



13 פבר' 2005

חברי עמותת נאות רעות

פרוטוקול האסיפה הכללית מיום 8 פבר' 2005

דברי פתיחה – יו"ר העמותה

שנת 2004 זימנה לעמותת נאות רעות אתגרים שלא ידענו בשנים קודמות, בעקבות האיחוד עם העיר מודיעין, תחושות גוברות של חוסר שביעות רצון מהמצב החדש, ודרישה של חברי העמותה, פעל ועד העמותה גם בסוגיות האיחוד. ועד העמותה, בשנה האחרונה, עסק בנוסף לנושאים השוטפים של העמותה גם בנושאים הקשורים לבעיות שנוצרו כתוצאה מהאיחוד, פעילות להשבת רכוש העמותה, העצמאות, מניעת פתיחת כבישים והצורך במניעת פתיחת כביש 11/12 שעלול להפוך את חיינו לסיוט בשל הפקקים הצפויים. שנת 2005 תחייב את הוועד הנבחר לפעילות נרחבת בתחום שמירת האינטרסים, הזכויות על הרכוש ורווחתם של חברי העמותה – תושבי רעות אל מול הרשויות לרבות עיריית מודיעין.

סדר היום של האסיפה הכללית:

- בחירת יו"ר לאסיפה.
- אישור נוהל הבחירות.
- סקירת פעילות העמותה בשנת 2004.
- אישור העסקת רו"ח וקביעת שכרו.
- הצגת הדו"ח הכספי (מאזן) לשנת 2003 ואישורו.
- הצגת המועמדים לוועד העמותה / ועדת ביקורת.
- פתיחת הקלפיות ב – 21:30 והפסקה של 30 דקות.
- חידוש האסיפה.
- הסטאטוס הכספי של העמותה נכון לינואר 2005.
- תכנית עבודה לשנת 2005.
- נושאים מחוץ לסדר היום – שהתבקשו בהתאם לתקנון.
- דיון, שאלות ותשובות.

בחירת יו"ר לאסיפה

על פי תקנון העמותה נדרש לבחור יו"ר לאסיפה על מנת שינהל אותה על פי סדר היום:

יו"ר העמותה- מציע את מועמדותו לתפקיד יו"ר האסיפה

הצבעה - בעד-35 נגד-13

החלטה: יוסי חזאי נבחר כיו"ר האסיפה הכללית לשנת 2004.



נוהל הבחירות

בבחירות הקודמות נדרשה האסיפה לאשר חריגה מהנוהל. על מנת למנוע אפשרות לטענה של חוסר חוקיות ותבקש האסיפה לאשר את נוהל הבחירות והכללים שנקבעו בזימון לאסיפה:

- א. טופס לוועד העמותה – מילוי 5-7 מועמדים.
- ב. טופס לוועדת הביקורת – מילוי 2-6 מועמדים.
- ג. הבחירות יפוקחו על-ידי רו"ח ומשקיפים מטעם המועמדים.
- טופס שלא יכלול סימונים כאמור – ייפסל.
- מועמד יוכל להציג מועמדות לשני התפקידים.
- מועמד יוכל לכהן רק בתפקיד אחד.
- הבחירות אישיות, חשאיות ודמוקרטיות וינהלו ע"י ועדת קלפי.

יו"ר – מעלה להחלטת האסיפה – אישור נוהל הבחירות :

הצבעה - אושר פה אחד

החלטה: האסיפה הכללית מאשרת את נוהל הבחירות כמופיע בזימון לאסיפה והוא המחייב כל עוד לא נקבע אחרת.

סקירת פעילות העמותה לשנת 2004

זכויות בניה ברעות

נבדקה פעילות חברת מרמנת לרישום הזכויות בטאבו. הרישום בוצע בהתאם להנחיות מינהל מקרקעי ישראל לחברת מרמנת. בעקבות פעילות מול המינהל – התקבל מסמך המאשר תוספת של מעל ל- 65 מ"ר שטחי שרות לרעות א' המתווספים ל- 180 מ"ר שטח עיקרי (שנרשם בטאבו). ועד העמותה יפעל לטפל מול רשם המקרקעין ברחובות, לרישום השטחים הנ"ל. באשר לרעות ב' – המשך טיפול- בשיתוף פעולה עם עו"ד שמטפלים משפטית בנושא באופן פרטי.

