

א/כ'ר'ק - מ'ז'ר'ג מ'נ'פ'ל'ר

9.73 - 6.70

6046/8



שם תיק: לשכת חברות וכלכלה - אזורים - מועצת מנהלים

6046/8-ג

מזהה פיזי:

מזהה פריט: 000p9sy

כתובת: 2-107-9-6-8

תאריך הדפסה 10/12/2017

6046/8

39 03 01

אזורים חברי מועצת המנהלים

א. דוברת, יו"ר

מ. מן

ש. פלג

ב. רבינוב

ד. תדמור

י. חמיר

א. כהנוב

א. סבח

א. מנור

ד. סנה

א. נאמן

מ. ביבר

זילברמן

20 אוגוסט 1972



האגודה לתרבות הדיור

מיסודם של משרד השיכון, חברת יעמידרי, והסוכנות היהודית לא"י

ו' באלול תשל"ג
3 בספטמבר 1973

39201

אלו חברי החנהלה - מר איחמר גליץ

הנדון: ישיבת הנהלה מרחבת

הנכם מוזמנים להשתתף בישיבת הנהלה, שחמקיים
ביום חמישי 20.9.73 כשעה 11.00, במשרדי.

על סדר היום:

אישור תקציב 73 ;

פעולות בשכונות מצוקה;

הצעה לפעולה מיוחדת בשיכונני "פרוזת" בירושלים.

בברכה,



י. זהר

מנהל האגודה



פרוטוקול

מישיבת הוועדה המרכזת של החברה
שהתקיימה ביום שני 2.6.72

נכחו: מר א. דוברת, יו"ר
מר א. כהנא
מר ש. פלג
מר י. המיר

א. בהמשך להחלטת מועצת המנהלים להכנס בשותפות עם מר ג'ק ויילר לבניה משותפת בקריה אונז מתחילה החברה לפעול באופן ממשי לבצוע העסקה המשותפת.

החלטות

1. העסקה המשותפת תקבל את השם המסחרי:

עסקה משותפת קריה אונז

אזורים חברה	קריה אונז
להשקעות בפתוח	האוזינג קומפני
ובכנין בע"מ	בע"מ

2. לפתוח חשבון לעסקה המשותפת בבנק לאומי לישראל בע"מ סניף היכל החרבות.

3. בחשבון הנ"ל יהיו רשאים לפעול החברה וחברת קריה אונז האוזינג קומפני בע"מ וחתימות שני בעלי החשבון ביחד בלבד יחייבו את העסקה ואת הבנק.

4. לחסמין את ח"ה יהודה המיר ועמנואל מאור לחתום בשם החברה ככל הנוגע לעסקה המשותפת.

5. חתימת כל אחד מח"ה יהודה המיר או עמנואל מאור ביחד עם כל אחד משני פורשי החתימה שהוסמכו ע"י קריה אונז האוזינג קומפני בע"מ לצורך העסקה המשותפת חייב את העסקה.

6. הכתובת למשלוח הודעות בקשר עם חשבון הבנק של העסקה המשותפת יהיה ברה' יהודה הלוי 62, תל-אביב.

א. דוברת, יו"ר

א. דוברת
מח -
כח -
כח -

✓ מנו איתנו 8/8

390301

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

פ ר ס י כ ל

מישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 13.4.72
בשעה 11.30 במשרדה הרשום של החברה.

נכחו חברי הדירקטוריון ה"ה: א. דוברת, יו"ר

מ. מן

ש. פלג

כ. רבינוב

ד. חדמור

י. חמיר

ע. מאור, חשב

ה. בר, רו"ח

ג. קוריצקי- מזכיר

על סדר היום: -

1. אשור פרוטוקול
2. דוח שוטף
3. דיון במאזן ליום 31.12.71
4. שונות

מר א. דוברת פותח את הישיבה.

1. הוחלט

לאשר את פרוטוקול הישיבה מיום 31.12.71.

2. דוח שוטף

מר חמיר מוסר דוח שוטף.

השנה אנו נכנסים להיקף גדול של עבודות שתיכנונן החל בשנה שעברה.

מר דוברת:

אם נשווה את החברה מיום שרכשנו אותה הרי שהחברה התקדמה והתפתחה
בקצב יותר ממשביע רצון.

3. דיון במאזן

מר חמיר:

המאזן שלנו ערוך על בסיס של עבודות גמורות ונכללו בו רק עבודות שנגמרו ונמסרו. כן מופיעים רכישות הקרקע שרכשנו לצורך הבניה בשנים הקרובות.

מר דוברת:

המאזן מראה על יתרת רווח בסך - 1,109,624 ל" ומציע שלא לחלק השנה דיבידנד ולהועיד את יתרת הרווח הנ"ל לשנה הבאה.

מתקיים דיון במאזן.

החלט

1. לא לחלק השנה דיבידנדים לבעלי המניות וליעד את כל יתרת הרווח לשנה הבאה.

2. להסמיך את ה"ה א. דוברת, ב. רבינוב, וי. חמיר לחתום על המאזן.

3. לזמן אסיפה כללית שנחית בהקדם האפשרי.

4. שונות

א. נכסי יוהל חברה בע"מ

מר חמיר:

בחברה זו יש לנו 50% מהון המניות ואנו צריכים למנות 4 מנהלים בחברה הנ"ל.

החלט:

למנות את ה"ה י. חמיר, ע. מאור, ד. ליכטנשטיין וח. עוז כמנהלים מטעם החברה ב- נכסי יוהל חברה בע"מ.

ב. ויילר

מר חמיר:

קיימת הצעה לבנות בשותפות עם מר ג'ק ויילר דירות לזוגות צעירים בקריית אונו, על קרקעות שיועדו לצורך זה ע"י מנהל מקרקעי ישראל. הנושא מענין אותנו כיוון שימשש נסיון עברנו לשימוש בשיטות בניה חדשות.

ההסכם הוא לבנית 96 יחידות לזוגות צעירים בשלב הראשון ואופציה לבנית 96 יחידות נוספות. ויילר משקיע 2/3 מההוצאות ואנחנו 1/3. הרווח ו/או ההפסד יחלקו שווה בשווה בין הצדדים.

החלט:

לאשר ההתקשרות עם מר ג'ק ויילר.

ג. העברת מניות

החלט לאשר העברת המניות כלהלן:

10 מניות ממר א. כהן לחברה לרישומים של בל"ל

200 מניות מהגב' חנה לויין לחברה לרישומים של בל"ל

101100 מניות מישאל אינבסטרס קורפוריישן לחברה לרישומים

של בל"ל.



א. דובר, יו"ר

ד"ר אליהו ג. ג.

מנכ"ל, מר: יעקב, מר: יעקב

אזורים - חברה. להטקסות במחוז ובמגזר בע"מ

פרוטוקול

מישיבת הוועדה המיכנסת של החברה
שהתקיימה ביום 7.2.1972
ברח"י יהודה הלוי 62, תל-אביב

נכחו: ה"ה א. דוברת, יו"ר
א. כחנב
ש. פלג
י. חמיר

הוחלט:

1. לקבל הלוואה בסכום של עד 15,000,000.- ל"מ מאת "טפת" בנק לטשכנחאות לישראל בע"מ לצורך מימון הבנייה של המפעל לזוגות צעירים.
2. ה"ה י. חמיר וע. מאור יחתמו בשם החברה על כל מסמכי ההלוואה כפי שיידרשו ע"י הבנק.
3. הנאי ההלוואה יהיו:
 - (א) 15,000.- ל"מ בגין כל יחידת דיור שתבנה.
 - (ב) תקופת ההלוואה - עד שנתיים מיום קבלתה.
 - (ג) - שער הריבית - 11% לשנה ללא הצמדה בהטקת החודשים הראשונים לקבלתה ו- 16% לאחר מכן.
 - (ד) ההלוואה תינתן ע"י הבנקים בשעורים, בהתאם להתקדמות הבנייה.
 - (ה) כל הלוואה בגין כל יחידת דיור תוחזר עם פתח ההלוואה ע"י הבנק למשכנן, אשר תובטח ע"י רישום משכנתא על היחידה.

