

**בית המשפט המחוזי  
באר-שבע**

פר"ק 19-09-31584  
**בפני כבוד השופט יעקב פרסקי**

- בעניין:** חוק החברות התשנ"ט – 1999  
להלן: "החוק";
- ובעניין:** דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ (בהסדר נושים)  
ע"י ב"כ עו"ד רונן נאוי ו/או דניאל אלימלך עוז  
מדרך מנחם בגין 52 (מגדל סונול) תל אביב  
טל': 03-5762555; פקס': 03-5762556
- ובעניין:** רוי"ח אלון פרדקין – מנהל הסדר לחברה  
ע"י ב"כ עו"ד יריב שי ישינובסקי ו/או עו"ד כרמי  
ליבוביץ'  
מרח' לינקולן 20 (מגדל רובינשטיין), תל-אביב יפו  
טל': 03-7611611; פקס': 03-7611655
- ובעניין:** בנק לאומי לישראל בע"מ – סניף מרכז הנגב (922)  
ע"י ב"כ עוה"ד אילן שמעוני ו/או יעל מולר ו/או ליעד טל  
ו/או צחי גולדנברג ו/או ענבל נבון אסא ו/או שירלי תייר פת  
ו/או שירן כהן ו/או הודיה חדד ו/או חיה תשבי ו/או נמרוד שמעוני  
ו/או ירדן סיני-מצפון  
מדרך מנחם בגין 116, בית קלקא, תל אביב 6701310  
טל': 03-5200300, פקס': 03-5200333
- ובעניין:** בנק מזרחי טפחות בע"מ  
ע"י משרד עו"ד רוזנברג אברמוביץ שנלר  
ממרכז עזריאלי 1 הבניין העגול קומה 17 תל אביב  
טל': 03-6081451, פקס': 03-6081452
- ובעניין:** כונס הנכסים הרשמי מחוז דרום  
מרח' התקווה 4, באר-שבע  
טל': 08-6264575; פקס': 02-6467575

**עדכון מטעם מנהל ההסדר**

**ובקשה לכינוס אסיפות נושים**

בהמשך לדוח שהגיש מנהל ההסדר על ביום 12.1.2021, מתכבד מנהל ההסדר להגיש עדכון נוסף

החלטה

ה' אדר תשפ"א, 17/02/2021

בקשה 59 בתיק 31584-09-19

שו' יעקב פרסקי

בקשת מנהל ההסדר מצידה קושי, כאשר עומדות מספר אלטרנטיבות שאף אחת מהן אינה מיטבית.  
כינוס אסיפות נושים להצעת הסדר חדש, אינה אפשרות פשוטה שכן אינה יכולה להיעשות בדרך של "בזק",  
טעונה הכנה וליבון והדברים צפויים להימשך מספר שבועות כך יש להניח ויש קשיים נוספים שלא כאן המקום  
להאריך בהם. החזרת כספים שיכול ועדיין לא הגיע מועד פרעונם, אולם דרושים לחברה, הינה לכאורה  
אפשרית, אבל מצד שני עולות חששות המנהל המיוחד להמשך הסדר הנושים כאשר מצד שלישי, מצד  
החברה יכול וללא הכספים מצב החברה יהיה גרוע עוד יותר.

בנסיבות, אלו, נקבע דיון בבקשה ליום 2.3.21 בשעה 12:30.

החברה רשאית להגיש תגובתה לבקשה עד ליום 23.2.21. מי מהגורמים הנוספים בתיק שרוצה לטעון טענות,  
גישה תגובתו עד ליום 28.2.21. כמובן, ינתן משקל רב לעמדת הכונ"ר כאשר זו תינתן במועד הדיון.

כמו כן, מתכבד מנהל ההסדר לדווח כי לאחרונה פנתה החברה למנהל ההסדר בדרישה שיעביר את העודף שנצבר בקופת חדלות הפירעון כתוצאה ממכירת נכסיה (סכום המגיע לכ- 600,000 ₪), על-מנת לאפשר לה לקדם פרויקטים חדשים.

