

הנדון: פרוטוקול אסיפה כללית שלישית מיום 11.10.11

שהתקיימה באולמי "גאלרי פאלאס", חולון

נוכחים: חברי הקבוצה המפורטים ברשימת הנוכחות המצ"ב, חברי הנציגות שי קורצמן, אלון הרצוג, מפקח הפרוייקט - רון בן דוד, נציגי פז כלכלה - יהלי קופרברג וגיא גדולין, עורכי הדין - עדי רווח, גלעד שדי"ר, בני כץ ושמעון בן ישי.

הנוכחות מהווה מניין חוקי

על סדר היום:

1. עדכון חברי הקבוצה בנוגע להתקדמות הפרוייקט
2. עדכון בדבר תוספת הון עצמי נדרש למימון הפרוייקט
3. קבלת החלטה בנוגע להמשך הפרוייקט ומימון החריגה

סדר הדוברים

אלון הרצוג, חבר הוועד המפקח של הקבוצה:

מעדכן את הנוכחים על הסיבות שגרמו לצורך בתוספת הון עצמי, כפי שנשלח לכל אחד ואחד מחברי הקבוצה לפי חלקו, על עמדת הבנק לגבי הזרמת האשראי בתנאי שתופקד התוספת להון העצמי על ידי חברי הקבוצה ועל האפשרויות העומדות בפני הקבוצה במידה ולא תופקד התוספת להון העצמי.

הציג את סדר היום של האסיפה:

- רון בן דוד, ממשרד הפיקוח אפרתי-מדפיס - עידכון אודות מצב הפרוייקט והיתר הבנייה.
- גיא גדולין, פז כלכלה והנדסה - מתן הסבר על השינוי בתקציב הפרוייקט.
- עו"ד שמעון בן ישי - סקירה משפטית.
- אלון הרצוג - דברי סיכום.
- הצבעה לגבי העניינים שעל סדר היום - המשך התקדמות הפרוייקט ותחילת הבנייה לאחר תשלום תוספת הון עצמי על ידי חברי הקבוצה לטובת מימון החריגה בתקציב.

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

צפי לקבלת היתר בנייה - כשבועיים לאחר החגים. בתוך כחודש לאחר מכן אלקטרה תעלה על הקרקע ותחל בבנייה. מעדכן כי לצורך קידום היתר הבנייה גויס מימון ביניים להוצאות שונות בקשר עם התנאים לקבלת היתר בנייה מן הקבלן חבי אלקטרה.

גיא גדולין, סגן מנהל מחלקת ליווי פיננסי, פז כלכלה והנדסה:

- מציג ניתוח של תקציב הבניה והשינויים שחלו בו לעומת דו"ח אפס מתחילת הפרוייקט, בצירוף מצגת.
- מעדכן, כי השינוי העיקרי שחל בעלויות התקציב בין דו"ח האפס שהוכן על ידי פז כלכלה והנדסה באפריל 2009, לדו"ח הביצוע הנוכחי (דו"ח אחד), בא לידי ביטוי בעיקר בעלות הבנייה הישירה.
- בדו"ח האפס עמד תקציב הבניה על סך של 37,881,000 ₪.
- עלות הבנייה הסופית, על פי ההסכם שנחתם עם הקבלן המבצע - חברת אלקטרה בנייה - עומדת על סך של 46,377,000 ₪. כלומר, ההפרש בין הסכומים - כשמונה וחצי מיליון ₪ בקירוב.
- מפרט הסיבות העיקריות לפער בין הסכומים בדו"ח אפס לעומת דו"ח אחד:
 - * דו"ח האפס הוכן על בסיס תכנון ראשוני ואומדנים בלבד, לפני שהתקבלו כל האישורים המתאימים. מאז ועד היום חלו שינויים רבים שהביאו להתייקרות בתקציב הבנייה, ביניהם בעיקר **דרישות שונות של העירייה** אותן לא ניתן היה לצפות מראש. למשל, גידול בשטחים, בעיקר בשטחי השירות - התייקרות של 3,783,000 ₪. קירוי רחבה חיצונית - עלות של 1,218,000 ₪.
 - * **הפרשי מידוד** - חלה התייקרות של כ- 6% במדד תשומות הבנייה ממועד דו"ח האפס ועד מועד חתימת הסכם הבנייה עם אלקטרה - התייקרות של 2,218,000 ₪.
 - * **כוחות השוק** - התייקרות כללית בעלויות הבנייה ובענף הנדל"ן וכ"י - עלות של 1,277,000 ₪.