א. דוברת, יו"ר

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

פ ר ס י כ ל

מישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 23.12.71
בשעה 9.00 ברח' יהודה הלוי 62, תל-אביב

נכחו חברי הדירקטוריון ה"ה:

א. דוברת - יו"ר

ד. סנה

מ. מן

א. מנור

א. סבח

א. כהנוב

ד. חדמור

חמיר

י. ארנון - עו"ד

ע. מאור - חשב

לא נכחו חברי הדירקטוריון ה"ה:

ד"ר א. נאמן

ש. פלג

ב. רבינוב

מ. ביבר

על סדר היום:

1. אשור פרוטוקול

2. דיווח שוטף

3. יוהל בע"מ

4. סי. בי. אל.

5. קרקע בחדרה

6. זכויות חתימה

7. שונות

מר א. דוברת פותח את הישיבה.

1. החלט

לאשר את פרוטוקול הישיבה מיום 16.9.71.

2. דיווח שוטף

מר חמיר מוסר דיווח שוטף.

החלטו בכצוצ בניה דירות לזוגות צעירים. החלטנו בבניה של קרוב ל- 400 דירות

בנות 72 מ² מתוך 1200.

הבניה מחבצעה באשדוד, נתניה, סלמה. כמו כן התחילו בעבודות עפר בפתח-תקוה. סרם הושלמו סידורי המכירה לגבי דירות אלו.

משרד השיכון פתח בהרשמה כללית באמצעות העתונות, אולם לא קבע עדיין כיצד תפעלנה החברות הבונות ולכן לא יכולנו להתחיל בהרשמה. רצינו גם לחכות לזיכוח על קביעת מחירי הדירות שיתנהל אחרי ינואר 1972.

מר תמיר חושש שלא כל אלה שנרשמו לקניית דירה אמנם יזכו לקבלה בהגרלה.

מר כהנוב זכות לקבלת דירה היא רק לזוגות שנשאו אחרי 1.10.66. בהרשמה הכללית של משרד השכון נרשמו 11,000 איש. 6,000 קבלו זכות. עליהם לשלם 5,000 ל"י והיתר הלואות בחנאים מיוחדים. מתוך 11,000 איש נשארו 5,000 ללא זכות בהגרלה. לדעתי הזוכה צריך להיות מוכן להכניס סכום מזומן של 25,000 ל"י.

מר מן מסכים לדעתו של מר כהנוב. לדעתו יש לבצע אח הרישום בחברה.

מר סנה למשרד השיכון יש מספיק דירות.

1. יש לי הרושם שיש לחצים אחרים לזכות לקבל דירה.

2. אני מציע לאזורים לברר בכחב נושא חלוקת דירות ולפתוח בהרשמה רק כאשר יהיה נושא זה ברור.

מר חמיר יש אינפורמציות סותרות.

האינפורמציה מפלג היתה שונה.

מר דוברת במידה ואין מניעה ממשרד השכון - מאמצים את הרעיון של מר סנה. מר דוברת מציע זאת כהחלטה.

1. מגדלי המלך דוד מר חמיר

התחלנו בחפירות. מתוך 112 דירות, נחתמו חוזים ל-64 דירות. לשאר הדירות יש מועמדים. נמכרו תחילה הדירות היקרות. שוקלים לגבי החחלת בניה בנין שני.

2. מרכז כלל ירושלים

התחלנו בחפירות. הכל מתנהל בהחאס לחכניה. בסביבות אפריל-מאי נחחיל ביציקות.

מר סבח האם התחילן במכירה ?

טרם.

מר חמיר

הציע שלפני כל ישיבה מועצת מנהלים יוגש דו"ח רבעוני על הכניסה המימון והביצוע, סיכום מכירות, תחזית כספית וכו'.

מר מן

מאשר הצעת מר מן.

מר דוברת

מבקש אינפורמציה יוחר יסודית בנושא זוגות צעירים.

מר סבה

3. יוהל בע"מ

נרכשה קרקע בפחח-תקוה, כ- 40 דונם בשותפות עם רוזוב והוקמה לשם כך חברה משותפת בשם נכסי יוהל חברה בע"מ כשלנו 50% בחברה ו-50% האחרים לרוזוב ביחד עם יודסין. המחיר הוא כ- 16,000 ל"י לדונם ברוטו ויש תקוה שנקבל בין 8 - 7 יחידות לדונם. סה"כ מחיר הרכישה - 640,000 ל"י.

40 דונם לפי - 16,500 ל"י לדונם בכפר סירקין, חושב שזה טוב.

מר סבה

מחיר טוב. אפשר לאשר.

מר דוברת

ה ח ל ט

ל א ש ר.

מציע להביא לישיבה כל החלטה על רכישת קרקע.

מר מן

לא ניתן להביא החלטה על רכישת קרקע בפני מועצת המנהלים. זה לא הגיוני. לעומת זאת אפשר להביא רק אינפורמציה. להחלטות צריך להיות גוף מצומצם.

מר כהנוב

מסכים לדברי מר כהנוב. רכישת קרקע דורשים החלטה מהירה.

מר דוברת

ה ח ל ט

הועדה המרכזת המורכבת מה"ה : א. דוברת, א. כהנוב, ש. פלג וי. חמיר החליט לגבי כל רכישות קרקעות (כולל רכישת הקרקע בחורה).

4. סי. בי. אל.

ב"כלל" ישנה חברה בשם סי. בי. אל. העוסקת בפייברגלס. אנו רוצים לייצר באמצעותה קומפוננטים של בניה. ההשקעה של המפעל בסביבות 2 עד 2.5 מליון

מר חמיר

לירות כולל הבנין.

ישנה אפשרות להכניס זאת לאזורים או למודול בטון כשחלקנו בשותפות היא 50%. אנו בשלב אחרון של עבוד התכנית.

הפרויקטים הקשורים בחמרי בניה ויש בהם אלמנט תעשייתי יופעלו במשותף ע"י חטיבת הבניה וחטיבת התעשייה, לכן במקרה זה מוצע כי פרויקט זה יהיה

מר דוברת

50% בידי אזורים

50% בידי כלל - תעשייה

אמבטיות פייברגלס הן רצויות.

מר סנה

מציע שהאחריות תהיה כולה בידי אזורים ולא בידי השותפות.

מר מנור

מציע כי למרות השותפות של אזורים בחברה ב-50% יובטח לה החופש לקנות היכן שהיא רוצה.

מר כהנוב

לדעתי מר כהנוב צודק ואפשר לפתור זאת גם אם נהיה בחברה. עם זאת אינני מאמין שהבעיות הטכניות ייפתרו ללא שיתוף במיוחד בנושא הפייברגלס שיכנס יותר ויותר לענף הבניה.

מר חמיר

אם נאמץ את השיטה של כהנוב - יש הסכמה.

