

גונן - התחדשות עירוניתישיבת וועד – תיאום ציפיות לקראת הסכם מלא והגשת התב"ע1. מטרת הישיבה

יישור וקו ותיאום ציפיות בין כלל הגורמים (חברת 'קידום', וועד בר יוחאי 2, וועד יצחק שדה 1, עו"ד בעלי הדירות, עו"ד 'קידום') וזאת לקראת הסכם מלא והגשת התב"ע.

2. נושאים לסדר היום :

א. מטרת הישיבה ועדכון שוטף

ב. מסלול התב"ע – עדכון :

i. התייחסות למתחם 12 ומתחם 13

ii. רווחיות המתחמים

iii. רשויות - פרוטוקולים מוועדה מחוזית, עיריית ירושלים

ג. מסלול "הסכם מלא" – עדכון :

i. הכנת הסכם מלא וזאת לבקשת הוועד

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'

נספח א' – אבני דרך מרכזיים

אומדן לוחות הזמנים	אבני דרך מרכזיים - הגשת התב"ע	אבני דרך מרכזיים - הסכם מלא	בעלי דירות/וועד
2-3.5 חודשים * תלוי בגורמים בוועדה ובעיירת ירושלים	גיבוש תוכנית בעלת היתכנות כלכלית, אל מול הוועדה המחוזית ועיריית ירושלים	לוחות זמנים יקבעו בין עורכי הדין	
		סיום גיבוש ההסכם	הצגת התוכנית המאושרת והסכם הסופי. בנוסף קבלת ייפוי כוח להגשת התב"ע
4 חודשים	הכנת התב"ע ונספחיה ופרט התקשרות עם יועצים הנדרשים לכך (פיתוח, חניה וכו')	פגישות עם בעלי הדירות להחתמת ההסכם המלא.	עדכון שוטף
			ישיבת וועד להצגת עיקרי התב"ע לפני הגשה
	הגשת התב"ע	רוב בעלי הדירות, אישרו וחתמו על ההסכם	
6 חודשים	עמידה בתנאי סף		עדכון שוטף
60 יום	אישור עמידה בתנאי סף		
3-4 חודשיים	דיון להפקדה		
30+60 יום	הפקדה		
	דיון למתן תוקף		
במידה שהוגשו התנגדויות	וועדת התנגדויות		
	מתן תוקף!		

משה ויוסף,

בגדול מה שהנחה אותי בהערותי לפרוטוקול זה הם 2 דברים עיקריים ובעיקר במחשבה קדימה:

1. בפרוטוקול חשוב שירשמו הדברים כמו שהם היו. וזאת למען הסדר הטוב, השקיפות וההגינות.

כנראה שלא מיותר לציין, שאם לדעתכם היה בפרוטוקול משהו מחייב, אך לא זאת הייתה

כוונתם בישיבה – תציינו זאת בנוסף לפרוטוקול וזה על הכיפאק וליגיטמי.

לעיתיד, גישתנו ש חוזה/הסכם מעולה הוא חוזה/הסכם שיצא לפועל וזה יקרה שכלל הצדדים

מרווחים ממנו וכל אחד מהם שואף לכך!

2. ראה בסוף הפרוטוקול

בס"ד

תאריך : 19.2.2018

ישיבת נציגות וועד בעלי הדירות – עם נציגי חברת קידום לבדיקת התכנות

לפתיחת הליך מו"מ [A1][A2] והגשת התב"ע/ והתקדמות עם התב"ע"

מטרת הישיבה, לבדוק התכנות לפתיחת מו"מ בין דיירי מתחם 12 לחברת קידום [A3] ולצורך מתן תשובות על מגוון שאלות שיש לכלל חברי הנציגות והתייחסות למייל עם מספר שאלות שנשלח לחברת קידום ע"י מר משה פמיני (מנציגות וועד הדיירים בבר יוחאי) שנשלח לחב' קידום בתאריך: 5/2/2017 – ראה מכתב מצורף. [A4]

" מטרת הישיבה, נושאים לסדר היום, נספח א' – אבני הדרך, נספח ב' – מייל של משה פנימי ומשתתפים – ראה מסמכים מצורפים. החלו להעלות שאלות/בירורים בנוגע לעניינים שונים [A5]:

א. קול הקורא – אברהם ברגר: בזמן הזה אחרי שקיבלנו את כל התוצאות מסוף שנה שעברה,

אנו התחלנו לעבוד, לא נקבל מענק 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:

אברהם ברגר הציג והסביר:

שני פרוטוקולים אחרונים שיצאו ע"י הוועדה המחוזית האחד בחודש נובמבר והשני כתוספת הבהרות בחודש דצמבר – לפיהן ולפי שמאות שבוצעה ע"י משרד שמאים עבור משרד הבינוי והשיכון מתחם 12 (בר יוחאי 2, יצחק שדה 1, ברגר 7) אינו מספיק רווחי

13

44

הוא [a6]

[A7].

הפרויקט [A8] הוא בתהליכי בירורים עם [A9]

יכול לקבל בהליך שינוי התב"ע בכדי להבטיח את הכדאיות הכלכלית של [A10] מתחם

12.

בהמשך לעיל, אברהם דיווח על פגישה שהוא קיים יחד עם אדריכל הפרויקט (רנדי אפשטיין),

אמיר כהן ועם סגן מנהל אגף התכנון (אמי ארבל) בו הוצגו הפערים לעיל ובעקבות כך הוא

המליץ שיש לפנות ליו"ר הוועדה המחוזית כדי להגיע להבנות.

לאחר [A11] קבלת התשובות הסופיות מהוועדה המחוזית אנו נשב (חברת קידום) וניפגש עם

האדריכל לקבלת החלטה בנוגע לחלופות התכנון שיגבשו ע"י האדריכל יחד עם היזם ונציג

הוועד מר משה פמיני אשר יחד עו"ד משה ייצגו את האינטרסים של הדיירים בשלבי התכנון ואשר יוצגו בסוף התהליך בפני הוועד וכלל הדיירים במתחם.

ברגר הוסיף, עד סוף חודש מאי 2017 אנו נדאג לספק תשובות ברורות כמה המקסימום תוספת מ"ר עיקרי נוכל לקבל מהוועדה המחוזית, בכל מצב אנו נפעל ונעשה את הכל כמה שיותר^[A12] מהר, בשאיפה ששלב הכנת התב"ע יסתיים באוגוסט וזאת לבקשת הוועד ועו"ד טרספולסקי. קידום תעשה הכל לקיצור הזמנים, אך חשוב שנזכור שישנם גורמים נוספים הקשורים בדבר.

חשוב לי לציין שהכנת התב"ע הינה תהליך מורכב הטומנת בחובה סנכרון רב ונספחים רבים בין יועצים שונים שנצטרך להתקשר איתם.

ג. מסלול "הסכם המלא" – עדכון:

על מנת להתחיל את המשא ומתן, קרי גיבוש הסכם מלא, על חברת קידום לשלם מקדמה על סך 150 א' ₪ בתוספת מע"מ לעו"ד משה טרספולסקי המייצג את הדיירים, נציין שאין בין חברת קידום לעו"ד בא כח הדיירים כל הסכם או חוזה התקשרות וכל תשלום שמועבר אליו הינו כצינור לצורך תשלום על עבודתו עבור בעלי הנכסים/הקרקע ברגר: מבקש את אישור הוועד להעביר מקדמה באופן ישיר לעו"ד טרספולסקי. הוועד מאשרים להעביר לעו"ד מקדמה ע"ס: 150,000 ש"ח בתוספת מע"מ במידה ונגיע להסכמות בסיסיות שיאפשרו את תחילת הליך המו"מ מול חברת קידום.

סוכם שבהתקבל החלטה ע"י הנציגות (עדיין לא התקבלה) שעו"ד משה טרספולסקי יכין את ההסכם המלא ולאחר מכן יכנסו הצדדים להליך המשא ומתן,^[A13] עורכי הדין של שני הצדדים יקימו מפגש/יתאמו ביניהם את העקרונות ואבני הדרך המרכזים לכל אורך המשא ומתן את הוועד ייצגו יחד עם עו"ד משה טרספולסקי בא כח הדיירים, משה פמיני כנציג של בר יוחאי 2, ויוסף פולסקי כנציג של יצחק שדה 1, ולכל אורך הדרך יקבלו חברי הוועד עדכונים שוטפים במייל על שלבי ההתקדמות תהליך המו"מ, או לחלופין במידה ויצטרכו לקיים הצבעה במייל בכדי להעביר החלטה או לקיים אסיפה של הוועד במידת הצורך.

