

פרוטוקול

אסיפה כללית של חברי קבוצת רכישה פרויקט "הדואר" במקרקעין המצויים ברח' הדואר מס' 8-10 ביפו והידועים כחלקות 88 ו 89 בגוש 7107. (להלן: "הפרויקט") שהתקיימה במשרדי עו"ד יהודה מועלם במרכז עזריאלי תל אביב ביום חמישי 6 בספטמבר 2012

רשימת נוכחים:

חברי הקבוצה:

כפיר מנחם גולדצקי

אסתר ורוני קאופמן

אלעד דרורי

דניאל סיינו משען-באמצעות מיופי כוח קוקי ואלכס מוטליס

ציפורה ומרים גוטמן

חיה ויוסף דולב-באמצעות מיופי כוח קוקי ואלכס מוטליס

משפחת פלד - באמצעות מיופי כוח קוקי ואלכס מוטליס

ענת שוסטק

משה אלמקייס-באמצעות מיופה כוחו אבי אלמקייס

מאיר אלמקייס - באמצעות מיופה כוחו אבי אלמקייס

יעקב שריקי- באמצעות מיופה כוחו אבי אלמקייס

צור שריקי - באמצעות מיופה כוחו אבי אלמקייס

רונו ועלומית פודולר

אלון הרצוג-דני הרצוג באמצעות מיופה כוחו אלון הרצוג

אייל אהרון

רוזליס רפאל - באמצעות מיופה כוחו אייל אהרון

מוטליס תום-באמצעות מיופי כוחו קוקי ואלכס מוטליס

ליאורה בלוג

עופר שריבר

תומר שרייבר - באמצעות מיופה כוחו עופר שריבר

ניר שלום

אורן מליס- באמצעות מיופה כוחו ניר שלום

ארנון אפשטיין

חיים דזימיטרובסקי

עוד נוכחים:

1. עו"ד יהודה מועלם

2. עו"ד יריב קסנר

מהלך האסיפה:

חברי הועד אלכס וקוקי מוטליס וחבר הועד קייסי – מבקשים לעדכן את חברי הקבוצה מדוע לדעתם כדאי למכור את הזכויות של חברי הקבוצה:

נפגשו עם אנשי מקצוע, מתכננים, מתנגדים וועדת הערר, והגיעו למסקנה שיש סיכונים גדולים ועדיף למכור.

ע"פ התב"ע הקיימת ניתן לבנות כ 10 יח' - לקבוצת הרכישה נמכרו 27 יח'.

הוגשה בקשה לשינוי התב"ע ולאישור 27 יח' ואכן יאושרו, אך יש מתנגדים שהנם בעלי יכולת כלכלית גבוהה שיבקשו לתבוע פיצוי מחברי הקבוצה עקב אישור התב"ע עד היום אין אישור למרות השנים הרבות שעברו וזאת עקב ההתנגדויות והערעורים. הדבר יביא לייקור משמעותי של הדירות ואולי ניהול משפטיים רבים ועל חברי הקבוצה לדעת זאת

לשאלת חברי קבוצה האם יש אכן תוכן ורצינות בערעורים/התנגדויות שהוגשו לתב"ע.

תשובה הוועד: חתמו על כתב שיפוי לעירייה ולכן כל תביעה תהיה כנגד הקבוצה. יש פוטנציאל לסיכון (הוצאות ותביעות) ויש עיכובים בזמנים ועדיין אין בניין סופי. לפיכך, הגיעו למסקנה שעדיף למכור.

קיבלו הצעה לכלל זכויות חברי הקבוצה בסכום של פחות מ 6 מיליון ש"ח מהסכום שנרכש. בנוסף, אחד המתנגדים יעקב לב (שהנו בעל הבניין השכן של עורף המבנה בדואר 8-10) מעוניין גם לרכוש.

המשיכו ועדכנו כי בשיחה עם האדריכל יניב פרדו, הוא ציין בפניהם, כי גם אם הכול יעבור חלק בכל הקשור לתב"ע והיתרי בניה, ייקח פרק זמן של שנתיים שלוש עד שיאושר היתר הבניה.