****שאלת/הערת חבר - אבנר פיימן - באסיפה הקודמת דובר על סכומים נמוכים יותר, מדוע? אולי כדאי היום להוציא מכרז חדש לקבלן מבצע?**

עו"ד שמעון בן-ישי, יועץ משפטי:

ההסכם עם אלקטרה נחתם והקבוצה מתוייבת לו. מכרז חדש וביטול ההתקשרות עם אלקטרה יהווה הפרת ההסכם מולם ויחשוף את הקבוצה לכל ההשלכות שיהיו לכך.

רון בן דוד :

דו"ח האפס הוכן על ידי פז כלכלה לפני שנתיים. לוקח זמן עד שהפרויקט מפשר, כך קורה רבות בקבוצות רכישה.

גם אם כל אחד מתברי הקבוצה היה רוכש באותה תקופה דירה מקבלן, היו התשלומים על הדירה מוצמדים למדד התשומות והמחיר הסופי של הדירה הנרכשת היה בסופו של יום גבוה יותר ממחיר הדירה כפי שנרכשה במועד הרכישה.

באשר להסכם עם אלקטרה - הסכום שיש לשלם לאלקטרה כפי שהוצג באסיפה הקודמת לא השתנה. להיפך - הוא הופחת בכמה אלפי שקלים שהצלחנו לחסוך.

אלון הרצוג :

יש לקחת בחשבון גם את סוגיית הבצ"מ עליה דובר באסיפה הקודמת. הבנק אינו מאפשר שימוש בסכום הבצ"מ (כ- 40,000 ₪ לכל דייר) לצורך מימון החריגה בתקציב ודורש, כי החריגה תמומן באמצעות הון עצמי של חברי הקבוצה. מבחינת הבנק, תקציב הבצ"מ אינו מיועד לשימוש, אלא מהווה בסך הכל מעין מסגרת שהבנק מבקש על מנת להבטיח עליות מדדים, בעיות עתידיות עם הקבלן וכו'.

באשר למכרו חדש לקבלן - ההצעות שיתקבלו מקבלנים למכרו חדש כיום תהיינה הרבה יותר גבוהות מההצעות שהתקבלו כשפרסמנו את המכרו.

ניתן להחליט היום שמתקדמים בפרוייקט עם חברת אלקטרה, ומי שלא ירצה להישאר בקבוצה נמכור את היחידה שלו. אנתנו נמצא לכל אחד קונה. אבל, יש לקחת בחשבון, שגם קונה שייכנס בנעליו של חבר קבוצה, יחפש להרוויח את הרווח שאתם חיפשתם, כלומר קונים לא ירצו לשלם את מחיר השוק לפני שהבנייה הסתיימה והדירה מוכנה.

מעדכן, כי עפ"י מסרים שקיבל מנציגי הבנק, כרגע לא ניתן להתקדם בפרוייקט ולהתחיל בבנייה לפני שלפחות 70-80% מחברי הקבוצה יפקידו את תוספת ההון העצמי הנדרש, שכן הבנק לא ישחרר כספים להמשך מימון הפרוייקט ללא כיסוי החריגה התקציבית מתוך כספי ההון העצמי של החברים. ויותר מכך - אם הפקדת הכספים לא תתבצע עד לסוף החודש, הבנק יפעל להוציא את המגרש למכירה.

מעדכן, כי במידה ובהצבעה שתתקיים היום למעלה מ- 20-30% מחברי הקבוצה יצביעו כי אינם מעוניינים להוסיף את ההון העצמי הנדרש למימון החריגה, נצטרך להפסיק את הפרוייקט ולהוציא את המגרש למכירה או שהבנק יוציא את המגרש למכירה.

מעדכן לגבי עניין נוסף שיש לדבר עליו - הרכב הוועד המפקח של הקבוצה.

על פי הסכם השיתוף הועד מונה 3 נציגים.
 על-פי הסכם רכישת הקרקע, **שי קורצמן** חייב להיות אחד מתברי הועד.
 באסיפה הכללית הראשונה שהתקיימה ביום 29/12/2009 היה מועמד אחד בלבד מבין חברי הקבוצה, **משה זילברשטיין**, שהתנדב להיות חבר בוועד. מאחר שרק משה הציע את עצמו לוועד, הצעתי את עצמי וכך מוניתי להיות חבר ועד נוסף. כעת, משה הביע נכונות לסיים את תפקידו אם יש חבר קבוצה אחר שמעוניין להחליף אותו, וגם אני מוכן לצאת מהוועד אם וככל שיש חברים שמעוניינים להתמנות במקומי.