רישום בטאבו

סה"כ נרשמו בטאבו	1414 משתכנים
ממתינים לאישור עירייה	11
בטיפול מול המנהל	2
חסרי תצהירים	86
רוכשים שאינם חברי עמותה	69 (העברה עצמית)
סה"כ	1582 משתכנים

הרישום באמצעות חברת מרמנת הופסק. יתרת הכספים – תועבר לקופת העמותה.



תביעה כנגד משרד הבנוי והשיכון

בינואר 2005 הוגשו סיכומי העמותה לבית-המשפט.
סיכומי משרד השיכון – יועברו בחציון הראשון.
החלטה בנושא תועבר לידיעת חברי העמותה.

אתר עמותת נאות רעות

הוקם לפני כשנה והפך ל"אתר הבית" לפעילות העמותה, צוות, הועד לעצמאות, וועד כביש 12/11.

האתר נבנה ומתוחזק בהתנדבות על-ידי אבנר הלחמי – ומהווה אמצעי יעיל לתקשורת ועדכון.

סטאטוס מכירת חברת "מגורי מודיעין"

תהליכים עיקריים שהושלמו :

- סוכם הסכם להעברת מניות "חבר" לעמותה (הנוסח מקובל על הרוכש).
- סוכם עדכון הסכם נאמנות עם עמותת נאות רעות.
- סוכמו הסכמים להעברת הטיפול ברישום הזכויות מהחברה לעמותת נאות ראש העין ונאות רעות.
- נחתם הסכם עקרונות בין הרוכש לעמותה.
- נערכה בדיקת נאותות בחברה על-ידי הרוכש.
- נערך הסכם לרכישת המניות בין העמותה לרוכש בהתאם להסכם העקרונות.

תהליכים שנותר להשלים (תוך 90 יום) :

1. עד יום 15.2.05 תושלם החתימה על ההסכם לרכישת החברה (בוצע).
2. תנאים מתלים להעברת מניות החברה לרוכש :
 - א. העברת מניות "חבר" לעמותה.
 - ב. אישור מוסדות העמותה להתקשרות בהסכם עם הרוכש ולהעברת המניות אליה.
 - ג. המחאת הזכויות והחובות של החברה כלפי גאודע ומרמנת לעמותת נאות רעות ונאות ראש העין.
 - ד. יבוטל רישום שיעבוד אצל רשם החברות לטובת ה.ה. משקיעים בע"מ (השעבוד בוטל).
 - ה. אישור עיריית ראש העין בדבר העדר חבות כלשהי של החברה כלפי החברה בקשר עם פרויקט "לב אפק".
3. חתימה על עדכון הסכם ההתנתקות בין עמותת נאות רעות לחברה.
4. חתימה על עדכון הסכם ההתנתקות בין עמותת נאות ראש העין לחברה.
5. העברת כספי הנאמנות של עמותת נאות רעות לעמותה.
6. התפטרות נושאי המשרה בחברה.

השלמת החתימה על ההסכם עד 15 פבר' 05 . הרכישה תושלם לאחר שימולאו כל הדרישות וההליכים הנדרשים.

- בהסכם הובטחו זכויות משתכני רעות.
- בוטלו סעיפים שחייבו הוצאת כספי העמותה.
- ההסכם שיפר את מצב בעלי התביעות.



טיפול בהפסקת סלילת כביש 11/12

הכביש – אם יפתח במצב הקיים (בזמן שכביש 3 סגור) – קריטי. נדרשת פעילות משפטית לעצירת סלילת הכביש. נדרשת פעילות משפטית וציבורית לחיוב הרשויות לפתיחת כביש 3. עלות מוערכת – כ – 50 אלף דולר לפעילות הכוללת.

הצבעה – בעד – 80 נגד – 20

החלטה: האסיפה מאשרת סכום של 30 אלף דולר לצורך הגשת תביעה ופעילויות ציבוריות, להפסקת/ עצירת סלילת כביש 11/12 כל עוד לא נפתח כביש 3 (ארצי). מעבר לכך יידרש אישור נוסף.

השבת זכויות חברי העמותה על מבנים ציבוריים

החלטת האסיפה השנתית מיום – 3 פברואר 2004 :

ועד העמותה יפעל על-מנת להציג לאסיפה נוספת את הנתונים המשפטיים והכלכליים

המשתמעים מהשבת הזכויות והפיצוי, כל זאת בעלות שאיננה עולה על 50 אלף ₪.

