

28/3/2019

לכבוד
חברי דירקטוריון
החברה לפיתוח בית אריה בע"מ

ג.א.נ.,

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 27/03/2019

כללי :

1. ביום 27/3/2019 התקיימה ישיבת דירקטוריון. להלן תפורט רשימת משתתפים בדיון :

הדירקטורים : גיל עד ארד, אושרית טולציס, יניב זהבי, יהודה אלבוים.
נעדרו : נועה סאיאס, חי הילל משה
יועצים- רובי אלמוג – רו"ח, עופר יעקב- יועמ"ש, זיו בן ארי – מנהל פרויקטים
עודד שגב – מבקר מועצה.
אורחים- דירקטורים בהליכי מינוי (טרם קיבלו מינוי פורמלי ולא היוו חלק
מהקוורום וההחלטות)- איילת זילברשטיין, חיים אש.
צופים – נטע כרם ואתרים.
שלומי לנגר -מנכל מועצה, אהרוני אלה – חשבת והח"מ – יו"ר החל"פ, יהודה
אלבוים.

2. נושאים על סדר היום

1. עדכונים
2. דוחות כספיים 2017.
3. חיוב מועצה בפרויקטים לא מוסדרים.
4. בקשה למסגרת אשראי.
5. פרויקט 201/3.

פרוטוקול סיכום הישיבה

1. דברי פתיחה יו"ר

אני מבקש לתת היום תמונת מצב של אחת המחלקות החשובות – החברה
לפיתוח, שהיא הזרוע המבצעת של המועצה. תברה לפיתוח משפיעה וקובעת לא

מעט על עצם קיום החיים בישוב בית אריה עופרים בכל מה שקשור לריבונות העצמאית שלנו ולהתפתחות הישוב מהרבה זוויות.

נכון להיום, החוסר הכספי של החל"פ עומד על 19 מליון שקלים. חוסר יכולת לשלם לספקים את שמגיע להם עפ"י חוזים שנחתמו איתם. מצב שגורר קבלנים לעשות "שרירים" שגוררים אי עמידה בלוחות זמנים, חוסר אפשרות למסור מגרשים לתושבים ששילמו במיטב כספם על אותו פיתוח מגרש (ותביעות כספיות). יש לא מעט תהיות לגבי איך נוצר המצב הזה? יש חוסר הבנה למה כספים ששולמו ע"י רוכשי פיתוח מגרשים הופנו למטרות אחרות, דבר שכשלעצמו אסור, על משקל "כסף צבוע".

אלה עובדות קיימות. כספים הושקעו בפרויקטים, שגם אם הם יפים או נחוצים, הייתה חובה לחשוב על יום המחר.

אנחנו כאן כדי לתקן את המעוות. אנחנו כאן כדי לעשות מעשים, לא אחת כמעט "יש מאין", לכן אציג בפני הדירקטוריון מספרים מדויקים ואת קצת מהרעיונות והאפשרויות לתקן את המצב כי אחרת נגיע (או שכבר הגענו) לחדלות פירעון, או כפי שאומר רואה החשבון: "אזהרת עסק חיי".

בתחילה נאמר לי שיש מספר מקומות שיש בהם מגרשים פוטנציאליים ובשלושה מקרים תושבים הגישו התנגדויות, שיש בהן לא מעט מן הצדק. גם בראיה שלי כתושב, הייתי מעדיף לראות פחות צפיפות ויותר מרחבים, מתוך אמונה שהישוב בית אריה עופרים חייב לשמור על צביון של ישוב על הר עם הרבה ירוק.

יש בישוב אזור אחד שיש לו תב"ע ולכן יש אפשרות לפתח מגרשים באזור זה. התב"ע המאושרת באזור זה קיימת מעל 16 שנים אך בלי תכנית בניה מסודרת. לכן קיימנו פגישות עם האדריכל גיבור כדי לזרז ולתת תמונה נקודתית שתראה בכמה מגרשים מדובר, איזה סוג של בניה ומה תהיינה עלויות הפיתוח כדי לדעת איזה מחיר ידרש מהקונים הפוטנציאליים. מחיר שיאפשר לנו פיתוח של המגרשים, מחד ושישאר כסף עודף כדי להתחיל ולכסות את החוב העצום שיש לחל"פ, מאידך.