עד היום הושקעו כ 16 מיליון ש"ח בפרויקט על ידי כלל חברי הקבוצה.

לדעתם מחיר של 20 מיליון ש"ח הנו מחיר סביר למכור.

חברת הועד קוקי מוטליס ציינה כי לנכס יש הרבה זכויות שלא ניתן לממשן. כדי לנצל זאת יש לבנות תכנית שאין לה שום קשר למציאות ולא תמיד ניתן לנצל את הזכויות.

לשאלת חברת הקבוצה עלומית פודולור: המערער/מתנגד יעקב לב מעוניין לרכוש. האם לא נראה תמוה?

חבר הועד קייסי: יש לו שונא אחד שהנו אחד השכנים ואתו הקבוצה הסתדרה, אך אותו יעקב לב אינו רוצה שהשכן הזה ירוויח ולכן הוא מתנגד. הנוסף, יעקב לב טוען להסתרה של הים.

חבר הועד אלון הרצוג: עם כל הכבוד לחברי הנציגות, הם לא מכירים את התהליכים ולא מכירים תקדימים משפטיים. הקבוצה מבקשת לבנות באופן דומה ליתר ה"צלעות" של הבניינים שנבנו באזור, 3 קומות מגורים + קומה רביעית חלקית על קומה גבוהה קיימת ולכן העירייה גם הסכימה.

חברי הקבוצה נפלו "קורבן" לסכסוך בין יעקב לב לאחד השכנים, שכתוצאה מהתב"ע שהוגשה על ידי הקבוצה יקבל זכויות בנייה גם הוא, והשניים מציבים את חברי הקבוצה באמצע הסכסוך ביניהם. מסכים שיעקב לב יכול לקחת את הקבוצה לדרך ארוכה.

הצדק הוא עם חברי הקבוצה אשר לא מבקשים משהו שלא קיים או שלא ניתן לקבל. מבקש מחברי הנציגות שיבצעו בדיקה לגבי תקדימים משפטיים אימתי בניין יותר גבוה תבע מבניין יותר נמוך על ההסתרה. אלון טוען כי אין תקדים לכך. יעקב לב הצליח להפחיד את חברי הנציגות שיתבעו ויגרור את הקבוצה לתביעות, אך הקבוצה לא מבקשת משהו שלא מגיע לה. יעקב לב רשאי לתבוע על ירידת ערך. לדעת אלון, הסיכוי של יעקב לב לא גבוה במקרה זה - 30000-40000 שקלים ליחידה.

אלון ממליץ שהקבוצה תשכור שירותיו של שמאי שיעריך לחברי הקבוצה מה החשיפה לירידת ערך וכן לגבי טענות אחרות שהועלו על ידי המתנגדים.

חבר הועד קייסי: הקומה האחרונה של דירת הפנטהאוז השייכת לאלון ודני הרצוג היא הבעיה. לכן מציע,

שהם ייקחו על עצמם את החשיפה הקיימת לתביעה של ירידת הערך וההסתרה.

חבר הועד אלון הרצוג: מצייין כי הקומה העליונה תמיד תהיה קומה חלקית. לפי התב"ע הקיימת מותר לבנות 10.5 מ' גובה + קומה חלקית.

איל אהרון: ליעקב לב מפריעה הקומה העליונה ומצייין כי הוא לא מפתח מיעקב לב. אבל לדעתו, אלון הרצוג צריך לקחת את האחריות כי הוא הוביל את הקבוצה לבור הזה והוא צריך להיות שם ולקחת אחריות, דבר שהוא לא עושה כבר 4 שנים. מכיר את ההתנהלות הזו מפרויקטים אחרים שהוא שותף עם קפיטל ויש גבול לכל תעלול.

פונה לאלון שגיגדיר כיצד צריך לפעול ומה צריך לעשות ושייקח אחריות על כך והקבוצה תלך אחריו. מוסיף, כי אם אלון טוען שהפיצוי קטן ותקדימית אין בעיה, שייקח על עצמו את האחריות להשלכות שתהיינה בהקשר זה וכי אלון היה צריך לעשות זאת מראש ולא בדיעבד. את הפעולות שנעשות עכשיו באיחור הייתה קפיטל צריכה לעשות לפני 5 שנים כמו לדפוק על דלתות השכנים בבניין כדי ליידע אותם על הכוונות.

