

### **הנדון: פרוטוקול אסיפה כללית שנייה מיום 16.5.11**

שהתקיימה במלון שרתון סיטי טאוואר ברמת גן

נוכחים: חברי הקבוצה המפורטים ברשימת הנוכחות המצ"ב.

#### **הנוכחות מהווה מניין חוקי**

#### **על סדר היום:**

עדכון חברי הקבוצה בנוגע לתקציב הפרוייקט ולשלבי הפרוייקט והתקדמותם  
בחירת קבלן מבצע  
קבלת החלטה על מספר המעליות שיותקנו בבניין

#### **סדר הדוברים**

#### **אלון הרצוג, חבר הועד המפקח של הקבוצה:**

מעדכן את הנוכחים על תהליך מכרז הקבלנים שהתבצע בחודשים האחרונים, החל מחודש ינואר 2011.

הציג את סדר היום של האסיפה:

- עו"ד שמעון בן ישי - סקירה משפטית של מצב הפרוייקט והפעולות שנעשות.
- רון בן דוד, ממשרד הפיקוח אפרתי-מדפיס - מצגת המרכזת את תהליך מכרז הקבלנים וההצעות שהתקבלו בעקבות המכרז.
- דניאלה פז, מפז כלכלה והנדסה - הצגת דו"ח פיננסי ומתן הסבר על השינוי בתקציב הפרוייקט.
- אלון הרצוג - דברי סיכום.
- הצבעה לגבי העניינים שעל סדר היום – בחירת קבלן ומספר המעליות שיותקנו בבניין.

#### **עו"ד שמעון בן-ישי, ייעוץ משפטי:**

סקירת הפעולות המשפטיות שהתבצעו עד כה בפרוייקט ויידוע הנוכחים בדבר הסטטוס המשפטי העדכני של הפרוייקט - רגע לפני הוצאת היתר בנייה והתחלת בנייה בשטח, ריכוז רישום הבעלות בקרקע, כך שכל חבר יירשם כבעלים בקרקע לפי חלקו.

עדכן את הנוכחים, כי עדיין חסרים אישורי תשלום מס רכישה של כמה מהחברים, דבר אשר מעכב את רישום הבעלות בקרקע ועל כן מתבקשים החברים שטרם העבירו לעוה"ד של הפרוייקט את אישורי תשלום מס הרכישה שלהם, לעשות זאת בהקדם האפשרי. עוה"ד של הפרוייקט ידאגו לפנות אל אותם חברים ולעדכן אותם שטרם העבירו את האישור כנדרש. יודגש - אין בכך כדי לעכב את התקדמות הפרוייקט או את התחלת הבנייה.

ציין, כי מאז אסיפת החברים האחרונה, הצטרפו לצוות הפרוייקט מר רון בן דוד - מפקח הפרוייקט ממשרד הפיקוח אפרתי-מדפיס, ומר סמי טיטו, מחברת טיטו אדריכלים בע"מ - אדריכלי הפרוייקט.

**\*\*שאלת חבר -** האם התיקון שנעשה לאחרונה בחוק ביחס לקבוצות רכישה חל גם על הקבוצה הזו? עו"ד בן ישי השיב, כי התיקון אינו משפיע על הקבוצה הנוכחית, שכן הוא התקבל לאחר שהקבוצה רכשה את הקרקע והעסקה הוגדרה ברשויות המס כרכישת קרקע ולא כרכישת דירה. על כן, התיקון לחוק יחול רק על מי שימכור או ירכוש דירה בקבוצת רכישה לאחר התיקון.

**\*\*שאלת חבר -** האם בשלב מסירת הדירות לחברים, נדרש להוסיף מס רכישה? עו"ד בן ישי השיב, כי לא ניתן לערוב לכל הפעולות של רשויות המס, אולם אין זה סביר שכך יהיה. נראה, כי לא צפויות הפתעות נוספות מבחינה מיסויית בגין רכישת הקרקע.