****שאלת/הערת חבר - אמיר לוי -** אני אחד מחברי הקבוצה ששילם את תוספת ההון העצמי כפי שנדרשנו. אני לא מאמין שמישהו מהיועצים לקח שקל לכיסו, אך אני כן מאמין שלכל אחד מחברי הקבוצה יש זכות לקבל תשובות כל עוד הדיון מתנהל בצורה ראויה. לדעתי, אם לא נתחיל בבנייה כמה שיותר מהר ואם אלקטרה לא תעלה על הקרקע כמה שיותר מהר, בעוד חודשיים נצטרך לשלם כספים נוספים. כל יום שעובר אנחנו מפסידים כסף.

****שאלת/הערת חבר - אבנר פיימן -** אני לא מאמין בצורה עיוורת. דורשים מאיתנו תוספת תשלום בסכומים גבוהים מאוד. אני מציע שנמנה רואה חשבון חיצוני מטעמנו, שיבדוק את פז כלכלה ואת כל הסכומים והנתונים שפז כלכלה מציגים, אני לא מאמין בצורה עיוורת. צריך להחליט היום וכמה שיותר מהר, כי יש אלמנט של זמנים מול הבנק.

****שאלת/הערת חבר - יובל ברונשטיין -** אני במקצועי רואה חשבון. אין לי ספק שאף אחד לא לקח כספים שלא היה צריך לקחת, אבל אין בעיה מבחינתי למנות רואה חשבון. כל עוד מבינים, שהדבר החשוב ביותר הוא לקבל החלטות ולהחליט מה עושים. אנחנו צריכים להחליט האם ממשיכים בפרוייקט או מפסיקים ומוכרים את הקרקע. בינתיים כדאי להתקדם באסיפה ולקבל הסברים על הנתונים והמספרים ואיך הגיעו אליהם.

עו"ד שמעון בן-ישי :

הועד המפקח של הקבוצה מונה על ידכם. אם אתם לא סומכים על הועד הנוכחי או לא מרוצים מתפקודו, ישנו מנגנון מתאים לכך שקבוע בהסכם השיתוף. ניתן להחליף את הרכב הועד או להגדיל את מספר החברים בו.
 אולם, יש לקחת בחשבון, כי כל הצעה שאתם מעלים כאן אשר נוגדת את הוראות הסכם השיתוף, למשל שינוי מסי הנציגים בוועד המפקח, לא תוכל להתקבל אלא אם כן תתקיים לפני כן הצבעה על שינוי הוראות הסכם השיתוף לעניין אותה סוגיה ויהיה רוב לכך.

לעניין תוספת ההון העצמי - על פי הוראות הסכם השיתוף כל אחד מכם התחייב לשלם את העלויות שיידרשו להשלמת הפרוייקט. כרגע יש צורך להוסיף כסף. עלויות הפרוייקט גדלו לעומת התחזיות בדו"ח האפס הראשוני. ישנן עלויות בנייה שמורכבות מבנייה ישירה, אגרות, תכנון וכו'.

חברת פז כלכלה מלווה עשרות קבוצות רכישה במשך שנים ארוכות. אני סמוך ובטוח שהתחשיבים שלה כלכליים ומדויקים. דו"ח האפס היה נכון לאותה תקופה שבה בוצע. אם ההסכם עם אלקטרה היה נחתם לפני שנתיים, אני מאמין שרוב הנתונים בפועל היו תואמים את אלה שהופיעו בדו"ח האפס מלבד אותם רכיבים שלא היה ניתן לצפות מראש.

בקבוצה הזו לא היה היתר בנייה בעת רכישת הקרקע ומדובר בתהליך ארוך. בזמן הזה חלה עליית מחירים גבוהה בשוק והשתנה משהו בכלכלה בישראל. המספרים שאתם רואים היום הם תוצאה של הדברים האלה. פז כלכלה לא יכולה לצפות את התהליכים שיש בשוק. השוק פועל מעצמו. הקבוצה הזו היא לא הקבוצה הראשונה שיש בה עליות מחירים וחריגה בתקציב.