חבר הועד אלכס מוטליס: בהסכם השיתוף שהוא השלב הראשוני של כל התהליך, יש סעיף שאומר שיבנה פנטהאוז ולאף אחד מחברי הקבוצה אין זכות לערער על גודלו ועל מה שייבנה שם. בא עו"ד מועלם שהוא הנאמן של הרוכשים - כמו אפטרופוס וכולם שמו כל יהבם בו והוא יודע שהתב"ע הנוכחית מאפשרת 10.5 מ' - ומכר לקבוצה 27 דירות - משהו שלא יכול להתקיים. שואל את חברי הקבוצה אם יש למשהו מסמך או אישור לכך שאפשר למכור רק כ 10 דירות וע"י בקשה לשינוי תב"ע יש תקווה שעיריית ת"א תאשר זאת? לא התקבלה תשובה חיובית.

קפיטל גרופ גבתה 3 מיליון ₪ עבור ארגון למרות שהם מכחישים. אומרים שלקחו בקושי מיליון.

העסק נבנה מראש כדי לתת לדרך פנטהאוז של 500 מ על הגג ולאלון דופלקס של 200 מ בערך.

מעולם לא נחתם כל הסכם חתום בינה לבין חברי הקבוצה. טוען, כי קפיטל רכשה את תת חלקה 11 בכדי לזכות באחוזי הבניה הצמודים לחלקה- בלי קשר לכך, כיום, בהגשת התביעה של איצקוביץ כאשר ביקשנו מאלון בטחונות ניסה לתת לנו כביטחון את תת חלקה זו השייכת בכל מקרה לפרויקט-זכויות הבנייה הלכו לגג, כך שלדן הרצוג יש פנטהאוז בגודל של 500 מ"ר ואלון הרצוג יש דופלקס של 300 מ"ר. תת חלקה 11 נתנה רק לאלון ודן הרצוג עוד זכויות בנייה. מבדיקה של אלכס מוטליס, ערך של פנטהאוז כפי שמתוכנן הנו 30 מיליון ₪. מציין שהכספים ששולמו ע"י אלון והרצוג הם כ 2.5 מיליון ולקחו לידם כ 3 מיליון. לקחו קבוצה של פראירים ותכננו לבנות בניין שכל אחד יקבל דירה קטנה והם יקבלו אימפריה.

אלכס מוטליס מציין כי השקיע עד היום כ 700,000 ₪ ומאז שחתמו ועד היום תשומות הבנייה עלו ב - 30-40 אחוזים.

אלכס מוטליס ממשיך ומעדכן הטיפול המשפטי בהליך ההתנגדויות עולה 90,000 ₪. העירייה ביקשה מחברי הקבוצה להגיע להסדרים עם המתנגדים והשכנים.

חבר הועד אלון הרצוג: מציין כי חברי הקבוצה מעלים לשכנים את ערך הנכסים שלהם וכי טובעים כאשר

יורד הערך ולא כאשר הוא עולה.

אייל אהרון: צריך להסתדר עם השכנים בכל מקרה.

חברי הועד קוקי ואלכס מוטליס: מודיעים כי הם מסיימים את פעילותם כחברי ועד- לאור בקשת חברי הקבוצה הם דחו את ההתפטרות.

אתי קאופמן: מבקשת לקבל מחברת הועד קוקי מוטליס הסבר מהן בדיוק הזכויות שרכשו חברי הקבוצה.

חברת הועד קוקי מוטליס: קנינו חנות של 21 מ"ר ולה צמודות זכויות בניה על הגג של כ 560 מ"ר. למעשה, הקבוצה רכשה את תת חלקה 8 וגם זכויות של תת חלקה 11.