**\*\*שאלת חבר -** בעקבות פרסום על קבוצת רכישה אחרת, שנדרשה להוסיף סכום כסף באמצע הבנייה. האם אנחנו נהיה מכוסים מזה? אלון הרצוג השיב, כי באותה קבוצה נאלצו להחליף קבלן באמצע העבודה מאחר שהתגלה כקבלן לא מוצלח. בקבוצה הזו הסיכון שנצטרך להחליף קבלן באמצע הינו נמוך, שכן כל הקבלנים שפנינו אליהם במכרז הם קבלנים מהשורה הראשונה.

### רון בן דוד (משרד אפרתי - מדפיס), ניהול ופיקוח של הפרוייקט :

הקרין מצגת למשתתפים בה הופיעה סקירה של התהליך שהתקיים בחודשים האחרונים לבחירת קבלן ראשי.

המכרז הופץ ל- 11 חברות בנייה, רובם מהטובים והמוכרים ביותר בענף הבניה בארץ. התקבלו הצעות מ- 6 קבלנים.

בעקבות ההצעות שהתקבלו הוחלט להתקדם במשא ומתן עם שתי חברות - אלקטרה בניה ואשטרום.

לאחר משא ומתן שהתנהל התקבלו הצעות מעודכנות וסופיות משתי החברות :

אלקטרה בניה - 39,654,292 ₪.

אשטרום - 41,373,000 ₪.

עדכן את הנוכחים, כי במהלך החודשים האחרונים התנהל, במקביל למכרז, הליך רישוי מול העירייה לקבלת היתר בנייה ואישור הפרוייקט. במהלך התהליך, העירייה ובעלי זכויות מחלקות סמוכות הערימו קשיים והעירייה העלתה דרישות שביצעו ייקר את עלות הפרוייקט מעבר למצופה. לדוגמא - קירווי חלק מרמפת החניון התת קרקעי, הורדת החניות של המסחר לחניון התת קרקעי, הוספת חניות, בניית לובי נוסף במפלס הרחוב וכניסה נוספת לבניין מקומת הקרקע, תוספת קירות מסך באיזור הלובי הקומתי ועוד.

הצעות אלקטרה ואשטרום כוללות בתוכן את דרישות העירייה שהוטמעו ברכיביהן.

רון עדכן את הנוכחים, כי המלצת הנציגות היא לבחור בהתקשרות עם חברת אלקטרה. הצעתה נמוכה יותר מההצעות האחרות שהתקבלו ומדובר בחברת ביצוע מובילה בענף הבניה בישראל.

כמו כן, עדכן את הנוכחים, כי עליהם לקחת לתשומת לבם, שהצעתה של אלקטרה כוללת 2 מעליות בלבד ולא 3 כמו שדובר בהתחלה. עלות בניית מעלית שלישית משמעותה תוספת של כ- 350,000 ₪ להצעה של אלקטרה. על פי יועץ מעליות, 2 מעליות לבניין המתוכנן עומדות בתקן וזה יכול לעבוד. הפיר של המעלית השלישית יבוצע בכל מקרה, כך שניתן להחליט בנושא הזה היום או בשלב מאוחר יותר.

עוד עדכן רון את החברים בעניין דרישות העירייה עליהן דיבר מוקדם יותר, כי הנציגות מנהלת הליך מול העירייה שמטרתו הפחתת הדרישות שהציבה. כך, למשל, הם פועלים להגיע להסכמה עם העירייה, כי קירות המסך שנדרשו באיזורי הלובי הקומתייוקטנו לחלונות סטנדרטיים, דבר אשר יפחית את עלויות הביצוע.

### אלון הרצוג, חבר הוועד המפקח של הקבוצה:

אלון הרחיב ועדכן את הנוכחים, כי בחודשים האחרונים קיבלה העירייה התנגדויות של שכנים ובעקבות זאת העלתה דרישות בלתי צפויות. הנציגות החליטה להמתין עד לקבלת היתר בנייה בטרם פועלים מול העירייה להפחתת הדרישות, כדי לא לעכב את קבלת ההיתר. לאחר קבלת ההיתר יובא הנושא להחלטת החברים ותתקבל החלטה האם לפנות לוועדת הערר כנגד דרישות העירייה או לא.