**מנהל ההסדר סבור, כי בשל הקשיים החוזרים ונשנים בקשר עם פעילות החברה (ותחזיותיו שהתגבשו בכל הנוגע לחוסר יכולתה לבצע את הפרויקטים), אין מקום להעביר את הסכומים העודפים.**

בנסיבות אלו, סבור מנהל ההסדר, כי יש לכנס אסיפות נושים על-מנת לאפשר לנושים להביע עמדתם בקשר עם החלופות שלהלן ולבחור – בין המשך קיומו של הסדר הנושים, לבין חלופת תשלום מזומן (המבוססת על הסכומים ממימוש זכויות החברה בנכסי המקרקעין ותשלומי מזומן שכבר שולמו על ידה).

לאור שיובא להלן, יתבקש בית המשפט הנכבד לאשר למנהל ההסדר לכנס אסיפות של נושי החברה שתביעות החוב שלהם אושרו (או שטרם הוכרעו), על-מנת לאשר את תיקון ההסדר ולחלופין על-מנת להכריע בדבר המשך ההסדר הקיים.

יצוין כי לדעת מנהל ההסדר, הואיל ומדובר בתיקון הסדר נושים, יש להחיל על הסדר הנושים המתוקן את הוראות הדין בקשר עם הרוב הדרוש לאישורו.

### ואלה נימוקי הבקשה:

#### א. כללי – הוראות הסדר הנושים

1. ביום 14.11.19, אישר כבוד בית המשפט את הסדר הנושים של החברה.
2. בהסדר הנושים נקבע, כי על החברה לשלם דיבידנד בשיעור 100% לנושים המובטחים ולנושים בדין קדימה, דיבידנד בשיעור 60% לנושים בעלי ערבות אישית ודיבידנד בשיעור 50% לנושים בדין רגיל.
3. כידוע, הסדר הנושים שאושר בעניינה של החברה היה מבוסס על 2 נדבכים:
  - 3.1. תשלומים שוטפים שתעביר החברה מידי חודש בחודשו, המבוססים על פעילותה השוטפת (להלן: "תשלומי ההסדר השוטפים");
  - 3.2. מימוש זכויות ונכסים – מימוש זכויותיה של החברה בפרויקט ברח' ארלוזורוב 77 בבאר שבע (להלן: "פרויקט ארלוזורוב"), וכן מימוש זכות החברה לדירת מגורים בפרויקט בניה בשכונת כלניות בבאר שבע (להלן ביחד: "תשלומי ההסדר ממימוש נכסים").
4. בנוסף, כלל הסדר הנושים הסדרים ספציפיים עם בנק מזרחי ובנק לאומי (נושים מובטחים) (להלן ביחד: "הבנקים").

הסדרים ספציפיים אלו, היו מבוססים בעיקרם על הקטנת האובליגו לבנקים באמצעות השלמת התחייבויות החברה בפרויקטים שונים, שיאפשרו השבת ערבויות בנקאיות שהנפיקו הבנקים להבטחת התחייבויות החברה.

