

- ii. הסכמת הוועד לתשלום מקדמה באופן ישיר לעו"ד בעלי הדירות
- iii. לבקשת עו"ד בעלי הדירות - "דילוג" על שלב העקרונות ובקשה לניסוח ראשוני להסכם המלא (יכלול את ההסכם הראשוני לשינוי תב"ע)
- iv. התייחסות למייל של וועד בר יוחאי

ד. חלוקת תפקידים ואחריות :

- i. דרכי עבודה פנימיים בין חברי הוועד (לדוגמא - הממשק בין וועד בר יוחאי ליצחק שדה, מחלוקת במשא ומתן - למי פונים ? וכדומה)
- ii. עדכוני בעלי הדירות
- iii. בחירת נציג שיעמוד בקשר עם חברת קידום / אמיר כהן :

1. מסלול התב"ע
2. מסלול הסכם מלא (בנוסף לעורכי הדין שיעמדו ביניהם בקשר)

ה. עיקרי אבני הדרך

- i. הסכם מלא -
- יקבעו במפגש בין עורכי הדין ונציגים מתאימים ובשאיפה לגיבוש הסכם עד להצגת חלופת התכנון בעלת היתכנות כלכלית (ראה נספח א)
- ii. מסלול התב"ע - ראה נספח א'

פירוט

ס' נוסף אגביות ייחודי: נציג ייחודי לקבלת ס' נוסף אגביות ייחודי
 לעמוד, נוסף אגביות ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי
 אגביות ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי
 ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי
 13-12 ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי
 אגביות ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי
 ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי
 ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי ייחודי

[illegible]

פירוט -

ישיבת וועד – תיאום ציפיות לקראת הסכם מלא והגשת תב"ע

תאריך: 19.2.2018

מטרת הישיבה, נושאים לסדר היום, נספח א' – אבני הדרך, נספח ב' – מייל של משה פמיני ומשתתפים – ראה מסמכים מצורפים.

נושאים לסדר היום:

א. מטרת הישיבה ועדכון שוטף

קול הקורא – אברהם ברגר: בזמן הזה אחרי שקיבלנו את כל התוצאות מסוף שנה שעברה, התחלנו לעבוד מענק אך היות ולא עומדים במחירים של מטר רבוע עתידי לבניה שהוא בצפי של למעלה מ 20,000 למ"ר עתידי בבניה החדשה.

ב. מסלול התב"ע –עדכון

ישנם שני פרוטוקולים שיצאו בנובמבר והבהרות בדצמבר –
לפיהן ולפי שמאות משרד הבינוי והשיכון מתחם 12 (בר יוחאי 2, יצחק שדה 1, ברגר 7)
אינו רווחי ולפי החישוב שלהם עומד על 12.5% רווחיות בעוד שמתחם 13 עומד על 44%.
כמו כן צוין שבכדי להגיע ל-20% רווחיות "חסרים" 28 יחידות לפי תוכנית האב, קרי סה"כ
280 יחד. (כ:2,700מ"ר עיקרי לבניה) על-ה:280 יחידות הקימות, ולפי דוח השמאות
הראשוני של חברת קידום למתחם 12 שהתבסס על 280 יח"ד, חסרים 54 יח' על מנת
להגיע ל-20% רווחיות.

הוחלט ששני המתחמים 12,13 יופרדו בכדי לא לעכב בניה על פי שמאות של שמאות משרד
הבינוי והשיכון שחסרים כ:28 יחידות, וחברת קידום תמשיך לפעול בחתירה לשינוי
התב"ע, כאשר השלב הראשון הינו חתירה למינימום 20% רווחיות. (ראה נספח א' –אבני
דרך מרכזיים ל"גיבוש תוכנית בעלת היתכנות כלכלית, אל מול הוועדה המחוזית ועיירת
ירושלים")

אברהם מציע: שלאחר גמר ההבנות עם הוועדה המחוזית אנו נשב וניפגש עם האדריכל
ונציע את חלופות התכנון ונתגבש מול משה נציג הדיירים,

ברגר: עד סוף מאי אנחנו נדאג לספק תשובות ברורות כמה אנחנו מקבלים מהוועדה לסיכום
לעשות את הכל כמה שיותר מהר, בכל מצב ההכנה של התב"ע תתבצע עד סוף אוגוסט,
חשוב לי לציין שזה שהכנת התב"ע הינה תהליך מורכב הטומנת בחובה סנכרון רב ונספחים
רבים בין יועצים שונים שנצטרך להתקשר איתם

ג. מסלול "הסכם מלא" - עדכון

כחלק משכר טרחתו על עו"ד משה טרספולסקי ועל מנת להתחיל את המשא ומתן, קרי
גיבוש הסכם מלא, על חברת קידום לשלם מקדמה על סך 150 א' ש"ח. נציין שאין בין
חברת קידום לעו"ד הסכם.