מר דוברת

5. שותפות אזורים ויילר

היתה פניה ממר ויילר שנכנס לשותפות לביצוע 196 יחידות בקריה-אונז. מר ויילר התחייב להשקיע 2/3 ואנחנו 1/3 כשהרוח וההפסד יהיה 50%-50%. אנו נמצאים כיום בשלב של תכנון. למר ויילר יש מספר רעיונות, והוא מוכן לשלוח הנה מומחה ולהזרים ידע. השותפות אושרה.

6. זכויות חתימה

- א. הואיל ומר נחמיאס התפטר מתפקידו כחשב כלל ובמקומו התמנה מר שטיינגרט והואיל ולמר נחמיאס היתה זכות חתימה בחברה, מוצע להחליף את זכות החתימה כלעיל.
- ב. החלה עתה החתמת החוזים עם המשתכנים בנוה הטייסים, וכן יהיו בעתיד הקרוב התקשרויות ישירות עם משתכנים, נוספים בשוק החפשי -

מציע להעניק זכות חתימה נוספת על החוזים עם המשתכנים
למר חזקיה עוז ביחד עם אחד ממורשי החתימה של החברה.

ה ח ל ט

1. להעניק למר משה שטיינגרט זכות חתימה בחברה ביחד עם כל אחד
ממורשי החתימה של החברה.

2. להעניק למר חזקיה עוז זכות חתימה ביחד עם כל אחד ממורשי
החתימה של החברה בכל הנוגע לחתימת חוזים עם משתכנים של
אזורים.

7. ש ו נ ו ת

ה ח ל ט

לאשר מחדש את הסכם הנהול בין אזורים ובין קונצרן "כלל" והחברה לפיהול
ולנאמנות של מניב כפי שהיה בשנה שעברה.



א. דוברת, יו"ר

AZORIM

Investment Development and Construction Co. Ltd.

62, Yehuda Halevi St.
Tel-Aviv
Tel. 624291-2

Date 13.12.71 תאריך
Ref. 2716/אז מס'

לכבוד

מר כהנוב אברהם
שכון ופתוח
רח' ד'
הקריה.

א"נ,

הנדון: הזמנה לישיבה

בהתאם לחאטם סלפוני, הנני מתכבד להזמין לישיבה
הנחלת חברה אזורים.

הישיבה תתקיים ביום חמישי 23.12.71 בשעה 9.00 לפנה"צ
בחדר הישיבות של משרדנו בבית "כלל" רח' יהודה הלוי 62,
תל-אביב.

על סדר היום:

1. אשור פרנסקול
2. דיווח שוטף
3. פהל בע"מ
4. סי.בי.אל.
5. קרקע בהדורה
6. זכויות חתימה
7. ש ו נ ו ת

בכבוד רב,



חמ"ר

אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

לאשר את פרטיכל הישיבה מיום 25.3.1971

2. דורות שוטף

מר חמיר מוסר דורות שוטף:

א. בתניה

הושלמו 184 יחידות אשר נמסרו למשרד השכון, נמצאות כעת בבניה עוד כ-320 יחידות, אשר מתוכן 250 הן כבר על חשבון ש.ז.

ב. סלמה

כפי שנמסר בעבר היו קטיים רבים עם הקבלן, אולם עתה התחילה הבניה להתקדם בקצב ממשי ורוב הדירות כבר בתהליך מטירה. מתוך דירות אלה נמכרו עד עתה כ-40 דירות ויש גט ליטר ביקוט רב. המטכנים מופנים ע"י קטרי השכון. התחלנו עתה בבנית 240 יחידות נוספות.

ג. אטוד

250 היחידות שחוכנו נמצאות כולן בשלבי עבודה. הויכוח שהיה עם רסקו לגבי חלוקת השטח ברובע ה' נסתיים וכבר גמרנו לייטר קרקע לבנית 1400 יחידות בערך. נעטות הכנות לבנית דירות לזוגות צעירים

ד. ירושלים

אנו בונים 220 יחידות בשותפות עם שכון ופתוח. בדצמבר ש.ז. נמסור את הבתים הראשונים ועד אפריל תגמרנה ותמסרנה כל הדירות.

ה. רמת - אביב

ברמת-אביב אנו בונים בשותפות עם רובינטשין. עד עתה נמכרו 64 יחידות ועוד 64 יחידות בשלבי הכנה לבניה. בנוסף לכך יש בידנו שטח מעברו השני של כביש חיפה. כשה"כ יש לציין כי העיסקה מוצלחת.

ד"ר נאמן בכמה כסף אנו מושקעים בפרוייקטים השונים?

מר חמיר

בפרוייקטים היטנים אנו עדיין מושקעים ב-16 מליון ל"י בערך ולגבי הפרוייקטים החדשים ההשקעה היא בסביבות 20 מליון. ל"י. המימון הנוסף בהיקף השנתי הוא בערך 25 מליון ל"י. אולם כמעט כל הבניה נמכרה כך שהמטמעות היא שמימון זה הוא מימון ביניים בהיקף של 5-6 מליון ל"י.

החברה נמצאת היום במצב כספי נזיל ולכן נכנסנו לפרוייקטים חדשים.

מר סבת האם כל הפרוייקטים שחוכנו יצאו לפועל, האם האומדנים ההחטיביים עומדים במבחן המציאות, ובכמה מסתכמות הוצאות הנהול.

- מר תמיר (1) כל הפרוייקטים שחוכנו מוצאים לפועל.
 (2) בכל העסקות אנו במצב רווחי. פרט לסלמה וירושלים שהמצב עדיין לא ברור אולם אני כמעט בטוח שגם הם נהיה רווחיים.
 (3) עד לפני שנה היו לנו חוזי פקוח עם מפקחים והדבר עלה יותר מ-2.5%. ע"י קבלת 3 עובדים לפקוח כסדה, פתחנו את בעית הפקוח וקידמנו גם את העבודה כסלמה למרוו שלפי ההסכם אנו ממשיכים לשלם גם עבור הפקוח החצוני.

מר כהנוב לפי הסכמת הנהול לא צריכים להיות עובדים בחברה.

מר תמיר באזורים ממש אין אף עובד, הנוונה היא לעובדים המסרתים את הפרוייקטים של אזורים ומסכורתם מטולמת ע"י חברת הנהול. דומני שבנוטא זה רצוי להגיע בהקדם לחוזה נהול.

מר סבת האם בניה מתועטת הצליחה?

מר תמיר יש אחר של חודשיים מהתכנון המקורי - אולם בהתחשב במצב הבניה של היום ובהתחשב בכך שזו בניה ראשונה בשיטה זו - נראה הדבר כהיטב.

3. תכנית זוגות צעירים

מר תמיר התכנון לבניה שכונת לזוגות צעירים כולל 1200 יחידות דיור בכל הארץ. החלוקה היא בערך כלהלן:

נהריה - 100 יח'	הרצליה - 70 יח'
חיפה - 100 יח'	קריית אוננו - 100 יח'
חדרה - 100 יח'	רמלה - 60 יח'
נתניה - 89 יח'	אשדוד - 88 יח'
ת"א סלמה - 150 יח'	ירושלים - 43 יח'
פתח תקוה - 200 יח'	באר-שבע - 100 יח'

בניה זו תהיה כחלקה על קרקעות שלנו, חלקה על קרקע של מטרד הסכון ובחלקה על קרקעות שנרכשו לצורך זה כגון בפתח-תקוה, הרצליה, חדרה ויחזקן גם בנהריה.

