

לכבוד חברי עמותה לבניית שכונה דתית - עכו

הנהלת העמותה וחברת אילה, השלימה מספר אבני דרך הכרחיים חשובים לתחילת הבניה באתר

כפי שיפורט להלן, מצ"ב עדכון חשוב והזמנה לאסיפה הכללית (ראה סעיף 7)

1. בחירת קבלן מבצע במסגרת מכרז קבלנים :

סיכום מכרז הקבלנים –

בישיבת ועד המנהל האחרונה שהתקיימה ביום ראשון ה 30/06/2013 החליטו חברי הוועד לאשר 2 קבלני ביצוע לפרויקט. הקבלנים הם חברת "נרשא" וחברת "אוסמה הנדסה", מדובר בחברות קבלניות בסיווג ג' 5 (סיווג הגבוה ביותר) ובעלות ניסיון בבניית צמודי קרקע. הקבלנים שנבחרו, הינם הקבלנים שהציעו את ההצעות הזולות ביותר ולאחר התמקחות של הפחתות מחירים מהותיות.

התהליך גם חייב אישור של הבנק לשני הקבלנים, אישור שהתקבל לאחר בדיקה פיננסית של הקבלנים ע"י בנק לאומי למשכנתאות.

העמותה נמצאת בתהליך של סיכום ואישור החוזה המשפטי עם הקבלנים, שלאחריו יחתם ההסכם עם השלמת שלב אישור ההסכמים, תוציא העמותה לקבלנים צווי התחלת עבודה לתחילת ביצוע הפרויקט.

אנו מעריכים כי הקבלנים יכנסו להתארגנות בשטח האתר ולתחילת עבודה עד תחילת ספטמבר 2013.

2. היתרים :

לאחר עבודה מאומצת מול הרשויות אנו שמחים לבשר לכם כי בשעה טובה, בימים אלה התקבלו כל היתרי הבנייה לכל מגרשים.

3. עבודות משרד השיכון :

עבודות משרד הבינוי והשיכון שלב א' הסתיימו ובמהלך שבוע הבא יימסר השטח לידי העמותה ולפיכך הלכה למעשה יש באפשרותנו להוציא לפועל את תחילת עבודות הבנייה באתר לאחר חתימת ההסכם מול קבלני הביצוע!!!

4. עדכון אומדן עלויות יחידות דיור לחברי העמותה

לאור בחירת הקבלנים לביצוע הפרויקט נוצר פער תקציבי של כ 65 אלף ₪ ליח"ד (בכפוף לאישור השמאי) לעומת אומדן העלות המקורי שברשותכם.

הפער התקציבי נובע בין היתר מהתייקרויות שמשפיעות ישירות על עלויות הפרויקט (עליית שיעור המע"מ ב 2% והתייקרות תשומות הבניה בכ-2% נוספים) ופערים נוספים בין תחזית העלויות לבין הצעות המחיר בפועל.

נציין שהנהלת העמותה לא הורידה את סטנדרט הבנייה ביחס ליציאה לדרך וההפרש המדויק יישלח עם השלמת דוח השמאי העדכני.

בימים אלו מכין שמאי הפרויקט עדכון דו"ח בו ייקבע הסכום הנדרש לעדכון התקציב. הסכום העדכני עבור כל יח"ד יישלח אליכם באופן פרטני לאחר אישור בנק לאומי.

הנהלת העמותה מעריכה שלא יידרש עדכון נוסף עד גמר הפרויקט, אלא אם כן יתרחשו התפתחויות בלתי צפויות (מעבר לבצ"מ שכבר תומחר בפרויקט).

מתקיימת פעילות מול נציגי הבנק על מנת שהשלמות ההון העצמי יתבצעו באופן יחסי ואת שאר הסכום יהיה ניתן למשוך ממסגרות האשראי שהעמיד הבנק (בהתאם ליחס ההון העצמי שאושר 30%/40%/50%).

תחשיב מעודכן ופרטני יישלחו לחברים עם גמר התהליך.

5. המשך תהליך למול בנק לאומי למשכנתאות ופתיחת מסגרת אשראי :

עם קבלת דו"ח השמאי העדכני ייבחן מחדש הבנק את יכולות החזר של כל חברי העמותה בהתאם לאומדן העלות העדכני. הבנק ייבחן את יכולות החזר בהתאם לנתונים שהועברו לו לפני כחצי שנה, במידה והנכם נדרשים להצהיר על שינויים ביכולות החזר שהתרחשו במהלך התקופה אנו נעביר במועד הרלוונטי רשימה של אנשי קשר המטפלים בנושא בבנק. אנו נעדכנכם בתדריך מפורט לקראת מועדי פתיחת מסגרות האשראי הפרטניות בבנק.

לאחר אישור כל חברי העמותה ניתן יהיה לבצע את פתיחת מסגרות האשראי הפרטנית בבנק.

6. הלוואת זכאות :

מצ"ב מכתב ממנהלת אגף נכסים ודיור במשרד הבינוי והשיכון המאשר כי תוספת הסבסוד לזכאים יינתנו עפ"י תנאי המכרז (61 אלף ₪ לחבר עמותה שהינו זכאי משרד הבינוי והשיכון ורכש יח"ד במגרש המוגדר לזכאים עפ"י תנאי המכרז).

בקשת העמותה לקבלת "תוספת יישובית" לזכאים בסך של 40 אלף ₪ ליח"ד לזכאים נדחתה משום שאינה מוגדרת לטענתם עבור בניה צמודת קרקע.

עפ"י החלטת וועד העמותה כל סכום שיתקבל ע"י משרד הבינוי והשיכון עם השלמת הבניה עבור החלקות המוגדרות כזכאים, יועבר אל הזכאים הספציפיים במלואו לאחר סיום העמותה.

7. אסיפה כללית :

בהמשך להודעת זימון שנשלחה אליכם ביום רביעי כ"ה בתמוז, ה 04/07/2013, ועד העמותה מזמין אתכם לאסיפה כללית שנתית שתיערך ביום חמישי י"ח באב תשע"ג בתאריך ה 25/07/2013 בשעה 19:30 (התכנסות החל מהשעה 19:00) באולם האודיטוריום, רחוב גיבורי סיני 24 עכו. במהלך הכנס יוצג מידע ועדכונים אודות התקדמות הפרויקט ואישור הדוחות הכספיים מתחילת הפרויקט.

אנו באילה א.ג.מ בונים אתכם עתיד ושמחים לעמוד לרשותכם לאורך כל הדרך.

בברכה,

חברת אילה א.ג.מ

בברכה,

ועד העמותה