## ב. עמידת החברה בהוראות הסדר הנושים עד כה

5. כמפורט בהרחבה בדוח הקודם שהגיש מנהל ההסדר, לאחר בחינת תביעות החוב, נמצא כי בהתאם להוראות הסדר הנושים על החברה לשלם דיבידנד בסך כ- 10 מיליון ₪. כמו כן, כפי שדווח, לאחרונה הוגשו תביעות חוב נוספות שיש בהן כדי להביא להגדלת הסכומים שעל החברה לשלם (גם אם לא בצורה מהותית)<sup>1</sup>.
6. בהתאם להוראות ההסדר וסכומי החוב המאושרים, היה על החברה לשלם במשך 12 חודשים סך כ- 300 אש"ח מידי חודש ולאחר מכן (לאחר פירעון החובות בדין קדימה) לשלם כ- 200 אש"ח מידי חודש במשך 48 חודשים נוספים.
7. לאור זאת, דרש מנהל ההסדר מהחברה להעביר מידי חודש סך של 300,000 ₪.
8. כידוע, במהלך חודש יוני הקפיא בית המשפט הנכבד את התשלומים החודשיים שהיה על החברה לבצע. זאת, למשך 3 חודשים (בגין חודשי מאי-יולי) (ר' בקשה מספר 47).
9. בהתאם להוראות ההסדר, ולאור אישור בית המשפט הנכבד את הקפאת התשלומים, היה על החברה לשלם לקופת ההסדר סך כולל כ- 2.1 מיליון ₪. עם זאת, בפועל, התקבלו בקופת חדלות הפירעון סך כ- 2.7 מיליון ₪ (ובתקופה הקרובה אמורים להתקבל סכומים מיתרת מימוש הנכסים).
10. בהתאם לכך, לכאורה מצויה החברה בעודף תשלומים בסך כ- 0.6 מיליון ₪.
11. כמו כן, מבדיקות שערך מנהל ההסדר עולה כי ככל והליכי מימוש הנכסים יתקדמו כמתוכנן, יועברו אל קופת ההסדר, בתקופה הקרובה, סכומים נוספים העולים על הסכומים הנדרשים.
12. יחד עם זאת, כפי שדיווח מנהל ההסדר בהרחבה בפרק ג' לדוח הקודם שהוגש על ידו, החברה מצויה בקשיים (בין אם מימוניים ובין אם ניהוליים).

## ג. הפסקת הפעילות בפרויקטים

13. כפי שצפה מנהל ההסדר ועדכן בדוחותיו השונים, החברה נקלעה לקשיים בהשלמת הפרויקטים בשכונת הכלניות.
14. קשיים אלו, וקשיים נוספים, העמידו בסכנה הן את יכולת החברה להמשיך ולעמוד בתשלומים השוטפים והן את יכולתה להבטיח את השבת הערביות הבנקאיות שדרושות לצורך הפחתת החוב לנושים המובטחים ולהגדלת הסכומים הפנויים לנושים הרגילים.
15. כפי שדווח בעבר, לאחרונה, ביוזמת מנהל ההסדר ובגישורו, התקיימו מגעים בין החברה לבין העמותות שהזמינו את ביצוע העבודות בפרויקטים בשכונות הכלניות (עמותת "עתידנו" ועמותת "בונים עתיד") (להלן ביחד: "העמותות").
16. כיום, עומדים הצדדים להגיע להסכמות שעיקרן הן:
  - 16.1. החברה תשחרר מהמשך ביצוע הפרויקטים תוך שהעכבונות שהעמידה להבטחת הביצוע ישמשו לסילוק התחייבויותיה כלפי העמותות וכלפי חברי העמותה;
  - 16.2. קבלן חדש ייכנס לנעלי החברה בכל הנוגע לביצוע הפרויקטים והוא יהיה אחראי להשלמתם חלף החברה;

<sup>1</sup> לחברה טענות כנגד תביעות החוב החדשות, אשר טרם הוכרעו.

- 16.3. הערבות הבנקאית שהעמיד בנק מזרחי לשם הבטחת הביצוע, תיוותר בתוקפה עד להשלמת הפרויקט. אולם, זאת לשם הבטחת נזקים שיתכן ויתגלו בעתיד (בעת השלמת מסירת הפרויקט) בקשר עם עבודות שבוצעו על-ידי החברה עצמה. יודגש, ערבות זו לא תשמש להבטחת ביצוע הפרויקט על-ידי הקבלן החדש וכן לא תשמש כבטוחה לנזקים במקרה של איחורים במסירה<sup>2</sup>.
17. מן הראוי לציין, כי למיטב ידיעת מנהל ההסדר, ההסכמות מותנות באישורי הבנקים המלווים וכמובן בחתימה על מסמך מסודר בעניין.
- העתק מכתבו של ב"כ החברה בו מפורטות ההסכמות בין הצדדים, מצ"ב ומסומן **כנספח 1**.