את החריגה בתקציב והעלויות הנוכחיות צריך לשלם. יש הסכם עם הקבלן לאחר שנוהל איתו משא ומתן ארוך ומתיש. יש הוצאות נוספות שצריך לשלם וצריך להתמודד איתן. אם יש חברי קבוצה שאין להם יכולת לגייס את הכסף, יש פיתרון לכך בדמות מנגנון שקבוע בהסכם השיתוף - מי שלא משלם את חלקו בעלויות, ניתן להוציא למכירה את הזכויות שלו. לחברי הועד יש מחויבות ונאמנות למצוא קונה שישלם את הסכום המקסימאלי בגין הזכויות הנמכרות. אולם אין התחייבות להחזר סכומים ששולמו. יש לקחת בחשבון שלהערכתי האישית על אף התוספת שחברי הקבוצה נדרשים לשלם כיום, נראה כי עדיין יהיה להם רווח על הדירה, בסופו של דבר.

באסיפה הקודמת דובר על ממוצע תוספת הון עצמי לכל דירה בסך של כ- 110-100 אלף ₪. הסכומים האלה לא היו סכומים סופיים אלא הערכה בלבד, מבלי שנותחו כל הרכיבים ומבלי שחושב חלקם של בעלי החלק המסחרי בחריגה בתקציב. אמנם דניאלה פז העריכה אז את החלק של המסחרי בחריגה בתקציב בסך של כ- 2.5 מיליון ₪, אך הסכום הזה לא היה מדויק וכך גם היא ציינה מפורשות בפרוטוקול האסיפה הקודמת

אלון הרצוג :

אחוז ההשתתפות של כל אחד מחברי הקבוצה, לרבות אחוז ההשתתפות של החלק המסחרי, נקבע וחושב על ידי פז כלכלה. אם למי מכס יש טענות כנגד חישוב אחוזי ההשתתפות, קיים בהסכם השיתוף מנגנון לפיו ניתן לפנות לשמאי אחר שיבצע את החישוב.

אני מעדכן אתכם, שגם שי קורצמן, אחד הבעלים של החלק המסחרי, סבור שאחוז ההשתתפות שלו אמור להיות נמוך מזה שנקבע לו בפועל על ידי פז כלכלה, בין היתר לאור העובדה שהקבלן בונה עבור החלק המסחרי רק את המעטפת וכי.

אולם, יש לקחת בחשבון, ששמאי נוסף עלול לקבוע אחוזי השתתפות נמוכים יותר לחלק המסחרי ובכך בעצם יעלו אחוזי ההשתתפות של הדיירים וכולנו נצטרך להוסיף יותר כסף. זה הסיכון. אין כל ערבות לכך שקביעת השמאי תביא להפחתת אחוזי ההשתתפות של הדיירים.

עו"ד שמעון בן-ישי :

עליכם להיות מוכנים לכל האפשרויות שעומדות על הפרק ולקחת בחשבון שכרגע יש לחץ של זמנים מצד הבנק. אם הקבוצה תחליט על החלפת ועד מפקח או על מינוי שמאי נוסף היא זכאית ויכולה לעשות כן, אבל צריך לקחת בחשבון את הודעת הבנק, כפי שמסר אלון הרצוג, לפיה אם עד סוף חודש אוקטובר לא יגויסו מרבית הכספים הנדרשים, הוא יפעל למכירת הקרקע. כמובן שאפשר לפנות לבנק ולבקש דחייה קצרה, אך פעולה כזו עלולה להביא לגידול נוסף בחריגה התקציבית.

אלון הרצוג :

ראשית חשוב להבהיר, כי כאשר דניאלה פז דיברה באסיפה הקודמת על תוספת הון עצמי לדירה בסך של 100-110 אלף ש"ח, דובר רק עלויות הבנייה הישירה, אולם יש התייקרות נוספת מעבר לכך. הם לא ביצעו חישוב מחדש של תקציב אגרות הבנייה, התכנון וכ"ו אשר גדלו גם כן בעקבות דרישות העירייה לתוספת שטחים בבניין ומכאן הפערים בין הסכומים שהוצגו באסיפה הקודמת לבין הסכומים שנשלחו אליכם בדרישת התשלום האחרונה.

כמו כן, אנו נבקש את הסכמת הבנק לעשות פריסה של תוספת ההון העצמי לחברי הקבוצה כך שתוכלו לשלם את התוספת בתשלומים שונים החל מהיום.

מספר חברי קבוצה פנו אלינו ושאלו האם ישנן עלויות נוספות שניתן לקזז כדי להפחית מגובה החריגה בתקציב. ראשית, בעניין הכניסה לבניין מרחוב בלפור עליה הוסבר באסיפה הקודמת - בעלי החלק המסחרי לא היו חייבים לתת לדיירים את השטח של הכניסה מרחוב בלפור וישמחו להשתמש בו בעצמם. אין ספק, שהכניסה הזו משפרת את הנגישות לבניין ומקלה על הדיירים, שאחרת ניהלף לטפס 6.5 מ' במדרגות אל הכניסה הראשית. עלות בניית הכניסה הנוספת היא כ- 400,000 ש"ח. ניתן להחליט שמוותרים על זה ומותירים כניסה אחת ראשית.

