

From: moked hativa a
Sent: 010 10-01-2023 12:10
To: Tamar David
Subject: עמותת גמ"ח לבית בישראל (ע"ר) FW: 580403533
Attachments: HARS - 479352.ל_גמ"ח לבית בישראל.נספח 3 למכתב לרשם העמותות-גמ"ח

תמר,

מצ"ב מענה למכתבך.
לטיפולך אודה

סימה

From: Tamar Heimowitz-Richter <tamar.hr@har.law>
Sent: Monday, January 9, 2023 1:47 PM
To: moked hativa a <mokedhativaa@justice.gov.il>; מוקד רשם העמותות <Moked-amutot@justice.gov.il>
Cc: Maayan Rossmann <maayan.r@har.law>; צביקה זאבי <tz@glb.org.il>; חיים אלעזר אלטר <cea@glb.org.il>
Subject: RE: 580403533 (ע"ר) עמותת גמ"ח לבית בישראל

שלום רב,

בהמשך לבקשת עו"ד תמר דוד בדוא"ל שבשרשור, ובהמשך למכתב שנשלח אליכם בעניין העמותה שבנדון ביום 30.12.2022, מצ"ב בשנית ובשלמותו נספח 3 למכתב הנ"ל.

בדקנו ואכן בשל תקלת סריקה, "נבלע" עמוד אחד מהמסמך שנשלח אליכם במקור. אנו מתנצלים על התקלה.

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה ו/או בקשה, ככל שיידרש.

בברכה,

תמר חיימוביץ-ריכטר, עו"ד

Tamar Heimowitz-Richter | Partner

Tel: 03-5333313 **Fax:** 03-5333314

Address: 2 Weizmann St. (Beit Amot), TLV 6423902

tamar.hr@har.law | www.har.law | [Follow Us](#)



רשות
התאגידים

אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים



The information contained in this e-mail message is confidential and subject to attorney-client privilege. The information is intended only for the use of the individual or entity named above. If you are the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please delete the message. Thank you.

From: moked hativa a <mokedhativaa@justice.gov.il>
Sent: Sunday, January 8, 2023 6:17 PM
To: Tamar Heimowitz-Richter <tamar.hr@har.law>
Subject: RE: 580403533 (ע"ר) עמותת גמ"ח לבית בישראל

[EXTERNAL: This email originated from outside the organization - יש לוודא - מייל חיצוני: יש לוודא - זהות השולח]

שלום רב,
נא ראו להעביר את נספח 3 בשנית על שלמותו.
שימת לבכם כי העמוד השני (סעיפים 5 ל-9) נשמט מהסריקה.
בברכה,

תמר דוד, עו"ד
חטיבת רווחה
רשות התאגידים (מלכרי"ם)

אין להשיב לדוא"ל זה, תיבה זו אינה משמשת להתכתבות.
דרכי ההתקשרות הנם:
Moked-amutot@justice.gov.il או באמצעות מענה טלפוני ארצי *5601 שלוחה 2
או באמצעות הדואר רחוב ירמיהו 39 מגדלי הבירה ירושלים.

[פניות למייל זה לא ייענו.](#)

From: Tamar Heimowitz-Richter <tamar.hr@har.law>
Sent: Friday, December 30, 2022 12:32 PM
To: moked hativa a <mokedhativaa@justice.gov.il>
Cc: <Moked-amutot@justice.gov.il>; Maayan Rossmann <maayan.r@har.law>; <amutot@justice.gov.il>
Subject: RE: 580403533 (ע"ר) עמותת גמ"ח לבית בישראל

מועבר בשנית בכמה מיילים נפרדים בשל גודל הקבצים.

מצ"ב דוא"ל ראשון.