## ד. דרישת החברה לקבלת סכומים עודפים ובקשת מנהל ההסדר לכינוס אסיפות

### נושים

18. כאמור לעיל, לאחר העברת הכספים מהחברה וכספים שהתקבלו מימוש נכסים, הצטבר בקופת ההסדר עודף של כ- 600,000 ₪.
19. לאחרונה, פנתה החברה למנהל ההסדר בדרישה לקבלת הסכומים העודפים המצויים בקופת ההסדר (באות עת דרשה החברה עודף בסך כ- 800,000 ₪).
20. החברה טענה, כי בהתאם להוראות ההסדר היא זכאית לקבלת הכספים, וכי ניתנה לה הזכות לפעול במהלך העסקים הרגיל ולהתקשר בביצוע פרויקטים חדשים לאחר אישור ההסדר. עותק מפניית החברה למנהל ההסדר, מצ"ב ומסומן **כנספח 2**.
21. כאמור לעיל, וכפי שפורט בהרחבה בדיווחים הקודמים, **מנהל ההסדר סבור** שהחברה לא תצליח להמשיך ולעמוד בעתיד בהוראות הסדר הנושים, וכי העברת הכספים העודפים כיום, תאפשר אומנם לחברה להתחיל לבצע פרויקטים חדשים, אולם בפועל לא יהיה ביכולתה התזרימית להמשיך לעמוד בהוראות הסדר הנושים תוך כדי הזרמת המשאבים הדרושים לפרויקטים החדשים.
22. לדעתו של מנהל ההסדר, יש צורך בהמשך מימוש הזכויות של החברה בנכסי המקרקעין שבבעלותה על מנת להקטין את החבויות לנושיה.
23. בנסיבות אלו סבור מנהל ההסדר, כי יש מקום לכנס אסיפות נושים, על מנת להציע לנושים חלופה להסדר שאושר. בהתאם לחלופה זו יקבלו הנושים את הסכומים שיתקבלו מימוש הזכויות של החברה בכלל נכסי המקרקעין שלה (לרבות במשרדיה).
24. מימוש זה עתיד להניב, להערכת מנהל ההסדר, כ- 30% דיבידנד לנושים בעלי ערבות אישית ו- 25% לנושים בעלי ערבות אישית, והכל בפרק זמן קצר של כ- שנה.
25. מן הראוי לציין, כי החברה הודיעה, כי הגם שהיא מבכרת להמשיך בהוראות ההסדר הקיים, היא לא תתנגד לתיקון ההסדר, כפוף לכך שלאחר מכן יסתיימו ההליכים בעניינה ותינתן לה האפשרות להמשיך בפעילותה.
26. ככל ובית המשפט הנכבד ייעתר לבקשת מנהל ההסדר, יפנה מנהל ההסדר לנושי החברה בהצעת הסדר מתוקנת ויזמן אותם לאסיפות נושים.

<sup>2</sup> למותר לציין, כי להערכת מנהל ההסדר לא היה בידי החברה לעמוד במועדי המסירה המוסכמים, והחלפת הקבלן צפויה לגרום לעיכובים נוספים. בהתאם להסכמות לא תהיה חבות כלשהי לחברה בגין עיכובים אלו.



**ה. סיכום**

27. לאור האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישא לבקשה זו.