משה עו"ד: הייתה ישיבה יחד עם עו"ד של חברת קידום מר חן לבנת והבעלים של חברת קידום מר אברהם ברגר לפני חגי תשרי השנה, והצגנו להם את כל העקרונות וסיכמנו שאלו העקרונות שעל פיהם ננהל את המשא ומתן, ואיני מבין מה השתנה מאז,

אברהם ברגר עונה: אין ולא היה באפשרותנו לדעת/לכתוב את כל מה שהצגת לנו במהלך הפגישה שערכה כ: שלוש ש' ובפרט גם לקבל החלטה בנושאים אקוטיים מסוג זה. ביקשנו בזמנו שתשלח לנו את העקרונות ע"מ שנוכל לעבור עליהם ונמנעת מכך. ולכן אנחנו מוכנים לפתוח משא ומתן על הכל או שאתם רוצים לפתוח משא ומתן על העקרונות ורק לאחר הסכמה אנחנו נתחיל את המשא ומתן, מה שיותר נראה לכם מתאים, הנ"ל נתון לשיקול דעתכם. אתם ביקשתם לקבל מקדמה ורק לאחר מכן גיבוש הסכם מלא^[A14] להיכנס למשא ומתן, ולכן אנחנו הולכים אתכם.

עו"ד משה: חשוב לי לציין שהצגתי בפניכם לדוגמה שיש בהסכם ערבות למימון הליך של תביעה משפטית וזה לדוגמה משהו שהוא עקרוני בהסכם, ברגר: חשוב לנו להבין בדיוק על מה מדובר, וגם לעו"ד חן לבנת שמייצג אותנו כייזמים, אך אני חוזר ואומר ניכנס לשלב המו"מ ונדון על הכל.

הוחלט^[A15] שהמשא ומתן הוא על הכל כולל העקרונות, כמובן שהכל יעשה בהבנה ובין הצדדים.

ד. עיקרי אבני דרך

אמיר ומר ברגר הציגו את האבני הדרך המרכזיים המקובלת על חב' קידום – ראה נספח מצורף. וזאת על מנת, ובעיקר, שתהיה שפה משותפת ודרך מוסכמת על כל הצדדים ולמען הסדר הטוב, ובפרט בדרך ארוכה שמעורבים בה בעלי דירות שאין מבינים בתחום זה.

עו"ד טרספולסקי שאל שאלות רבות וביקש הסברים על אומדני הזמנים שלטעמו ארוכים מידי, חברים ביקשו התייחסות מלאה למכתבו של מר משה פמיני^[A16],

בסיום הצגת התהליך^[A17] ואומדני הזמנים ע"פ טיוטת אבני הדרך שהוצגה ע"י היזם, נאמר ע"י מר אברהם ברגר שבנוגע לאחוזי התוספת שיינתנו לפי הם מתחייבים לתוספת של 25% תוספת ולא פחות מ: 20 מ"ר מפתח (כלומר תוספת לכל דירה קיימת) וזאת בהנחה שהמתחם יהיה כלכלי, קרי רווחי.

הישיבה הסתיימה, אך הוועד החליט להמשיך בדיון ללא נציגי חברת קידום (מר אברהם ברגר ומר אמיר כהן) ויחד עם עו"ד משה טרספולסקי. עיקרי הדברים^[A18]:

וסוכם: שמבחינת הנציגות טרם נתקבלו תשובות ברורות מחברת קידום בנוגע למספר שאלות עקרוניות, ובראשם האם הם מוכנים להתחייב ללו"ז צפוף יותר עד לקבלת היתר והתחלת הליך הבנייה, ובנוסף להתחייב לנוסחה של מינימום 25 מ"ר מפתח (נטו) בדירות

התשובות להנ"ל ישפיעו על ההחלטה לפתיחת הליך המו"מ מול חברת קידום ועד אז כל צד רשאי לקבל החלטה האם נכון מבחינתו להיכנס למו"מ עם הצד השני,

הוחלט שבמידה ונכנסים למו"מ מול חברת קידום יש להתכנס ללו"ז קצרים וברורים יותר בכדי לזרז תהליכים ולמנוע מצבים נוספים של בזבז זמן יקר.

