

פרוטוקול

אסיפה כללית של חברי קבוצת רכישה בחיפה
המקרקעין הידועים כחלקה 24 בגוש 10781 (להלן: "הפרויקט")

שהתקיימה ביום 24.7.2011 ברח' תובל 5, תל אביב

רשימת נוכחים:

1. אבוקרט ציון (בשם אבוקרט אופיר).
2. דולב עובדיה.
3. פירוזי מלכה ואהוד (גם בשם פירוזי דור).
4. גריף אררה שרית.
5. רוזנצוויג ניקי.
6. פרנס לסלו.
7. בן אמוץ אורי ומיכל (בשם בן אמוץ דניאל).
8. גרופ דינה.
9. מטעם קפיטל - אביחי חכם (בשם טוניק עמוס, אלי אליוט וענונו, עידן עפר, דור סילבנה).
10. נשיץ ברנדס – עו"ד ארז ספיר, עדי בן אנוש (מתמחה).

מהלך האסיפה

1. מר אביחי חכם הסביר לנוכחים, כי ביום 30.5.2011 נחתם הסכם לרכישת המגרש עם המוכר, כאשר קפיטל רכשה 3 יחידות מתוך 17. ביום 2.6.2011 נרשמה הערת אזהרה לטובת חברי הקבוצה. עד כה שולמו למוכר כ-70% מהתמורה והשלמת התמורה צפויה להיעשות עד לסוף חודש אוגוסט.
חוברת הכוללת את הסכם השיתוף, הסכם המכר ונסח רישום מקרקעין חולקה לחברי הקבוצה.
2. עו"ד ארז ספיר הציג את משרד נשיץ ברנדס ושות' וכן הסביר כי מצבה המשפטי והתכנוני של קבוצה זו נכון למועד האסיפה הינו טוב, במיוחד ביחס לקבוצות אחרות.
3. תשלום אגרות והיטלים – היטלי מים, ביוב ותיעול שולמו על ידי הקבוצה; היטל השבחה שולם על ידי המוכר; כופר עצים ישולם בתחילת השבוע הקרוב. לאחר תשלום מלוא האגרות יתקבל היתר הבניה.
4. אדריכל (א. ניסן) – הונחה להעביר תכנית עדכנית לעירייה.
5. דוח אפס והצרכת כספים – הוכן על ידי השמאי משה גרניט. רכיב הבניה לא עמד באומדן המשוער ולפיכך קפיטל ביצעה הצרכה מעלות הקרקע לתקציב הבניה, דהיינו – ביצעה הפחתה מדמי סיחור האופציה המגיעים לה על מנת להימנע מחריגות בתקציב הבניה.
6. ליווי בנקאי לפרויקט – בימים אלו מתנהל מו"מ אל מול שני בנקים לשם הסדרת הליווי הבנקאי לפרויקט. עד כה שילמו חברי הקבוצה כ-40% הון עצמי, דבר שיש בכוחו לתרום לקבלת מימון איכותי. בשבועות הקרובים יידרשו חברי הקבוצה להציג ולחתום על מסמכים לשם לצורך פתיחת מסגרות האשראי ולפיכך הם מתבקשים לשתף פעולה ולחתום על כל המסמכים הדרושים על מנת למנוע עיכובים. חברת הניהול תסייע בעניין זה.
7. מכרז קבלנים – המכרז הופץ כמכרז פאושלי הכולל מפרט טכני בסטנדרט גבוה. ממוצע ההצעות שהוגשו עמד על כ-5.9 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ) בעוד שתקציב הקבוצה עומד על סך של 5.5 מיליון ₪ (כולל מע"מ). נבחנת כעת האפשרות מול בנק איגוד לפצל את הבניה לארבעה קבלני תחום, פעולה אשר תביא לחסכון בעלויות אך עלולה לגרום לעיכוב בקבלת טופס 4. חברי הקבוצה הסכימו כי ככל שהבנק יאשר זאת, יבחרו באפשרות זו, כאשר מהנדס חברת הניהול ישמש כמהנדס על. טיוטת הסכם קבלן הוכנה ע"י משרד נשיץ ברנדס ונציגות הקבוצה תיקח חלק במו"מ מול הקבלן.

8. בחירת הוועד :

הוסבר כי בהתאם להוראות הסכם השיתוף יש לבחור וועד, ועם בחירתו יהא על חברי הקבוצה לחתום על יפוי כח נוטריוני לחברי הוועד שנבחרו, בנוסח עליו חתמו עם החתימה על הסכם השיתוף.

לאחר הסברים בדבר הוועד והנחיצות לזמינות גבוהה יחסית של חברי הוועד לפרויקט, הציעו את עצמם כמועמדים לוועד חברי הקבוצה הבאים :

א. מר ניקי רוזנצוויג.

ב. מר עובדיה דולב.

ג. מר אהוד פירוזי.

המועמדים הציעו את עצמם, ניסיונם וזמנם הפנוי, וכן אף השיבו לשאלות המשתתפים. לאחר מכן קיימה הקבוצה הצבעה אשר במסגרתה נבחרו פה אחד את החברים לעיל לכהן בוועד הקבוצה.

מר אורי בן אמוץ הציע כי לאור ניסיונו בתחום יבצע את הבקשה על החשבונות והדוחות של הקבוצה ויהא אחראי על הוצאת דוחות תקבולים. הצעתו התקבלה פה אחד על ידי חברי הקבוצה.

9. חברת ניהול – חברי הקבוצה בחרו ב-א.ה. קפיטל גרופ בע"מ כחברת הניהול של הפרויקט.

10. בניה – הבניה צפויה להתחיל בחודש ספטמבר וסיומה צפוי בתוך שנה מיום תחילתה.

11. שינויים פנימיים בדירות – ניתן יהיה לבצע בטרם בניית הדירה.

12. ממ"ד – החלון יהא ממוגן, ניתן להחליף את דלת הממ"ד ומלבד זאת החדר יהא בעל סממנים של חדר רגיל, ככל שניתן.

13. מיזוג – תהא הכנה למיזוג בלבד והרוכשים ינחו את הקבלן בדבר מיקומה.

14. תכניות מפורטות וכן מפרט יפורסמו באתר האינטרנט של הקבוצה.

רשמה : עדי בן אנוש.