לפנות במידת הצורך ובנוסף למנהלת המלון, למר ברוך פרי נציגו של בעל התפקיד בטל': 050-3647558.

8. אין באמור לעיל, או במה שלא נאמר בו, בכדי להוות ויתור על כל זכות ו/או טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד בעל התפקיד.


גל לוגין, עו"ד

בכבוד רב ובב"ח,


ענבר חכימיאן נהרי, עו"ד

גיסין ושות', עורכי דין
ב"כ בעל התפקיד

נספח 3

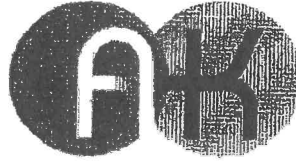
מכתב ב"כ ש.ש.גלעד

מיום 17.9.2018

עמוד מס' 5

97235606464

3



עמית קרמון • משרד עורכי דין
Amit karmon • Law offices

17.09.18

לכבוד
ענבר חכימיאן נהרי, עו"ד
גל לוגסי, עו"ד
גיסין ושות', עורכי דין
הברזל 38
תל אביב 6971054

בדוא"ל ובפקס: 7467700
מבלי לפגוע בזכויו

ח.נ;

הנדון: מלון סוהו אילת – דרישה חוזרת לאיטום ומניעת נזילות

סימוכין: מכתבי מיום 28.08.18

מכתבכם מיום 04.09.18

מרשתי, ש. גלעד בע"מ, מילאה את ידי לפנות אליכם, פעם נוספת, בהמשך לתכתובת שבסמך, כי לקמן:

1. כמפורט במכתבי שבסמך, מרשתי היא בעלת נכס המקרקעין המצוי תחת "מלון סוהו" באילת (להלן: "המלון"), המושכר על ידה ומשמש כסופר מרקט "מחסני השוק" (להלן: "הנכס"), וכמבואר במכתבי דלעיל ובמכתבכם שבסמך, משרדכם מנהל את הנכס.
2. במכתבי שבסמך, פורט וצוין כי הנכס סובל מזה כשנה מנזילות מים קשות, חוזרות ונשנות - שמקורן במלון, הגורמות נזקים משמעותיים הן לנכס והן לשוכר הנכס, לרבות למבנה מחד ולנזקים והרז סחורה המצויה בסופר מרקט הממוקם בנכס מאידך.
3. למרות פניות חוזרות, לאחר ובעקבות התכתובת שבסמך, דבר לא השתנה וכל יום הנזילת בנכס, שמקורן במלון, ממשיכות, תוך שלשוכר הנכס ולמרשתי ממשיכים להיגרם נזקים כבדים ומשמעותיים.
4. מרשתי חוזרת על דרישותיה במכתבי שבסמך, ובראש ובראשונה, על דרישתה לטיפול מידי ולאיתר, ללא שום זיחוי בביצוע איטום ראוי במלון והחלפת צנרת ו/או כל טיפול אחר שיידרש, שימנע את המשך הנזילות והנזקים.
5. כאמור במכתבי שבסמך, מרשתי אינה מעוניינת בהליכים משפטיים, אולם, ככל ובעיית הנזילות לא תטופל לאיתר, באופן מקיף וממצה, שימנע את הישנותה, לא תעמוד בפניה ברירה אלא לפעול במיזור המשמטי.
6. אין באמור במכתבי זה לעיל ו/או במה שלא נאמר בו, משום ויתור ו/או הסכמה ו/או הודאו ו/או השתק ו/או כדי לפגוע בזכות מזכויות מרשתי ו/או כדי למצות את טענות ו/או דרישות מרשתי.

בברית,

עמית קרמון, עו"ד

העתק: ש. גלעד בע"מ

מגדל לוינשטיין (קומה 12), דרך מנחם בגין 23, ת"א, 66184 • טל. 03 5605089 • פקס. 03 5606464

Levinst in Tower 23 Manachem Begin Rd. Tel Aviv, Israel 66184 • Tel +972 3 5605089 • Fax +972 3 5606464

amit@karmon-law.com

נספח 4

העתק מכתב ב"כ בעל התפקיד

מיום 26.9.2018

עמוד מס' 6

4

היס האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק), ח.פ. 515297745 (בית המשפט המחוזי בתל אביב – פר"ק 17-02-17-27689)	סוהו אילת השקעות בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 515274678 (בית המשפט המחוזי בתל אביב – פר"ק 17-06-17-44247)
--	---

באמצעות עו"ד גיא גיסין – בעל התפקיד

רחוב הברזל 38 כניסה B קומה 6 תל אביב טלפון 03-7467777 פקס 03-7467700
תל אביב, 26 ספטמבר 2018, Tel Aviv

