

## פרוטוקול

אסיפה כללית של חברי קבוצת רכישה פרויקט "הדואר" במקרקעין המצויים ברח' הדואר מס' 8-10 ביפו והידועים כחלקות 28 ו 29 בגוש 7017 (להלן: "הפרויקט")

שהתקיימה ביום ב' 12/04/2010 בתל אביב

**רשימת נוכחים:**  
חברי הקבוצה:

שם	הערות
ארנון אפשטיין	באמצעות מיופה כוחו – מייק אפשטיין
כפיר גולדצקי	
אתי קאופמן	
אלעד דרורי	
דניאל סיינו משען	
ליאורה בלוג	
חיים דזימוטרובסקי	
חיה ויוסף דולב	
ענת וערן שוסטק	
תומר שריבר	ייצג גם את הוריו – עופר וענת שרייבר
משה אלמקייס	באמצעות מיופה כוחו – אבי אלמקייס
מאיר אלמקייס	באמצעות מיופה כוחו – אבי אלמקייס
רון פודולר	
אלון הרצוג	
אייל אהרון	
רוזליס רפאל	באמצעות מיופה כוחו – אייל אהרון
מוטליס תום	באמצעות מיופי כוחו – קוקי ואלכס מוטליס
צור שריקי	
יעקב שריקי	
דן הרצוג	

עוד נוכחים:

1. עו"ד יהודה מועלם

2. יניב פרדו – אדריכל הקבוצה
3. איציק קורן + יצחק אלמקייס – מנהלי הפרויקט מטעם הקבוצה

### מהלך האסיפה:

1. יניב פרדו ואיציק קורן עדכנו לגבי המצב התכנוני של הפרוייקט.
2. יניב פרדו יעביר אישור צוות יפו והחלטת פורום תכנון פברואר 2010.
3. הועלתה הצעה על ידי איציק קורן להתקדם במקביל לקבלת האישורים הדרושים מהעירייה בהכנת מכרז לקבלן מבצע, לרבות תוכניות, הסכם וכו', וזאת חלף להמתין לאישורי העירייה, במטרה לקדם את הפרוייקט. על מנת לפעול כך נדרשות עלויות נוספות לצורך הכנת המכרז כבר עתה, בהתאם לתקציב הפרוייקט.  
הוחלט על ידי האסיפה הכללית כי איציק ישלח חומר לגבי הצעתו, לרבות העלויות הכרוכות בכך. חברי הקבוצה יאשרו את ההצעה במייל שיופץ לכולם, והועד, המוסמך לקבל את ההחלטה, יקבלה בהתאם לאישור חברי הקבוצה במייל שיופץ.
4. עו"ד יהודה מועלם ביצע סקירה משפטית בקשר עם רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס.  
עו"ד מועלם עדכן כדלקמן:  
ביום 10.04.2008 נחתם הסכם הרכישה באמצעותו כנאמן חברי הקבוצה.  
מיד בסמוך לחתימת ההסכם נרשמה הערת אזהרה בגין העסקה. הערת האזהרה נרשמה לדרישת לשכת רישום המקרקעין ע"ש עו"ד יהודה מועלם בנאמנות. לבקשת רישום הערת האזהרה צורף הסכם השיתוף לרבות החלק היחסי של כל נהנה מחברי הקבוצה.  
ביום 07.05.2008 הוגשה כנדרש הודעה לרשויות המס בדבר הנאמנות. להודעה צורף הסכם השיתוף.  
לבקשת חברי הקבוצה מצ"ב כנספח א' לפרוטוקול זה הודעת הנאמנות.  
ביום 29.05.2008 הוגשה כנדרש שומה עצמית בגין העסקה לרשויות המס.  
לבקשת חברי הקבוצה מצ"ב כנספח ב' לפרוטוקול זה טופס הדיווח והמכתב הנלווה לו.  
במסגרת העסקה רכשה הקבוצה את מלוא הזכויות בתת חלקה 8 וכן את מלוא זכויות הבניה בתת חלקה 11. הקרקע, ללא זכויות הבניה, בתת חלקה 11 נרכשה על ידי חברת ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ.  
לבקשת חברי הקבוצה הובהר, כי מהות הנכס הנרכש על ידי הקבוצה הנו זכויות הבניה על גג הבניין הקיים בתתי חלקות 8+11 וכי בתום הפרוייקט יתוקן צו רישום הבית המשותף לגבי הבניין כולו, לרבות תוספת הבניה של הקבוצה. במסגרת תיקון צו רישום הבית המשותף, יתוקן הצו הקיים כך שכל יחידה תירשם כיחידת רישום נפרדת עם חלקה היחסי ברכוש המשותף.  
הוזכר, כי במהלך התקופה לא שולם מלוא מס הרכישה לפי השומה העצמית על ידי חלק מחברי הקבוצה וכי רק לאחר חג הפסח (מספר ימים לפני אסיפה זו) התקבל אישור רשויות המס כי יתרת התשלום לפי השומה העצמית, אשר הורכבה מקנסות בגין איחור התשלום, אופסה.  
לבקשת חברי הקבוצה הועבר במייל האישור מרשויות המס בגין האמור.  
נכון להיום, לאחר קבלת אישור רשויות המס כאמור, יפעל בשבועות הקרובים עו"ד מועלם לביצוע רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בגין עסקת הרכישה (על ידי עו"ד מועלם בנאמנות כאמור). לצורך כך, לגבי תת חלקה 11 ייערך הסכם שיתוף עם חברת ד.ה. קפיטל אשר יגדיר את חלקה היחסי של הקבוצה בתת חלקה 11 המשקף את