גידול נוסף בתקציב נגרם כאמור כתוצאה מדרישת העירייה לקירוי הרמפה החיצונית של החניה. עלות הבנייה של הקירוי הינה 1,218,000 ש"ח. ניתן לנסות להילחם על זה ולפנות לוועדות ערר בניסיון להימנע מהדרישה. כרגע לא כדאי לעשות את זה לאור העובדה שטרם קיבלנו את היתר הבנייה ואנו לא מעוניינים לעכב את מתן ההיתר. אני מציע, שלאחר קבלת ההיתר נפנה לעירייה במסגרת הבקשה להיתר שינויים ואם היא תמשיך לעמוד על הדרישה לקירוי, נפנה לוועדת ערר. אם בסופו של דבר נחויב בביצוע הקירוי כדאי שתבינו שמדובר בתוספת טובה לבניין. מעל הרמפה תוקם גינה פרטית לדיירי הבניין.

אופציה נוספת - בקומת הלובי של הדיירים קיים שטח שרשום היום כחדר כושר. העירייה לא מאשרת להקים מחסנים בשטח הזה. ניתן לפנות לעירייה ולבקש הקלה גם לגבי העניין הזה. אם נוכל להקים שם כ- 20 מחסנים, מי שיהיה מעוניין לרכוש מחסן יוסיף כסף לקופת הפרוייקט וזה ירד מהתקציב הכולל.

באסיפה הקודמת דובר על כך שהחלק של המסחרי בחריגת התקציב הוא כ- 2.5 מיליון ₪, כיום לאחר תישוב מדויק הובהר שהחלק של המסחרי הוא כמיליון ₪. הסיבה לכך היא, שבדו"ח האפס הראשוני תוכנן מרתף לחניות תת קרקעיות עבור הדיירים בלבד וחניות המסחרי אמורות היו להיות חיצוניות. תכנון זה לא אושר על ידי העירייה שדרשה שכל החניות בפרוייקט יהיו תת קרקעיות, דבר אשר מצריך הגדלת שטח המרתף בכ- 600 מ"ר. החישובים המקדמיים נעשו על בסיס הנחה שעלות בניית כל השטח הנוסף חלה על המסחרי, כי מדובר בחניות שלהם. אולם, החניות בשטחים הנוספים אינן שייכות לחלק המסחרי ועל כן על החלק המסחרי לשאת בעלות הפער שבין החניות החיצוניות לחניות התת קרקעיות. כל אחד מחברי הקבוצה משלם עבור השטחים שהוא משתמש בהם בלבד וכעת זה נלקח בחישוב מדויק שנערך על ידי השמאים.

אלון מוסיף - מבחינתי ניתן לפתוח את כל הנושא של טבלת האיזון וחישוב אחוזי ההשתתפות כפי שבוצעו על ידי פז כלכלה. אם זה רצון רוב חברי הקבוצה ניתן יהיה להעביר את העניין לשמאי אחר, אין כל מניעה מבחינתי.

"מבירור שערכנו בעירייה עולה, כי ייתכן ומרכיב אגרות הבנייה יהיה בסכום נמוך מזה שהוערך ע"י פז כלכלה, באופן שייצור חסכון לקבוצה ברכיב זה. אנו אמורים לקבל את החשבון בימים הקרובים, ואז נדע אם יש חסכון, ואם כן – בכמה".

**** שאלת/הערת חבר - אילן אבישר - המטרה העיקרית שלנו היום צריכה להיות התקדמות בפרוייקט לעבר קבלת דירה מוכנה. כל יום שעובר אנחנו מפסידים כסף. משווק הפרוייקט אינו מחויב לנו משפטית, אמנם יש לו חובה אלינו לאור העובדה שרבים מאיתנו הגיעו לפרוייקט בעקבותיו. לכן, המשווק צריך לקחת אחריות ולהפחית מרווחיו, כך גם בעלי החלק המסחרי צריכים להפחית מרווחיהם, על מנת להפחית מעלות החריגה בתקציב, כ- 50,000 ₪ לכל דייר, מאחר שככל הנראה נעשתה כאן טעות בהצגת הדברים באסיפה הקודמת.**

אלון הרצוג:

קבוצת רכישה זו יזמות של אותם חברים המחליטים ליטול חלק בפרוייקט של בניה עצמית. כפי שאני כמשווק לא פונה אליכם לאור העובדה שחלה עליית מחירים ושווי הדירות השתנה

לטובתכם ואני לא שותף לרווחים שלכם כתוצאה מכך, כך אני כמשווק לא שותף לעלייה בתקציב הפרוייקט.