אתי קאופמן: מבקשת הבהרה מחברי הועד לגבי התנויות הקיימות האם הקבוצה גם תשביח להם את הנכסים וגם תיתבע על כך שהשביחה להם את הנכסים?

חבר הועד קייסי: מציין כי התנויות יבקשו פיצוי.

אתי קאופמן: מציינת כי בנובמבר הוועדה אמורה לקבל החלטה בנוגע להתנגדויות וכי כדאי להמתין עד אז.

חבר הועד אלון הרצוג: מציין כי ישנן 3 התנגדויות: 1. יעקב לב. 2. מישהו מקצה הרחוב. 3. הנגר. יעקב לב משתמש בנגר כי לו עצמו אין שום טיעון אמיתי.

ענת שוסטק: מציינת שראתה כי את הבניין שמשמאל לבניין הדואר 8-10 בנו לפי התב"ע הקיימת וכי מימינו יש בניין מאוד דומה לתכנית שחברי הקבוצה מבקשים. הייתה בפגישה עם האדריכל יניב פרדו ושאלה אותה לגבי הניסיון שלו עם התנגדויות בתחום והסיכויים. מציינת כי האדריכל סיפר שבמקום אחר השכן שהתנגד סיכמו אתו על פיצוי של 200 אלף ₪. לחברי הקבוצה יש עו"ד לתכנון שנשכרה לשם כך וענת מבקשת מחברי הועד שיפנו אליה לשם קבלת חוות דעת משפטית שלה לגבי מה ההשלכות. מפנה שאלות ליועץ המשפטי של הקבוצה עו"ד מועלם מבקשת ממנו

לדעת מה חובותיה של קפיטל כלפיה מיהם ועל סמך מה לקחו כסף, מה האחריות של קפיטל, הכול עטוף בעמימות ואין כל אסמכתאות.

חבר הועד קייסי: מבקש כי קפיטל תיקח אחריות או שתקנה את הזכויות מחברי הקבוצה.

חברת הועד קוקי מוטליס: אלון מקיים פגישות על דעת עצמו מבלי לשתף את חברי הועד וכן מוציא

תשלומים ולאחר מכן מבקש כי הועד יאשר לקבל התזרים. דבר זה אינו מקובל.

מפנה לאלון שאלה: על מה קפיטל קיבלה כסף מחברי הקבוצה?

חבר הועד אלון הרצוג: קפיטל לא קיבלה כסף. כל מה שקיבלה הוזרם בחזרה לפרויקט הואיל ודן ואלון רכשו כיחידים גם זכויות בנכס. ממשיך וטוען: "אם אני מארגן מה תעדיפו? שאגזור היום קופון או שאהיה אתכם בהצלחה של הפרויקט? לקפיטל באופן רשמי אין התחייבות והאחריות שלה מסתיימת ביום רכישת הזכויות דווקא בגלל שאין הסכם חתום בינה לבין הרוכשים."

מציע שאם חברי הקבוצה רוצים לראות תוצאות- הוא לא רוצה ועד- הוא והועד לא הולכים יחד.

חברת הועד קוקי מוטליס: טוענת שהאחריות של קפיטל מסתיימת ביום מסירת הדירות לרוכשים.

חבר הועד אלכס מוטליס: דורש לקבל בחזרה את ה 3 מיליון שח שחברי הקבוצה שילמו לקפיטל. נאמר מפורשות שיש חשבוניות של קפיטל על 2900000 שח במידה והם לקחו כסף זה והפקידו אותו חזרה לחשבון הפרויקט עבור הפנטהאוז והדופלקס, עדיין זה לא אומר שקפיטל לא לקחו את הסכום הנ"ל ועוד במזומן. טוען כי קפיטל אינה פועלת כגוף מארגן כי ארגנה משהו שלא יכול לצאת לפועל. לאחר שיוחזר הסכום, מציע כי הועד יפגש עם קפיטל לראות כיצד ממשיכים הלאה בפרויקט - נקבע תאריך עד 30-11-2012

אייל אהרון: בפגישות עם נציגי קפיטל נאמר כי קפיטל תלווה את הקבוצה.