למרות הפיתוי, הכסף שיגבה מהקונים ישמר במלואו למטרה שלשמה שולם ולא ניתן מצב של אי תשלום לקבלן כזה או אחר שיגרור חלילה עיכובים במסירת המגרשים שעלולים לגרום תביעות כספיות.

בלי החזרת החובות החברה לפיתוח תחדל מלהתקיים. זה כדור שלג שיפגע בסופו של דבר במועצה.

כעת אתן את התמונה המספרית של הכספים, למי חייבים, כמה מגרשים יש בפוטנציה וכו':

החל"פ ב-19 מיליון ₪ מינוס.

בנוסף חלטו חובות של גיאבור (ע.ל. גיבור) בסך של 675 אלף ₪ שיש סיכוי שבית המשפט יחייב להחזיר.

בנוסף, קיימות תביעות נגד החברה לפיתוח בסך כולל של 29,740,000 ₪.

אנחנו עם הפנים קדימה. מסתכלים למציאות בעיניים פקוחות ופועלים יחד, באחריות ובמחשבה רבה, בעבודה קשה ובאהבה גדולה לישוב ולתושביו.

לא ננהל מלחמות, לא כאן ולא בפייסבוק. התושבים ילמדו עם הזמן להאמין לעובדות ולתוצאות ויידעו וירגישו שאנחנו צועדים קדימה בבטחה על קרקע יציבה.

עם עובדות לא ניתן להתווכח. מספרים לא משקרים.

דוחות כספיים 2017

.2

רו"ח רובי אלמוג ערך מצגת מבוא ונתן לסקירה חשבונאית כללית על הדוחות הכספיים וציין כי ניתן לקבל ממנו הרצאה על חשבונות חברות עירוניות ללא תשלום.

עיקרי מצגת המבוא -

שיטת הכרה בהכנסה – לפי התקדמות הנדסית של המיזם, לאחר תום המיזם, השלמות והוצאות נוספות נכללות ברווח והפסד בסעיף הוצאות אחרות, בגין מיזמים שהסתיימו. ניתנה דוגמה מספרית.

ממשק רשות מקומית - חברה עירונית – רשות מקומית מוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר) – מטרה שרות חברה עירונית – חברה כלכלית מטרה – רווח. חברה עירונית מבצעת עבודה עבור רשות מקומית תמורת רווח.

היבטי מס הכנסה ומע"מ – הרשות המקומית אינה עוסק לצרכי מע"מ. חברה עירונית – עוסק ומשלמת מס עסקאות וקניזו תשומות, ביצוע עבודות עבור הרשות, הוצאת חשבונית לרשות – תשלום מע"מ, מאידך קניזו מע"מ על עבודת קבלני משנה, רווח מקובל – מחיר שוק / תקורה על הוצאות, מומלץ ורצוי תוזה או הזמנת עבודה המבהירים מהות עבודה ותקורה. תקורה בפרקטיקה (לא חוק) כ- 7%.

תזרים מזומנים - כלי ניהולי פיננסי מרכזי, תחזית תקבולים ותשלומים, מעקב תמידי, תרחישים משתנים – ניתוחי רגישות
, הצגת דוחות כספיים מבוקרים 2017, רווח והפסד 2014-2018 (לא מבוקר) תזרימי מזומנים.

דוחות כספיים 2017 – הדוחות הוקרנו במצגת.

הוצג מאזן ליום 31/12/2017.