החלטת האסיפה השנתית מיום – 9 פברואר 2005 :

האסיפה מסמיכה את ועד העמותה להכין נתונים ועלות תשתית משפטית לתביעה משפטית

בגין נכסי העמותה ותביאו להצבעה באסיפה הבאה.

עו"ד שייקה עברי שמטפל בנושא כשנה וחצי הגיש הצעה ולאחר מו"מ סוכם שכ"ט :

מקלטים

א. שכ"ט להליך "צו הצהרתי" – 3500 דולר.

ב. ניהול הוכחות אם יידרש – 6000 דולר.

מעונות וגני ילדים

א. צו הצהרתי לזכאות לפיצויים – 3500 דולר.

5% מכל תוצאה שתיפסק לטובת העמותה.

אגרות לכל אחד מההליכים – כ – 3000 ₪.

האסיפה תתבקש לאשר סכום של 15 אלף דולר להליכים המשפטיים.

הצבעה - בעד – 72 נגד – 60

החלטה : האסיפה מאשרת סכום של 15 אלף דולר למימוש ההליכים המשפטיים כמוצע



הצגת הדו"ח הכספי (מאזן) לשנת 2003

נציג סומך חייקין – רו"ח שירי כהן

הציגה את הכללים לבדיקה, בהתאם למצוין בדו"ח הכספי.
הצגת הדו"ח הכספי - מענה לשאלות חברי העמותה.

המלצת רו"ח – רו"ח שירי כהן המליצה לאסיפה לאשר את הדו"ח הכספי.

יו"ר ועדת הביקורת – אבי עזר

הופקו לקחים בנושא ניכוי מס במקור, והתקבלו כבר חלק מהחזרי המס. השקעות העמותה נמצאות בפיקוח ועד העמותה תוך מעקב חודשי ודיון בכל רבעון במצב ההשקעות. נצברו רווחים נאים של כ 350 אלף ₪ לעומת הפסד של 100 אלף ₪ בקדנציה הקודמת.
יו"ר ועדת הביקורת ממליץ לאסיפה לאשר את הדו"ח.

התייחסות והמלצת היו"ר לאסיפה: ממליץ לאסיפה לאשר את הדו"ח הכספי.

הצבעה - בעד- רוב גדול נגד – 2

החלטה: האסיפה מאשרת את הדו"ח הכספי לשנת 2003

מינוי רו"ח לעמותה

האסיפה קבעה בסיכום ישיבתה משנת 2004 :

ועד העמותה יבחן בשנת 2004 את המשך ההתקשרות עם משרד רו"ח סומך חייקין.
רו"ח ממשרד סומך חייקין – ביקש שלא להגיש הצעה מטעם [עלות שנתית 4500 דולר].
התקבלו שלוש הצעות ממשרד רו"ח :

א. רו"ח אלית דניאל - הצעה 1750 דולר לאחר מו"מ.

ב. רו"ח דוד רוזנברג - הצעה 1750 דולר לאחר מו"מ.

ג. רו"ח אלי טל - הצעה 1750 דולר לאחר מו"מ.

הנושא לא נדון.

מר יאיר אורלי, יועץ מס במקצועו, בחן את ההצעות. במו"מ שקיים עם שלושת בעלי המשרדים הוסכם על שכ"ט זהה. מר יאיר אורלי ממליץ על משרד רו"ח אלית דניאל.

ועד העמותה הנבחר ידון בנושא ויגבש החלטה להעסקת רו"ח לעמותה בעקבות בקשת משרד סומך חייקין לסיים את ההתקשרות עם העמותה.



חברי עמותה שטרם משכו את החזרי הכספים המגיעים להם:

1. בן דוד אברהם ואילנה
2. הרפז יחזקאל וצביה
3. יוגב ניר וגליה
4. צמח חיים ואלישבע
5. טימור יעקב וחנה

הצגת המועמדים לוועד העמותה / ועדת ביקורת

לאחר הצגת המועמדים - האסיפה יצאה לבחירות – הדיון שנקבע להמשך לא חודש.

ועדת הקלפי

יו"ר ועדת הקלפי - מר דוד בוצר

חברים - איילת פרץ, אורית דואני, דליה סקיטל, חנה בן-דור

פיקוח - רו"ח שירי כהן

ועדת ביקורת – חג'בי סעדיה

משקיפים – איתן סתר, רפי לוי

מספר הבחורים - 462 לוועד העמותה

452 לוועדת הביקורת

קולות פסולים

לוועד העמותה - 2 - עקב חוסר חותמת, 7 - עקב חריגה מהנוהל.