חבר הועד אלון הרצוג: ייבנה הפרויקט. זה רק עניין של לוחות זמנים.

חבר הועד אלכס מוטליס: מוכן לחתום על זה שתוך 10 שנים יהיה בניין לתפארת אבל לא מוכן לחכות עד אז - העסקה לא תהיה כלכלית כי הדירות יעלו מעל מחיר השוק ומעוניין למכור כבר כעת.

חבר הועד אלון הרצוג: מציע קונה בסכום בו נרכש המגרש.

חברי הועד קוקי ואלכס מוטליס וקייסי: אינם מוכנים להצעה שכזו. רוצים גם ריבית 7% לשנה על הכסף שהשקיעו.

כמו כן, אם אלון הרצוג הולך לפגישות עליו לצרף חבר ועד נוסף.

גיר שלום: צריך לצאת עם רווח כלשהו.

חבר הועד אלון הרצוג: יש אופציה שיעקב לב יקנה את הזכויות. הוא קונה כדי לבנות קומה נוספת בבניין שלו ואז אין התנגדויות. אלון אינו מעוניין למכור את זכויותיו אבל הוא רוצה להגיע להסכמה עם יעקב לב שיקנה מחברי קבוצה שאינם רוצים להמשיך בפרויקט ומבקש להדגיש, כי כל חבר קבוצה שימכור את זכויותיו צריך לדעת שהפרויקט ייבנה ולא תהיה לו כל טענה על כך. מבקש לארגן רשימה של חברי קבוצה המעוניינים למכור וכן לקבל חישוב של העלות שלהם + 7% ריבית לשנה. אלון יעביר את הרשימה ליעקב לב ויציע לו הצעה לרכישה.

חבר הועד קייסי: מצייין כי זו הצעה מצוינת בתנאי שתהיה התניה שאם לא ייסגר עד תאריך מסוים- שקפיטל תרכוש את הזכויות מחברי הקבוצה, אחרת ללכת לתביעה נגד קפיטל ואז הפרויקט מוקפא עד שהעניין יתברר בתביעה. מצייין, כי במקרה של תביעה, אם הפרויקט יוקפא, הבנק ימשיך ידו מהפרויקט וידרוש לפרוע את המשכנתא והעירייה תבטל את התב"ע החדשה ואז חברי הקבוצה זרקו 16 מיליון ש"ח. בסופו של דבר יקום הבניין כי כל הסביבה מתפתחת. קייסי מצייין כי כל חברי הקבוצה המיוצגים על ידו מוכנים למכור את זכויותיהם. מבהיר שמדובר על החזר ההשקעה + 7% לשנה נטו בכיס. כי אם מתפרקת הקבוצה שלטונות המס יחייבו את הרוכשים במס או במע"מ.

חבר הועד אלון הרצוג: מצייין כי לפני שנה מצא קונה לזכויות של שוסטק אך הם לא הסכימו למכור בסופו של יום.

ענת שוסטק: משיבה כי לא ידעו מה השלכות המס ולא הסכימו למכור.

עופר שריבר: מבקש מאלון הרצוג שיפרוס בפני חברי הקבוצה את מצב הפרויקט והתהליך. כמו כן, למיטב הבנתו, אי אפשר להכריח חבר קבוצה למכור את זכויותיו אם אינו מעוניין.

חבר הקבוצה ניר שלום יוצא מהישיבה.

חבר הועד אלון הרצוג: יעקב לב זה תקלה שהלוואי שלא הייתה קיימת. יש משפט צדק וזכויות, וחברי הקבוצה רשאים לממש את הזכויות שרכשו. וועדת ערר פוסקת בהתנגדויות ואם הן אינן מתקבלות, יש הליך של צו מניעה וצריך להפקיד ערבויות לצורך כך. 99.99% מהתיקים נגמרים בוועדת ערר אך ליעקב לב יש אויר לנשימה ויכול להיות שיש בקשה לצו מניעה. בכל מקרה בו יידחו ההתנגדויות, הקבוצה תוכל להמשיך עם היתר הבניה והוא יוכל להגיש עתירה מנהלית אך במקרה כזה לא יתעכב הביצוע.

