

מידעון חודש יוני  
18/06/2015  
א' תמוז, תשע"ה

## דף מידע לחברי עמותת אפיקי חריש

לכבוד חברי עמותת אפיקי חריש

שלום רב,

לפניכם מספר עדכונים.

### 1. תכנון הנדסי:

במהלך חודש מאי התקיימה ישיבת נציגות ראשונה במסגרתה נבחר צוות המתכננים והיועצים לפרויקט, אשר יהיה אמון על הכנת התוכניות הנדרשות לצורך קבלת ההיתרים לבנייה, וכן לצורך הבנייה עצמה- לרבות ביצוע פיקוח עליון במהלך הבנייה, כל אחד בתחומו. בימים אלה נחתמים ההסכמים מול היועצים.

במקביל, אנו מקדמים את הליך הרישוי מול הרשויות וועדת תכנון העיר חריש. עם קבלת הנחיות של וועדת התכנון והטמעתן יתחיל הליך הרישוי עצמו לקבלת היתרים. היתר הבניה מחולק לשני שלבים עיקריים:

- ועדת הליווי- הצגת התכנון הראשוני של המבנים והפיתוח הסביבתי במגרשים בפני נציגי וועדת הליווי של משרד השיכון ומתכנני התב"ע (תכנית בינוי עירונית). אנו שמחים מאוד לבשר לכם כי היועצים כבר סיימו את התכנון המפורט שהוצג בפני ועדת הליווי ובתאריך ה 17/06/2015 קיבלנו את האישור.
- הכנה ואישור היתרי הבניה- לאחר קבלת האישור מוועדת הליווי יהיה ניתן להגיש את הבקשות להיתרי הבניה (גרמושקות). לאחר דיון הוועדה יתקבל פרוטוקול בו יצוינו התנאים הנדרשים לקבלת היתר סופי ואישור הרשויות (חברת חשמל, בזק, כיבוי אש, קק"ל, רשות עתיקות, פיקוד העורף ועוד). הצפי לסיום שלב זה וקבלת היתר סופי הינו פברואר 2016.

בנוסף לקידום הליך ההיתר אנו ממשיכים ומקדמים את הליך התכנון המפורט והסופי של הפרויקט על מנת להכין מסמכים ותכניות עבור המכרז הקבלני. היעד לסיום הליך בחירת הקבלן הינו גם פברואר 2016, על מנת לאפשר עלייה על הקרקע במרץ 2016.

## **2. הליך בחירת יחידות הדיור, המחסנים והחניות**

כידוע, עד כה בחרו חברי העמותה "אשכול" בלבד (מחיר החל מ-... בהתאם לסוג יחידת הדיור). רק עם התקדמות התכנון יבוצע הליך של שיוך יחידות הדיור, המחסנים והחניות (כל חבר מחויב לבחור בתורו מחסן בתוספת תשלום. כפי שצוין בהסכם ההצטרפות לעמותה ובאסיפה הכללית הראשונה המחיר למ"ר הינו 5,000 ₪ בתוספת מע"מ. לגבי חניות- כל חבר זכאי לבחור בתורו חניה אחת. חניות נוספות ימכרו בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההצטרפות לעמותה ולהחלטות הועד המנהל כפי שתתפרסמה בהמשך). הודעה נפרדת בנוגע לכך וחומרים רלבנטיים יפורסמו בעוד מספר חודשים. לאחר הליך השיוך יקבע לכל חבר עמותה אומדן של יחידת הדיור והמחסן שלו ותידרשו להשלמת הון עצמי של 35% בהתאם לאומדן הספציפי של כל אחד, כולל בגין המחסן והשלמת שכ"ט עו"ד בהתאם לאותו אומדן.

## **3. תשלום מספר 3**

התשלום הבא לצורך מימון הפרויקט יידרש רק בסמוך להוצאת היתר הבניה ובחירת קבלן מבצע. יחד עם זאת, על מנת לקבל מימון בנקאי לצורך הבנייה יידרשו חברי עמותה שמוגדרים כ"בעלי דירה נוספת" ע"פ הנחיות בנק ישראל להשלים ל-50% הון עצמי מאומדן עלות יחיד, עוד לפני חתימה בבנק המממן. הודעה פרטנית תצא אליכם כחודש לפני מועד התשלום ע"י משרד רו"ח פרידקס (יפורט בהמשך). לוח תשלומים חזוי למשך תקופת הבניה יישלח אליכם לאחר בחירת הקבלן המבצע ובהתאם לשלבי התשלום החוזיים מולו. כמו כן יצוין, כי יתכן שהבנק שיבחר, במסגרת ההליך לבחירת הבנק ע"י ועד העמותה, ידרוש השלמת הון עצמי ל-40% במקום 35%. כמו כן, לפי ניסיונונו לאחרונה וכפי שהצגנו באסיפה הכללית האחרונה צפויה להשתלם עמלת ליווי בנקאי לבנק שיבחר בשיעור משוער של כ-1% מאומדן יחידת הדיור כולל המחסן, ובגין עמלה זו יחויב גם מי שמביא את כל ההון העצמי מראש. גם בנוגע לכך תימסר לכם הודעה מסודרת מראש.