הקרקע היום שווה יותר מהמחיר בו רכשתם אותה. מרגע שתתחיל הבנייה ואלקטרה עולה על הקרקע, תוכלו למכור זכויותיכם בדירות כמעט במחיר השוק. עכשיו עלינו להחליט האם מוכרים את הקרקע, או לא.

אגב, אם אכן תתבצע מכירה של הקרקע, יועמד למכירה חלקם של הדיירים בלבד בקרקע ככל שבעלי החלק המסחרי יהיו מעוניינים להמשיך ולהחזיק בחלקם.

****שאלת/הערת חבר - יובל ברונשטיין - לדעתי עומדות בפנינו 3 אופציות:**

1. מכירת הקרקע
2. המשך הפרוייקט ותחילת הבנייה לאחר תשלום תוספת הון עצמי נדרש
3. מינוי רו"ח חיצוני שיבדוק את ההתנהלות הכלכלית של הפרוייקט ואת הנתונים הכספיים.

ככל שנמתין ונמשוך את הזמן העלויות יעלו ויגדלו. בנוסף לכך יש את הבנק ולוח הזמנים שלו, גם אם נקבל מהבנק ארכה של חודש - חודשיים, בסופו של דבר נצטרך להתמודד עם זה. לכן, צריך לקבל החלטות.

****שאלת/הערת חבר - אבנר פיימן - מוצגים לנו מספרים שלא ניתן לדעת את אמיתותם בעין שאינה מקצועית. לכן אני מציע, כי אם רו"ח שימונה מטעמנו ימצא שקיימת סטייה מינורית, נשלם את תוספת ההון העצמי ונמשיך לבנייה, ומי שלא תהיה לו אפשרות לשלם ימכור את חלקו. אבל יכול להיות שהרו"ח ימצא סטייה גדולה במספרים וזה יפחית מהסכום שאנחנו נדרשים לשלם עכשיו כתוספת של הון עצמי.**

אלון הרצוג:

כדאי שתדעו שהחל מתחילת הפרוייקט ועד היום נמשכו לקופה קטנה של הוצאות הפרוייקט בסך הכל כ- 600,000 ₪, כלומר כ- 12,000 ₪ לדירה.

****שאלת/הערת חבר - איתי ברנט - נכנסנו לפרוייקט כשראינו שאנשים מהמקצועיים במשק הישראלי מעורבים בו (קפיטל גרופ, פז כלכלה, עו"ד רונאל פישר). אני לא מאמין שמישהו מהם יהיה מוכן לסכן את השם שלו בגלל קבוצת רכישה של 50 דיירים בבת ים. כרגע יש מצב נתון - יש פונקציה של זמן וכל יום שעובר אנחנו מפסידים כסף. חברי קבוצה רבים שנמצאים כאן היום מוכנים ורוצים להמשיך בפרוייקט ולהתקדם לתחילת הבנייה. אני מציע שנקיים הצבעה ונבדוק האם יש כאן רוב של 70-80% שמוכנים להמשיך בפרוייקט**

ולשלם את ההון העצמי הנדרש, ובמקביל, אם יוחלט, למנות רו"ח חיצוני אם קיים חוסר אמון ביועציה הכלכליים של הפרוייקט.

אלון הרצוג :

כמארגן הפרוייקט יש לי התחייבות אישית כלפי הבנק. ככל ש- 80% מחברי הקבוצה ישלמו את תוספת ההון העצמי, וליתר יהיה צורך למצוא מחליפים, אני אצטרך להתחייב בפני הבנק שימצאו קונים לרכישת זכויותיהם של כל אותם דיירים, אחרת הבנק לא יהיה מוכן לשחרר את הכספים ולא נוכל להתחיל בבנייה. יש לי הרבה מה לאבד אם לא ימצאו קונים מחליפים.