הוועד מאשר ~~מאשרים~~ להעביר לעו"ד מקדמה ע"ס 15,000 ש"ח בכדי שיכנסו לשלב המשא
ומתן. 7

סוכם שעו"ד משה טרספולסקי יכין את ההסכם המלא ולאחר מכן יכנסו למשא ומתן, ובנוסף
העורכי דין של שני הצדדים יקימו מפגש/יתאמו ביניהם אבני דרך מרכזיים/דרכי עבודה
מקובלים לגיבוש ההסכם המלא ומשה כעו"ד המייצג את הדיירים במשא ומתן,

משה עו"ד: היתה ישיבה יחד עם עו"ד חן לבנת והיזם ברגר לפני חגי תשרי וסיכמנו שאלו
הם העקרונות שעל פיהם ננהל את המשא ומתן, ועל פיהם ינוהל המשא ומתן,

אברהם ברגר עונה : אין אפשרות לדעת כל מה כתבת במשא ומתן ולכן אנחנו מוכנים לפתוח משא ומתן על הכל - בשלוש שעות קשה לנו גם להבין את כל העקרונות שציינת ובפרט גם לקבל החלטה ולכן ביקשנו שתשלח לנו את העקרונות כדי שנעבור עליהם ונמנעת מכך, או שאתם רוצים לפתוח משא ומתן על העקרונות ורק לאחר הסכמה אנחנו נתחיל את המשא ומתן, מה שיותר מתאים לכם, זה נתון לשיקולכם, אתם ביקשתם לקבל מקדמה ורק לאחר מכן גיבוש הסכם מלא להיכנס למשא ומתן, ולכן אנחנו הולכים אתכם, עו"ד משה ייש לנו ערבות למימון ערבות משפטית וזה משהו שהוא עקרוני לנו, ברגר: חשוב לנו להבין בדיוק על מה מדובר, וגם לעו"ד חן לבנת שמייצג אותנו כייזמים, לסיכום: הוחלט שהמשא ומתן הוא על הכל כולל העקרונות, כמובן שהכל יעשה בהבנה בין הצדדים,

ד. חלוקת תפקידים

הוחלט כי משה פמיני, נציג וועד בר יוחאי, ויוסף פוליסיקי, נציג וועד יצחק שדה, יהיו אמונים על המשא ומתן וגיבוש הסכם מלא, הלכה למעשה יעמדו בקשר עם חברת קידום ועורך דינם.

וכן בכל הקשור בתב"ע משה פמיני יהיה נציג 2 הוועדים
עדכוני דיירים – חברת קידום תשלח מכתבים והודעת לבעלי הדירות לצורך עדכוןם בתהליך

ה. עיקרי אבני דרך

על מנת ליישר קו בין כלל הגורמים אמיר הציג את האבני דרך המרכזיים – ראה נספח א' וזאת ע"מ להתוות דרך ושפה משותפת בין כלל הגורמים.

עו"ד טרספולסקי שאל שאלות רבות וביקש הסברים על אומדני הזמנים שלטעמו ארוכים.

סיכום: כרגע לא סוגרים כלום על נושא האבני דרך היות והשעה מאוחרת.

משה/יוסף – אני חולק על המשפט האחרון, שכן להבנתנו מעו"ד טרספולסקי שאמר בסיום הישיבה שתעברו על אבני דרך ותשלחו לנו אותם בהמשך וזאת כיוון שהוא רוצה לבדוק אותם במחשבה שניה ו"נחת" וזאת לאחר שעברנו על אבני דרך ואף דנו על זה.

משה/יוסף – להבנתנו, המשך התהליך היה :

- קבלת אישור על אבני דרך ולאחר מכן תיאום פגישה בין הערכי דין על מנת לתאם דרכי עבודה לגיבוש ההסכם המלא.

משה פמיני