יש לציין כי ההשקעה בבניה זו היא עצומה ואין לצפות ממנה לרווחים כלשהם. כל הקולוציה לבניה זו היא ממש גבולית.

מר תדמור אולי אפשר להגיע להסכם עם משרד הסכון שהוא יקנה את מלאי הדירות אשר לא תמכרנה.

מר דוברת כבר פנינו בבקשה זו למשרד הסכון, אולם נענינו בסליחה. לדעתי צריך להחליט לזרוק זאת ממשרד הסכון, אבל לא להתנות את בצוע הבניה בהבטחה כנ"ל.

מר פלג מסכים שבאופן עקרוני צריך לבקש ממשרד הסכון שיבטיח את רכיטת מלאי הדירות שלא תמכרנה. אולם, הואיל והבקוש לדירות מסוג זה הוא גדול כל כך, אין סכנה שתחרנה דירות בלתי מכורות. בחנאי שהדירות תהיינה במקומות מתאימים לרכיטה. יתכן שמשרד הסכון יסייע באמצעי מימון, אולי לא לחברה אלא לרוכשים.

מר תמיר סרם קיבלנו ממשרד הסכון פרטים על חנאי ההרטמה.

הוחלט

1. לאשר את בצוע תכנית הבניה לזוגות צעירים.

2. לצורך הבניה לזוגות צעירים - לרכוש קרקע בפתח תקוה בסטח טל 50 דונם בערך ולטעם כך להכנס כשותף ב 50% בחברה "נכסי יוהל חברה בע"מ".

4. פרויקט טד' דוד המלך

מר תמיר אנו רוכשים את הקרקע בטד' דוד המלך מאת חברה מגרסי הסדרה בע"מ בסכום של - 8,547,500 ל"י.

אנו מקבלים לצורך רכיטה זו הלואה מסולל בונה בסך - 5,700,000 ל"י בחוספת סכום הריבית שיגיע בהתאם.

הדירות הממוצעות / הבנינה בקומות הרגילות תהיינה בטח 145 ממ"ר בערך ומחירן הממוצע הוא - 180,000 ל"י.

בדירות היקרות יהיה הטח (לא כולל מרפסות) בערך 170 ממ"ר. בממוצע יהיה התשלום הראשון עבור כל דירה כ- 30,000 ל"י. מחצית מיתרת התשלומים תהיה צמודה ומי טיטלט במזומן 60% מהמחיר יקבל פסור מלא מהצמודה. מחצית הדירות נמסרו למכירה בחו"ל. המחיר בחו"ל יהיה בדולרים ולא צמוד.

בסלב זה אנו מתכוונים לבנות 124 דירות ועד היום נרסמו לרכיט 57 מעוניינים. לפי התקטרות קוזמו הקבלן הוא שקד הוא גם שותף בפרויקט.

ד"ר נאמן מדוע לא להעלות את המחיר בדולרים?

מר תמיר למעטה העלינו את המחיר כי התחטיב היה לפי 3.5 ל"י לדולר.

מר דוברת פתחנו משרד מכירות משותף עם שכונ עובדים. ישראלום חבצע
רק את המכירות בחו"ל, כל הפרויקט ינוהל במשותף עם שכונ עובדים
ועל החוזים יחתמו שכונ עובדים והחברה.

ה ח ל ט

1. לרכוש קרקע בישט של 13 דונם המהווה מחצית מכל החלקות הרשומות
להלן:

חלקה	542	בגוש	6111
חלקה	659	בגוש	6111
חלקה	561	בגוש	6111
חלקה	666	בגוש	6111
חלקה	583	בגוש	6217

מאת סגרשי הסדרה בע"מ לפי החוזה מיום 15.9.71.

2. לצורך רכישת הקרקע בשדרות דוד המלך בתל-אביב - לקבל הלואה
מ"סולל בונה" בסך - 5,700,000 ל"י ולהסמיך את המנהלים לחתום על
כל המסמכים הדרושים לצורך קבלת ההלואה.

3. לצורך רכישת הקרקע בשדרות דוד המלך בתל-אביב - לקבל הלואה
קצרת מועד מבנק הפועלים בסך - 1,500,000 ל"י ולהסמיך את המנהלים
לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך קבלת הלואה זו.

5. "י ש ר א ל ו ט"

החלט להשתתף ב- 10% בחברת "ישראלום" ולהסמיך את המנהלים לחתום על
כל המסמכים הקשורים בכך.

6. ש ו ר ו ת

א. קרקע בחדרה

החלט

לאשר את רכישת הקרקע בחדרה המהווה 37,683 מ"ר מתוך חלקה 8
בגוש 10580 לפי חוזה מיום 28.7.71.

ב. העברת מניות

החלט

לאשר העברת 7 מניות בנות - 10 ל"י כ"א מר ד. שנהב לחברה
לרשומיה של ב.ל.ל.

ג. מנהל במרכז כלל ירושלים בע"מ

החלט

למנות את מר יהודה תמיר, למנהל מטעם החברה במרכז כלל
ירושלים בע"מ

ד. מניב

בקומפלקס של עסקת הנטרת היטוב נמצאות בידי החברה אגרות חוב של "מניב" בסך 6.5 מליון ל"י. אנו מנהלים עתה מסא ונתן להחליף אגרות חוב אלה בבטוחות אחרות.

החלט

לאשר עקרונית את החלפת אגרות החוב של מניב בבטוחות אחרות של מניב ולהסמין את המנהלים לנהל את המסא ונתן ולסכם את העניין.

א. דוברת יו"ר

מזכירות אגף ✓

16/9/1971

39 03 01

הודו יום ליקיבת מועצת המנהלים של "אזורית"

ביום 16/9/71

סדר יום:

1. אסור מרסוקול
 2. דוח לוחם
 3. תכנית זרימה בעיר
 4. מרוקס טר' יוד המלך
 5. "ישראלות"
 6. שובות: קרקע בהדרה
- העברה מנייה

פיק. 10) W ✓

לחשקרות בפתוח ובבנין בע"מ

פרטי - כל

מישיבת הועדה המרכזת של החברה בהתקיימה
ביום 20.7.71 בשעה 15.30 בבנק "סמחיה"
בירושלים

נכחו ה"ח - מראדבורג, יו"ר

מר ש. פלג

מר י. המיר

מר ע. מאור, חשב

1. אושרו פרוטוקולים של הועדה המרכזת מס' 1/71, 2/71, 3/71.

2. מר המיר פוטר דווח שוטף על מצב הבניה באחרים השונים.

3. מפעל זוגות צעירים -

הועלתה הצעה שהחברה תבנה 1000 יחידות דיור במסגרת התכנית
הממשלתית לבניה לזוגות צעירים. הבניה תבוצע בהתאם לרישומה
שתואם עם מטרד השכון. המחיר הממוצע ליחידת דיור כ-40.000 ל"י
ותואם המסון הם: -5.000 ל"י ישולמו במזומן ע"י המשתכנים
ו-15.000 ל"י במסך הבניה. משכנתא של 20.000 ל"י תמומן 1/3 ע"י
החברה, 1/3 ע"י בנק סמחיה ו-1/3 מאמיסיה שתאשר ע"י האוצר
למטרה זו.

לצורך בניה זו תצטרך החברה בנוסף לקרקעותיה לרכוש קרקע נוספת
בחדרה ובמ"ח.

הוחלט:

לאשר הקמת 1000 יחידות דיור במסגרת התכנית הממשלתית לבניה
לזוגות צעירים, תוך ידיעה מראש שהעיסקה איננה עיסקה רווחית.