ניתן הסבר כללי כי המאזן הוא ליום 31/12/2017 תמונת הנכסים וההתחייבות של החברה. בדוח יש מספרי השוואה לשנה קודמת. הוצגו הנכסים השוטפים והנכסים הלא שוטפים (קבועים). הנכס העיקרי של החברה הוא הרכוש הקבוע ועיקרו מבנה הקאנטרי. הוסבר כי הקאנטרי החל לפעול ממאי 2018 וזהו המועד שממנו חשבים הפחת (הקבלת הכנסות להוצאות) לחברה גרעון בהון החוזר של כ- 16 מליוני ש"ח ובהון העצמי 1.6 מליוני ש"ח. הוצג דוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה בתאריך 31/12/2017 – הוצגו כל רכיבי הכנסות והוצאות הוצג רווח גולמי, תפעולי ונקי לשנת 2017, תשומת לב לכך שהפעילות העיקרית של החברה הוא פיתוח מגרשים, והוצאות מימון מינוריות מכיוון שהחברה לא נטלה הלוואות.

החברה סיימה ברווח של כ- 800 אלפי ש"ח.
הוצגו דוחות על השינויים בהון העצמי ודוחות על תזרימי המזומנים – שבו ניתן לראות את ההשקעה ברכוש הקבוע.
הביאורים הם חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.
תשומת לב מיוחדת לביאור מספר 1 – הביאור החשוב ביותר של החברה לאור דיברי הפתיחה של יהודה ההחלטה, היישום תלוי בכפוף לאישור שלכם ולמה שהדירקטוריון יתווה. הגרעון בהון החוזר יוצר בעיה תזרימית שלא נפתרה בשנת 2018 ונכון להיום על מנת לחוות דיעה על הדוחות הכספיים ביקשנו לדון בתזרים המזומנים.
ישבתי עם שלומי ואלה וקיבלתי כי החברה תתחיל בשיווק מגרשים מידי, שלפי הנהלת החברה הרווח הגלום בעבודות פיתוח אלו הוא כ- 18 מיליוני ש"ח. בנוסף, החברה בשיתוף עם המועצה פועלים לאישור תביע לעוד 7 מיזמים נוספים, אבל זה לא נכלל בתזרים מכיוון שאין לדחות זמנים וודאיים. ניראה כי החברה מודעת למצבה ופועלת. על בסיס זה, ניראה כי צפוי להיות לחברה תזרים חיובי לשנים 2019-2020 ועל בסיס זה ניתן לתת חוות דעת שתמנע הערת עסק חי.
ביאור 18 – ממשיק חברה מועצה
מספר 17 חשוב מאוד – התחייבויות תלויות. הנתונים נלקחים מהמכתב של היועץ המשפטי. יצוין כי בשנת 2018 נסגר הליך משפטי גדול עם קבלן מגנזי שבו הערבות שהחברה חילטה נשארה בחברה ובנוסף, לא שילמה עבור עבודות שהקבלן ביצע.

הצגת דוחות רווח והפסד לשנים 2014 – 2018 . עפ"י דוח לא מבוקר.

לאור שאלות שנשאלו בישיבה הקודמת מצאתי לנכון להציג תמצות של דוחות רווח והפסד משנת 2014 ועד 2017. מדגיש כי דוחות 2018 אינם מבוקרים. הוצגו לכל שנה הרווחים מפיתוח, הכנסות פיתוח, רווח לפני הנהלה וכלליות, הוצאות הנהלה ואחרות, רווח / הפסד הפעלה, הוצאות מימון, רווח / הפסד אחרי מימון, הוצאות אחרות, רווח/ הפסד נקי לכל שנה.
ניתן לראות כי למעט שנת 2016 החברה סיימה את הפעילות ברווח.

הוצג הפסד מפרויקט כרמים שכולל גם את ההרחבה של 10 יחידות נוספות ורווחי הפרויקטים לשנים 2014-2018 – רחל המשוררת, אומנים, כרמים 10 יחידות ואריק איינשטיין (2018 מתוך דוח לא מבוקר).

שלומי : אנחנו צריכים להצביע על הדוחות הכספיים ! לחתום זה ברור.

רובי : מאחר ונאמרו דברים לגבי החתימות פניתי לעופר והוא ניסח לי מסמך שאומר שהדירקטורים יכולים לחתום מתוקף תפקידם היום מבלי לקחת אחריות על מה שקרה בעבר.

