

## פרוטוקול ישיבת ועד מיום 17.11.2011

נוכחים: אלון הרצוג, טובי מובדט, עידן שמש, נועם מוזס, אורי אלמן וליאור מאי

### מטרת הפגישה:

1. פתרון המחלוקת הכספיות שבין חברי הקבוצה לבין קפיטל גרופ.
2. השלמת תהליך קבלת היתר הבניה.
3. חתימה על הסכם עם הקבלן המבצע.

### כללי:

1. פרויקט יהודה הימית 11-13 מורכב משתי קבוצות רוכשים:
  - א. קבוצת רוכשים א' – רכשו את חלקם בקרקע ביחד עם קפיטל גרופ.
  - ב. קבוצת רוכשים ב' – רכשו את חלקם בקרקע מקפיטל גרופ.
2. השוני המהותי בהסכמי המשווק בין שתי קבוצות הוא כדלקמן:

הסכם המשווק של חברי קבוצה א' קובע כי קפיטל גרופ אחראית על חלק מהתשלומים הנלווים עד לקבלת היתר הבניה (לרבות אגרות הבניה ועלויות התכנון) וזאת כפי שמצוין בהסכם המשווק של חברי קבוצה א', בעוד שהסכם המכר של חברי קבוצה ב' קובע כי כל אחד מהרוכשים ישלם את חלקו היחסי בהוצאות ובאגרות הבניה.
3. קפיטל גרופ תתאם פגישות אישיות עם כל חבר קבוצה שיהיה מעוניין בכך בהקדם על מנת להבהיר את הנושא ואת הסיכומים.

### להלן סיכום הפגישה:

#### דו"ח אפס וקביעת אחוז ההשתתפות בבנייה של חברי הקבוצה

1. לאחר בדיקת הנתונים, קיבל הועד את דו"ח האפס העדכני אשר הוצג בישיבה אשר קובע את אחוזי ההשתתפות בבניה של כל חברי הקבוצה.
2. עם זאת, בעקבות פגישות שקיימנו עם דניאלה פז אשר ערכה את הדו"ח, קיבלנו את הסכמתה העקרונית לתקן את הדו"ח בהתאם לעלויות הבניה בפועל אשר נגזרות מההסכם שהושג עם הקבלן (אשבד). בפועל, עלויות אלה יפחיתו את העלויות המופיעות בדו"ח לכל אחד מחברי הקבוצה. עדכון הדו"ח יוכל להתבצע ע"י פז כלכלה רק לאחר חתימת ההסכם עם אשבד.
3. כתוצאה מכך, מסגרת האשראי שכל חבר יידרש לקבל והשלמת ההון העצמי יהיו נמוכים מהסכומים אשר הוצגו באסיפה הכללית האחרונה.
4. כמו כן, דניאלה פז תתבקש לבצע עדכון נוסף בדו"ח האפס: פיצול עלויות הביצוע של המרתף ושל קומת המסחר.

## הוצאות בגין קבלת ההיתר

1. מתוך סך ההוצאות ששולמו עד היום בגין קבלת ההיתר, ישנו סכום בסך של 40,000 ₪ אשר ועד הקבוצה הסכים כי גם חברי קבוצה א' צריכים לשאת במימונו על פי חלקם היחסי בעלויות הפרויקט.
2. יתרת ההוצאות עד לקבלת ההיתר – חברי קבוצה ב' – ישלמו את חלקם היחסי. קפיטל גרופ תשלם את החלק היחסי בגין כל חברי קבוצה א' ככל וחברי קבוצה א' ישלימו את חלקם על פי הסכם המשווק וככל ותיוותר יתרה לתשלום עבור אגרות ו/או הוצאות תכנון. במידה ועלויות התכנון הנותרות וחשבון האגרות ייפחתו מהסכומים ע"פ הסכם המשווק, ישלימו חברי קבוצה א' את יתרת הסכום לקפיטל גרופ.

## ריביות והצמדות

1. בגין הכספים אשר משולמים בגין הסכמי המשווק ולא נגבו מבעוד מועד לא תחויב ריבית והצמדה.

## אגרות בנייה

1. תשלום אגרות הבנייה יבוצע בכפוף להסכמי המשווק.
2. הוסכם כי לגבי חברי קבוצה א' בלבד אשר שטח הדירה הצפויה שלהם גדל מהתכנון המקורי, אגרות הבנייה בגין תוספת השטח בלבד תשולם כדלקמן: 50% מהתוספת על ידי הרוכש ו- 50% מהתוספת על ידי קפיטל.
3. עם זאת הוסכם כי במידה וחשבון מטר אגרה בפועל יהיה נמוך בכ- 30% מהצפוי (אגרה של 400 ₪ למטר לפי דו"ח אפס), קפיטל גרופ תשלם את מלוא התוספת של חברי קבוצה א' בגין הגדלת השטח.
4. עוד סוכם כי במידה וחשבון האגרות יהיה אכן נמוך בפועל ב- 30% מהצפוי לפי דו"ח אפס שאושר, תישא קפיטל בעלות הריהוט של הלובי של הבניין וזאת כמחווה של רצון טוב. בכל מקרה הסכום שתעביר קפיטל לטובת הנושא לא יפחת מ- 25,000 ₪

## שטחי מסחר ומרתף

1. שטחי המסחר – קפיטל גרופ מכרה בתקופה האחרונה את קומת המסחר לצד שלישי - שמואל לוינטל (החזקות בנמל) בע"מ.
2. המרתף שנמצא מתחת לקומת המסחר מוצמד באופן עקרוני לקומת המסחר. הרוכש של המרתף הביע את הסכמתו העקרונית להעברת זכויות המרתף או חלקו כנגד עלויות התכנון והבנייה שלו.
3. לפיכך, חברי הקבוצה המעוניינים במחסן עבור הדירה שלהם, יוכלו לקבל זאת בכפוף לתנאים הבאים:
  - א. יש להודיע על הרצון במחסן תוך 30 יום מיום פרסום פרוטוקול זה לכלל חברי הקבוצה.
  - ב. עלות בניית קומת המרתף בלבד, תעודכן בהתאם לדו"ח האפס העדכני שיתקבל מפז כלכלה.
  - ג. אלון הרצוג יכין תוכנית מסודרת לחברי הקבוצה לגבי מי מהחברים שמעוניין לרכוש ולקחת חלק בעלות בניית המחסן.