לוועדת הביקורת - 3 - עקב חוסר חותמת, 8 - עקב חריגה מהנוהל.



חברי הועד שנבחרו

229	בני כהן
197	יצחק חן
194	אריה פישביין
186	שלמה פזי
184	איריס וולף
179	נחמיה חתוכה
161	מיכאל טייכר

160	זימן עוזי
152	אבנר הלחמי
147	שרה מתן
145	יוסי חזאי
145	נורית אייל שורק
140	אפרים מלר
119	דבוש שמעון
109	דנילו דרמן
93	אבי עזר
77	שוקי ברונהיים
56	אורלי יאיר
45	יוסי כץ

הערה - יגאל טביב הסיר את מועמדותו ביום ההצבעה.

חברי ועדת הביקורת שנבחרו

204	זימן עוזי
180	נורית אייל שורק
169	אבנר הלחמי
161	דנילו דרמן
158	אבי עזר
140	אמיר אלנבוגן

123	יוסי כץ
91	אבירם אהרון

יו"ר העמותה מודה ליו"ר ועדת הקלפי דוד בוצר ולחברי הוועדה על הליך בחירות מאורגן ומסודר שנוהל בשקיפות ובמיומנות.



דבר יו"ר העמותה היוצא - יוסי חזאי

היו אלו שנתיים רבות פעילות, במסגרתן הונחה התשתית לבחינת עתיד העמותה, בצד נושאי תשתית שיחייבו המשך הפעילות ע"י הועד הנכנס. נקבעו דפוסי עבודה של ועד העמותה, תוך תיעוד ישיבות הועד ודיווח ב"זמן אמת" לחברי העמותה באמצעות אתר האינטרנט, בשקיפות מלאה.

ועד העמותה ראה צורך בעקבות פניותיכם, לטפל, לתקצב ולקדם את הפעילויות להשבת עצמאות מוניציפלית לרעות – מכבים.

ועד העמותה יידרש לקיים אסיפה שלא מן המניין, כפי שהתחייב בפני האסיפה הכללית בנושא "פני העמותה לאן?". פועל יוצא של דיון זה יהיה שינוי תקנון העמותה והתאמתו למצב העמותה, יעדיה ומטרותיה.

ברשות העמותה כספים לשימוש בהתאם למטרות והייעוד שייקבע על ידי האסיפה הכללית.

סך כספי העמותה – כ- 2,490,183 ₪ נכון לינואר 2005.

סכום משוער שיועבר לעמותה בעקבות מכירת "חברת מגורי מודיעין" – כ- 400 אלף ₪ נטו.

התחייבות לפרויקטים – אין.

הנושאים בהם יידרש ועד העמותה לעסוק ולקדם - השנה:

א. השלמת מכירה החברה וקבלת כספי הנאמנות.

ב. טיפול בתביעות המשפטיות:

1. משרד הבינוי והשיכון

2. השבת זכויות העמותה על מבני ציבור.

3. כביש 12/11 – הפסקת העבודות עד לפתיחת כביש 3 ארצי.

ג. טיפול ברישום ועדכון זכויות בניה – מול רשם המקרקעין.

ד. כינוס אסיפה שלא מן המניין בנושא – "פני העמותה לאן".

נושאים שהוחל בבדיקתם וטרם הגיעו למיצוי:

- בחינת אפשרות ביצוע שמאות מחודשת לרעות.
- בחינת הקמת רשת תקשורת פנים יישובית ואינטרנט.
- בחינת חוזי ההתקשרות עם חברות הכבלים / yes.
- שינוי תקנון העמותה בעקבות דיון בנושא "פני העמותה לאן".
- נוהל הבחירות - גובש, ייבחן ויהווה נספח לתקנון העמותה.
- בקשת הורים בבית הספר התיכון – לגינון השטח בין המרכז המסחרי לבית הספר בעלות של 5000 ₪. הצעה שהוגשה על-ידי דורון ויניקוב, תידון בישיבת ועד העמותה.

תודה,

לחברי לועד העמותה, שסייעו לקדם את פעילות העמותה.

לחברי ועדת הביקורת, ובמיוחד ליו"ר ועדת הביקורת, אבי עזר.

בהצלחה לחברי הועד שנבחרו. הצלחתכם היא הצלחתנו!

יוסי חזאי