  
כרמי ליבוביץ', עו"ד  
ב"כ מנהל ההסדר

  
יריב שי ישיונובסקי, עו"ד  
ב"כ מנהל ההסדר

  
אלון פרדקין, רו"ח  
מנהל ההסדר

היום, 16 בפברואר 2020



15 פברואר 2021

לכבוד  
עו"ד יריב שי שינובסקי  
ב"כ מנהל ההסדר

באמצעות מייל: [yshai@ek-lawyers.com](mailto:yshai@ek-lawyers.com)

**הנדון: פר"ק 31584-09-19 דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ (להלן: "החברה")**

- בשם מרשתי, חברת דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ (להלן: "החברה"), הריני לעדכן בדברים הבאים כדלהלן:
- לאחרונה, התקיימו מגעים בין החברה לבין עמותת עתידנו ועמותת בונים עתיד (להלן: "העמותות"), שהינן המזמינות של ביצוע העבודות בפרויקטים בשכונת כלניות בבאר שבע (להלן: "הפרויקטים").
  - לאחר דין ודברים, הגיעו החברה והעמותות להסכמות, שעיקרן:
    - החברה תשתחרר מהמשך ביצוע הפרויקטים.
    - העכבונות שהעמידה החברה להבטחת ביצוע הפרויקטים, ישארו בידי העמותות וישמשו לסילוק התחייבויות החברה כלפי העמותות וחברי העמותה.
    - בכל הנוגע להמשך ביצוע הפרויקטים, יכנס לועלי החברה קבלן חדש שיהיה אחראי להשלמת הפרויקטים.
    - הערבות הבנקאית שהעמיד בנק מזרחי לשם הבטחת ביצוע הפרויקטים, תמשיך לעמוד בתוקף עד להשלמת הפרויקטים, זאת לשם הבטחת נזקים שיתכן ויתגלו שנוצרו בעת ביצוע העבודות על ידי החברה. ויודגש, ערבות זו לא תשמש להבטחת ביצוע הפרויקט על ידי הקבלן החדש וכן לא תשמש כבטוחה לנזקים במקרה של איחורים במסירה.
  - העתק עקרונות סיכום בפרויקטים מצ"ב ומסומן יחדיו **כנספח 1**.
  - הנני עומד לרשותך בכל שאלה ו/או הבהרה נדרשת.
  - אין באמור במכתבי זה או במה שלא נאמר בו כדי למצות או לגרוע מאיזו מטענות החברה, אשר שמורות לה במלואן.

לכבוד רב,  
  
רון נאוי, עו"ד  
ב"כ החברה

## עקרונות סיכום - פרויקט בונים עתיד

### הכנסת קבלן חלופי להשלמת הפרויקט:

1. הקבלן החלופי ייכנס כקבלן משנה בפרויקט כגורם המבצע והאחראי על קיום מלוא ההתחייבויות שנחתמו על ידי דלנור למול העמותה בפרויקט;
2. הקבלן החלופי יפיק חשבונית בגין כל עבודה חדשה שתבוצע על ידו והוא אשר יהא זכאי לתמורתה מתברת הניהול של הפרויקט, כפי העקרונות הקבועים בהסכמים עליהם חתומה דלנור ולדלנור לא תהיה כל טענה בעניין זה;
3. הקבלן החלופי יקבל על עצמו את הפרויקט במצבו AS IS ויהיה אחראי גם לבדק הקשור בו. הקבלן החלופי לא יחזור ולא יעלה טענות כנגד דלנור ו/או בעלי מניותיה ו/או הנאמן ו/או קופת ההסדר;
4. הקבלן החלופי יקח על עצמו את השלמת "שינויי הדיירים" בפרויקט וזאת בכפוף לכך כי העכבון הצבור בפרויקט יעמוד לרשותו ולטובתו בהגיע המועד לכך לפי ההסכם, למעט סך של 90,000 ₪ מתוך העכבון שיועבר באופן מיידי למשפחת אוקנין לטובת סיום התחשבות כספית המגיעה לה מהחברה ו/או מאנואר לטובת השלמת הרכישה ממנה;
5. הקבלן החלופי יהיה אחראי על ביצוע העבודות שנותרו והשלמתם (ולרבות כל פעולה שעשויה הייתה להידרש מדלנור תבוצע על ידי הקבלן החלופי ממועד כניסתו כקבלן משנה בנעלי דלנור);
6. הקבלן החלופי יהיה אחראי לביצוע כל התיקונים הנדרשים באתרי העבודות בגין ביצוע הפרויקט ולרבות תיקוני הבדק;