עו"ד שמעון בן- ישי :

נקיים הצבעה. אנחנו צריכים לדעת כמה מתוך חברי הקבוצה שנמצאים כאן מוכנים להמשיך בפרוייקט ולגייס את תוספת ההון העצמי שנדרשת. מי מכם שמוכן ויש לו אפשרות לעשות זאת, יצטרך לעשות זאת בהקדם. הכספים שיגויסו יישארו במשמורת ויעשה בהם שימוש רק לאחר גיוס מלוא הכסף ולאחר שהבנק יאשר את שחרור כל הכספים הנדרשים להרצת הפרוייקט. כלומר, גם אם קיימים חברי קבוצה שאין להם את הכסף, הם יצטרכו למכור את זכויותיהם לאדם אחר שיוכל לשלם. ניתן לעשות את זה מבלי לפגוע בהתקדמות הפרוייקט רק אם יהיה מינימום של כ- 70% מחברי הקבוצה שיגייסו את ההון העצמי הנדרש. מי שמעוניין ויכול להפקיד את חלקו, נא להודיע ליעל מקפיטל גרופ ולהפקיד את הכספים עד לסוף החודש.

שי קורצמן, חבר הועד המפקח :

חברי קבוצה שאינם בעלי יכולת תשלום תוספת ההון העצמי, אולם מעוניינים בתמשך התקדמות הפרוייקט, יוכלו להגיע להסדר ספציפי עם הבנק, כל עוד לא יהיה מספר גדול מדי של חברים כאלה.

אלון הרצוג :

האופציה העומדת בפני אותם חברים היא הגדלה פרטנית של המסגרת. הבנק מוכן לבוא לקראת מספר חברים בכך, אולם קחו לתשומת לבכם, כי המשמעות היא שינוי תנאי ההלוואה ותשלום עמלה בגין פתיחת התיק.

עו"ד בני כץ, יועץ משפטי :

כעת נקיים הצבעה.

רשאים להצביע אך ורק חברי הקבוצה הרשומים בהסכם השיתוף ואשר נוכחים באסיפה זו, כאשר לכל יחידה יהא קול אחד בלבד. חברי הקבוצה שמעוניינים להמשיך בפרוייקט אולם יש להם בעיית מימון, נא לציין זאת.

הצבעה

בני כץ - מי מסכים ומעוניין להמשיך ולהתקדם בפרוייקט ולשלם את תוספת ההון העצמי?

1. רומי בנצי ורינת - מסכים.
2. דמארי אמציה ואתי - מסכים.
3. ברונשטיין רן ומיכל - מסכים.
4. אדיב שלוח ואתרי - לא נוכח.
5. דלאריה רבקה וישי - מסכים.
6. רפאל שחר ונטלי - נמנע.
7. זילברשטיין משה - לא נוכח.
8. עסיס רינת ומרסיאנו יעקב - מסכים - בעיית מימון.
9. נורינסקי ויטלי ואלבטינה ספונובה - מסכים.
10. לוי עופר וטינה - מסכים.
11. כץ שוטה - לא נוכח.
12. ביניאשוילי אהרון - נמנע.
13. שבתאי רפאל - נמנע.
14. ברוטפלד רונן - נמנע.
15. דהן שרלי - נמנע.
16. ברוק יואב - לא נוכח.
17. מצליח חדר - לא נוכח.
18. הרצוג אלון - מסכים.
19. אברמוב משה - לא נוכח.
20. טוניק עמוס - מתנגד.
21. שליו אסתר - מסכים.
22. לוי אמיר - מסכים.
23. מזור מאיר - מסכים.
24. זנטי סיגל - לא נוכח.
25. אנסיירי עזמי - מסכים.
26. שולץ פרוייקטים בע"מ - מסכים.
27. אבישר אילן והילה - נמנע.
28. בקל ארז ולירון - מסכים.
29. ברונשטיין יובל ועדי - מסכים.

30. ארז שמואל והדסה - לא נוכח.
31. סמואלוב לירון ויעקב - לא נוכח.
32. שפירא זויה ורומן - מסכים.
33. דבת סימה ויוסף - מסכים.
34. יפרח ישראל ורונית - מסכים - בעיית מימון.
35. דנה אמיר וקארין - מסכים.
36. ברכה שי - מסכים.
37. בן יקר סמואל - לא נוכח.
38. אלפסי עופר - מסכים.
39. פיימן אבנר - מסכים.
40. כץ משה - נמנע.
41. כהן דוד - מסכים.
42. גבריאלי יוסי - נמנע.
43. כהן אורטל - מסכים.
44. פיציחזדה בנימין - מסכים.
45. ברנט מריו - מסכים.
46. רומשווילי טיימורז - לא נוכח.
47. יתון שמואל - מסכים.
48. ארמה עובדיה - נמנע.
49. קפון אוריה - לא נוכח.
50. בן עוזר רות - לא נוכח.
51. שיש אלונים בע"מ - מסכים.
52. בלפור 58 בע"מ - מסכים.