4. פרויקט סד' דוד המלך במ"א - לאחר דיון בהצעה לרכוש כשומפות
עס"שכון עובדים" (כל אחד 50%) שטח של 26,3 דונם בסד' דוד המלך
במ"א מ"סולל כונת" והקמת כ-500 יחידות דיור וסופרמרקט.

הוחלט:

לאשר את הרביטה. מר פלג כיקש שהוא נוספת על טכופ לשם החיפצות.
11/8/71 - מר פלג מודיע כי הוא מצטרף להחלטה.

5. הוחלט:

לאשר העברה 150 פניות בנות -10 ל"י כ"א מהחברה לרישומים של
בנק דיסקונט לישראל בע"מ למר זבה בסס.

6. הוחלט:

לערוך לבנק לאומי לישראל בע"מ עבור בניה מחועסת בע"מ להחזרת
הלוואה בסך 1.000.000 ל"י שמקבלת החברה הנ"ל לצורך הבניה בגבעה
הצומחת המבוצעת על ידה. להבטחת ההחייבות זו תמסור בניה מחועסת
לחברה כתב ההחייבות בלתי חוזר הפרשה לקזז מתוך הסכומים המגיעים
או שיגיעו לבניה מחועסת מן החברה עפ"י החוזה מיום 12.11.70, כל
סכום שהחברה תודש לשלם בגין הערבות הנ"ל.

7. הוחלט:

להחלט על חוזה ניהול בין החברה לבין החברה לניהול ולנאמנות של מניב בע"מ לפי עקרונות הסדר דמי הניהול שנקבעו לגבי השנה שעברה.

8. הוחלט: לאשר הסכם בין החברה לבין מימוש - מימון וסיוע כלל בע"מ (להלן - מימון) לפיו תלווה החברה למימוש הלוואות שונות בגובה שלא יעלה על 7.500.000 ל"י מתוך המקדון של החברה בבנק הפועלים בתנאים שיסוכמו.



א. דוברת, יו"ר

39 03 01

רח' יהודה חלוי 62
תל-אביב
טלפון: 624291-2

חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

אזורים

AZORIM

Investment Development and Construction Co. Ltd.

62, Yehuda Halevi St.
Tel-Aviv
Tel. 624291-2

Date 18.4.71 תאריך
Ref. 1909 מס

אזורי אברהם

כפול

21. IV. 1971

לכבוד

חברי מועצת המנהלים

א.נ.,

רצוף בזה סיוטת הפרסיכל משיבת הדירקטוריון, אשר
התקיימה ביום ה' 25.3.71.

נודה לכם על הערוחיהם באם יש כאלה.

בכבוד רב,

אזורים

חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.

נק/מו

אזורים-חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ

פ ר ט י כ ל

מישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום חמישי 25.3.71 בשעה 10.00
ברח' יהודה הלוי 62, תל-אביב.

נוכחו חברי הדירקטוריון ה"ה: א. רוברת - יו"ר

מ. בינר

ד. סנה

א. כהנוב

מ. מן

א. מנור

א. סבס

ד. תדמור

י. תמיר

מ. לפיד - חשב

ב. בר - רו"ח

נ. קוריצקי - מזכיר

לא נוכחו חברי הדירקטוריון ה"ה: א. זילברמן

ד"ר א. נאמן

ש. פלג

ב. רבינוב

על סדר היום:

1. אישור פרטיכל
2. דיון במאזן
3. חלוקת דוידנדים
4. שונות.

מר א. רוברת פותח את הישיבה.

1. הוחלט

לאשר את פרטיכל הישיבה מיום 13.1.71.

2. דיון במאזן

מר תמיר:

א. במאזן זה חל שינוי עקרוני וזה לפי הערות שנשמעו בשנה שעברה.
בשנים קודמות נהגה החברה לזקוף את המיסים לחשבון המקרקעין.
כשנה זו שינינו נוהג זה וזקפנו את המיסים לחשבונות הרווח וההפסד.
כתוצאה מכך נזקפו לחשבונות התוצאות המיסים השוטפים והמיסים
משנים קודמות.

ב. כמו כן, זקפנו לחשבון הרווח וההפסד רק פרויקטים שהושלמו וקרקע שנמכרה, ולמעשה נכלל רק הפרויקט של 161 יחידות בנתניה.

מר כהנוב

א. רצוי לדעתי להעמיס את המיסים על קרקעות ולא לזקפם לחשבונות התוצאתיים, הואיל ולפי שיטה זו אין המאזן מטקף נכונה את הרווחים שהצטברו למעשה.

ב. כן רצוי, לדעתי, להראות במאזן גם את הרווחים שנצטברו מפרויקטים שטרם הושלמו.

ג. לענין תשלום דמי הניהול על ידי החברה, הנושא הועבר לסיכום ע"י הועדה המרכזת ולמעשה טרם סוכם סופית.

מר טנה

עד כמה שידוע לי החברה היא הראשונה שנוהגת לזקוף את המיסים לחשבון רווח והפסד. מובן שהדבר הוא לטובת החברה, אבל יש לקחת בחשבון את המיסים שהצטברו על קרקע במקרה של מכירה.

מר סבת

יש לי כמה שאלות:

- (1) כמה נובעים הפרטי ההצמדה.
- (2) מה הם התנאים של הפקדונות.
- (3) כיצד מנהלים את החברה מבחינת הוצאות ניהול.

מר הדמור

א. לדעתי, צורת זקיפת המיסים לחשבון רווח והפסד היא תמיד לטובת החברה והשאלה היא רק אם החברה יכולה להרשות לעצמה לנהוג כך.

ב. דבר בולט במאזן הנוכחי לעומת השנה שעברה הוא שהשנה ההוצאות גדולות יותר לעומת הרווח.

מר תמיר

א. מר הדמור כבר ענה לגבי צורת זקיפת המיסים, ברצוני רק להדגיש שהקרקע רשומה בטפרים שלנו במחירים יקרים ולא רצוי להעמיס עליה כל חוספת. התמונה ברורה, כשקוראים את המאזן ביחד עם הבאורים שהם חלק בלתי נפרד מן המאזן עצמו.

ב. לשאלות מר סבת ברצוני להשיב:

- (1) הפרטי ההצמדה נובעים מההסכם שלנו עם הכשרת היטוב לפיו מכרנו לה קרקעות. במאזן נכללו רק הפרטי ההצמדה שגשגלו בפועל.
- (2) הפקדונות במוסדות הכספיים הם כולם ברי פרעון לפי דרישה ואנו מקבלים עליהם במוצא כ-14% ריבית.

3. לענין אופן ניהול החברה: "כלל" יש יחידה המנהלת את כל חברות הבניה ובתמורה היא מקבלת דמי ניהול.

ג. להערכת מר תומור בקטר לעליה במעוף ההוצאות ברצוני לציין כי ההוצאות הנן פונקציה ישירה של פעולות החברה ואילו הרווח מייצג רק את הפרויקטים שהושלמו. ההוצאות מיוצגות עבודה של כ- 1000 יחידות דיוור.

מר דוברת

לגבי צורת העמסת המיחסים: אופן עריכת המאזן הוא ענין של שיטה, ברור שהצורה בה נהגנו היא לטובת החברה בעיקר מבחינת המיסוי. הואיל ורוב החברות הם בעד ה"שיטה הנ"ל" - מציע לנהוג כך.

