

סיכום אסיפה כללית של חברי קבוצת רכישה פרויקט "יהודה הימית"

במקרקעין המצויים:

ברח' יהודה הימית מס' 11-13 ביפו,

שהתקיימה ביום ב' 29/06/2010 בפתח תקווה

רשימת נוכחים:

חברי הקבוצה: טל דוד, ארז צפתי, צחי שוורץ, רועי מקלר, נועם מוזס, יגאל זנדר, אודי אשל, אורי אלמן, ניב חיוני, ליאור מאי, תומר קשטן, נועם לוי, אלסנדרו חדד, ניר מנור, מייק אפשטיין.

עוד נוכחים:

עו"ד מיכאל דידי, אלישע רובין – אדריכל הקבוצה, עידן שמש, אלון הרצוג, טובי רחמים.

מהלך האסיפה:

1. אלון הרצוג פתח את האסיפה, ועדכן לגבי סטאטוס הפרויקט. בסקירה ציין כי יאיר גלס שהתחיל כמנהל הפרויקט לא פעיל מזה כשנה ועידן שמש מחליפו בתפקיד מטעם קפיטל גרופ ומקדם תהליכים בצורה יעילה מול הגורמים השונים. כמו כן אמר אלון, כי בחודש ינואר הוכנסה תוכנית מושלמת לעיריית ת"א ואז גם הודענו שאנו צפויים לעלות לוועדה תוך מס' שבועות. צעד זה נחשב לקפיצת מדרגה גדולה ומבורכת בפרויקט. לצערנו, התוכנית עצרה בעירייה.
2. אלישע רובין המשיך מפה וסקר את שלבי הפרויקט מצידו:
 - א. מאי 2008 התוכנית הופקדה אצל הועדה המקומית.
 - ב. יולי 2008 תב"ע נקודתית.
 - ג. ספטמבר 2008 התוכנית התפרסמה ל-60 יום להתנגדויות.
 - ד. דצמבר 2008 30 יום נוספים מעבר ל-60 יום כדי לוודא שלא מגישים עתירה משפטית.
 - ה. מרץ 2009 הועברו המסמכים למתן תוקף.לסיכום, עברו 10 חודשים מההפקדה ועד למתן תוקף. זהו פרק זמן סביר ואף קצר יחסית לכל הדעות.
 - י. ב-29/3/09 הגשנו בקשה לפתיחת תיק מידע – שהוא הבסיס על פיו ניתן להכניס גרמושקה. הגרמושקה הוכנה ונשלחה לכל היועצים: תנועה, אינסטלציה, נציבות כיבוי אש, איכות סביבה, חשמל, אדריכל נוף, רשות העתיקות, צוות יפו ועוד, נאספו 10 אישורים ע"י המהנדסים.ב-14/1/10 התיק הורוד נמסר לעירייה. העירייה קלטה את המסמכים. בפגישה מול העירייה נכחו אדריכלית חנה שומך, עידן שמש אשר וידאו שכל הנתונים הדרושים נמצאו וישנם. מרגע זה העירייה לוקחת לעצמה עד 3 חודשי בדיקה, אך לאחר כחודשיים התקבלה החלטה של רינת אורבובך, האמונה על תיק הרישוי - אשת מקצוע חדשה יחסית בתחום, לאשרר את המסמכים שהוגשו הן בהגשה זו והן בתב"ע שהוגשה כאמור ב-2008, מול היועצת המשפטית וזאת לצורך קבלת סמכות נוספת ומנוסה ממנה. שרי אורן, היועצת המשפטית של עיריית ת"א הינה איש פרטי ויחיד האמון על כל תיקי העירייה, ולכן תשובתה הייתה: "אם ישנו ספק בגין הניסוח, המלצתי לנסח מחדש ולפרסם ההקלה". בשלב זה אנו בקפיטל מינינו איש מקצוע היושב בועדות העירייה (המקומית והמחוזית) אשר לו קשרים בכל מסדרונות העירייה לצורך ביטול רוע הגזירה שכן לזו אין כל הצדקה או תקדים ברחוב יהודה הימית. לאחר ניסיונות חוזרים ונשנים במשך מס' שבועות גורם זה טען שניתן "להילחם" בהחלטה משפטית זו רק באמצעות גורמים משפטיים. אדריכל אלישע רובין חיזק טענה זו ואף המליץ לקיים פגישה עם עו"ד ענת בירן, שכן זו אחת מעורכי הדין המוערכים והמשפיעים ביותר בעיריית ת"א. אלון הרצוג אף הציע לממן את שכר טרחתה בגין הטיפול בנושא.