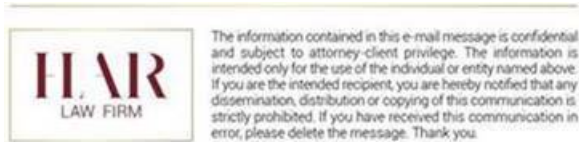
אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

Tamar Heimowitz-Richter | Partner

Tel: 03-5333313 Fax: 03-5333314

Address: 2 Weizmann St. (Beit Amot), TLV 6423902

tamar.hr@har.law | www.har.law | [Follow Us](#)



From: Tamar Heimowitz-Richter
Sent: Friday, December 30, 2022 12:15 PM
To: 'moked hativa a' <mokedhativaa@justice.gov.il>
Cc: 'moked-amutot@justice.gov.il' <moked-amutot@justice.gov.il>; Maayan Rossmann <maayan.r@har.law>; 'amutot@justice.gov.il' <amutot@justice.gov.il>
Subject: RE: 580403533 (ע"ר) עמותת גמ"ח לבית בישראל (ע"ר)

שלום רב,

בהמשך למכתבכם וכנדרש, מצ"ב מענה מפורט מטעם מרשתנו – גמ"ח לבית בישראל.

נציין כי אמש הוגשו במערכת המקוונת כל הדיווחים הנדרשים.

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה, ככל שיידרשו.

בברכה,

עו"ד תמר חיימוביץ-ריכטר

From: moked hativa a <mokedhativaa@justice.gov.il>
Sent: Monday, November 14, 2022 3:54 PM
To: Tamar Heimowitz-Richter <tamar.hr@har.law>
Subject: 580403533 (ע"ר) עמותת גמ"ח לבית בישראל (ע"ר)

[EXTERNAL: This email originated from outside the organization - יש לוודא - מייל חיצוני: יש לוודא - זהות השולח]

עו"ד חיימוביץ ריכטר שלום רב,



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מיום 2.11.22 ביחד עם עו"ד תמר דוד, מצ"ב מכתב הרשם המאשר את בקשתכם בשם העמותה לארכה אחרונה לצורך הגשת דיווחי העמותה לשנים 2019-2021 עד ליום 31.12.22 ומבקש את התייחסותה המפורטת של העמותה, עד לאותו מועד (31.12.22), בנוגע לכתב האישום שהוגש כנגד מנכ"ל העמותה המכהן – כמפורט במכתב המצ"ב.

אציין כי המכתב המצ"ב יישלח גם דרך המערכת המקוונת (בקשה מספר 25562793) כפי שנעשה בכל ההתכתבויות האחרונות ודרך תיק הבקשה המקוון על העמותה להעביר את התייחסותה הנדרשת.

את דיווחי העמותה- יש להגיש באופן מקוון דרך אתר רשות התאגידים.

תודה,
בת שבע ויצמן

בברכה,

בת שבע ויצמן, עו"ד | סגנית מנהלת חטיבת רווחה, יחידת רשם העמותות והחברות לתועלת
הציבור



