

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' 27/04/2011 בתל אביב

רשימת נוכחים:
חברי הקבוצה:

שם	הערות
כפיר מנחם גולדצקי	
אסתר קאופמן	באמצעות מיופה כוחה – קוקי מוטליס
אלעד דרוי	
דניאל סיינו משען	
ציפורה גוטמן	
ליאורה בלוג	
חיים דזימוטרובסקי	
זוהר לוין	באמצעות מיופה כוחו – אלון הרצוג
ענת וערן שוסטק	
משה אלמקייס	באמצעות מיופה כוחו – אבי אלמקייס
מאיר אלמקייס	
אלון הרצוג	
ניר שלום	
אורן מליס	
אייל אהרון	
רוזליס רפאל	
מוטליס תום	באמצעות מיופי כוחו – קוקי ואלכס מוטליס ועו"ד רואש אריה
פלד מיכאל ותמר	באמצעות מיופה כוחם – בנם ירון פלד
דן הרצוג	באצעות מויפה כוחו – אלון הרצוג

עוד נוכחים:

1. עו"ד יהודה מועלם
2. איציק קורן + ארז קירזנר – מנהלי הפרויקט מטעם הקבוצה

מהלך האסיפה:

1. מר איציק קורן עדכן לגבי המצב התכנוני של הפרוייקט :
 - 1.1 פורסמה התביעה להפקדה ביום 15/4/2011 כאשר מגישת התכנית הנה עריית תל אביב.
 - 1.2 ניתן לצפות בצפי לוחות זמנים באתר של חברת ד.ה. קפיטל גרופ. לדברי איציק, לוחות הזמנים הנם :
 - גמר התנגדויות ואישור הועדה המחוזית יסתיים במקביל לועדת הרשוי (הליכה במסלול ירוק)- סה"כ כ 3 חדשים
 - תהליך התכנון ההנדסי עד ליציאה למכרז-4-5 חד' (התקדמות במקביל)
 - 1-3 חד' עד חתימת הסכם עם קבלן
 - סה"כ 7-8 חד' עד להתחלת בנייה
 - 1.3 רוב התוכניות (אדריכלית, מערכות, קונסטרוקציה, מעליות) נמצאות בשלב מתקדם.
 - 1.4 איציק עדכן כי במהלך השנה האחרונה התקשה מאוד לפעול כמנהל הפרוייקט הואיל והועד אינו מקבל החלטות כנדרש, חוזר בו מהחלטות ואף אינו מיישם את החלטת האסיפה הכללית האחרונה מלפני כשנה.
 - 1.5 איציק ביקש להעלות להצבעה בפני האסיפה הכללית את ההחלטה הבאה :

האם להמשיך ולהתקדם בפרוייקט ולהעביר כספים למתכננים על מנת לגשת למכרז קבלנים או לחלופין האם להמתין עם העניין עד לאישור התביעה.
 - 1.6 כמו כן, איציק ביקש כי הועד יקבל החלטות ויודיע לאיציק כיצד לפעול.
 - 1.7 איציק עדכן כי נכון להיום לא חייבים כספים לאף גורם תכנוני.
 - 1.8 הועלתה דרישה מצד חברי הקבוצה כי תיעשה פניה על ידי איציק לאדריכל יניב פרדו על מנת לקבל התייחסותו האם יש אפשרות להטלת היטלי השבחה בפרוייקט (לדברי חבר הועד אלון הרצוג, אין היטל השבחה).
 - 1.9 כמו כן, לאור השינויים שנערכו בתכנון היחידות, לחלק מהיחידות ששטחן קטן חולקו מחסנים הנמצאים בקומות 1,2,3 ככל שניתן היה (בין אם בצמוד ליחידה ובין אם שלא בצמוד ליחידה) – קיימות מספר יחידות שלא קיבלו פיצוי לשינוי שחל בגודל הדירה. הוסכם כי תופץ טבלה חדשה המתייחסת לחישובי שטחים חדשים וחלוקת המחסנים. עפ"י הסכם השיתוף, לאחר קבלת היתר בניה, ייערך איזון ככל שיידרש.
 - 1.10 אלון הרצוג (שהנו מנכ"ל חברת ד.ה. קפיטל גרופ) ציין, כי כל היחידות גדלו (כאשר כוללים את המחסנים שהוצמדו ליחידות) והשינויים שנעשו הנם מינוריים – למעשה, כל המחסנים הוצמדו ליחידות ואין כמעט אף יחידה ששטחה קטן לעומת התכנון המקורי.
 - 1.11 דרושים עוד כ- 450,000 ₪ עד להשלמת החלק התכנוני ויציאה למכרז (כ- 15,000 ש"ח לכל חבר קבוצה).