בדוא"ל: amit@karmon-law.com
ובפקס: 03-5606464
טל': 03-5605089

לכבוד
מר עמית קרמון, עו"ד
מדרך מנחם בגין 23
תל אביב 66184

ח.ג.,

הנדון: פר"ק 17-06-17-44247 סוהו אילת השקעות בע"מ (בהקפאת הליכים)

ופר"ק 17-02-17-27689 היס האדום ניהול מלונות בע"מ (בפירוק)

סימוכין: מכתבך מיום 28.8.2018 ומיום 17.9.2018
מכתבנו מיום 4.9.2018

בשם עו"ד גיא גיסין בעל תפקיד הנאמן לגיבוש ואישור הסדר נושים של החברות שבכותרת (להלן: "בעל התפקיד"), הרינו להשיבך כדלקמן:

1. בפתח הדברים ולמען הסדר הטוב נשוב על האמור במכתבנו מיום 4.9.2018 לפיו למעט שני אירועים (לרבות האירוע הנוכחי) לבעל התפקיד לא ידוע על כל תקלה נוספת ו/או פניה כלשהי מטעם מרשתך ו/או השוכר ו/או מטעם כל גורם אחר בעניין "נזילות" לא כל שכן "חוזרות ונשנות" וממילא לא על טענות לנזקים כלשהם ולפיכך אנו דוחים את האמור במכתבך בעניין זה. יש לציין, כי בחלק מהשיחות שקיימו נציגי בעל התפקיד עם נציגי השוכר, אף טען השוכר כי מקורן של הנזילות הינו במזגנים אשר במושכר וממילא לא בשטחי המלון.

2. ממועד מכתבך שבסימוכין ומיד עם קבלת הפניה מנציגי חברת מחסני השוק בע"מ - היא השוכרת מטעם מרשתך בשטח הצמוד למלון (להלן: "השוכר") החלו נציגי בעל התפקיד בבירור מקיף של הפניה. כך, בחנו נציגי בעל התפקיד וטיפלו כבר באותו שבוע בנזילה נקודתית שהייתה באחד מחדרי המלון והטיפול הדרוש הושלם לשביעות רצונו של נציג השוכר.

3. על מנת להמשיך ולבחון את הטענות המוכחשות של מרשתך במכתבך, קיימו נציגי בעל התפקיד קשר שוטף ורציף עם נציג מרשתך (מר אילן) ונציג השוכר וביקשו לקיים עימם פגישת עבודה סדורה בשטח בנוכחות אנשי מקצוע על מנת לרדת לעומקן של טענות. דא עקא, חרף ניסיונות רבים וקשר יומיומי עם מר אילן עלה בידי בעל התפקיד לתאם מפגש כאמור רק היום, 26.9.2018.

בפגישה זו עם מר אילן, נציג מרשתך, אותרו 4 מוקדי נזילה נוספים אשר לטענתו של מר אילן עצמו (אשר הציג עצמו כנציג מרשתך וכמי שהיה אמון על תפעולו ואחזקתו של הנכס כולו עובר למכירתו לחברה) הוא סבור כי די בתיקונם כדי לפתור את הבעיה כולה. בעל התפקיד פנה באופן מיידי לאנשי מקצוע מתאימים על מנת לטפל בארבעת המוקדים לאלתר.

4. נוסף על מן האמור וחרף דבריו של נציג מרשתך המכיר את הנכס לפני ולפנים, הורה בעל התפקיד על טיפול מונע בכלל חדרי המלון המצויים בקומה הרלוונטית ואף גייס לצורך כך עובדים נוספים.

5. מבלי לגרוע מן האמור, למען הסדר הטוב וככל שמרשתך ו/או השוכר טוענים לתקלה כלשהי שמקורה במלון – יתכבדו מרשתך ו/או השוכר ויפנו באופן מיידי לנציג בעל התפקיד (מר ברוך פרי, בטלפון: 050-3647558) כפי שהוצע גם במכתבנו שבסימוכין.
6. אין באמור לעיל, או במה שלא נאמר בו, בכדי להוות ויתור על כל זכות ו/או טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד בעל התפקיד.

בכבוד רב ובב"ח,

ענבר חכימיאן גהרץ, עו"ד
גיסין ושות', עורכי דין
ב"כ בעל התפקיד

נספח 5

העתק דו"ח רווח והפסד שנערך
על ידי היועצים המקצועיים
(KCR)