בפגישה שהתקיימה במשרדי ענת בירן בנוכחות אלון הרצוג, עידן שמש, אלישע רובין, וכמובן ענת בירן, הוסבר לענת הנושא, וכן נמסרו לידיה מסמכים רלוונטיים הן של המקרה שלנו וכן כל התב"עות הזהות ברחוב יהודה הימית שאושרו. לאחר כשבועיים של בדיקות ועיונים מצידה של ענת בירן, המליצה זו, שלא לקיים דיונים צולבים מול שרי אורן, שכן הליך זה יכול להוות מכשול ולהפוך את היועצת המשפטית לגורם עוין בתוכנית, ומאחר והפרסום הינו רק 14 יום, היא ממליצה לוותר על התיק ולצאת להקלה, מתוך נקודת הנחה שהעירייה שכבר אישרה את התב"ע תדחה כל התנגדות אם תהייה. אדריכל אלישע רובין הציע נוסח הקלה, אשר מפנה את תוספת הקומה אל מסמכי התב"ע שאושרו כבר ב-2008. עיריית ת"א אישרה נוסח זה. חברת טלנכסים נבחרה במכרז שערכה עיריית ת"א להיות אמונה על נושא פרסום ההקלה. ב-10/6/10 חברת טלנכסים יצרה קשר עם עידן שמש, מנהל הפרויקט וביום למחרת קיבלה חברה זו קיבלה את שכרה הראשון וכבר באותו היום החלו הפרסומים בעיתונות. יש להמתין 14 יום להתנגדויות מפרסום ההודעה האחרונה.

3. עידן הסביר בפגישה שלהליך הפרסום מחולק לשלושה שלבים:

- א. פרסום בעיתונות
- ב. פרסום פיזי באתר המיועד לשינוי וכן בכרזות A3 באתרים סמוכים לפי דרישת העירייה.
- ג. פרסום לשכנים מדלת לדלת ואיתור בעלי הנכסים והחתמתם שההודעה אכן התקבלה.

עידן שמש ציין כי ב-11/6/2010 פורסם נוסח ההקלה בשני עיתונים, ב-13/6/2010 גם במקומון.

כמו כן נאמר כי לעירייה דרוש פרק זמן של 21 ימי עבודה (א'ה') להפיץ את הפרסום. לאחר מכן, יש להמתין 14 יום מהיום שהאדם האחרון קיבל את פרסום ההקלה.

4. אלישע ציין כי כשתקנון התב"ע נחתם ע"י צוות יפו כולל המחלקה המשפטית הוא עובר למעלה מ-12 מחלקות עירייה. המחלקות עיינו בכל המסמכים ואם היה צורך לתקן בזמנו הם היו מציינים זאת. יתרה מזאת, שני בניינים באותו רחוב פרסמו את אותו הנוסח שבו השתמשו בפרויקט זה, וקיבלו את ברכת העירייה. ואולם, עקב המצב הנוכחי שבו העין פקוחה על קבוצות רכישה בנדל"ן ולאחר פרשת הולילנד, שרי אורן, היועצת המשפטית של עיריית ת"א, חייבת להגן על העירייה מתביעות עתידיות ולכן אמרה שיש צורך לפרסם את ההקלה בפירוש עם המילים תוספת קומה.