### התחייבויות דלנור

7. דלנור מתחייבת לשתף פעולה באופן מלא עם הקבלן החלופי ועם חברות הניהול של הפרויקט. ובכלל כך לחתום על כל מסמך שיידרש ממנה ויש בו לסייע לקידום השלמת הבנייה והמסירה;
8. דלנור תעמיד את קופת העכבון שהצטברה בפרויקט (למעט הסך של 90,000 ₪ כאמור בסי **שיאיה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל) לטובת העמותה ו/או הקבלן החלופי ולפי הסכמות בינם לבין עצמם.
9. דלנור תאשר למנהל ההסדר להעביר את הסך של 160,000 ₪ לב"כ דלנור שישימש נאמן לטובת תשלום לקבלני המשנה שעבדו בפרויקט ויש חוב כלפיהם. הסכום יחולק על ידי ב"כ דלנור לקבלני המשנה פארי פאסו ביניהם לפי גובה החוב המצרפי כלפיהם בפרויקט זה (בניכוי שכר טרחתו).
10. דלנור מסכימה להעברת יתרת התקבולים המגיעים לה מהעמותה, ככל שישנם בפרויקט (הוגש חשבון ע"ס 257,000 ₪ שטרם אושר), ללא כוחה שישימש נאמן על כספים אלו ויחלקם בין קבלני המשנה שעבדו בפרויקט זה, פארי פאסו כפי חלקם בחוב (בניכוי שכר טרחתו).
11. דלנור מתחייבת בתוך 60 יום לאחר אישור ההטכמות הללו, למכור את דירת אוקנין בתוך פרק זמן קצר ובסכום מכירה שיאפשר השלמת הבנייה וכיסוי המשכנתא וכל יתרה מהמכירה תעבור לדלנור, לטובת חלוקה לקבלני המשנה. מוסכם, כי ככל ועסקת המכירה לא תיחתם בתוך 60 יום, תוכל קבוצת הרכישה למכור את היחידה בעצמה בסכום שלא יפחת מ 1.8 מיליון ₪.

### התחייבויות העמותה בפרויקט

12. העמותה מתחייבת שלא תבוא בטענות כלשהן לחברת דלנור בגין איחורים ו/או פיגורים ו/או בגין ביצוע או אי ביצוע ו/או מעשה ו/או מחדל של הקבלן החלופי.
13. העמותה מתחייבת לעבוד מול הקבלן החלופי בלבד החל ממועד העברת השרביט לידיה;
14. העמותה מתחייבת לבצע כל פעולה נדרשת לשם אישור הקבלן החלופי כקבלן משנה של דלנור הנכנס בנעלי דלנור לטובת השלמת הדרוש עפ"י ההסכמים עליהם חתומה דלנור.
15. במידה וימצאו נזקים חריגים בנוגע לעבודות הבנייה שביצעה דלנור ושאותם הקבלן החלופי לא יכול היה לגלות במועד העברת השרביט לידיה, אז בכפוף לבדיקת מהנדס (שימונה על ידי לשכת המהנדסים בבאר שבע) שייקבע שאכן עניינו של הליקוי בעבודות שביצעה דלנור בלבד עד מועד העברת השרביט לקבלן החלופי, ובכפוף לקביעת עלות התיקון הנדרשת על ידי המהנדס, תהא רשאית העמותה להיפרע מנזקים אלו מיתרת העכבון;
16. העמותה (בונים עתיד) מתחייבת להעביר לאוקנין את הסכום שעוכב לדלנור בעבור אוקנין מהחשבונות האחרונים (90,000 ₪), מיד לאחר הדיווח המוסכם על הסכמות אלו לבית המשפט;
17. העמותה תדווח לדלנור ולבא כוחה על התקדמות העבודות וביצוען על ידי הקבלן החלופי וכן על כל אירוע הפרה של הקבלן החלופי, באותו מועד שבו הדבר יודע להן.