שלומי : אני מבולבל, נראה כי החברה רווחית והיום יש חוסר של 19 מיליוני ש"ח, איפה הכסף? עם מה נשארים לעבוד?

גיל עד : אני לא מבין. אני רואה יתרה חיובית בבנק.

רובי : החברה בגרעון תזרימי. אין הכוונה למינוס בבנק, אלא בגרעון בהון החוזר – החברה חייבת יותר ממה שיש לה, חייבת לספקים, קבלנים וכיוצא ב. בשנת 2017 גרעון בהון החוזר 16 מיליוני ש"ח.

שלומי : אם אני ההיתי בעל הון ההיתי קונה היום את החברה. יש לה פוטנציאל עתידי טוב.

יהודה : יש מספיק סחורה.

שלומי : צריך לעשות שימוש מושכל בפוטנציאל ולא לטבוע על הדרך ולא לאבד שליטה. יש בעיה כיום באפיקים שונים כגון פרויקט אריק איינשטיין ופרויקטים נוספים שרוצים שהסתיימו.

3. **חיוב מועצה בפרויקטים לא מוסדרים**

שלומי : החברה ביצעה עבור המועצה פרויקטים רבים שהיום אין יכולת לשלם דבר מהדברים האלה כך למשל במקווה עדין לא הסתיימו העבודות.

יש לשים דברים על השולחן, גם המצב במועצה אינו פשוט ויש לצלוח את המספרים האלה.

החברה תחייב את המועצה בפרויקטים שביצעה בתקורה מינימלית של 7% בתוספת מע"מ, וככל שלא יוסדרו היחסים והעברת הכספים ע"י המועצה לחברה, החברה תחזיר את ההתחייבויות למועצה.

ניתנה הנחיה בדירקטוריון הקודם ששום פרויקט לא יצא לדרך טרם הסדרת הנושא בחוזה חתום בין המועצה לחברה לפיתוח

4. **בקשה למסגרת אשראי**

שלומי : בישיבת הדירקטוריון הקודמת עדכנו לגבי החברה הפגישה שהתקיימה בחברה למשק וכלכלה שרוב רובם של הפרויקטים מתנהלים דרכה, הם נותנים לנו גב פיננסי. הם משכו, לבקשתנו, שיקים בסך של כ- 1.5 מיליוני ושיקים אלו יפרעו בעוד כחודשיים בנוסף יש חוב לקבלן של אריק איינשטיין של כ- 2 מיליוני ש"ח.

מנסים לקדם במקביל מהלכים מול בנק דקסיה ולא ממש מצליחים להתקדם. נכון לעת הנוכחית, פנינו לבנק מזרחי וביקשנו הלוואה של 5 מיליוני ש"ח בשביל לשלם לקבלן ולמשכ"ל וההפרש יגיע מתוכניות עתידיות. הצגנו את הפוטנציאל של החברה, הפוטנציאל העתידי הוא מדהים והבעיה העיקרית שאנחנו לא יודעים מתי הוא יקרום עור וגידים בין היתר מכיוון שביהודה ושומרון אנו נתונים לאישור דרג מדיני ועכשיו אנחנו לפני בחירות ישנה באופק תוכנית

מדיניות של נשיא ארה"ב - טראמפ. יש שתי תוכניות גדולות שעברו את כל המהלכים ומחכים לאישור ראש הממשלה להפקדה – אזור התעשייה ואזור חוטמית. עד שזה לא קורה אין ערובה לתוכנות אלו ומקדמים תבעות נוספות מול הדרג המדיני.

ביקשנו מהבנק הלוואת גישור לתקופה מוגבלת של 5 שנים מכיוון שאנחנו לא יכולים לאמוד את קצב התקדמות התוכניות האלה, אבל יש לנו משהו ביד שעליו נדון בסעיף הבא. תוכנית ממשית עכשווית.

יניב : מה צפי ההוצאות בתקופה הקרובה ?