5. אחד הרוכשים שאל מדוע לא התייעצנו עם עו"ד כדי לבדוק סוגיה זו ולהתעמת עם העירייה, ונענה כי עשינו זאת, מול עו"ד ענת בירן, שהמליצה לא להיכנס לסחבת הזו מול העירייה כיוון שזה פשוט יגרום להתנתנות נוספות מיותרות. המלצתה – לפרסם ההקלה.

6. לו"ז צפוי - להערכת אלון, לא תהיינה התנגדויות לפרסום ההקלה, אף כי אפשרי שיהיו, ונחזור תוך חודש לשלב בו היינו בינואר השנה, תיק ורוד שעולה לוועדה רגילה שמאשרת התוכנית ומוציאה החלטה. וועדה זו מתכנסת אחת לשבועיים ביום רביעי. לאחר מכן מילוי דרישות מינהל העיר כאשר רוב הדרישות המוחלט כבר התקבל על ידי מנהל הפרויקט בפועל (הרשימה המלאה אצל אלישע). רק מהנדס האינסטלציה לא הציג את אישורו עדיין, מכיוון שהוא יכול לעשות זאת רק לאחר וועדה המקומית (כלומר אישור ההגשה).

7. כלומר במידה ולא תהיינה התנגדויות מהרגע שבו התיק ייכנס לוועדה לאישור ועד להגשת תיק ירוק – לקבלת היתר בניה: כחודשיים. היתר בניה – חודשיים נוספים.

8. עו"ד מיכאל דידי עדכן לגבי שוברי מס הרכישה האחרונים שנשלחו לרוכשים. המיסוי היום יידרש לפי שווי כדירה גמורה, אך בגלל כל הפטורים – הבינו ברשויות המס שעדיף להם למסות לפי קרקע, כך יקבלו יותר. הפרשי מס הרכישה נבעו כשהעמיסו דמי מארגן על ערך הקרקע, לפי מסלול זה. על פי עו"ד דידי – לא תהיינה דרישות כספיות ממס רכישה לרוכשים. הנושא סגור.

עו"ד דידי ומשרדו מטפלים בהשלמת הרישום בטאבו ע"ש בעלי הזכויות במקרקעין.

יש להמתין לאישור רשויות המס בדבר "עסקת הרכישה באמצעות נאמן" ולקבלת אישור הרשויות לבצע את העברת הזכויות מעו"ד גרינפלד ועו"ד פרץ כנאמן לידי חברי הקבוצה הנהנים, כ"א לפי חלקו היחסי.

9. בנושא קנסות שהוטלו בגין פסולת באתר – עו"ד מיכאל דידי הוא זה שייצג את חברי הקבוצה מול העירייה. חברי הקבוצה נתבקשו להעביר אליו העתק של הקנסות.

10. שני חברי הוועד נועם לוי ותומר קשטן הגישו את התפטרותם מהוועד בחודש מאי 2010. אלון המליץ שכנהוג בקבוצת רכישה שהוועד המכהן בו נותרו 3 חברים יישאר בתפקידו – הקבוצה הסכימה פה אחד. כמו כן, ליאור מאי נבחר על ידי האסיפה הכללית כחבר ועד נוסף פעיל ומשתתף בהחלטות. ועד הקבוצה יהיה : נועם מוזס אורי אלמן אלון הרצוג וליאור מאי. עוד סוכם שבמידה ומסיבות טכניות תידרש חתימתם של אחד החברים שהתפטרו, הדבר יתאפשר.

11. אחת לחודש ב-5 לאותו חודש ייצא עדכון מסודר לחברי הקבוצה באמצעות פורטל הדיירים.

12. בחירת מנהל פרויקט – יש צורך בבחירת מנהל פרויקט חדש עבור שירותי פיקוח, כולל הכנה למכרז קבלנים. תהליך הבחירה יסתיים תוך 3 חודשים ממועד הישיבה ויכלול מבחינת מהות העבודה רק את הפיקוח על הבניה (ולא שלבי תיאום תכנון).