זכויות הבניה בחלקה, ואת חלקה היחסי של קפיטל בתת חלקה 11 המשקף את הקרקע בלבד בחלקה. במקביל לרישום האמור, תירשם הערת אזהרה לטובת כל אחד מחברי הקבוצה הנהנים לפי חלקו היחסי בנכס.

עוד הוסבר, כי לצורך השלמת הרישום ע"ש הקבוצה, יש להמתין לאישור רשויות המס בדבר "עסקת הרכישה באמצעות נאמן" ולקבלת אישור הרשויות לבצע את העברת הזכויות מעו"ד מועלם כנאמן לידי חברי הקבוצה הנהנים, כ"א לפי חלקו היחסי.

5. עו"ד מועלם הסביר לבקשת חברי הקבוצה את מהות התביעה אשר הוגשה על ידי מר איצקוביץ כנגד המוכרים והקבוצה.

עורך הדין אשר מונה לטפל בתיק הנו עו"ד גלעד וקסלמן ממשרד הרצוג פוקס נאמן. לבקשת חברי הקבוצה, יועבר כתב ההגנה אשר הוגש בתיק בימים הקרובים לחברי הקבוצה במייל.

6. עלתה החלטה על סדר היום להצבעת חברי האסיפה – פיזור הועד הקיים : ועד הקבוצה אשר מנה את החברים : זהר לוי, אלון הרצוג, רפאל רוזליס, פוזר לפי החלטת חברי האסיפה פה אחד.

7. עלתה החלטה על סדר היום להצבעת חברי האסיפה – בחירת ועד חדש : הציגו מועמדות :

אלכס מוטליס (מיופה כוחו של תום מוטליס)  
אבי אלמקייס (מיופה כוחם של מאיר ומשה אלמקייס)  
אלון הרצוג  
תומר שרייבר

הוחלט פה אחד כדלקמן :

הועד החדש הנבחר :

אלכס מוטליס (מיופה כוחו של תום מוטליס)  
אבי אלמקייס (מיופה כוחם של מאיר ומשה אלמקייס)  
אלון הרצוג

חבר הקבוצה – תומר שרייבר, נבחר רביעי והוסכם כי ככל שיידרש, יחליף חבר וועד אשר לא יוכל למלא את תפקידו.

הוסבר, כי לאור החלפת הועד, יידרש כל חבר קבוצה לחתום על יפוי כח נוטריוני (בנוסח אשר נחתם בעבר בעת מינוי חברי הועד הקודמים) המייפה את כוחם של חברי הועד החדשים לפעול בשם הקבוצה. כמו כן, יידרש לעדכן את הגורמים הרלבנטיים (במיוחד את הבנק והספקים השונים).

הוסכם כי עו"ד מועלם יכין את נוסח יפוי הכח אשר ימנה את חברי הועד החדשים (לרבות תומר שרייבר). ייקבע מועד מרוכז להחתמת חברי הקבוצה על יפוי הכח האמור. לאחר החתמת יפוי הכח האמור, ייתקבל מחברי הועד המוחף אישורם בכתב כי יפוי הכח אשר הקנה להם כח לפעול בשם חברי הקבוצה בוטל.

האסיפה ננעלה.

רשם : יהודה מועלם, עו"ד