חבר הועד אלכס מוטליס: הוא יכול להגיש צו הפסקה.

חבר הועד אלון הרצוג: הנציגות יודעת מה יחס העירייה להתנגדויות של יעקב לב כי הייתה בוועדה. לגבי עלויות הבניה, נעשו בדיקות לבניין ואין צורך לשלם על ביסוס ויסודות, אשר בד"כ מהווה 20% מהעלויות. כמו כן, אלון אינו מקבל את שנטען לגבי עליה של 30-40% בעלויות הבניה.

חבר הועד קייסי: שווי עלויות הבנייה עלו.

ארנון אפשטיין: וגם שווי הדירות עלה.

חבר הועד אלכס מוטליס: כל אחד מחברי הקבוצה יצטרך להביא עוד הון עצמי מהבית.

חבר הועד אלון הרצוג: לפי הסכם ההלוואה עם הבנק והסכם השיתוף, במרה של סכסוך בין חברי הקבוצה, פונים לבוררות. תביעה בין חברי הקבוצה תביא את הבנק לדרוש פירעון מידי של ההלוואה.

חבר הועד אלכס מוטליס: לא ניתן להמשיך ולהתנהל כך. הוועד הוציא דרישה לתשלום מחברי הקבוצה על סך של כ-5,000 ש"ח (כל חבר לפי חלקו היחסי) ועד היום שילמו רק 15 חברי קבוצה. היתר לא שילמו ובהם גם אלון ודן הרצוג. אם הקבוצה תהיה בתוך תהליך של בנייה אין שיתוף פעולה של הקבוצה. אלון שלח מייל וביקש לקזז מהכסף הזה את הסכום ששילם לאיתי הוז. לא הגיעה בקשה מראש לוועד להוצאת הסכומים והוועד אינו מוכן לאשר את ההוצאה בדיעבד. בנוסף, אלון מבקש לקזז עוד 10,000 ש"ח עבור בניית קיר על הקרקע שיסגור לאחד השכנים שטח על מנת שישתכנע לוותר על התנגדותו גם לזה הוועד אינו מוכן לאשר הוצאה. אם אלון מעוניין שיוציא זאת מכיסו הפרטי.

חברת הועד קוקי מוטליס - מודיעה שלא ישולמו כספים לספקים שונים כולל עורכי הדין עד שכולם יפקידו את הסכומים בחשבון כפי שסוכם.

חבר הועד אלון הרצוג: דמי התיווך ששולמו לאיתי הוז למעשה שולמו מחלקה של קפיטל בדמי הארגון.

איתי הוז היה המתווך שהביא את העסקה.

ענת שוסטק: איתי הוז אינו מתווך ואין לו רישיון תיווך.

חבר הועד אלכס מוטליס: איתי הוא מתווך שנקרא כך ע"י מועלם ואלון. אם הוא מתווך אז אפשר לתבוע אותו כי יש חוק תיווך - לא כל אחד יכול להיות מתווך ויש לו אחריות כי הרי הוא תווך בעסקה. החשבונות של איתי הוז הן ללא שם עבור מי ועבור מה, וללא חותמת מקור.

חבר הועד אלון הרצוג: איתי הוז יושב עד לפני שנה בוועדת הערר בת"א והוא מאוד סייע לנו לזרז את התהליך. מיום הפקדת התב"ע ועד הדיון עברו 3 חודשים. למעשה, בעזרתו הדיון בתב"ע הוקדם בחצי שנה ויש לזה ערך כלכלי.

חבר הועד אלכס מוטליס: מסכים שיתכן, אך כל מעשה הכרוך בתשלום דורש אישור של 3 חברי ועד לפחות, וזאת מראש ולא בדיעבד.

אייל אהרון: "לא מבין את עניין האחריות של קפיטל. איך אתם נושאים באחריות? אתם יזמתם וניהלתם. פונה אל אלון הרצוג אתה אמרת שאתה מבין ואחרים לא מבינים אז תיקחו אחריות."