הוחלט:

1. לאשר את המאזן, כפוף לסיכום הועדה המרכזת בענין דמי הניהול.
2. להסמיך את ה"ה א. דוברת, א. כהנוב ו-י. תמיר לחתום על המאזן.
3. להורות למזכיר החברה לזמן אסיפה כללית שנתיית ולהמליץ בפני האסיפה על אישור המאזן.
4. לא לחלק השנה דבידנדים לבעלי המניות של החברה.

ש.ו.נ.ח

מר תמיר

החברה היום במצב כספי נזיל. עד עכשיו עסקנו בעיקר בפעולות בניה עבור משרד הטיכון ואנו רוצים להרחיב עתה את פעולות החברה בכיוונים שונים.

מציע להכנס לפרויקט "אליאנס" עד 25% מערך הפרויקט, בפרויקט יהיו שותפים "כלל" - 25% ושני שותפים נוספים.

הוחלט:

להכנס לשותפות בפרויקט אליאנס עד 25% מערכו על אותו בסיס כמו שיוצע לשותפים האחרים.

ש"ס תשנ"א
מס' 1903
18.4.71

רח' יהודה הלוי 62
תל-אביב
טלפון: 624291-2

חברה להשקעות בפתוח ובבנין בערבון מוגבל

חזורים

AZORIM

Investment Development and Construction Co. Ltd.

62, Yehuda Halevi St.
Tel-Aviv
Tel. 624291-2

Date 12.4.71 תאריך
Ref. 1903 מס'

לכבוד

ה"ח : א. דוברת

א. כהנוב

ש. פלג

א.נ.א.

רצוף בזה תכנא העתק פרטיכל מישיבת הועדה
המרכזת של חברתנו מיום 28.2.71.

לפי בקשת מר כהנוב נערך הפרטיכל מחדש לשם
הבהרת קוטר של נושא תשלום דמי הניהול על-ידי
החברה.

למחשבה

אורכם כאם תואילו להסמיר את עותק הפרטיכל
הקודם הנמצא ברשותכם.

לכבוד רב,

חזורים

חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.



פ ר ט י כ ל

מישיבת הועדה המרכזת שהתקיימה ביום א' 28.2.71 בשעה 09.30 במשרדה הרשום של החברה.

נוכחים: ה"ה, א. דוברת, יו"ר
א. כהנוב
ש. פלג
י. חמיר

1. גמטר דיווח על מאזן החברה ליום 31.12.1970 והוחלט לקיים ישיבה של מועצה המנהלים לדיון במאזן.

2. בהתאם לסמכות שניתנה לוועדה על ידי מועצת המנהלים $\frac{1}{2}$ הוסכם על החימת הסכם ניהול בין החברה לבין החברה לניהול ונאמנות של מניב בע"מ.
לאור הנ"ל, הוסכם כי יוחמס בין אזורים לבין החברה לניהול ונאמנות של מניב בע"מ הסכם ניהול לפיו תנהל האחרונה את עסקי החברה, כולל אדמיניסטרציה שוטפת, ניהול חשבונות, מיקוח ישיר וניהול כללי, כפי שיפורט בהסכם הניהול בתמורה השווה ל-3% מטכום החשבונות שהוצאו על ידי החברה ו/או התקדמות ביצוע הבניה של החברה בשנת 1970.

3. ה ו ח ל ט:

לאשר את הצעה ההסכם בין מנהל החברה ובין משרד השיכון המתבסס על החוזה שבין החברה עם משרד השיכון, לפי ההסכם הנ"ל תכנית הבניה לשנת 1971/2 במסגרת החוזה תהיה כדלהלן:

150 דירות בנחניה
350 דירות בסלמה
250 דירות באשדוד

חחזית זו מקטינה את היקף הבניה בנחניה בשנה זו ומבדילה אותה בסלמה, אולם אינה משנה את סך הכל הדירות שיש לבנות בכל אחד ממקומות הבניה בהתאם לחוזה עם משרד השיכון.

4. ה ו ח ל ט:

לאשר העברת 1000 מניות החברה בנוח -10 לכל אחת מאליהו ניסים לחברה לרישומים של בנק לאומי לישראל בע"מ.

רשות החברות הממשלתיות

ב' בניסן תשל"א

28 במרץ 1971

4/270

לכבוד

אזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ
רחוב יהודה הלוי 62
תל-אביב

, .ג.א

נהדון: פרטיכלים מישיבות מועצה המנהלים בחברתכם

הפרטיכל האחרון הטעון בדיעו מישיבות מועצה המנהלים
של חברתכם נושא תאריך 7.5.70.

נודה לכם אם תודיעונו אם התקיימו ישיבות נוספות
של מועצה המנהלים בחברתכם מאז התאריך הנ"ל.

אם התקיימו ישיבות כאלה, נבקשכם לשלוח את העתקי
הפרטיכלים מהן בהקדם האפשרי.

בכבוד רב,



ז. כהן
רשות החברות

הקדש מר א. כהנוב, מנכ"ל שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

ש.ג. 20.4.71

יכ/ל

39 03 01

אזורים חברה להשקעה בפתוח ובכנין בע"מ

פרטים

מישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום חמישי 25.3.71 בשעה 10.00
ברח' יהודה הלוי 62, תל-אביב.

נוכחו חברי הדירקטוריון ה"ה: א. דוברת - יו"ר

ס. ביבר

ד. סנה

א. כהנוב

ס. מן

א. סנור

א. סבת

ד. הדסור

י. תמיר

מ. לטור - חשב

ב. בר - רו"ח

נ. קוריצקי - מזכיר

לא נוכחו חברי הדירקטוריון ה"ה: א. זילברמן

ד"ר א. נאמן

ס. סלג

ב. רבינוב

על סדר היום:

1. אישור פרטיכל

2. דיון במאזן

3. חלוקת דירגורים

4. שונות.

מר א. דוברת פותח את הישיבה.

1. הוחלט

לאשר את פרטיכל הישיבה מיום 13.1.71.

2. דיון במאזן

סר תמיר:

א. בכאזן זה חל שינוי עקרוני וזה לפי הערות שנשמעו בשנה שעברה.

בסנים קודמות נהגה החברה לזקוף את המיסים לחשבון המקרקעין.

בשנה זו שינינו נוהג זה וזקפנו את המיסים לחשבונות הרווח וההפסד

כתוצאה מכך נזקפו לחשבונות התוצאות המיסים השוטפים והמיסים

מסנים קודמות.

ב. כספי כן, זכינו להשכון הרווח וההפסד רק פרויקטים שהושלמו וקרקע שנכרה, ולמעשה נכלל רק הפרויקט של 161 יחידות בנתיבה.

מר כהנא

א. רצוי לדעת להעמיד את המיסים על קרקעות ולא לזקקם להשכונות הנוצאות, הואיל ולפי שיטה זו אין המאזן מוקף בכולה את הרווחי שצטברו למעשה.

ב. כן רצוי, לדעתי, להראות במאזן גם את הרווחים שצטברו מפרויקטים שטרם הושלמו.

ג. לענין תחילת דמי הניהול על ידי החברה, הנושא הועבר לסיכום ע"י הועדה המרעזת ולמעשה טרם נוכח סופית.

מר סגל

עד כמה שידוע לי החברה היא הראויה שנהגה לזקוף את המיסים להשכון רווח והפסד. מובן שהדבר הוא לטובת החברה, אבל יש לקחת להשכון את המיסים שהצטברו על קרקע במקרה של סכר.

מר סגל

יש לי כמה שאלות:

- (1) כמה נובעים הפרטי ההצמדה.
- (2) מה הם התנאים של הפקדונות.
- (3) כיצד מנהלים את החברה מבחינת הוצאות ניהול.