scanned by Ministry of Justice

scanned by Ministry of Justice



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

נספח 3

התייחסות לפרוייקט שנזכר בכתב האישום והתנהלות העמותה בעניינו

1. כתב האישום שהוגש כנגד מר מונטג מתייחס בחלקו הקטן בלבד לגמ"ח. בהקשר לגמ"ח, כתב האישום מייחס למר מונטג עבירה של הפרת אמונים בתאגיד ועבירה של מרמה והפרת אמונים, בכך שכמנכ"ל הגמ"ח הוא פעל לכך שהנהלת הגמ"ח תאשר מתן הלוואות לרוכשי דירות בפרוייקט בנייני התמר (להלן: **הפרוייקט** או **פרוייקט בנייני התמר**). לשיטת כתב האישום מר מונטג ביצע עבירה משום שהוא הסתיר מהנהלת הגמ"ח שלא ניתן למכור דירות מגורים בפרוייקט; שאושרו להקמה רק 36 דירות בעוד אושרו הלוואות ל-75 אנשים; שהרוכשים לא יוכלו לרשום את דירותיהם בטאבו; ושהוא חבר קרוב של מר אייזנשטיין שהיה בעל עניין בפרוייקט.
2. **בכתב האישום לא נטען כי מר מונטג גרם במעשים המיוחסים לו לנזק כלשהו לעמותה או למי מבעלי יחידות התרומה בה (המכונים חברי הגמ"ח)**. כפי שישקר להלן, טענה זו לא נטענה ולא בכדי, שכן מהנתונים עולה כי לגמ"ח לא נגרם כל נזק, כלכלי או אחר, בשל מתן הלוואות לרוכשי דירות בפרוייקט.
3. טרם להמשך פירוט הדברים, חשוב לסקור בקצרה את תוכנית "הלוואות פרויקטים" בעמותה.
4. מאז שנת 2016³ מאפשרת העמותה מתן הלוואות המכונות "הלוואות פרויקטים". המדובר, ככלל, בהלוואות הניתנות לרוכשים בפרוייקטי בניה מוזלים, ככלל בפריפריה, המיועדים בעיקר לאוכלוסייה החרדית. העמותה, אשר שמה לה למטרה לסייע באמצעות מתן הלוואות לזוגות צעירים בראשית דרכם העצמאית, בין היתר כדי שיוכלו לרכוש "בית בישראל" (כשם העמותה), מאפשרת לרוכשים בפרוייקטי בניה מסוימים שאושרו על ידה, לקבל הלוואות מהעמותה לצורך רכישת דירה באותו פרויקט כנגד יחידות תרומה.
5. ככל שפרוייקט בניה כלשהו מאושר על ידי העמותה ל"תוכנית פרויקטים", למעשה עומדת לרוכשים באותו הפרוייקט הזכות לקבל הלוואה מהגמ"ח בתנאי החזר נוחים וללא ריבית או הצמדה. מהמידע שנמסר לנו מהעמותה, את הלוואות הניתנות בתוכנית פרויקטים ניתן לסווג לשלוש קטגוריות שונות:
 - (א) הלוואות הניתנות לרוכשים בפרוייקט הבניה, שלהם פתחו הוריהם תוכנית תרומה כאשר היו פעוטות, והללו מקבלים הלוואה במסגרת המסלול הרגיל של תוכנית הורים בגמ"ח (לרבות במסלול הקדמת הלוואה על פי תנאי הגמ"ח);

³ משנת 2020 נערך שינוי ביישום הלוואות פרויקטים והן ניתנות ככלל במסגרת הלוואות רגילות בהיתר עסקא בגמ"ח.



FLAR

(ב) הלוואות הניתנות לרוכשים בפרויקט, עבורם לא נפתחה בעבר תוכנית תרומה על ידי הוריהם. לצורך מתן הלוואה זו מאפשר הגמ"ח לאותם רוכשים להצטרף לתוכנית של הלוואה כנגד יחידות במעין "מסלול מקוצר". במסגרת מסלול מקוצר זה, נתרמת לעמותה, על ידי אותם רוכשים, מלוא "תרומת היחידות" המזכה בגמ"ח לקבלת הלוואה (נכון למועד מכתבנו זה ולמועד הרלוונטי לכתב האישום – 4,800 ₪ לכל יחידת הלוואה במסלול הרגיל). בנוסף, ברוב המקרים, נגבה מהיזם עצמו סכום נוסף (עד 2,500 ₪) בגין כל יחידת הלוואה שנותן הגמ"ח בקשר עם הפרויקט (לרבות בקטגוריה המצוינת בסעיף א' לעיל);

(ג) הלוואות לרוכשים בפרויקט, עבורם לא נפתחה בעבר תוכנית תרומה על ידי הוריהם, ובהן כל תרומת היחידות וכן אותו תשלום נוסף מבוצעים על ידי היזם/קבלן של הפרויקט, כחלק מהוצאות השיווק שלו (היזם/קבלן מעוניין כי העמותה תלווה כספים לרוכשים, על מנת שהללו יוכלו בדרך זו לרכוש זירות בפרויקט באמצעות מימון שלא היה עומד לרשותם אלמלא כן).

6. למעשה, במסגרת תוכנית פרויקטים איחד הגמ"ח שני רכיבים שהיו ועדיין קיימים, כל אחד בנפרד, במסלולים השונים לתורמים הרגילים בגמ"ח – האחד הוא האפשרות של תורם שטרם השלים תרומתו או תורם חדש לגמרי במסלולים מסוימים לקבל הלוואה מיידית כנגד תרומה מיידית של מלוא סכום התרומה (כמובן בתנאים הקבועים בגמ"ח לעניין זה), והשני הוא האפשרות כי התורם יקבל את הלוואה בעצמו (במקום לילדו) בחתימת "היתר עסקא".