עמוד מס' 8

5

כרטיס	שם כרטיס	מצטבר מאי		הפרש
		2017	2018	
50000	הכנסות משכירות	1,938,528	1,958,317	19,789
0	הכנסות מדמי ניהול	-	-	-
50002	הכנסות מלונאי	2,523,350	2,694,162	170,811
50003	הכנסות שונות	63,046	16,595	(46,452)
50004	השתתפות במים	47,009	11,922	(35,087)
50005	השתתפות בחשמל	757,034	751,336	(5,698)
50006	הקרון לחידוש ציוד	6,000	-	(6,000)
50010	הכנסות חברת הנכס	1,100	585	(515)
0		0	0	0
	סה"כ הכנסות	5,336,067	5,432,917	96,850
60002	משפטייות	(5,751)	(5,963)	(212)
8001	אחזקה	(354,611)	(189,561)	165,050
8002	משרדיות	(6,158)	(7,998)	(1,840)
8003	תקשורת, טלפון ואינטרנט	(45,634)	(65,743)	(20,109)
8004	אחזקת מחשב	(10,773)	(38,963)	(28,190)
8005	פרסום ושיווק	(223,317)	(19,543)	203,774
8006	אגרות	(150)	(150)	-
8007	הוצאות חשמל	(1,030,448)	(914,571)	115,877
8008	ארוחות וכיבוד	(51,086)	(45,784)	5,303
8009	שירותים מקצועיים	(83,285)	(21,991)	61,294
8010	משפטייות וביקורת הנח"ש	(1,215,183)	(870,560)	344,623
8011	רמי אלמוג	(14,253)	-	14,253
8012	ארנונה עירית אילת	(617,457)	(401,910)	215,547
8013	טיסות	-	(7,981)	(7,981)
8014	נסיעות	(1,714)	(2,393)	(679)
8015	הוצאות חדר כושר	(5,165)	-	5,165
8016	הוצאות רכב - כללי	(12,958)	-	12,958
8017	מוצרי טכסטיל למלון	(57,636)	(24,867)	32,769
8018	דואר ומשלוחים	(2,404)	(1,884)	520
8019	תרומות ומתנות	(4,291)	(5,750)	(1,459)
0	הוצאת שכירויות	-	-	-
8021	אחזקת מעליות	(7,441)	(7,019)	422
8022	אחזקת בריכה	(29,200)	(67,167)	(37,967)
8023	הוצאות מכבסה	(31,477)	(93,124)	(61,647)
8024	אחזקת צנרת וביוב	(7,850)	(2,770)	5,080
8025	עמלות בוקינג	(6,626)	(167,308)	(160,682)
8030	הוצאות שהייה באילת	(14,607)	-	14,607
8031	הוצאות ביטוח	(105,443)	(69,732)	35,711
8032	קנסות	(482)	-	482
8033	נסיעות לחו"ל	(4,617)	-	4,617
8034	הוצאות רישוי עסק	-	(2,137)	(2,137)
8035	מים - עין נטפים	(63,046)	(201,045)	(137,999)
8036	הדברות	(6,953)	(13,806)	(6,853)
	סה"כ הוצאות תפעול	(4,020,016)	(3,249,716)	770,300
8201	עמלות בנק	(36,854)	(30,508)	6,346
8202	עמלות אשראי	(14,188)	(326)	13,862
8203	ריבת מוסדות	(2,656)	-	2,656
0		-	-	0
	סה"כ הוצאות מימון	(53,698)	(30,834)	22,864
8100	שכר עבודה	(1,264,870)	(1,073,222)	191,648
8101	הוצאות ביטוח לאומי	(57,280)	(50,732)	6,548
8103	תגמולים מעביד	(65,685)	(41,314)	24,371
8104	פיצויים	(63,372)	(53,914)	9,458
8107	היטל עובד זר	(4,803)	-	4,803
0		-	-	0
	סה"כ הוצאות שכר	(1,456,011)	(1,219,182)	236,829
9001	ציוד ורהוט	(105,260)	(7,607)	97,653
9002	מחשבים ותקשורת	(7,340)	-	7,340
9005	שימוץ מבנה מלון	(489,066)	-	489,066
9006	שימוץ בריכה	(65,000)	-	65,000
0		-	-	0
	סה"כ השקעות	(666,666)	(7,607)	659,059
9010	הוצאות לשלם	735,694	-	(735,694)
9999	ביטול יתרות	(143)	(208)	(65)
	רווח (הפסד) לפני מס	(124,772)	925,370	1,050,142

לא נלקח בחשבון הכנסות מדמי ניהול

לא נלקחו בחשבון תשלום הוצאות שכירות שנתיות לדיירים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

יום חמישי 04 אוקטובר 2018

פר"ק 44247-06-17 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל
'אביב ואח

מספר בקשה (רִמּוּם): 95

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

אישור על פתיחת בקשה

مُصادقة على تسجيل طلب

ניתן אישור כי ביום (مُصادق بهذا أنه في يوم) 05/10/2018 בשעה (بالساعة) 07:00 הוגשה בקשה מסוג (قُدِّم طلب من نوع): הגשת כתב טענות (א)בקשה של מבקש 1 בתיק-44247-06-17 הגשת כתב טענות

בתיק (بقضية) פר"ק 44247-06-17 גיסין (בעל תפקיד) נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח' .

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 95 .

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كُل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.