מר הדמור

א. לדעתי, צורה זקופת המיסים להשכון רווח והפסד היא תמיד לטובת החברה והשאלה היא רק אם החברה יכולה להרשות לעצמה לנהוג כך.

ב. דבר כולט במאזן הנוכחי לעומת השנה שעברה הוא שהטנה ההוצאות גדולות יותר לעומת הרווח.

מר המיר

א. מר הדמור כבר ענה לגבי צורה זקופת המיסים, ברצוני רק להוסיף שהקרקע רטומה בטורים שלנו במחירים יקרים ולא רצוי להעמיד עליה כל חוספת. התמונה ברורה, בטקוראים את המאזן ביחד עם הבאורים שהם חלק בלתי נפרד מן המאזן עצמו.

ב. לשאלות מר סגל ברצוני להשיב:

- (1) הפרטי ההצמדה נובעים מההסכם שלנו עם הכשרת היטוב לפיו מכרנו לה קרקעות. במאזן נכללו רק הפרטי ההצמדה שנתשלמו בפועל.
- (2) הפקדונות במסגרת הכספיים הם כולט ברי פרעון לפי דרישה ואנו מקבלים עליהם כממוצע כ-14% ריבית.

3. לענין אותו ניהול החברה "כלל" יש יחידה המנהלת את כל חברות הבניה והתמורה היא מקבלת דמי ניהול.

ג. להערה מר תומסון בקשר לעליה במחירי ההוצאות ברצונו לענין כל ההוצאות הנן מוגדרות יחידה של פעולות החברה ואילו הרווח מוצג רק את הפרויקטים שהוטלו. ההוצאות מוצגות עבורה על כ- 1000 יחידות דיוור.

מר דוברת

לגבי צורת העסקת המיסיס: אותו עריכת המאזן הוא ענין של היטה, ברור שהצורה בה נהגנו היא לסוכה החברה בעיקר מבחינת המיסוי. הואיל ורוב החברות הם בעד המיסה הנ"ל - מציע לנהוג כך.

הוחלט:

1. לאשר את המאזן, כמורף לסיכום הועדה המרכזת בענין דמי הניהול.
2. להסמיך את ה"ה א. דוברת, א. כהנוב ו-י. הקיר להחליט על המאזן.
3. להורות למזכיר החברה לזמן אסיה כללית נכחיה ולהבליץ בנצי האסיפה על אישור המאזן.
4. לא לחלק היטב דבידנציה לבעלי המניות על החברה.

4

ט ו נ ו ת

מר המיר

החברה היום כמצב כספי נזיל. עד עכשיו עסקנו בעיקר בפעולות בניה עבור משרד הטיכון ואנו רוצים להרחיב עתה את פעולות החברה במיזמים שונים.

מציע להכנס לפרויקט "אליאנס" עד 25% מערך הפרויקט, בפרויקט יהיו "והפים" כלל - 25% ושני שותפים נוספים.

הוחלט:

להכנס לשותפות בפרויקט אליאנס עד 25% מערכו על אותו בסיס כמו שיוצע לשותפים האחרים.

39 02 00

רשות החברות הממשלתיות

כ"ד בסיון תש"ל
28.6.70

1/113

עלו שר האוצר
שר השיכון

אדוני השר,

הגדון דו"ח מבקר המדינה על אזורים - חברה להשקעה
בפיחוח ובבנין בע"מ

הממשלה וחב' שיכון ומיחוח יחדיו, שותפים בפחות מ-50%
בבעלות על החברה הנ"ל, בהתאם להחלטה ועדת חשרים לעניני
כלכלה (כל/48) מתבואר 1966, במקרה כזה הטיפול בדו"ח
מבקר המדינה נעשה ע"י דירקטוריון החברה.

בהתאם לכך רצ"ב פרטי - כל מישיבה דירקטוריון החברה
שדן בנושא.

ב ב ר כ ה,

י. סלמן
מנהל הרשות

אז/לל

3/3

פרטי - כל

מישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום חמישי 7.5.1970 בשעה 12.00,
ברח' יהודה הלוי 62, ח"א.

נוכחו חברי הדירקטוריון ה"ה :

א. דברת - יו"ר

ב. רבינוב

ב.צ. מילמן

א. כהנוב

ב. גיטר

י. תמיר

י. ארנון, עו"ד - יועץ משפטי

נ. קוריצקי, עו"ד - מזכיר

ז. אורן - רשות החברות הממשלתיות

ב. בר, רו"ח, משרד רו"ח"ש של החברה.

לא נוכחו חברי הדירקטוריון ה"ה:

א. מנור

י. שפר

ד"ר א. נאמן

על סדר היום: (1) דיון - דו"ח מבקר המדינה.

(2) דיון במאזן.

(3) דיווח כללי.

(4) שונות.

מר א. דברת פותח את הישיבה.

מר י. תמיר פותח את הדיון בדו"ח מבקר המדינה ומציין כי הדו"ח מתייחס לתקופה שלפני ההנהלה הנוכחית ולפני כניסת "מניב" כחברה לחברה. כן מציין מר תמיר, כי הדו"ח מפנה ל-4 נקודות בקורת עקרוניות :-

א. עסקאות מקרקעין

דו"ח מבקר המדינה מעיר, כי החברה אשר מטרתה העקרונית היתה לפתח את הקרקעות שברשותה ולעסוק בבניה עליהן, עסקה למעשה בעסקי - מקרקעין ופינונסיים.

מר תמיר מציין, כי השינוי שחל בהרכב בעלי המניות בחברה הביא גם לשינויים מעשיים המתבטאים בצעדים הבאים:-

(1) במחצית השנה האחרונה גבתה החברה את מרבית פקדונותיה בחשב הכללי ובמינהל מקרקעי ישראל.

2) למעשה כונה החברה היום 933 יחידות דיור כשהיקפם הכספי של החוזים מגיע לכ-34 מליון לירות.

ב. חובבים וזכויים של השותפים

מר תמיר מפנה את תשומת לב הנוכחים לעמודים 25, 24 של דו"ח מבקר המדינה ומדווח, כי היום נמצאת החברה בשלבי סיום של העסקות המשותפות עם בעלי המניות העיקריים. להבא, תדאג החברה לפעול במסגרת יחסים תקינים עם שותפים לעסקאות על כל המשתמע מכך. במאזן האחרון חוסלה גם למעשה מערכת החובבים והזכויים עם חברת הכשרת הישוב ונשארו עוד מספר קטן של פרויקטים בהם שותפה שיכון ופיתוח ב-20% בלבד ועם סיום עסקות אלה יחוסל העניין לחלוטין.

ג. דרכי מסירת עבודות

דו"ח מבקר המדינה מעיר על הנוהג של מסירת עבודות בנין על ידי החברה ללא מכרזים. מר תמיר מעיר, כי החברה היא חברה מסחרית, הפועלת לפי שיקולים מסחריים והעקרון המנחה את צעדיה הוא היעילות וקבלת מחירים זולים ועל כן, ובמיוחד במצב השוק היום, רצוי יותר למסור עבודות לפי שיטה של מו"מ.

ד. נוהלי רישום מקרקעין

מר תמיר מציין, כי גם בעניין זה, חלו בתקופה האחרונה שיפורים רבים: בנתניה ניגשים עתה לרישום הפרצלציות במשרד ספרי האחוזה. המקרקעין של החברה בסלמה ובאשדוד, גם הם נמצאים בשלבי התקדמות. כמו כן נפתח ספר רישום מקרקעין של מקרקעי החברה ומקוה שתוך חדש יעודכן הרישום כהלכה.