לדוגמא - אחת מהדרישות הלא צפויות של העירייה הייתה, כי כל החניות בפרוייקט יהיו חניות תת קרקעיות וכי יתבצע קירוי של חלק מרמפת הכניסה לחניון. אילוץ זה שמציבה העירייה יביא לכך, שתיווצר גינה פרטית של הבניין בגודל של כ- 300 מ"ר (רכוש משותף), שהיציאה אליה תהיה ממועדון הדיירים בקומת הכניסה של הבניין. עלות ביצוע הקירוי מוערכת בכ- 1,000,000 ₪ + מע"מ - לא מדובר רק בבניית הקירוי אלא גם באורור מאולץ לקומה הראשונה של החניון, בניית אינסטלציה וניקוז שמותאמים לקירוי, פיתוח השטח וכו'.

בעקבות דרישה נוספת של העירייה, נוספה כניסה שנייה לבניין. הכניסה מרחוב הרב קוק תהיה הכניסה הרשמית לבניין ושם יבנה לובי מפואר, חדר/מועדון דיירים גדול וחדר כושר. כניסה נוספת תהיה מפנית הרחובות בלפור - הרב קוק, שתהיה כניסה ישירות למעליות הבניין. ביצוע הכניסה הזו מומלץ, שכן זה יקל על הדיירים. הפרשי גובה בין רח' הרב קוק לבלפור וכן העובדה שמגדל המגורים נבנה מעל קומת מסחר, יוצרים מצב שכדי להיכנס מהכניסה הראשית צריך לטפס בגרם מדרגות. הכניסה השניה פותרת את זה ומקלה בעצם על דיירים עם עגלות, מבוגרים וכו'. בנוסף, העירייה לא אישרה שהמחסנים יהיו מעל הקרקע, כך שכל המחסנים (ככל שיהיו) יהיו גם הם תת קרקעיים.

התכניות החדשות יועלו לאתר הפרוייקט וכל החברים יוכלו לראות בהן את כל השינויים. מעצבת הפנים של הפרוייקט היא גילי טננבאום.

כל הנתונים האלה כבר מופיעים בתוך ההצעה של חברת אלקטרה, שכאמור מכילה את כל דרישות העירייה. ממילא, כל דרישה של העירייה שתופחת או תבוטל בהמשך (על ידי הגשת עררים או כד'), ההצעה של אלקטרה תפחת בהתאם. ההחלטה הסופית אם להגיש ערר או לא תהיה של הדיירים החברים.

### **\*\*שאלת חבר - מה יהיה המפרט הטכני בתוך הדירות?**

רון בן דוד השיב, כי המפרט הבסיסי מכובד ויפה מאוד ומעל המקובל. חברת אלקטרה תעמיד נציג מטעמה שייפגש עם כל אחד מהחברים על התכניות של הדירות. סוכם עם אלקטרה, כי חברים שיהיו מעוניינים לשנות מיקום של נקודות חשמל או מים לא יחויבו בתשלום נוסף על כך, אם זה יתבצע לפני היציקה. כמו כן, לחברים תעמוד בחירה בין מוצרים שונים - ריצוף וחיפוי, כלים סניטריים וכד', על פי המפרט הטכני.

### **\*\*שאלת חבר - מה לוחות הזמנים, במידה ואכן בוחרים באלקטרה?**

אלון השיב, כי במידה ואלקטרה תיבחר, בתוך מספר שבועות ייחתם הסכם הבנייה ובמקביל יינתן היתר הבנייה ויתחילו העבודות בשטח. אנו מעריכים, כי הבניה תתחיל בתוך חודש וחצי - חודשיים. מבחינת היתר הבנייה, הוגשה גרמושקה לעירייה. ממתניים לאישור כיבוי אש. אנו מאמינים, שההיתר יינתן אף לפני שאלקטרה תהיה ערוכה להתחיל בביצוע העבודות.