על פי הספירת שביצענו, אלה הנתונים :

32 מסכימים (29 הסכימו בפועל. בנוסף על פי הסכם השיתוף לבעלי החלק המסתרי 5 קולות בהצבעות הקבוצה).

1 מתנגד.

9 נמנעים.

לסיכום, רוב חברי הקבוצה הנוכחים הצביעו בעד המשך הפרוייקט והתחייבו להעביר את תוספת ההון העצמי.

באשר להצעה שהועלתה כאן בדבר מינוי רואה חשבון חיצוני - על פי הסכם השיתוף הועד המנהל מוסמך למנות יועצים חיצוניים בפרוייקט. לאור זאת, אין צורך לקיים על כך הצבעה. העניין ייבדק ויתבצע באמצעות חברי הועד.

**** שאלת/הערת חבר - יובל ברונשטיין - למיטב ידיעתי, ככל שנהיה מעוניינים שרו"ח חיצוני יבדוק את ההתנהלות הכלכלית של הפרוייקט גם בהמשך, העלות תהיה כ- 5,000 ₪ לדירה. ככל שנהיה מעוניינים שרו"ח יבצע בדיקה של מה שהתבצע עד עכשיו מתחילת הפרוייקט בלבד, אני מעריך שהעלות לכולם תהיה כ- 50-75 אלף ₪. לתשומת לבכם - רו"ח יוכל לבדוק מה הכסף שנכנס, מה הכסף שיצא, האם יצאו כספים שלא על פי הסכם השיתוף וכו'. אולם, רו"ח לא יוכל לבדוק את אחוזי ההשתתפות שנקבעו על ידי פז כלכלה ולא יוכל לקבוע האם אחוזים אלה מדויקים או לא. עניין זה יש להעביר לשמאית עדינה גרינברג, כפי שקבוע בהסכם השיתוף. נצטרך לבדוק מה העלויות של בדיקה כזו אצלה.**

**** שאלת/הערת חבר - אהרון בניאשוילי - לפי דעתי צריך לבדוק את אחוזי ההשתתפות שנקבעו והאם החלוקה נכונה או לא.**

עו"ד שמעון בן-ישי :

לעניין הרכב חברי הועד המפקח - משה זילברשטיין הודיע שהוא אינו מעוניין יותר להיות חבר בוועד. האם יש מישו מהנוכחים שמעוניין להתמנות במקומו?

**** תומר פיצ'חזדה, רו"ח ומלווה פרוייקטים, מוכן להתמנות.**

תומר פצ'חזדה מציג עצמו לחברי הקבוצה ועל נסיונו בתחום ראיית החשבון.

הצבעה

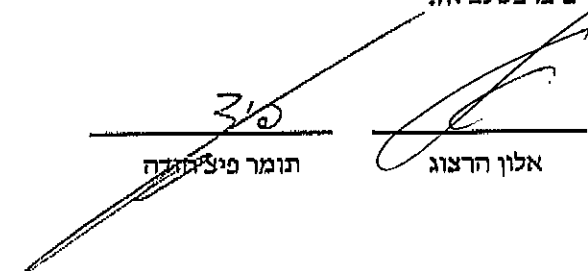

ברוב קולות הוחלט על החלפת משה זילברשטיין בתומר פיצ'חזדה, בהרכב הועד המפקח.

לסיכום :

ברוב קולות הוחלט על המשך התקדמות הפרוייקט, הפקדת תוספת ההון העצמי על ידי חברי הקבוצה והתחלת הבנייה על ידי הקבלן.

כמו כן, הועד המפקח יבחן את הסוגייה של מינוי רואה חשבון חיצוני שיבחן את ההתנהלות הכספית של יועצי הפרוייקט וכן יבחן אפשרות בחינת אחוזי ההשתתפות שנקבעו על ידי פז כלכלה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם השיתוף ויקבל הצעות מחיר לביצוע הנ"ל.

ברוב קולות הוחלט, כי תומר פיצ'חזדה יחליף את משה זילברשטיין בתפקידו כחבר הועד המפקח. לאור חוסר היענות החברים לשמש כנציגים נוספים בוועד הוחלט שלא לשנות את הרכב הועד ומספר החברים בו בשלב זה.

 _____ תומר פיצ'חזדה	 _____ אלון הרצוג	_____ שי קורצמן
---	--	--------------------

נרשם ע"י עו"ד עדי דווח ממשרד רונאל פישר, נרי ושותני