



עמותת אפיקי מודיעין (בחריש)

אסיפה כללית שמינית

1.1.2021

כ"ו חשוון תשפ"ב

סדר יום

- בחירת יו"ר לאסיפה הכללית- עו"ד אדמית כהן, משרד עו"ד ליפא מאיר
- דו"חות כספיים ומילוליים לשנים 2019+2020- רו"ח אהוד עיוואן
- סקירה כספית – מר רונן בן יהודה, מנכ"ל חברת אילה אגם
- סקירה משפטית (סטטוס רישום בית משותף ופירוק העמותה בעתיד)- עו"ד אדמית כהן.
- אישרור המשך כהונת מוסדות העמותה- וועד העמותה וועדת הביקורת- עו"ד אדמית כהן

דוחות כספיים לשנים 2019+2020

רו"ח אהוד עיוואן

**סקירה כספית -
רונן בן יהודה
מנכ"ל אילה אגם**

עודפים חזויים בקופת העמותה

<u>הערות</u>	<u>אש"ח</u>	
		הכנסות שהתקבלו
כולל מס רכישה	111,218	הכנסות מהדיירים
בגין איחור במסירה	370	הכנסות מהקבלן
<u>בעקבות המשפט</u>	<u>53</u>	<u>הכנסות מרייסדור</u>
	111,641	סה"כ הכנסות
		הוצאות ששולמו עד כה
כולל 3 מש"ח לרייסדור	21,066	קרקע
כולל הצמדה ותוספות מאושרות	73,984	בנייה
<u>כולל מס רכישה</u>	<u>14,344</u>	<u>אחרות</u>
	109,394	סה"כ הוצאות עד כה
<u>דוחות כספיים, רישום בטאבו ועוד</u>	<u>78</u>	<u>הוצאות עתידיות משוערות</u>
	109,471	סה"כ הוצאות
החזרים לחברי העמותה	2,170	עודף- הכנסות פחות הוצאות
<u>לכל חבר עמותה 10 אש"ח</u>	<u>1,280</u>	<u>בוצע- חלוקת יתרות ראשונה</u>
יבוצע ערב פירוק העמותה*	890	יתרה משוערת לחלוקה

- מזה 370 אש"ח יחולקו כפיצויים בגין איחור במסירה. היתרה- לפי הניקוד בפרויקט.
- בעיתוי הנוכחי מחזיק משרד השיכון לעמותה ערבויות בסכום כולל של כ- 460 אש"ח.

אופן חלוקת פיצויי האיחור - 370 אש"ח - תזכורת

- הועד החליט על אופן חלוקת סכום של 370 אש"ח שקוזז מחשבון הקבלן, במסגרת חתימה על הסכם חשבון סופי עימו.
- הפיצוי ישולם לדיירים שקיבלו חזקה בדירה לאחר 31.12.17 (מועד שאושר בזמנו לקבלן ע"י הפיקוח ומועד קבלת טופס 4 אחרון בפרויקט).
- הסכום הפרטני יהיה בהתאם לפרמטרים הבאים:
- מועד מסירת חזקה בדירה - ככל שהמועד מאוחר יותר הפיצוי גבוה יותר (עד תיקרה של 60 יום לאחר מועד המסירה הממוצע באותו הבניין).
- ערך הדירה - ככל שגבוה יותר הפיצוי היומי גבוה יותר (לדוגמא: פיצוי יומי לדירת גן יהיה גבוה מפיצוי יומי לדירת 4 חדרים).

ערבויות העמותה למשרד השיכון - בסכום של כ- 460 אש"ח

- ערבות ביצוע- 140 אש"ח- הופחתה מסכום של כ- 910 אש"ח. יתרת הערבות תבוטל רק לאחר רישום בתים משותפים בעתיד.
- ערבות נזקים- 321 אש"ח- החברה המנהלת מטעם משרד השיכון אישרה לבטל את הערבות בכפוף לאישור עריית חריש. נערכה פנייה לעיריית חריש לבטל את הערבות, לרבות הוצאת מכתב עו"ד בנושא.

התביעה נגד חברת רייסדור

- בעקבות החלטת משב"ש לפיה רייסדור יהיה מנוע מלגשת למכרזים בחריש, העלה רייסדור בתחילת 2015 את מחיר הקרקע ב-3 מיליון ש"ח. ועד העמותה החליט בזמנו לשלם, תחת מחאה, את הסכום על מנת שלא לעכב את הפרויקט ובמקביל הגישה העמותה תביעה כספית כנגד רייסדור.
- חברת אילה אגם נאותה להפחית את שכר טרחתה בפרויקט ב-1.2 מש"ח, תוך השתתפות בעלויות התביעה מחד ובתוצאותיה מאידך (40%).
- ביהמ"ש היפנה את העמותה ואת רייסדור להליך גישור. הליך הגישור הסתיים ללא פשרה, עם פערים גדולים בין שני הצדדים.
- המשפט הסתיים בפסק דין לפיו רייסדור תשלם סכום של 88 אש"ח (חלקה של העמותה 60% דהיינו כ- 53 אש"ח).
- הוצאות המשפט (שכ"ט עו"ד, אגרות בימ"ש, חו"ד מומחים, שכ"ט מגשר) הסתכמו בכ- 438 אש"ח, מזה מימנה העמותה כ- 263 אש"ח (ואילה אגם כ- 175 אש"ח). מכאן שנטו העמותה הפסידה כ- 210 אש"ח.

תפקיד חברת אילה אגם

- אילה אגם הינה גורם מייעץ לוועד העמותה לגבי מכלול מפורט מאד של פעילויות להקמת הפרויקט. סמכויות קבלת החלטות והתקשרויות הינן בידי ועד העמותה ולא בידי אילה אגם.
- שירותי אילה אגם הסתיימו לפי החוזה עם קבלת טופס 4.
- הרציונאל- עם קבלת הדירות יש לכל חבר עמותה תשתית רלבנטית מספקת שאינה מצריכה קבלת שירות נוסף מאילה אגם:
 - דירה.
 - חוזה ישיר עם קבלן הבנייה לגבי בדק לפי חוק המכר.
 - משרד עו"ד המטפל בכל נושאי העמותה.
- יחד עם זאת, חברת אילה אגם ממשיכה בפועל לסייע לוועד העמותה.

סקירה משפטית - עו"ד אדמית כהן

**אישרור המשך כהונת וועד העמותה
וועדת ביקורת-
עו"ד אדמית כהן**

הוועד וועדת הביקורת

- חברי הוועד הקיימים הם (לפי סדר א-ב): רוית אליהו, שושי ארביב, יעקב בכר – יו"ר הוועד, מנואל בר גיל, עמוס עוזני, יפתח שטיין.
- חברי ועדת הביקורת הם: אדיר פרידמן, עברי גל.