מבחינת המועד לביצוע הבניה - על פי הסיכום עם אלקטרה הם מחוייבים לעלות על הקרקע בתוך 30 יום מיום חתימת ההסכם. את הבנייה הם אמורים לסיים בתוך 28 חודשים מתחילת העבודות.

**\*\*שאלת חבר - האם אלקטרה מתחייבת למחיר?**  
 רון בן דוד השיב, כי אלקטרה מתחייבת למחיר סגור אשר צמוד למדד.

**\*\*שאלת חבר - האם אלקטרה בונה בעצמה?**  
 רון בן דוד השיב, כי אלקטרה התחייבה לבנות בעצמה ולא לתת לקבלן אחר לבצע את הבניה.

### דניאלה פז, מנכ"ל פז כלכלה והנדסה:

הציגה את עצמה למשתתפים. פז כלכלה והנדסה עורכת מטעם הקבוצה ועבור הבנק המלווה את הדוחות הפיננסיים של הפרוייקט.

דו"ח האפס הוכן על ידנו לפני כשנה וחצי ותקציב הפרוייקט בו עמד על 38 מיליון ₪ (כולל מע"מ). מאז חלה התייקרות במדד של כ- 3.5%-4%, התווספו לבנייה דרישות בלתי צפויות של העירייה עליהן הורחב קודם, חלה עליית מחירים בענף הנדל"ן וכ"י. כל הגורמים האלה הביאו לחריגה בתקציב הפרוייקט, שנכון להיום עומד על סך של כ- 46 מיליון ₪. כלומר, נוצרה חריגה של כ- 8 מיליון ₪.

החריגה הזו נובעת ממספר גורמים כפי שצוין מוקדם יותר.

\* סכום של כ- 2.5 מיליון ₪ מתוך החריגה מיוחס לבעלי החלק המסחרי בשל העובדה שכל חניות המסחר יהיו תת קרקעיות ולא מעל פני הקרקע וכן בשל גידול בשטחי המסחר. הסכום הזה אינו מדוייק, ונכון לעכשיו מדובר בהערכה בלבד. לאחר שיערכו טבלאות מדוייקות, נדע מה העלות המדוייקת.

\* סכום של כ- 1.5 מיליון ₪ מתוך החריגה נובע מהתייקרות המדד במהלך השנה וחצי האחרונות.

\* סכום של כ- 1.2 מיליון ₪ מתוך החריגה נובע מדרישת העירייה לקירוי רמפת הכניסה לחניון.

\* כאשר נעשה דו"ח האפס הראשון לפני כשנה וחצי, הוכנס בו סעיף בצ"מ (בלתי צפוי מראש) לחישוב התקציב בסך של כ- 1.8 מיליון ₪. כיום, הבנק אינו מאפשר לעשות שימוש בסכום זה למימון החריגה בתקציב ודרישתו היא, כי סכום זה יישמר למקרים הרלבנטיים המצדיקים שימוש בו, כגון הפרשי הצמדה עתידיים.

\* סיבות נוספות לחריגה בתקציב - שטחי השירות גדלו מעבר למה שנכלל בהערכות הראשוניות ודרישות נוספות של העירייה.

אלון מוסיף, כי יש לקחת בחשבון, שבדירות הפנטהאוז והמיני פנטהאוז גדלו השטחים בשל שינוי בגרעין הבניין. שינוי זה שינה את המבנה של אותן דירות כך ששטחן מעט גדל.

דניאלה מבהירה בהקשר זה, כי לאחר שתתקבל ההחלטה על הקבלן, פז כלכלה יערכו טבלאות איזון ואז ישתנו אצל חלק מהחברים אחוזי ההשתתפות שלהם בפרוייקט. כמובן שכל דירה משתתפת בבנייה ע"פ החלק היחסי שלה, וככל ששטח דירה גדל, כך גם תיגדל השתתפותה בעלויות הבנייה.