חבר הועד אלעד דרורי: אם קייסי ומוטליס מפסיקים להיות בוועד אפשר לשכוח מהפרויקט.

חבר הועד קייסי: אם אלון מתחייב, אנחנו מוכנים לקחת עו"ד שינהל את הפרויקט, אבל אלון יישא בהשלכות אם אין בניין תוך שנתיים שלוש.

עו"ד מועלם: מתייחס לדברים. בין היתר, ניתן הסבר מה משמעות כתב שיפוי לעירייה משמעות הדבר כי במידה והעירייה תידרש לשלם פיצוי (במקרה של תביעה נגדה), חברי הקבוצה יידרשו לשפות את העירייה ולשלם זאת למעשה. כמו כן, ניתן הסבר למצב הזכויות בתת חלקה 8 ו 11 : תת חלקה 8 נרכשה במלואה על ידי חברי הקבוצה, בתת חלקה 11 רכשו חברי הקבוצה את זכויות הבניה בלבד ואת הקרקע ללא זכויות הבניה רכשה קפיטל.

כמו כן, מצייין כי מן הראוי והרצוי היה לתאם את מועד הישיבה עם אדריכל הפרויקט יניב פרדו ומנהל הפרויקט איציק קורן, על מנת שיהיו נוכחים בה ויוכלו לתת מידע מקצועי לחברי הקבוצה, במיוחד על רקע העובדה כי בישיבה נידונים סוגיות למכירת הנכס, השלכות התב"ע וההליך התכנוני.

לגבי מכירת זכויות, כל חבר קבוצה יכול להחליט למכור את זכויותיו ואין כל מניעה מצדו למכור אם הוא מעוניין. אך לא ניתן לחייב חבר קבוצה למכור את חלקו אם הוא אינו מעוניין.

חברי הועד קייסי ומוטליס: מציינים כי אין צורך הואיל והם נפגשו עם אנשי המקצוע וקיבלו מהם את המידע. "מוכנים לקחת צעד אחורה ולתת לאלון את חופש הפעולה כדי להגיע למטרה הסופית בתנאי שייקח את כל עלויות ההתנגדויות, השיפויים והפיצויים עליו ויישא בכל האחריות ויתחייב על מועד תחילת בניה אם עד התאריך שיקבע לא ימצא הפתרון שהוצע (מציאת קונה ליחידות שירצו) ולא החזיר את 3 מ' שקלים לחשבון הקבוצה אזי אנחנו תקועים והכל פתוח גם לתביעה."

חבר הוועד קייסי: מציע שיבנו יחד את הפרויקט ובסוף יתחלקו כל חברי הקבוצה ברווח הכללי של הפרויקט – רוב חברי הקבוצה מסכימים להצעה זו.

חבר הוועד אלעד דרורי יוצא מהשיבה ומייפה את כוחו של אלכס מוטליס להצביע בשמו.

חברת הוועד קוקי מוטליס: מציעה 2 הצעות לפתרון: קפיטל תיקח אחריות על כל ההוצאות העתידיות עד לקבלת ההיתר, או שתתחייב לקנות בעצמה או באמצעות צד ג את זכויות הרוכשים שמעוניינים למכור - במחיר עלות + 7%

חבר הוועד אלון הרצוג: טוען שהוא לא שותף לרווחים באיזו שהיא דרך. מוסיף כי אם מוכנים להתקדם בתהליך ולאפשר לאלון ולאנשי המקצוע לנהל את התהליך, מציע כי בסוף הפרויקט ייבחן דו"ח האפס: ככל שלמי מחברי הקבוצה יהיה אחוז רווחיות נמוך מהאחוז לפי דוח האפס, אלון וקפיטל יפצו על כך.

מציע שכל אחד מחברי הקבוצה יכול לרשום לו צק בגובה הסכום ששילם ולקבל את כל הזכויות שלו בגג.

אלון- מסביר שקפיטל רכשה את תת חלקה 11 כדי לעשות שם חניה אחת או שתיים. מסביר כיצד יהודה יוסף חורג מתחום השטח שלו ע"י פתיחת דלת בשטח ת"ח 11 ומדוע ביקש להשתמש באקט של כוחניות כלפיו ע"י הצבת מכולה כדי לחסום לו את מדרגות הגישה שהקים.