מר ז. אורן : הנוהג הוא לדון בממצאים טפציפיים של הדו"ח ואת הערות הדירקטוריון מעבירים לרשות החברות, אשר מצדה מעבירה אותן לשר הממונה.

מר ב.צ.מילמן : מציע לבקש את מר בהרב משו"פ ואת מנכ"ל החברה להכין הצעת תשובה בשם הדירקטוריון.

מר י. ארנון : לדעתי החברה כיום היא חברה מבוקרת אך לא חברה ממשלתית ועל כן אין לנו חובה כלפי שום גוף, פרט לבעלי המניות. מציע לבקש ממר תמיר לקחת לתשומת לבו את ממצאי הדו"ח.

מר ב.צ.מילמן : מתנצל ועוזב את הישיבה.

מר י. תמיר : מעיר כי הצעתו של מר מילמן כבר בוצעה למעשה.

מר א. דברת : דו"ח מבקר המדינה צודק ברוב סעיפיו, פרט לנושא מסירת עבודות במכר, ולא במו"מ. לדעתי רצוי היום להמשיך בשיטה של מסירת עבודות על בסיס של מו"מ. פרט לענין זה, אני מציע לקבל את הערות הדו"ח לתשומת לב הדירקטוריון ולהחליט לתקן את הסעון תיקון ולענות לשר הממונה, ברוח זו, בהדגשה, כי החברה תפעל לפי שיקולים מסחריים, בין היתר בעניני עסקות המקרקעין ומסירה של עבודות בניה.

מר א. כהנוב : הואיל והייתי חבר גם בהרכב הקודם של הדירקטוריון, ברצוני לציין במפורש, כי הדו"ח כולל כמה אי - הבנות והסיבה לכך היא כנראה שאת הפעולות עשתה ועדה טכנית של החברה ואילו ההסברים למבקר המדינה, ניתנו על ידי אנשים אחרים וכנראה בגלל נחק באינפורמציה לא נמסרה תמונה מושלמת.

מר ז. אורן : מציע לציין במפורש את ההסתיגויות מנקודות הבקורת

הוחלט: בגלל שינוי הרכב בעלי המניות והשוני בניהול ובגישה, לא יכנס הדירקטוריון להערות על פרטי דו"ח מבקר המדינה. עם זאת, לוקח הדירקטוריון לתשומת לבו את הדו"ח וידאג לתקן את הלקויים המשתמעים ממנו בהדגשה, שהחברה תפעל בראש ובראשונה לפי שיקולים מסחריים. עם סיום הדיון בדו"ח מבקר המדינה, עוזב מר אורן את הישיבה.

הוחלט: לאשר את הפרוטוקול מס' 1/70 של ישיבת הדירקטוריון מיום 19.2.1970.

2. דיון במאזן

מר י. תמיר : מציג את מאזן החברה ליום 31.12.69 שהוכן על ידי רואי החשבון של החברה ומצוין, כי המאזן משקף את תקופת המעבר של החברה. השינויים העיקריים המשתקפים לפי מאזן זה הם:-

(א) סעיף המקרקעין ירד בכ-4 מליון ל"ו והכוונה למקרקעין שנמכרו באשראי להכשרת הישוב.

(ב) השתתפות בעסקות המשותפות - החיוב בעסקות אלה מופיע בסעיף החייבים.

(ג) היום יש לחברה אגרות חוב של "מניב" והכשרת- הישוב בלבד.

(ד) לגבי הפסיב אין שינוי

(ה) בחשבון רווח והפסד סכום של 580,000 ל"י נמחקו למעשה מהרווח ובזה חוסלו כל החשבונות לגבי השנים הקודמות.

מר א. דברת : מחיקת הסכום של 580,000 ל"י היא למעשה פעולת הבראה של החברה. ומהוה דחיה של הרווח, כי לכשנמכור, נרשום את הרווח אשר יתקבל למעשה.

- הוחלט: (1) להסמין את ה"ה דברת ותמיר לחתום על המאזן.
(2) להורות למזכיר החברה לזמן אסיפה כללית שנתית ליום 24.6.70 ולהמליץ בפני האסיפה על אישור המאזן.

3. דיווח כללי

מר י. תמיר : היום אנו בונים בפועל 933 יחידות דיור. יש להניח כי בחודש הבא נתחיל בבניה בירושלים ואז נעמוד בהיקף של 1150 דירות המתחלקים לטווח של שנה וחצי. כך נשמור על קצב של כ-800 יחידות לשנה. בסוף שנת 1970 נגמור 161 יח' בנתניה ובשנת 1971 נגמור את כל יתר היחידות הנמצאות עתה בבניה, פרט אולי לירושלים. לגבי השותפות, קבענו פתיחת חשבונות משותפים 50% לכל שותף בבנק ובחשב הכללי. מחשבונות אלו משלמים את יתרת החשלוש (אחרי ניכוי התקבולים).

מר א. דברת : למעשה קידמנו בחצי שנה את חכנית הבניה עם משרד השכון.

מר י. תמיר : 200 היחידות בסלמה נבנו לפי ההסכם להשכרה. אני מציע, להעביר את הדירות האלה למכירה והעניין נמצא כרגע בבדיקה.

- הוחלט: (1) לאשר עקרונית את אפשרות המכירה של 200 היחידות בסלמה שיועדו בתחילה להשכרה באופן שלא יסכן את התחייבות משרד השיכון לקניחתן.
(2) לבדוק את פעולות המכירה בשוק החפשי יחד עם שו"פ.
(3) לנסות לא לשחרר את משרד השכון מהתחייבותו לקנות את היחידות.

מר י. תמיר : אני מקוה כי בעוד כ-3 חודשים אפשר יהיה להתחיל בבניה ברמת-אביב, של הבניין המיועד למכירה בשון החופשי. יתכן שכדאי יהיה להכנס בשותפות יחד עם רובינשטיין לבנית 2 בנינים יחד, אחד שלו ואחד שלנו.

מר א. דברת : מציע לבחון את האפשרות שכל 4 החברות יסכימו לפכנס לשותפות.

מר רבינוב : מציע לנסות להגיע להסדר שהשותפים יבנו את הבתים כשהם ממוקמים האחד ליד השני.

הוחלט: 1. לאשר עקרונית את האפשרות של שותפות עם רובינשטיין ולבדוק אפשרות של שותפות עם יתר השותפים.

2. להסמיך את הועדה המצומצמת לסכם את העניין.

4. שונות

הוחלט: 1. לאשר את העברת המניות בהתאם לרשימה המצורפת.

2. א) ליפות את כחו של עו"ד יצחק ננר ביפוי כח נוטריוני המתיחס לחלקות דלקמן:-

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>
30003	27
30004	3
30006	23
30007	24
30121	132
30185	152
30011	47

יפוי הכח יהיה בהתאם לנוסח המצורף להחלטה זו.

ב) כל שנים מהרשומים להלן:-

מנהל החברה - מר י. חמיר, ח.ז. 255076

מר י. גורן, ח.ז. 287182

מזכירת החברה - גב' נירה קוריצקי, עו"ד, ח.ז. 422138,

יופיעו ויחתמו על יפוי הכח הנ"ל בפני הנוטריון הצבורי.

3. לערוך הסכם ניהול בין "כלל" ו-"אזורים" אשר יובא לאישור הדירקטוריון.