## עקרונות סיכום - פרויקט עתידנו

### הכנסת קבלן חלופי להשלמת הפרויקט

1. הקבלן החלופי ייכנס כקבלן משנה בפרויקט כגורם המבצע והאחראי על קיום מלוא ההתחייבויות שנחתמו על ידי דלנור למול העמותה בפרויקט;
2. הקבלן החלופי יפיק חשבונית בגין כל עבודה חדשה שתבוצע על ידו והוא אשר יהא זכאי לתמורתה מחברת הניהול של הפרויקט, כפי העקרונות הקבועים בהסכמים עליהם חתומה דלנור ולדלנור לא תהיה כל טענה בעניין זה;
3. הקבלן החלופי יקבל על עצמו את הפרויקט במצבו AS IS ויהיה אחראי גם לבדק הקשור בו. הקבלן החלופי לא יחזור ולא יעלה טענות כנגד דלנור ו/או בעלי מניותיה ו/או הנאמן ו/או קופת החסדר;
4. הקבלן החלופי יקח על עצמו את השלמת "שינויי הדיירים" בפרויקט וזאת בכפוף לכך כי העכבון הצבור בפרויקט יעמוד לרשותו ולטובתו בהגיע המועד לכך לפי ההסכם;
5. הקבלן החלופי יהיה אחראי על ביצוע העבודות שנותרו והשלמתם (ולרבות כל פעולה שעשויה הייתה להידרש מדלנור תבוצע על ידי הקבלן החלופי ממועד כניסתו כקבלן משנה בנעלי דלנור);
6. הקבלן החלופי יהיה אחראי לביצוע כל התיקונים הנדרשים באתרי העבודות בגין ביצוע הפרויקט ולרבות תיקוני הבדק;

### התחייבויות דלנור

7. דלנור מתחייבת לשתף פעולה באופן מלא עם הקבלן החלופי ועם חברות הניהול של הפרויקט. ובכלל כך לחתום על כל מסמך שיידרש ממנה ויש בו לסייע לקידום השלמת הבנייה והמסירה;
8. דלנור תעמיד את קופת העכבון שהצטברה בפרויקט לטובת העמותה ו/או הקבלן החלופי ולפי הסכמות בינם לבין עצמם.
9. דלנור מסכימה להעברת יתרת התקבולים המגיעים לה מהעמותה, ככל שישנם בפרויקט (הוגש חשבון ע"ס 285,000 ₪ שטרם אושר), לבא כוחה שישמש נאמן על הספים אלו בעבור קבלני המשנה ויחלקם בין קבלני המשנה שעבדו בפרויקט זה, פארי פאסו כפי חלקם בחוב (בניכוי שכר טרחתו).

### התחייבויות העמותה בפרויקט

10. העמותה מתחייבת שלא תבוא בטענות כלשהן לחברת דלנור בגין איחורים ו/או פיגורים ו/או בגין ביצוע או אי ביצוע ו/או מעשה ו/או מחדל של הקבלן החלופי.
11. העמותה מתחייבת לעבוד מול הקבלן החלופי בלבד החל ממועד העברת השרביט כהגדרתו להלן;
12. העמותה מתחייבת לבצע כל פעולה נדרשת לשם אישור הקבלן החלופי כקבלן משנה של דלנור הנכנס בנעלי דלנור לטובת השלמת הדרוש עפ"י ההסכמים עליהם חתומה דלנור.
13. העמותה מתחייבת שלא לפרוע את הערבויות שהפקידה דלנור לטובת ביצוע הפרויקט, בגין עבודות שנעשות על ידי הקבלן החלופי;