7. נקודה נוספת שחשוב לחדד ביחס להלוואות פרויקטים היא שהגמ"ח לא לקח על עצמו ולא התחייב, לא כלפי היזם, לא כלפי הלוויים (החותמים על תצהיר בו הם מאשרים כי האמור ידוע להם) ולא כלפי כל גורם אחר, **ובצדק רב מבחינת הגמ"ח**, לבדוק או לחוות דעה לגבי איכות הבניה בפרויקט, מצבו המשפטי או התכנוני, הסיכונים המוטלים על הרוכש בפרויקט וכיו"ב. זאת הואיל ונושאים אלו למעשה אינם רלוונטיים לגמ"ח, שכן חובתו היחידה של הגמ"ח היא להבטיח את יכולת ההחזר של הלוואות שהוא נותן לאנשים שבחרו מרצונם להיות רוכשים בפרויקט. מטרה זו מובטחת על ידי הגמ"ח בדיוק באותה הדרך שבה הוא מבטיח את יכולת ההחזר של כל הלוואה אחרת שניתנת בגמ"ח – חתימת שטר חוב על ידי הלווה והערבים מטעמו ולעיתים גם חתימה על שטר משכון. למעשה, וכפי שהגמ"ח אינו מבצע בדיקה של עסקת רכישת דירה יד שניה שמבקש בנו של תורם ותיק של הגמ"ח לרכוש, טרם למתן הלוואה לאותו מבקש, כך הוא גם אינו מבצע בדיקה של העסקה במסגרת הפרויקט שאושר להלוואות פרויקטים. בדיקה זו – משפטית, מסחרית, תכנונית וכיו"ב – מוטלת על גורם אחד בלבד – על הרוכש בפרויקט.

8. לכן, בין היתר, השאלות מה היה ייעוד הקרקע בפרוייקט בנייני התמר, האם ניתן היה לרשום את הדירות בטאבו וכמות הדירות העתידית בפרוייקט, לא היו שאלות שנבחנו על ידי הגמ"ח, וכאמור – גם לא היו צריכות להיבחן על ידו בהקשר לקבלת החלטה האם להעמיד הלוואות לרוכשים בפרוייקט (בתנאי כמובן שסיפקו את אותן הבטוחות כמו כל לווה אחר בגמ"ח).



9. זאת ועוד. בשנים 2016-2020, הלוואות פרויקטים היו פרקטיקה נהוגה ומקובלת בגמ"ח, שראה בהן מימוש ישיר של מטרותיו, ואף סיוע לתוכנית הכלכלית של הגמ"ח.⁴
10. למעשה, בשנים האמורות הכיר הגמ"ח ב-12 פרויקטי בניה (בכללם גם פרויקטים של קבוצות רכישה שלא היה ברור מתי יבשילו, אם בכלל, לכדי בניה בפועל), במסגרתם ניתנו הלוואות בהיקף כולל של עשרות מיליוני שקלים. חלקן כאמור לרוכשים בפרויקט שכבר היו לטובתם יחידות בגמ"ח, וחלקן, כמו בפרויקט בנייני התמר, הנזכר בכתב האישום, לרוכשים שלא היו להם יחידות בגמ"ח טרם לאישור הפרויקט בתוכנית הפרויקטים.
11. פרויקט בנייני התמר אושר על ידי ועד העמותה דאז בפרוטוקול ברור ומסודר. כפי שניתן לראות מהפרוטוקול, מר מונטג, שאינו ומעולם לא היה חבר ועד, לא נכח בדיון בעת קבלת החלטה זו. עותק פרוטוקול ישיבת הנהלת הגמ"ח מיום 28.8.2017 מצ"ב בסוף נספח זה.
12. בנוסף, מבקשים מרשינו להבהיר כי להבנתם עוד טרם לאישור פרויקט בנייני התמר היזמים בפרויקט נפגשו עם חברי הוועד, שלא בנוכחות מר מונטג, ומסרו להם באופן בלתי אמצעי מידע אודות הפרויקט, לשביעות רצונם.
13. במסגרת פרויקט בנייני התמר, הנזכר בכתב האישום, ניתנו בפועל הלוואות בסך כולל של 3,840,000 ש"ח, ל-24 לווים שרכשו זכויות בפרויקט.⁵
14. בנוסף, וכפי שכאמור עושה העמותה ביחס לכל יחידת הלוואה שהיא מעניקה, גם ביחס למתן הלוואות לרוכשים במסגרת פרויקט בנייני התמר, הקפידו הגורמים הרלבנטיים בעמותה להחתים את הלווים על שטרי חוב ולהחתים גם את הערבים כערבים לפירעון הלוואה. בחלק מהלוואות, נחתמו גם שטרי משכון. בהתאם למידע שנמסר על ידי העמותה, לכל אחת מן הלוואות שניתנו בקשר עם הפרויקט חתמו ארבעה אנשים לפחות כערבים להלוואה. מספר דוגמאות למסמכי הלוואה שנחתמו בפרויקט נשוא כתב האישום מצורפות בסוף נספח זה.
15. בהתחשב בכל האמור, עמדת העמותה היתה, ועודנה, שעצם אישור הפרויקט ומתן הלוואות שניתנו במסגרתו לא היו מבחינת הגמ"ח פעולה חריגה ולא יצרו סיכון מיוחד או נוסף ליציבותו הכלכלית של הגמ"ח.

