

קבוצת רכישה - פרויקט "אחוזה מאיר" - בלפור 58 בת ים

הנדון: פרוטוקול אסיפת נציגות מיום 1.6.2014

שהתקיימה במשרד עו"ד רונאל פישר, בלום-דוד ושות', בני ברק

נוכחים:

חברי הנציגות: שי קורצמן, אלון הרצוג. נעדר – תומר פציחדזה (קיבל זימון).
עורכי הדין - עדי רווח-וינצר, גלעד שדי"ר ושמעון בן ישי.

על סדר היום:

1. הליך הגרלת מקומות החניה בפרויקט
2. מציאת פתרון למימון חלוקת מקומות החניה עודפים ומימון עלויות בנייתן

מקומות חניה:

אלון הרצוג מעדכן - לאור התקן המחייב בבת-ים של הצמדת 1.3 חניות לדירה, לאחר הצמדת החניות לדירות בהתאם להסכם השיתוף, נותרו 14 חניות פנויות.

עלות הבניה המוערכת של חנייה ממוצעת בפרויקט הינו כ- 50,000 ₪ לחניה.

סך כל עולות הבנייה של החניות העודפות הינו כ-700,000 ₪.

במידה והחניות העודפות לא ירכשו ע"י חברים בקבוצה אז החניות יהיו חניות משותפות ועלות המימון של הבנייה תוטל על כל חברי הקבוצה באופן יחסי, כלומר עלות מוערכת של 14,000 ₪ אותם יידרשו כל אחד מהחברי הקבוצה לממן מכסף פרטי.

אלון מסביר מדוע חניות משותפות לא עובד בפרויקטים אחרים ומנמק מדוע לא מתאים לפרויקט שלנו. כמו כן, מציין את ההכבדה הכספית הכרוכה במימון הבנייה של החניות העודפות.

לאור האמור, ולאחר שחברי הנציגות שקלו את כל השיקולים הרלוונטיים לטובת חברי הקבוצה ולצורך הפחתת עלויות הבנייה לחברי הקבוצה בגין הבנייה של החניות העודפות, הוחלט להציע לחברי הקבוצה לרכוש את מקומות החניה הנוותרים בדרך של הגרלה מוקדמת של צמדי מקומות חניה אשר יוגדרו מראש ויסומנו ע"י נציגות הקבוצה באופן שווה ככל הניתן בכל קומה בחניון.

באם לא ימכרו החניות העודפות, חברי הקבוצה יאלצו לשאת בעלויות הבניה של החניות שיוותרו.

החלטה:

הנוספת תהיה צמודה לחניה הראשונה שמגיעה לכל יחידה בפרויקט, הוחלט, כאמור, על מכירת התניות העודפות לחברי הקבוצה בדרך של הגרלה מוקדמת באופן שמי שרכוש חניה נוספת יבחר 2 חניות צמודות מתוך מאגר של חניות צמודות אשר סומנו מראש ע"י נציגות הקבוצה כחניות כפולות בכל קומת חניון המיועדות לרוכשי החניות העודפות. עלות מקום חניה נוסף במסגרת ההגרלה היא כ- 50,000 ₪ לחניה.

צמדי מקומות החניה יסומנו על גבי התשריט, כך שכל חבר קבוצה המעוניין לרכוש מקום חניה נוסף יוכל ליהנות משני מקומות חניה צמודים במיקומים שנקבעו והוקצו מראש ע"י נציגות הקבוצה. צמדי מקומות החניה יפוזרו בין קומות התניון השונות באופן שווה ויוגדלו בין רוכשי חניה נוספת מתוך החניות העודפות. במידה ויהיו חברים שיבקשו יותר מחניה אחת נוספת, יש לקבל על כך עדכון מראש ולהיערך לדבר.

הוחלט, כי תחילה יוקצו מקומות חניה לנכים, וזאת בהתאם לתקן המקובל. חבר קבוצה המחזיק בתעודת נכה כדין ובתוקף אשר תוצג לעורכי הדין במעמד האסיפה, לא ישתתף בהגרלת מקומות החניה ויוקצה לו מקום חניה המתאים לנכה במסגרת הליך נפרד. במידה ומס' בעלי תעודת הנכה יעלה על מספר מקומות החנייה בפרויקט המוקצים לנכים, תיערך הגרלה בין בעלי תעודות הנכה ומי שיוותר ללא חניית נכה ישתתף בהגרלה הכללית של חברי הקבוצה.

לאחר הקצאת מקומות חניה לנכים, רוכשי הפנטהאוזים, אשר גודלם עולה על 120 מ', יבחרו את צמד מקומות החניה להם הם זכאים בהתאם להוראות הסכם השיתוף, סדר הבחירה יעשה בהתאם לחלקם היחסי בקרקע, מהגדול לקטן, ללא צורך בהשתתפות בהליך ההגרלה הכללי של כלל חברי הקבוצה. במידת הצורך וככל שיימצא כי ישנן דירות בעלות שטח זהה תיערך הגרלה פנימית בין אותן בעלי דירות ששטחן זהה לצורך קביעת סדר הבחירה.

לאחר סיום חלוקת מקומות החניה לנכים ולבעלי דירות הפנטהאוז (או דירות מעל 120 מ"ר), ולאחר ההגרלה בין רוכשי חניה נוספת מתוך החניות העודפות תבוצע הגרלת כללית בין כל חברי הקבוצה של מקומות החניה הנותרים באופן של בחירת פתק עם מספר אשר ישקף את סדר הבחירה בהגרלה.

חתימת חברי הנציגות שהשתתפו:

		
שי קורצמן	נציגות הוועד	אלון הרצוג
	בלפור 58 בת-ים	

** נערך ע"י הגב' לירז מאיר, ממשרד רונאל פישר, בלום-דוד ושות'