1. דברי עו"ד מועלים:

העסקה דווחה וקיבלה אישור ב 8\2010 – רשויות המס אישרו את העברת הנאמנות ממועלם לרוכשים (עסקת הנאמנות) עדיין לא התקבלו השוברים לרישום בטאבו על כל עיסקה בנפרד. עד יום שני (2\5\10) הבטיח המפקח המטפל שהשוברים יתקבלו.

איציק קורן וארז קירזנר יצאו מהאסיפה.

2. עו"ד יהודה מועלם ביצע סקירה משפטית:

2.1 נמסר עדכון בנוגע לטיפול ברישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס.

העברת הנאמנות מעו"ד מועלם כנאמן לידי חברי הקבוצה כנהנים דווחה לרשויות המס ואושרה על ידם באוגוסט 2010, אך טרם התקבלו אישורי ההעברה לרישום בלשכת רישום המקרקעין לכל אחד מחברי הקבוצה לפי חלקו היחסי בזכויות. עו"ד מועלם עדכן כי מרשויות המס נמסר (על ידי המפקח המטפל) כי עד יום שני ה- 02/05/2011 יעבירו את אישורי המסים להעברת הזכויות מהנאמן לידי כל אחד מיחיד הקבוצה לצורך ביצוע רישום הזכויות ע"ש כ"א מחברי הקבוצה באופן אישי.

2.2 נמסר עדכון בנוגע לתביעה שהוגשה על ידי מר איצקוביץ כנגד המוכרים והקבוצה (באמצעות עו"ד מועלם כנאמן). 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. התיק נמצא בשלב של הליכים מקדמיים וגילוי מסמכים. עו"ד מועלם עדכן כי למחרת מועד הישיבה אמור להתקיים דיון מקדמי נוסף בתיק בבית המשפט.

2.3 מר אלון הרצוג, מנכ"ל חברת ד.ה. קפיטל גרופ – הגוף המארגן, אישר בפני חברי הקבוצה, כי ד.ה. קפיטל גרופ לוקחת על עצמה אחריות מלאה בכל הקשור לתוצאות התביעה.

3. נערך דיון בין חברי הקבוצה בנוגע לאפשרות הארכת תקופת הגרייס בקשר עם המימון מבלמ"ש. בהחלטה פה אחד של חברי הקבוצה הוחלט כי עם אישור התביעה, יפנה הועד לבנק לצורך הארכת תקופת הגרייס.

4. עלו שתי החלטות על סדר היום להצבעת חברי האסיפה:

4.1 הוספת שני חברי ועד נוספים, כך שהועד ימנה מעתה חמישה חברים במקום שלושה. לאחר שאושרה ההחלטה פה אחד, הצטרפו לועד חברי הקבוצה:
אלעד דרורי
רפאל רוזליס

4.2 החלטה שניה: האם להמשיך ולהתקדם בפרויקט ולהעביר כספים למתכננים על מנת לגשת למכרז קבלנים או לחלופין האם להמתין עם העניין עד לאישור התביעה? אופן ההצבעה:

שם	בעד	נגד	אחוז במשקל ההצבעה
כפיר מנחם גולדצקי	√		2.85%
אסתר קאופמן (באמצעות מיופה כוחה – קוקי מוטליס)		√	2.575%
אלעד דרורי	√		2.699%
דניאל סיינו משען		√	2.758%
ציפורה גוטמן	√		2.85%
ליאורה בלוג		√	4.413%
חיים דזימוטרובסקי	√		3.130%
זוהר לוין (באמצעות מיופה כוחו –אלון הרצוג)	√		2.952%
ענת וערן שוסטק		√	2.978%
משה אלמקייס (באמצעות מיופה כוחו – אבי אלמקייס)		√	2.978%
מאיר אלמקייס	√		3.139%
אלון הרצוג	√		6.677%
ניר שלום	√		3.257%
אורן מליס	√		
אייל אהרון	√		3.396%
רוזליס רפאל	√		
מוטליס תום (באמצעות מיופי כוחו – קוקי ואלכס מוטליס)		√	3.396%
פלד מיכאל ותמר	לא נכח בהצבעה		
דן הרצוג (באצעות מויפה כוחו – אלון הרצוג)	√		12.06%
סה"כ	43.01%	19.098%	
אחוז הצבעה מכלל משתתפי האסיפה	69.25%	30.75%	

לאור ההצבעה לעיל הוחלט ברוב קולות להמשיך ולהתקדם בפרויקט ולהעביר כספים למתכננים על מנת לגשת למכרז קבלנים ולא להמתין עד לאישור התביע.

האסיפה ננעלה.
רשם: יהודה מועלם, עו"ד