⁴ התוכנית הכלכלית מבוססת, בין היתר, על צירוף יחידות חדשות לצד שימוש במרבית הכספים המצויים בעמותה למתן הלוואות. תוכנית הלוואות פרויקטים סייעה בשני רכיבים אלו גם יחד.

⁵ היקף ההלוואות העקרוני שאושר על ידי הוועד לפרויקט, במספר פעימות ותנאים, עמד על 24 מיליון ש"ח, אולם לא מומש בפועל.



FLAR

16. ועוד יותר מכך, בחינה של 24 ההלוואות שניתנו ל-24 לווים שרכשו זכויות בפרויקט, לעומת 24 לווים אחרים ב-24 הלוואות בתוכנית הורים רגילה לדוגמה, מעלה כי הגמ"ח נועד להפיק הטבה כלכלית נוספת מאותן הלוואות, בדמות התחייבות היזם בפרוייקט הנדון לשלם בגין כל אחת מאותן 24 הלוואות סך של 2,500 ₪ נוספים.⁶

17. בכל הנוגע לפרעון אותן 24 הלוואות, נציין כי **ככלל ההלוואות האמורות נפרעות כסדרן**.⁷ למעשה, מתוך כלל סכום ההלוואות שניתנו, שעמד על 3,840,000 ₪, סך של כ-2,100,000 ₪ כבר הוחזר לעמותה, כך שנותרה יתרה של כ-1,700,000 ₪, הנפרעת כסדרה. סכום זה הינו כידוע סכום זניח ביחס להיקפי הפעילות של הגמ"ח, ואף אם כולו לא יפרע, חלילה (אפשרות שהיא תיאורטית ולא נראית כסבירה כלל), הרי שבהתאם לתוכנית הכלכלית העדכנית של הגמ"ח, לא תהיה לכך כל השפעה על יציבותו הכוללת של הגמ"ח.

מצ"ב לנספח זה:

- עותק פרוטוקול ישיבת הנהלת הגמ"ח מיום 28.8.2017.
- אסמכתאות להלוואות בפרוייקט בנייני התמר.

⁶ להבנתנו, ובין היתר לאור פתיחת החקירה, היזם לא שילם בפועל את מלוא הסכומים להם התחייב כאמור.

⁷ למען שלמות התמונה יצוין כי מהמידע שנמסר לחי"מ עולה כי היתה התנהלות בעבר מול שלושה לווים בפרויקט הנ"ל בשל עיכוב בתשלומי החזר ההלוואה על ידם (בדומה, אגב, למקרים אחרים בהלוואות הורים רגילות), אולם הדברים הוסדרו מול אותם שלושה לווים, ולהבנתנו, נכון למועד מכתבנו זה, הגביה של כל ההלוואות שניתנו מתנהלת כסדרה.