מציע שיקנו אותו.

מודיע על אפשרות נוספת -יעקב לב הציע לו לרכוש 50% מזכויות הרוכשים, יוריד את הבניין בקומה כך שמי שיש לו דירה בקומה 3 יפגע וירד לקומה 2. כך הוא מונע מעצמו את הסתרת הים וגם יוכל לנייד את זכויות הבניה שלא נוצלו אליו לגג לבנות קומה 7 ו8. אין ספק שהוא מנצל את חולשת הקבוצה. במחיר של סדר גודל 11,12 אלף שקל למ"ר, יעלה לו 4,5 אלף ש למ"ר בניה בהגזמה והוא גומר ב 17 א"ש, מה ששווה 30 כי זה קומה 7,8 עם נוף לים. הרעיון שיעקב לב הכי רוצה זה לקנות 50% מזכויות הרוכשים.

חבר הוועד אלכס מוטליס: אלכס- מבקש ממועלם התייחסות ובירור מה ההשלכות המיסויות של העסקה. מבקשים שפז כלכלה ייקחו פיקוד על ההתנהלות הפיננסית וכן שיוציאו דו"ח אפס מעודכן. מודיע שאין יותר משיכות מחשבון הפרויקט ללא אישור 3 חברי ועד ואין אפשרות לקזז מסכומים המגיעים לטובת חש הפרויקט. האופציה היחידה שאפשר להמשיך הלאה זה רק אם כולם מפקידים כסף לחשבון.

חבר הוועד אלון הרצוג: אומר כי הוא מוכן לנהל את הגביה בתנאי אחד- שקט מוחלט מהוועד- פועל בצורה משלו- כולל שליחת מכתבים מגעילים וחיובי ריבית. לשאלת אלכס מדוע הוא ודן לא שהפקידו את חלקם בחשבון אמר אלון שזה מהסיבה שהסכום שלו הוא פי 3 משל אחרים

מוסר כי ההלוואה היום עומדת על פריים מינוס 0.5 והיום התנאים יותר גרועים פריים + 2.5 הבנק בכל שלב יכול לבקש לפרוע את ההלוואה- רק על בסיס אישי עם אלון הבנק משאיר את ההלוואה בחצי עין עצומה. ברגע שיקבל דוח חדש הוא יבקש לפתוח תיק חדש

חבר הוועד אלכס טוען שצריך מנגנון אחר לגביית כספים אם לא מחשבון האשראי.

מרבית חברי הקבוצה מבקשים להתפזר ומבקשים לסכם ולהחליט.

סיכום והחלטות:

1. עד ה 30/11/12 לאחר שתתקבל החלטה בוועדת הערר, אלון יחזור אל הקבוצה עם הצעת רכש קונקרטי. מינימום הצעת רכש: עלות + 7% ריבית לשנה + הצמדה.
2. כל חבר קבוצה שלא שילם את חלקו לפי הטבלה המצורפת מתחייב לעשות זאת עד ליום 15/09/12
3. הוועד מאשר להחזיר לעו"ד מועלם את האגרות ששילם לפני למעלה משנה לפי החשבון שהמציא לוועד, מתוך חשבון הנאמנות.
4. עו"ד מועלם התבקש להעביר לוועד את כל הנתונים הכספיים הרבים החסרים מתקופת הנאמנות וכן את הנהלת החשבונות ומאזן מתקופת הנאמנות עליה גם שולמו כספים למנהל חשבונות וכן לרואה חשבון.
5. הרוב דורש כי קפיטל תחזיר 3 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה עד ליום 30/11/12
6. קפיטל תנהל את הגביה מחברי הקבוצה שלא משלמים.
7. לא תתבצענה משיכות מחשבון הפרויקט עד שלא יפקדו הכספים מכל חברי הקבוצה.

הישיבה ננעלה.

רשם: יהודה מועלם, עו"ד

קוקי מוטליס ע"פ הקלטה