14. העמותה מתחייבת להחליף את הערבות לערבות בדק אחרי טופס 4 ולהשיב לידי הבנק את הערבות של דלנור עם תום תקופת הבדק (כפי שנקבע בחוזה);
15. במידה ויימצאו נזקים חריגים בנוגע לעבודות הבנייה שביצעה דלנור ושאותם הקבלן החלופי לא יכול היה לגלות במועד העברת השרביט לידי, אז בכפוף לבדיקת מהנדס (שימונה על ידי לשכת המהנדסים בבאר שבע) שייקבע שאכן עניינו של הליקוי בעבודות שביצעה דלנור בלבד עד מועד העברת השרביט לקבלן החלופי, ובכפוף לקביעת עלות התיקון הנדרשת על ידי המהנדס, ונהא רשאית העמותה להיפרע מנזקים אלו מיתרת העכבון ולאחר מכן מהערבות;
16. העמותה תדווח לדלנור ולבא כוחה על התקדמות העבודות וביצוען על ידי הקבלן החלופי וכן על כל אירוע הפרה של הקבלן החלופי, באותו מועד שבו הדבר יודע להן.
17. במקרה וחלילה הקבלן החלופי ייקלע להליכי חדלות פרעון או לכל סיטואציה המונעת מהקבלן החלופי המשך ביצוע התחייבויותיו, העמותה תדווח על כך למנהל ההסדר ולדלנור ובא כוחה מיד עם היוודע הדבר, על מנת לאפשר גם בידיהם למצוא קבלן חלופי אלטרנטיבי שימשיך את העבודות ויקח על עצמו יתר ההתחייבויות.

Roy Bar-Yosef, Adv  
Ronen Nawi, Adv  
Moshe Turgeman, Adv  
Yael Cohen-Mosheiov\*, Adv  
Tom Perez, Adv  
Carmi Leibovich, Adv  
Keren Chen, Adv  
Eviatar Ben-Naim, Adv  
Danielle Elimelech Ezuz, Adv  
\*Mediator



רועי בר-יוסף, עו"ד  
רון נאוי, עו"ד  
משה תורג'מן, עו"ד  
יעל כהן-מושיב\*, עו"ד  
טום פרז, עו"ד  
כרמי ליבוביץ, עו"ד  
קרן חן, עו"ד  
אביטר בן-נעים, עו"ד  
דניאל אלימלך עזוז, עו"ד  
\*מגשרת

27 ינואר 2021

לכבוד  
עו"ד יריב שי ישינובסקי  
ב"כ מנהל ההסדר

באמצעות מייל: [yshai@ek-lawyers.com](mailto:yshai@ek-lawyers.com)

**הנדון: פר"ק 19-09-31584 דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ (להלן: "החברה")**

- בשם מרשתי, חברת דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ (להלן: "החברה"), הריני לפנות אליך בדברים הבאים כדלהלן:
1. כידוע לך, לאחרונה העבירה החברה כספים רבים לקופת ההסדר, לרבות כספים שהתקבלו ממכר נכסים של החברה.
  2. בשל העברת הכספים מהחברה, מצויה כעת קופת ההסדר בעודף של כ-800,000 ש"ח, ביחס לכספים שעל מנהל ההסדר לחלק לנושים בשלב זה.
  3. החברה תטען, כי בהתאם להוראות הסדר הנושים שאושר לה, החברה זכאית לקבל את הכספים העודפים, בין היתר בשל כך שניתנה לה הזכות לפעול במהלך העסקים הרגיל לאחר אישור ההסדר.
  4. העברת הכספים לחברה תאפשר לה להמשיך את פעילותה השוטפת ואף להתחיל לבצע פרויקטים חדשים ובכך להכין עצמה לעתיד שלאחר סיום קיום הסדר הנושים.
  5. לאור האמור לעיל, נבקשכם לפעול להעברת הסכומים העודפים המצויים בקופת ההסדר (בסך של כ-800,000 ש"ח) לידי החברה בהקדם האפשרי.
  6. הנני עומד לרשותך בכל שאלה ו/או הבהרה נדרשת.
  7. אין באמור במכתבי זה או במה שלא נאמר בו כדי למצות או לגרוע מאיזו מטענות החברה, אשר שמורות לה במלואן.

מכבוד רב,

  
רון נאוי, עו"ד  
ב"כ החברה