שלומי : 19 מליון.

יניב : אז זה לא יספיק.

שלומי : צריך לשלם את הכסף מחר לקבלנים ולחברה למשק וכלכה והיתרה תגיע מתוכניות עתידיות

גיל עד : האם התקבלו תקבולים מהמגרשים?

שלומי : כן.

גיל עד : האם הכסף לא היה צבוע ?

שלומי : לא

נטע : העבירו מפרויקט לחסות פרויקט אחר.

גיל עד : איפה היום שעושים סוף לכאוס הזה?

שלומי : כספים יישארו בנאמנות

יהודה : עלויות הפרויקט בנאמנות והרווחים בשוטף.

שלומי : יש תביעות משפטיות כמעט 30 מליוני ש"ח ואם חלילה אפילו רק 10% מיזה

נצטרך לשלם זה ירסק אותנו סופית.

נטע : אם החברה תתמוטט מי ישלם את ה-5 מליון לבנק ?

יניב : המועצה

יהודה : לא מגלגלים יותר כספים מהחברה למועצה.

שלומי : אם נוצר חוב של 5 מליוני ש"ח, הערובה זה לא רק המועצה זה גם הקאנטרי.

הבנק עושה את הבדיקות שלו .

מעלה להצבעה : יש מתנגדים להמשך הליך ההלוואה ?

הוחלט – להמשיך להתקדם עם ההלוואה .

מאושר פה אחד.

5. פרויקט 201/3

שלומי : החברה למשק וכלכלה התנו את פירעון השיק אם יש לנו תוכנית מדף ,

שיווק כזה או אחר.

למרבחה ההפתעה, יש תוכנית קיימת, תבייע בתוקף מזה 16 שנה באזור
ואדי שילה. תוכנית 201/3.

יהודה : נתן סקירה על המיקום הפרויקט.

באזור זה תמיד התנגדתי לבנות בו בנייה רוויה. אני נדרש לסגור חור
פיננסי, לשמור על נחל שילה ועל הטבע.

שלומי : יש פוטנציאל של 54 יחיד – 32 דו משפחתיים ו- 22 רביעיות.

אחרי דם יזע ודמעות אנו רוצים לשווק את הדו משפחתיים כמה שיותר
מהר ולקדם את הרביעיות יחד עם יזם עיי מכרז פומבי, אנחנו לא
יודעים לקדם זאת לבד. אנחנו בודקים יציאה למכרז שבו הזכין יפתח
ויבנה לפי גבולות ומגבלות של תבייע 201/3.

הדו משפחתיים – זכויות בניה 150 מטר לא כולל מרתף ומחסן 10 מטר.
שטח המגרש בין 250-300 מטר.

יניב : לגבי הרביעיות, אני חושש מהתפר בין הקבלן שלנו לקבלן של היזם.

שלומי : בגלל המורכבות צריך לצאת דרך יזם חיצוני.

יהודה : תוואי הקרקע הוא מדרון קשה. היו 5-6 פגישות עם האדריכלים ויש

המון זוויות וזאת הניצולת המקסימלית לשטח הלא פשוט הזה. עלויות
פיתוח גבוהות מאוד.

שלומי : השטח בעייתי מאוד. זיו עשה תמחור של המגרשים והמגרשים הדו
משפחתיים ישווקו ב – 970 אלפי ₪. לגבי הרביעיות – נצא למכרז עדין לא
החלטנו על סכום הרף המינימלי שיקבע במכרז.

יניב : מה השטח של הרביעיות ?

זיו : 150 מטר וזכויות בניה 150 מטר (לגובה).

שלומי : בשיווק נכתוב שאנחנו נפעל להגדלת זכויות הבניה

שלומי : המיקום אטרקטיבי מאוד ואנו רוצים לשווק את הדו משפחתיים כמה

שיותר מהר. את הרביעיות לקדם עם יזם שיבנה.

שטח הדו משפחתיים הם בין 250-300 מ"ר – 150 מטר בניה , לא כולל
מרתף ו- 10 מטר מחסן.