- ד. כל חבר בקבוצה אשר יהיה מעוניין במרתף ישלם את חלקו היחסי מסך עלויות הקמת שטחי המחסנים במרתף.
- ה. יתרת שטחי המרתף שלא יידרשו על ידי חברי הקבוצה יוצמדו לקומת המסחר.
- ו. הנ"ל כפוף להסכמתו של רוכש הזכויות של החלק המסחרי מקפיטל, אך קפיטל מצהירה כי הבהירה לרוכש את עמדת חברי הקבוצה וכי היא מקובלת עליו.
- ז. תיקבע בהקדם פגישה עם הרוכש וחברי הנציגות באחריות קפיטל. מובהר לחברי הנציגות כי בעלי השטח המסחרי רשאי לעשות בו את כל השימושים כפי שמצוין בתב"ע ובכפוף לקבלת רישיון עסק מעיריית ת"א, ואין לחברי קבוצה כל זכות לדרוש הגבלת השימוש בשטח המסחרי.
- ח. מטרת הפגישה תהא לנסות להגיע להבנות הדדיות לטובת כל הצדדים ליצירת בניין איכותי.

### השלמת תהליך קבלת ההיתר

1. במשרדו של אדריכל הפרויקט, אלישע רובין, ושל מספר יועצים שמלווים את תהליך קבלת ההיתר, התקבלו הערות טכניות בלבד של רינת אברבוך (עיריית תל אביב) שלאחר הסדרתן, ניתן יהיה לקבל את היתר הבניה ולהתקדם לבניה.
2. על מנת לסיים תהליך זה, יש להעביר תשלומים ליועצים בגין העבודה שבוצעה עד כה. עד לביצוע התשלומים הנ"ל, לא ניתן יהיה להתקדם עם קבלת ההיתר.
3. עם קבלת ההיתר, יהיה צורך להמשיך ולהשלים את יתרת התשלום המגיעה למי מהיועצים בגין קבלת ההיתר.

### מימון ובנקים

1. מסגרות האשראי של כל הרוכשים הוארכו עד לחודש פברואר 2012.
2. בימים הקרובים נתחיל הליך אישור מסגרות אשראי חדשות לכלל חברי הקבוצה אשר יכללו גם את עלויות הבניה הצפויות.
3. כל רוכש יידרש להמציא לבנק את המסמכים הרלוונטיים (הסבר מפורט בנושא יישלח בהמשך).
4. במסגרת זו, יהיה צורך בתוספת של הון עצמי של כל אחד מחברי הקבוצה.
5. על מנת לקדם את השלמת קבלת ההיתר, **כל דייר נדרש להעביר בהקדם האפשרי סך של 20,000 ₪ (הון עצמי) עד לתאריך 5.12.2011** (מצ"ב דרישת תשלום).
6. לחברי קבוצה א' בלבד – לכל אחד מחברי קבוצה א' קיימת יתרת חובה לקפיטל גרופ (המוערכת בכ- 35,000 ₪ לכל יחידה). חברי קבוצה א' ישלימו את יתרת התשלום לקפיטל (בניכוי 20,000 ₪ שיועברו כעת) עם קבלת חשבון האגרות הסופי אשר התשלום שלו בפועל יבוצע על ידי קפיטל גרופ בגין חברי קבוצה א'.
7. ככל וקפיטל תידרש להשלים כספים עבור חברי קבוצה א' היא תעשה השלמה זו בהתאם לפריסה אותה יאשר הבנק המלווה בעניין השלמות ההון העצמי כך שיתאפשר לקפיטל להזרים את הכספים במועד המאוחר ביותר אותו יאשר הבנק, ובלבד שהדבר לא יהווה יפגע בדרך כלשהי בחברי הקבוצה.
8. מורשי החתימה בבנק – סוכם כי מורשי החתימה בבנק מטעם הקבוצה יעודכנו בהתאם לרשימת חברי הועד העדכנית, קרי: נועם מוזס, אורי אלמן וליאור מאי.

### חתימה על הסכם עם קבלן מבצע

1. בהמשך לבקשת חברים בקבוצה באסיפה הכללית להפנות קבלנים מבצעים עבור הפרוייקט, הופצו מספר חוברות מפרטים למספר קבלנים על פי המבוקש.
2. אף קבלן לא חזר עם הצעת מחיר.
3. לאור זאת, בהתאם להחלטות שנתקבלו באסיפה הכללית, ועל מנת שלא להפסיד את ההצעה של חברת אשבד אשר היתה זולה בלמעלה מ- 1 מליון ₪ מיתר ההצעות שנתקבלו, בתוך 3 ימים מהפצת פרוטוקול זה, נחתום על ההסכם עם החברה.

חתימות חברי הועד:

### כל חברי הועד חתמו על מסמך זה

_____	_____	_____	_____
ליאור מאי	אורי אלמן	נועם מזוס	אלון הרצוג

רשם: ליאור מאי