

קבוצת רכישה קונכיה עין הים/חדרה

הנדון: סיכום פגישת ועד ראשונה – מתאריך 17-3-2011

נוכחים:

ועד הקבוצה: גיתית קוז'נסקי, מיכה סידיס, עינת גז

קפיטל גרופ: אלון הרצוג, ניסים אדרי, צחי פרנקל

על סדר היום: אדריכלית הפרויקט, חברת ניהול הפרויקט, עדכון בנושא התקדמות התכנון אל מול האישורים בעירייה, עדכון בנושא בחירת הבנק המלווה, אישור תשלומים ליועצים ומתכננים שכבר עבדו עד כה בשירות הפרויקט, חברת אוצר ייעוץ כלכלי לפתיחת מסגרות האשראי.

1. נבחרה אדריכלית הפרויקט – לאה רובננקו אדריכלים. היא האדריכלית שביצעה את התב"ע לכל המתחם, שכן הטרחה שלה לתכנון הפרויקט בן 66 היחידות הינו 319,200 ₪ + מע"מ והוא אטרקטיבי ביותר. לאה רובננקו תכננה בניינים נוספים בשכונה ונמצאת ביחסים מצוינים עם גורמי התכנון בעירייה.

2. אבני דרזניק מירון – חברת ניהול פרויקטים נבחרה לנהל ולפקח על הפרויקט. החברה מכירה את הפרויקט על בוריו, מקצועית מאוד ואמינה. כמו כן החברה ותיקה ומקובלת על בנקים וקבלנים. חברת אבני דרזניק מירון תפקח על חברת הבניה דניה סיבוס.

3. בנושא התכנון – אלון עדכן כי תוכנית ההגשה (הגרמושקה) כבר הוכנסה לוועדה בעיריית חדרה כאשר התאריך לדיון בתוכנית שלנו נקבע ל-12.4.11. מטרת הועדה ובתוכה מתאמת התכנון בעירייה להעיר את הערותיה/דרישותיה ולאשר את תוכנית ההגשה לקבלת היתר. מיד לאחר ביצוע כל דרישות העירייה נוכל לקבל את חשבון האגרות לתשלום עבור היתר הבניה.

4. בנק – בשלב זה בחירת בנק היא חשובה כיוון שכאשר יוטל על הקבוצה חשבון האגרות יהיה צורך לשלם זאת באמצעות המימון של הבנק המלווה. חובה לשים דגש על נקודה זו ולקבוע כי תוך חודש נסגור את נושא הבנק המלווה בשאיפה שתוך 3 חודשים לאחר מכן תיפתחנה מסגרות האשראי ויאושרו כלל הלווים.

בשלב זה בנק לאומי ובנק מזרחי טפחות מעוניינים ללוות את הפרויקט. ועד הקבוצה ייבחר את ההצעה האטרקטיבית ביותר לאחר קבלת ההצעות. בשלב זה מועברים לבנקים על ידי קפיטל גרופ ומשרד עוה"ד עמית פולק מטלון כל המסמכים והמידע הנדרשים על מנת שאלו יוכלו להגיש את הצעותיהם (דוח אפס מעודכן וחוזים רלוונטיים).

5. כל ההסכמים הקשורים בפרויקט עוברים דרך משרד עוה"ד עמית פולק מטלון ושות', כאשר הועד יהווה מנגנון בקרה נוסף על כל המנגנונים הקיימים: עוה"ד של הקבוצה, חברת ניהול הפרויקטים ומנהל הכספים של הפרויקט.
6. אישור תשלומים – הועד עיין בששת החשבונות לתשלום ואישרם, כאשר בשלב זה ישולמו חשבונות אלו מחשבון הנאמנות.
7. ניהול פיננסי – חברת הוועד, עינת גז, תרכז את הנושא של קבלת הצעות מחיר לניהול הפיננסי אל מול התקציב לנושא זה בדוח האפס שערכה חברת ירון ספקטור (שמאים). מטרת החברה לניהול פיננסי הינה מעקב שוטף אחר התשלומים ליועצים ומתכנני הפרויקט כמו גם דרישות תשלום מכל דייר על פי חלקו בקרקע על פי התקדמות הפרויקט, וכן עבודה שוטפת מול הבנק המלווה את הפרויקט.
- לפגישה הגיעו נציגי חברת נדל"ן גרופ והציגו את המערכת אשר פיתחו לניהול והצגה פיננסית של תשלומי הרוכשים אל מול הדרישות הכספיות של הפרויקט. לוועד נמסרה גם הצעתו של משה נתן רוא"ח. הועד ייבחן את ההצעות. בנוסף תינתן הצעה מחברת פז כלכלה ביום א' 27.3.11 בפגישה שתואמה.
8. פתיחת מסגרות אשראי לחברי הקבוצה – עם אישור הבנק המלווה, חברת אוצר ייעוץ כלכלי המתמחה בליווי קבוצות רכישה ופתיחת מסגרות אשראי, נבחרה ללוות את הרוכשים אל מול פתיחת מסגרות האשראי בבנק. שיתוף הפעולה המהיר והמלא של כל הרוכשים אל מול חברת אוצר חשובה מאוד להתקדמות הפרויקט ולקבלת הליווי הפיננסי מהבנק.

נשלחו לוועד המסמכים הבאים:

ריכוז תשלומים, סריקת החשבוניות, הצעת ההתקשרות החתומה עם חברת אוצר ייעוץ כלכלי, אישור תשלום לעיריית חדרה (על חשבון תשלום אגרות כחלק מתנאי עיריית חדרה לאישור התוכנית) מח-ן הנאמנות של הקבוצה המתנהל במשרד עוה"ד עמית פולק מטלון.