#### 4. בנק מממן:

לאחר סיום הכנת דו"ח "ס" ע"י השמאי שנבחר ע"י ועד העמותה, נבצע פניה לכלל הבנקים הגדולים בתחום לצורך קבלת הצעות למימון הפרויקט. אנו מתכננים כי לקראת סוף השנה הנוכחית, לאחר תהליך מו"מ מול נציגי הבנקים ובחינת כל ההצעות, ייבחר הבנק שיילוה את הפרויקט. לאחר בחירת הבנק נשלח אליכם תדריך מפורט לגבי ההצעה הנבחרת שיכלול פירוט לגבי תהליך האישור ע"י הבנק של כל אחד ואחד מכם, תנאי ההלוואות (ריביות) והעמלות על מנת שנוכל להתחיל את תהליכי האישור העקרוני של תיקי ההלוואות הפרטניים.

#### 5. מס רכישה:

משרד עורכי הדין דיווח על מס רכישה בגין רכישת קרקע, דהיינו: תשלום מס של 6% בגין מרכיב הקרקע+ פיתוח (שבוצע בפועל) = מס רכישה כולל של 227,415 ₪ לעמותה, אשר חולק בין 50 חברי העמותה לפי חלקם היחסי בפרויקט- ממוצע של 5,500 ₪ לכל חבר עמותה. הודעות להשלמת תשלום מס רכישה הועברו לחברים ורוב חברי העמותה כבר שילמו את המס.

התשלום בוצע דרך חשבון הנאמנות של העמותה.

אנו מבקשים להדגיש כי מדובר בשומה עצמית וכי רשויות המס עלולות לסווג ולקבוע אחרת. מניסיוננו בעמותות קודמות רשויות המס אישרו כי מדובר במס רכישה בגין רכישת קרקע.

#### 6. תשלום בגין הקרקע והפיתוח:

התשלום עבור רכישת הקרקע לרשות מקרקעי ישראל ועבור הפיתוח למשרד הבינוי בוצע. כעת משלימים את ההליך הפורמאלי של חתימת ההסכמים. כמו כן, הועמדו הערבויות הנדרשות לרשויות.

#### 7. התייחסות על החלטת ממשלה להעלאת מס הרכישה:

חברים רבים שואלים מה המשמעות של קבלת החלטת הממשלה להעלות את מס הרכישה ל 8% והאם עניין זה יחול על המשקיעים מבין חברי העמותה. התשובה היא כי לא תהיה לכך משמעות על המשקיעים בעמותה וזאת מ 2 סיבות עיקריות:

- לא ניתן להחיל מס רטרואקטיבית ומכיוון שיום העסקה נקבע ליום ה 08/02/2015, לא יחול על חברי העמותה התיקון לחוק.

- מס הרכישה דווח לפי רכישת קרקע. ככל ורשויות המס יאשרו את השומה העצמית, העלאת מדרגות המס לא תהיה רלוונטית משום שמדובר על מס לדירה וכאן יסווג כרכישת קרקע.

#### 8. מידע פרטני בנושא כספים - אתר רו"ח פריידקס:

משרד רו"ח פריידקס נשכר ע"י חברת הניהול, אילה א.ג.מ, לצורך הטיפול השוטף בנושאים הכספיים של חברי הקבוצה, מעקב אחרי תשלומים לספקים ונושאים כספיים נוספים. משרד רו"ח העמיד לרשותכם אתר אינטרנט אשר מספק ויספק מידע פרטני לגבי יחיד שלכם, בין היתר מידע לגבי כספים המשולמים על ידכם, בחלוקה למקורות המימון (הון עצמי/אשראי בנקאי). בנוסף, בכל גביה שתבצע ישנה אפשרות לעדכן ישירות באתר את משרד רו"ח על אופן התשלום המבוקש, ללא צורך בשליחת מייל או פקס. סיסמא אישית לצורך כניסה ראשונית לאתר נשלחה אליכם באמצעות דוא"ל ממשרד רו"ח פריידקס. במקרה של תקלות, הנכם מוזמנים לפנות ישירות גבי אתי אביגדור למשרד רו"ח בטלפון 03-6242977. אנו מקווים כי תפיקו תועלת מאתר האינטרנט של משרד רו"ח פריידקס.

#### 9. אתר אינטרנט - אילה א.ג.מ

בתקופה האחרונה עבדנו על שיפור ושדרוג אתר האינטרנט של חברת אילה א.ג.מ. אנו שמחים לבשר לכם כי מעתה ואילך תוכלו להיכנס לאתר ולבחור את הפרויקט שלכם בו תמצאו מידע רלוונטי ועדכני אודות התקדמות הפרויקט, מידעונים ואנשי קשר רלוונטיים. מעתה ואילך מידעונים יועלו לאתר בלבד (לא ישלחו במייל). אנו מקווים כי תפיקו תועלת מאתר האינטרנט.

להלן סיסמא לפרויקט - HA0507 (באותיות גדולות - Caps Lock)

במקרה של שאלות והבהרות, הנכם מוזמנים לפנות לגבי לימור טוביש ממשרדנו בטלפון 03-7705001 ו/או בכתובת דוא"ל [office@ayala-agam.com](mailto:office@ayala-agam.com). לנוחותכם מצ"ב מצגת עם הוראות כניסה לאתר.



**10. איש קשר מטעם נציגות הקבוצה :**

חבר הוועד, מר שלום איזיק יהיה איש הקשר שלכם. ניתן ליצור עמו קשר טלפוני למס' 052-4299853.

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

**בברכה,**

**וועד העמותה ואילה א.ג.מ**