

רמת-גן, 26.6.2014

פרוטוקול ישיבת נציגות מגרש 204 מתחם זרובבל בהרצליה- 26.6.2014

נוכחים: עו"ד זאב ברסלאוור, דוד צרפתי.
נציגות: שרגא זקס, אלעד עמיר, אופיר רוסיין, רוני בן דוד, ציונה צ'רני, יהונתן כהן ניסן.
חברת מנהלת (חברת תומר מתן ק.ר. בע"מ): יורם מרגי, טל נייר.

נושאים שעלו לדין:

- בחירת דירות- דוד צרפתי מדווח כי שרגא זקס יחזיר תשובה סופית עד ליום ראשון הקרוב. כנ"ל גם שחמון. כרגע נראה כי ניתן להגיע לחלוקה בהסכמה מלאה לגבי כל הדירות המיוחדות.
- שרגא מבקש תשלום עבור אדריכלית ענת בלומנטל שעשתה סקיצה אך בסוף לא נבחרה. מבקש 300 ₪ ליחידה. נערכה הצבעה: ציונה מוכנה לשלם 150 ₪ ליח"ד. זקס בעד, כל היתר נגד. החלטה: בקשה לא מאושרת.
- מנגנון לבחירת דירות באסיפה הכללית:
בעלי זכויות יחולקו לפי קטגוריות דירתיות (דירות מיוחדות, דירות 4 חדרים, דירות 5 חדרים).
 - במקרה שיש יותר לקוחות מהדירות הקיימות באותה קטגוריה קיימות 2 אופציות לבחירה-
 1. ע"פ הגרלה.
 2. קדימות בהגרלה למי שיש יותר אחוזים בפרויקט. הצבעה: בעד אופציה 2 (אחוזים)- שרגא זקס. בעד אופציה 1 (הגרלה): בן דוד, ציונה, רוסיין, אמיר, ניסן. החלטה: במקרה שיש יותר לקוחות מדירות תבוצע הגרלה בקטגוריה מי מבין חברי הקבוצה מאבד את זכות הבחירה ועובר לקטגוריה אחרת.
 - איך נקבע % לצורך בחירת דירות בתוך קבוצה-
 - א. כל יחיד/זוג לפי חלק יחסי שיש לו.
 - ב. במידה ויש יחיד/זוג שיש לו חלק יחסי שמתאים ל- 2 דירות החלק היחסי שלו יהיה % כולל לחלק למס' הדירות.
 - ג. במידה ויש יחיד/זוג שרוצה לקבל דירות ממס' קטגוריות (פנטאהוז ודירות 4 חד' למשל) הריי שמהחלק היחסי שלו בפרויקט תופחת החלק היחסי לדירה המיוחדת שבחר והיתרה תחולק באופן יחסי למס' הדירות שלו (לדוגמא, נניח

ששחמון שלו 12% בפרויקט יבחר דירת פנטהאוז תחתון שחלקה בפרויקט 4.34%. הרי היתרה שנותרת לו היא 7.66% ואם בכוונתו לבחור 3 דירות של 4 חדרים אזי בחלק שלו לחישוב הבחירה לכל דירת 4 חדרים הינה $3 / 7.66\% = 2.553\%$.

החלטה- מנגנון בחירה זה מאושר ברוב קולות (למעט שרגא זקס).

- הליך בחירה בתוך הקבוצות- קיימות 2 אופציות-
 1. לפי אחוזים- למי שיש % גבוה יותר יש קדימות בבחירה.
 2. ע"פ הגרלה.
- החלטה- ברוב קולות (למעט שרגא זקס), היוחלט על אופציה 1 - בחירה לפי קדימות למי שיש לו % גבוה יותר.
- זכות בחירה לחניות ומחסנים- בחירת חניות (2 חניות לדירה) ומחסנים - הבחירה תתבצע לפי זכות בדירות – תינתן קדימות בבחירה לדירות שלהן חלק יחסי גדול יותר.
- הליך הבחירה- כל בעל דירה יבחר 2 חניות ומחסן ורק לאחר בחירתו תתבצע בחירה של הבא בתור.
- החלטה: הוסכם פה אחד.

- ציונה מבקשת להעביר את דירת 4.5 חד' לחזית ולרדת לקומה 6. הצבעה:

ניסן, אופיר, ציונה, רוני, אמיר- בעד.
 שרגא זקס- נגד.

החלטה: מאושר. דוד צרפתי יקדם מול מאיר גיא את שינוי התכנון.

- הוחלט שתתואם ישיבת שותפים לקראת 15/7/2014 בהרצליה לצורך בחירת דירות, חניות ומחסנים ע"פ ההליך שסוכם בישיבה.

החברה המנהלת תזמן מקום לישיבה ואת כל בעלי המקצוע (כולל אדריכל ומפקח) והשותפים.

עו"ד הפרויקט יכין תקנון להצבעה.

האדריכל מאיר גיא יתקן את התכניות כפי שנדרש (של דירת ציונה ושל החניות) ויעביר בקובץ PDF בחלוקה של קומות תוך 7 ימים.

עם קבלת הקבצים ממאיר גיא יעדכן טל נייר את טבלאות השווי ופיץ באופן מסודר לכל הדיירים בפרויקט ביחד עם התכניות כשבוע לפני האסיפה הכללית.

רשם: יורם מרגי