דניאלה מעדכנת, כי על פי ההערכות המוקדמות של פז כלכלה, תהיה לכל חבר תוספת של כ- 100-110 אלף ₪. אלון הרצוג מציין כי התוספת אינה כוללת את תקציב הבצ"מ (בלתי צפוי מראש) של כל דירה, כלומר אם דירה שווקה לפי מחיר של 1,200,000 ₪ ע"פ דו"ח האפס הראשוני, המחיר הורכב מכ- 1,160,000 ₪ עלויות וכ- 40,000 ₪ עבור מרכיב בצ"מ. כיוון שהבנק אינו מאפשר שימוש בתקציב הבצ"מ ואינו מחשיב אותו כחלק מהעלויות, הכוונה של התייקרות של 100,000 ₪ לדירה היא עלות סופית של 1,260,000 ₪ - כלומר בפועל

60,000 ₪ מעל מה שתוכנן. מעבר לכך, תיוותר ללקוח מסגרת אשראי נוספת שאינה מיועדת לניצול בסך 40,000 ₪ (עבור בצ"מ)

סוגיה נוספת שמביאה אף היא לחריגה בתקציב הינה, דרישת העירייה לבניית כמות מינימאלית של חניות בבניין, דבר אשר הוביל לכך, שישנן 15 חניות עודפות שיוצעו למכירה לחברים. החניות יוצעו למכירה במחיר שוק (כ- 50-60 אלף ₪ לחניה) ולא במחיר עלות, מאחר שמדובר כאמור בחניות תת קרקעיות, שעלות בנייתן גבוהה (כ- 100,000 ₪ לבניית כל חניה).

יופעל מנגנון של הצעת החניות העודפות למכירה לחברים. הסכום שייגבה במכירה ייכנס לקופת הפרוייקט ויפחית מהסכום שיידרש כל חבר להוסיף בגין החריגה. כרגע, החניות הנוספות הן של כל החברים, אלא אם כן הן יימכרו. כל החברים שמעוניינים לרכוש חניה נוספת מוזמנים להירשם.

לעניין התוספת שכל חבר יצטרך להוסיף בעקבות החריגה בתקציב - בפרוייקט הזה, המסגרות שהועמדו בבנק הן נומינליות ויש להגדיל את המסגרת. הבנק דורש שהתוספת תתבצע באמצעות הון עצמי של החברים. אנו נוציא לכל חבר מכתב ובו יפורט סכום ההגדלה שלו בתקציב.

קיימות מספר אופציות - הגדלה פרטנית של התקציב של כל אחד מהחברים מול הבנק, חברת ביטוח EMI שמממנת את התוספת, העמדת בטוחות נוספות לבנק וכו'. נציגי הבנק מוכנים לשבת באופן פרטני עם כל אחד מהחברים.

כמו כן, ישנם חברים אשר העמידו מלכתחילה הון עצמי עודף. לגביהם נבדוק עם הבנק האם זה יוכל לשמש אותם לצורך ההגדלה כעת.

**\*\*שאלת חבר - מה קורה במצב שאחד החברים לא מצליח לגייס את הסכום הנוסף? איך זה ישפיע על כולם?**  
אלון הרצוג משיב, כי קיים הסכם שיתוף עליו חתומים כל החברים ובו מופיע מנגנון מסודר שמסדיר עניינים מסוג זה.

**עו"ד גלעד שד"ר, ייעוץ משפטי:**

רשאים להצביע אך ורק חברי הקבוצה הרשומים בהסכם השיתוף ואשר נוכחים באסיפה זו, כאשר לכל יחידה יהא קול אחד בלבד.

### **הצבעה**

בחירת קבלן מבצע – האם יש מתנגדים להצעה לקבל את הצעת אלקטרה כהצעה זוכה?  
אין מתנגדים.

קביעת מספר מעליות בבניין – בדעת רוב הוחלט על התקנת 3 מעליות בבניין.  
מתנגד אחד - רומי בנצי.

### **לסיכום:**

פה אחד נבחרה חברת אלקטרה כקבלן מבצע של הפרוייקט, על פי הצעתה שהוצגה לנוכחים באסיפה.  
ברוב קולות הוחלט, כי בבניין ייבנו 3 מעליות ולא 2.

\*נערך ע"י עו"ד עדי רווח ממושרד רונאל פישר, נרי ושות'