נציגות וועד הדיירים

מתחם 12 קטמונים

2. סעיף המשך מהמכתב המקדים לפרוטוקול :

משום מה, בפרוטוקול זה הדברים אינם מדויקים בעליל. לדוגמא

- a. "החלו לעלות נושאים" – הכנו את סדר היום באופן מסודר ומקצועי, זימנו ישיבה שבועיים מראש ועם מטרה מדויקת. נושא התב"ע – השיח בחודשיים האחרונים מצדכם היה זירוז ההליך של התב"ע, רצון בעדכון שוטף וכו' ובכותרת ומטרת פרוטוקול זה נושא התב"ע הושמט.
- b. "מריחת זמן יקר" – צרפתי את לוחות הזמנים שעברנו בחודשיים האלו. בגדול היה צוואר בקבוק במסלול הסכם מלא (קבלת הסכמה של יצחק שדה 1 ועדין לא סיימנו תהליך זה, בכל זאת החלטנו מצידנו להתקדם).
- אציין שבמסלול זה אני באופן אישי עזרתי ונתתי יד בכל הקשור להסכמת בעלי הדירות לעו"ד המייצג. (דבר שכלל קביעת פגישות, טלפונים, איסוף המסמכים וכו')

הפסקה הבאה – מאוד אשמח שתמחקו אותה! ולמה?

"עוד הועלה בדיון בין חברי הנציגות הטענה שהיזם לא ענה על מכתבו של משה פמיני (בעיקר בנוגע לדרכי המימון של הפרויקט/זהות המשקיעים), וטענות בנוגע למריחת זמן יקר עד כה ע"י חב' קידום (מחודש אוקטובר עד לסוף פברואר)."

1. "מכתבו של משה" – זה היה חלק מסדר היום! ובנוסף המכתב הודפס על ידנו וחולק לכולם.

וכמובן שאברהם ענה על כל השאלות והתייחס למכתב. לא מבין מאיפה זה הגיע

2. מריחת הזמן – לא לעניין, דעתי נרשמה בתחילת הפרוטוקול ובגוף המייל. סתם לידע כלכלי להלן לוחות הזמנים המרכזיים:

לוחות הזמנים בתקופה המדוברת :

- a. 4.8 ישיבת וועד בר יוחאי. עם עורכי דין שהוועד בסופו של דבר החליט לשנות את ההחלטה. יש פרוקטול
- b. 15.8 ישיבת התנעה ליצחק שדה – נדחה באותו יום
- c. 22.8 ישיבת וועד בר יוחאי להכרות ראשונית עם עו"ד משה טרספוליסקי. (החלטה לא הייתה בישיבה אלא במהלך החודש).
- d. 21.9 ישיבת התנעה עם נציגי וועד יצחק שדה.
- e. 6.10 פגישה עם ברגר, עו"ד טרספוליסקי ועו"ד לבנת.
- f. סוף החגים – קביעת מועד לאסיפה כללית לבניין בר – יוחאי 2
- g. 20.11 – ישיבת עדכון ליובל אבוטבול
- h. 8.12 אסיפה כללית לבניין בר יוחאי.
- i. 25.12 פגישה ראשונה בין יוסף פ (נציג וועד יצחק שדה) לעו"ד טרספוליסקי
- j. 15.1 ישיבת וועד ליצחק שדה – בחירת עו"ד
- k. 22.1 פגישה בחברת "מוריה" (עיירת ירושלים) – עמית פוני
- l. 16.2 פגישה אצל אמי ארבל
- m. * במהלך חודש דצמבר וינואר ובשיתוף עם נציגי הוועד והעו"ד עמלנו על החתמת והסכמת בעלי הדירות שעו"ד טרספוליסקי ייצג אותם. הדבר הכלל פגישות אישיות, טלפונים, נסיעות וכו'