יניב : האם עשו תוכנית כלכלית לגבי הפרויקטים ?

שלומי : כן

יהודה : זו הניצולת המקסימלית לשטח הלא פשוט הזה.

אושרית : השטח בעייתי.

שלומי : השטח בעייתי, זיו תמחר המגרשים, כול מגרש ישווק ב- 970 אלפי ש"ח. לגבי הרביעיות לא החלטנו. בשיווק נגדיר שנפעל לתביע לשינוי תוכניות בנייה.

נטע : אני חושב שזה מיותר.

זיו : מדובר רק על הדו משפחתיים.

איילת : למה שלא נבנה ?

נטע : לא ממליץ.

אושרית : חל"פ שילדית ואין אפשרות.

שלומי : ממה שאני מבין אנחנו מוכרים שירותי פיתוח ואני לא יודע לעשות את זה. אולי המנכ"ל שיבוא יידע.

איילת : אנחנו רוצים להגיע לרווחיות יפה וטובה.

נטע : אני פותר את זה. תמכרו את המתנ"ס, הצעתי ליהודה קונה.

יהודה : אפשר למכור את הקאנטרי.

שלומי : סדרי עדיפויות - עדיפות ראשונה לתושבי הישוב שאין להם נכס אחר וגם גרים תקופה ממשוכת בשכירות.

יהודה : משפחות ותיקות בישוב שגידלו ילדים וגרים בשכירות ואין להם בית

יניב : אולי יהיה תרגיל

נטע : היתרון הוא לא במחיר, אלא בהגרלה ושיהיה להם סיכוי.

אושרית : אני מצפה להנחה לבנים ממשכים.

נטע : הורים יצרו הבור של ה - 19 מליוני ש"ח.

שלומי : לצערנו בפרויקט זה שכל תכליתו להציל את החברה אין לוקסוס לתת הנחה לאף אחד.

נטע : במקומות אחרים כשיש חוסר אז קובעים.

גיל עד : איך בודקים ? מה הקריטריונים?

יהודה : אני אדע.

אושרית : מבקשת שסבירות של בנים ממשיכים תהא כמו הוותיקים שאין להם בית.

יניב : מבקש לעשות הקצאה

נטע : אם ההקצאה כמספר המועמדים אפשר לעשות קומבינות.

יניב : נציע משהו פרקטי.

יהודה : זה לא עסק הכי טוב מליון שייח למגרש.

אושרית : זו עסקה נהדרת. יחטף.

יניב : מבקש לעשות הקצאה.

שלומי : לגבי דור המשך מציע להיצמד לעקרונות של זכאי משרד השיכון בתוספת קריטריונים של בן המקום.

יניב : ומה לגבי משפרי דיור ?

שלומי : אתם תחליטו.

אושרית : מבקשת לתת עדיפות לדור המשך.

שלומי : מבקש לעבור לקריטריונים למתן עדיפות לתושבי היישוב שבמועד השיווק אין בבעלותם נכס אחר וגרים תקופה ממושכת בשכירות.

יהודה : אני מתקן, משפחות ותיקות שגרות בישוב הרבה שנים ויש להם ילדים גדולים ואין להם בית. מדובר על אוכלוסייה מבוגרת, יש מעט כאלה ואני רוצה לתת להם עדיפות.

יניב : אני חושש שיהיה תרגיל.

יהודה : תן בבקשה דוגמה לתרגיל.

יניב : בן משפחה שיעשה רכישה עבור מישהו אחר

נטע : היתרון הוא לא במחיר אלא בהגרלה

אושרית : מה לגבי הנחות?

שלומי : דיווחתי קודם לכן שלצערנו בפרויקט הזה אין הנחות

נטע : הנחות בעבר יצרו בור. ההורים של הילדים שיצרו הבור לא יקבלו הנחות.

שלומי : התוכנית הזו נועדה בראש ובראשונה לאפשר לחברה לשרוד. אני הייתי מציב סכום של מליון וחצי אבל יהודה לא מסכים ואני מבין את ההיבט הציבורי. עלויות הפיתוח ותקורה כפי שהוצגו לר"ח.

