

הנדון: פרוטוקול אסיפה כללית מיום 29.12.09

שהתקיימה במלון שרתון סיטי טאוור ברמת גן

נוכחים: חברי הקבוצה המפורטים ברשימת הנוכחות המצ"ב.

הנוכחות מהווה מניין חוקי:

על סדר היום:

עדכון רכישת הקרקע
עדכון שלבי הפרוייקט
מינוי ועד נציגות הקבוצה

סדר הדוברים

אלון הרצוג (מנכ"ל קפיטל גרופ):

הפרוייקט הוצג למספר בנקים, הוועד שיבחר יתקדם בנושא המימון.
הציג את אופי פעילות הוועד המפקח של קבוצת הרכישה
עדכן את הנוכחים באופן העברת המסרים והמידע במהלך הפרוייקט

עו"ד שמעון בן-ישי:

עדכן את הנוכחים והסביר על היקף הליווי המשפטי הניתן לקבוצת הרכישה, במסגרת ההסכם למתן שירותים משפטיים יזכו חברי הקבוצה לליווי משפטי מקיף מאוד החל משלב חתימת הסכם השיתוף, דרך חתימת הסכם לרכישת הקרקע, בחירת יועצים, אנשי מקצוע, קבלנים וכד', וזאת עד לשלב רישום בית משותף לבניין.

עדכן את הנוכחים כי נחתם חוזה המכר מול בעלי הקרקע ונרשמה הערת אזהרה. הפעילות מרכישת הקרקע ועד לסיום הפרוייקט מתבצעת בהתאם להוראות הסכם השיתוף. עו"ד בן ישי הסביר לנוכחים על מהות ואופן מילוי טפסי דיווח העסקה לרשויות שהתקיימה בעבור רוב הרוכשים במעמד האסיפה הכללית.

העסקה תדווח כחוק על בסיס שומה עצמית. יש לצפות כי חברי קבוצת הרכישה יקבלו שוברי תשלום מס רכישה בדיוור ישיר למען שמסרו למסירת דברי דואר. תשלום מס הרכישה הינו חובה החלה על כל חבר קבוצה, אי תשלומו במועד כפי שיקבע בשובר יהווה עילה לרשויות המס להצמיד לתשלום תוספות פיגורים. עו"ד בן ישי ביקש מהנוכחים לשים לב לכך שפרק הזמן בו ניתן לבצע את התשלום ללא קנס הוא קצר מאוד.

שי קורצמן (נציג המוכרים)

עדכן את הנוכחים בהליך התכנוני שקיימו המוכרים בקרקע החל מרכישתה בשנת 2004 ועד למכירתה. הסביר כוונות המוכרים, שנשארו הבעלים של החלק המסחרי בפרוייקט, לניצול החלק המסחרי שבבעלותם.

אדריכל סמי טיטו (מועמד הקבוצה לשמש כאדריכל הפרוייקט):

עדכן את הנוכחים בהליך התכנוני הראשוני בו נמצא הפרוייקט. ציין שמשרדו מטפל בכמה פרויקטים ביוזמת קבוצות רכישה. ענה לשאלות החברים בקשר לאופי הבניין כפי שהוא רואה אותו וכפי שהוא יתכנן אותו במידה ויבחר להיות אדריכל הפרוייקט ע"י קבוצת הרכישה.

עו"ד רונאל פישר:

הודה לחברי הקבוצה על הבעת האמון שנתנו במשרד רונאל פישר נרי ושות' ועל כך שבחרו במשרד זה ללווי משפטי של קבוצת הרכישה, תודה רבה על האמון שנתתם בנו.

ציין בפני הנוכחים שהוא סומך ידיו בחברה המארגנת.

עמד על עקרונות הליווי המשפטי לקבוצת הרכישה :

1. אחריות עוה"ד כנאמן על כספי קבוצת הרכישה. כספים ייצאו מחשבון הנאמנות רק עפ"י ההסכם ורק עפ"י חוק.
2. בתחום המשפטי- תחום קבוצות הרכישה מתקדם מאוד בישראל, עם זאת הרבה מאוד מהתחומים המשפטיים הקשורים לקבוצות הרכישה טרם עמדו במבחן ביהמ"ש, ואנו נידרש לעיתים ליתן החלטות עפ"י שיקול דעתנו המשפטי. כאשר אין תשובה חד משמעית בחוק או בפסיקה, נאמר לכם כי אין תשובה אחת ודאית.

בחירת וועד מפקח

עו"ד פישר ציין בפני חברי הקבוצה כי לוועד המפקח תפקיד חשוב ומכריע בקבוצת רכישה. בין יתר תפקידיו זהו הגוף הנבחר המייצג את הקבוצה בכל הקשור לבחירת אנשי מקצוע וכו'. הוועד יפתח חשבון בנקאי ע"ש הקבוצה, ממנו יימשכו כל התשלומים לבעלי המקצוע.

רשאי להיות חבר בוועד המפקח אך ורק מי שהינו חבר בקבוצה (חתום על הסכם השיתוף) ולא אחר מטעמו.

הציעו את עצמם להתמנות כחברי הוועד

1. זילברשטיין משה 2. אלון הרצוג 3. שי קורצמן

28 חברים בעד.

חבר 1 נגד.

הצבעה: המועמדים נבחרו ברוב קולות

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

פרטי חברי הוועד המפקח:

1. משה זילברשטיין

טל': 054-9020041 ; 03-9331435 ; דוא"ל moshe@silversatcom.com

2. אלון הרצוג

טל': 03-6129001 ; פקס : 03-6129002 ; דוא"ל alon.capital@gmail.com

3. שי קורצמן

טל': 052-8618610 ; פקס : 03-5473104 ; דוא"ל : kurtzman@bezeqint.net

אנו מאחלים לכולנו דרך צלחה והמשך שיתוף פעולה פורה.

נערך ע"י עו"ד גלעד שדר ממשרד רונאל פישר, נרי ושות'