יניב : אני מבקש לדייק את הקריטריונים.

יהודה : אני אדייק , בכדי שלא תהיה עוולה וקומבינה יש לשלם מחיר מלא.

שלומי : עדיפות שנייה לבנים ממשיכים השלישי משפרי דיור והרביעי קהל רחב.

יניב : יש הקצאה ?

שלומי : אין הקצאה .

גיל עד : יש יכולת לבדוק הקריטריון הראשון?

יהודה : בוודאי

נטע : זה מעט אנשים שיש ספק גדול אם יוכלו לממש את האירוע וצריך לעשות חקירת יכולת וזה יוצר סיבוך.

אושרית : קריטריון ראשון זה תושב ותיק שאין נכס על שמו או בן ממשיך ואחרי זה משפר דיור. מבקשת שהסבירות של בנים ממשיכים כמו אלו שאין להם בית.

גיל עד : הגרלה לכל קבוצה

יניב : אני חושב שיש לעשות הקצאה

נטע : יש אלמנט פלילי. כמות המועמדים הפוטנציאליים תהיה שווה לכמות המגרשים ויהיו קומבינות.

יניב : מבקש להציע משהו פרקטי.

יהודה : לגבי ההיבטים הפליליים שנטע מדבר עליהם אני רוצה לתדד שזה לא מציאה גדולה לקנות בר רשות במליון ₪. תמחרנו כך בגלל עלויות פיתוח גבוהות וכיסוי החובות.

שלומי : המיקום מאוד אטרקטיבי

אושרית : זה עסקה מצוינת ומאוד אטרקטיבית

יניב : מבקש לעשות הקצאה. הגבלה.

שלומי : בפרסום צריך להיות שקוף ולהגדיר בנים ממשיכים לפי זכאות של משרד השיכון בתוספת בן המקום.

יניב : מציע לגבי משפרי דיור לעשות הקצאה.

אפשר לעשות החלפה ?

אשרית: בין המגרילים
יהודה : כן. אם משהו לקח פתק מסוים ומישהו אחר לקח פתק אחר הם יכולים להחליף ביניהם.

שלומי : אני מציע שהתושבים יתנו שם לשכונה.

נטע : מציע שלא לפרסם בינתיים בפייסבוק. הפרסום יהיה רק אחרי שהחברה תפרסם בצורה מסודרת.

סיכום החלטות

מס	נושא	החלטה
1	דוחות כספיים 2017	אשרו הדוחות
2	חיובי מועצה בפרויקטים לא מוסדרים	החברה לא תחל בשום פרויקט לטובת המועצה טרם הסדרת הנושא בחוזה בין היישויות.
3	בקשה למסגרת אשראי	להתקדם עם הבנק . מאושר פה אחד
4	תב"ע 201/3	שיווק 54 יח"ד : 32 דו משפחתי בשיטת בני בתך.
		32 יח"ד דו משפחתיים ישווקו במחיר 970 אלפי ₪ ללא הנחות
		24 יח"ד בדיקת ייתכנות ליציאה למכרז פומבי
		כל מועמד ימשוך פתק מספר 1 יבחר מגרש ראשון , מספר 2 יבחר שני וכיוצ"ב . ללא מדרג פנימי.
		סדרי עדיפויות להגרלה שתיערך –
		א. קבוצה ראשונה - תושבים

<p>ותיקים שאין להם בית וגרים בשכירות ודור המשך לפי זכאות של משרד השיכון והתניה שגרים בבית אריה עופרים .</p> <p>ב. קבוצה שניה - משפרי דיור - תושבים בעלי בית בישוב.</p> <p>ג. קהל רחב.</p>		
<p>לא תהיה מוגבלת משתתפים גם אם זכו בעבר. ההגרלה תאפשר לכולם ותוצאותיה יחייבו.</p>		

יהודה אלבוים

יו"ר החברה לפיתוח בית אריה

