

מידעון חודש מרץ
30 מרץ 2015
"ניסן, תשע"ה

דף מידע לחברי עמותת אפיקי מודיעין- הריש

לכבוד חברי עמותת אפיקי מודיעין שלום וברכה.

לפניכם מספר עדכונים.

1. תכנון ורישוי:

לקבלת היתר בנייה לפרויקט נדרשים 2 שלבים מרכזיים בתהליך רישוי הפרויקט:

- שלב א- ועדת ליווי של מתכנני משרד השיכון ונציגי העירייה.
- שלב ב- הגשת בקשה להיתר תוך מילוי התנאים (גרמושקות).

בנוגע לשלב א – ההליך בוצע והסתיים בהצלחה, דהיינו נערך תכנון סופי, הוגש החומר הנדרש לוועדת הליווי ואושר על ידם.

בנוגע לשלב ב - עם קבלת האישור מוועדת הרישוי התקדמו המתכננים בהכנת תכנית 1:100 (גרמושקות) ל 8 הבניינים והתכניות הוגשו לוועדה המקומית במהלך חודש דצמבר 2014. על מנת שהוועדה המקומית תתחיל לבדוק את הבקשות היה עליה להמתין, לפי חוק, לקבלת אישור משרד השיכון להעברת הזכויות של המקרקעין מידי הקבלן המוכר ("רייסדור") לידי העמותה ("אפיקי מודיעין"). מאחר שהאישור הנ"ל אכן התקבל, הצפי לסיום בדיקת הבקשות להיתרים ולמילוי התנאים השונים הינו עד תחילת חודש יוני הקרוב.

2. תכנון למכרז קבלני:

מכרז הקבלנים הופץ לקבלנים לפני מספר ימים, זאת לאחר שבמהלך השבועות האחרונים הוכן כל החומר הנדרש להפצה כגון תכניות חשמל, אינסטלציה, פיתוח, חוברות ומפרטים, ולאחר שבמקביל

לכך הוכנה רשימה של קבלנים אשר עומדים בקריטריונים ובתקן המקצועי (סיווג ג5, שהוא הסיווג הגבוה ביותר) שנקבעו ע"י וועד העמותה בהמלצת חברת הניהול. לרשות הקבלנים ניתן פרק זמן סביר ללימוד ובחינת מסמכי המכרז, לקיום סיור מתואם בשטח, לבניית הצעותיהם ולהגשתן. עם קבלת ההצעות יחל הליך של מו"מ שבסופו יבחר הוועד המנהל בקבלן. בחירת הוועד כפופה לאישור הבנק המממן. הצפי לעליית הקבלן על השטח הינו תחילת יולי הקרוב.

3. **בחירה ויחוד (שיבוץ) של יחידות הדיור והמחסנים :**

הליך בחירת ושיבוץ יח"ד ומחסנים הסתיים ע"י שלב א' של הפרויקט (דהיינו 107 יח"ד). אנו מודים לכם על שיתוף הפעולה. לאור סיום ההליך מתחיל כעת שיווק שלב ב' (יחידות ה"שבס", דהיינו 21 יח"ד). סיום השיווק ואישור חברי העמותה החדשים ע"י הבנק המלווה הינם תנאי להעמדת המימון מהבנק. תוכלו כמובן להפנות לגורם המשווק "חריש הירוקה" מכרים המתעניינים בהצטרפות לפרויקט.

4. **בנק מלווה :**

לאחר הכנת דו"ח "ס" ע"י השמאי בוצעה פניה לכלל הבנקים הגדולים בתחום לצורך קבלת מימון לפרויקט. התקבלו מס' הצעות- מבנק מזרחי-טפחות, בנק לאומי, בנק הפועלים ובנק ירושלים. לאחר תהליך מו"מ מול נציגי הבנקים ובחינת כל ההצעות הוחלט ע"י ועד העמותה לבחור בהצעת **בנק לאומי**. מצ"ב תדריך מפורט לגבי ההצעה הנבחרת בו יהיה פירוט לגבי תהליך האישור, השלמת ההון העצמי הנדרש ותנאי ההלוואה (ריביות ועמלות). נבקש שיתוף פעולה מלא מצדכם לצורך קידום תהליך המימון מול הבנק.

5. **משרד רו"ח פריידקס :**

משרד רו"ח פריידקס נשכר על ידי חברת הניהול, איילה א.ג.מ., לצורך הטיפול השוטף בנושאים הכספיים של חברי העמותה, מעקב אחרי תשלומים לספקים ונושאים כספיים נוספים. משרד רו"ח פריידקס יעמיד לרשותכם אתר אינטרנט אשר יספק מידע פרטני לגבי יח"ד שלכם, בין היתר מידע לגבי כספים ששילמתם עד כה בחלוקה למקורות (הון עצמי/אשראי בנקאי). בנוסף, בכל גביה שתבצע יהיה באפשרותכם לעדכן את משרד רו"ח על אופן התשלום המבוקש ישירות באתר, ללא צורך בשליחת מייל או פקס. בימים הקרובים תישלח אליכם ע"י משרד רואה החשבון הודעה פרטנית להשלמת ההון העצמי הנדרש מכל אחד. במסגרת הודעה זו תישלח לכם גם סיסמא אישית לצורך כניסה ראשונית לאתר האינטרנט שהוזכר לעיל. במקרה של תקלות, הנכם מוזמנים לפנות ישירות למשרד רו"ח בטלפון 03-6242977.

אנו מאמינים ומקווים כי תפיקו תועלת מהשירות הניתן ע"י משרד רו"ח פריידקס.

6. מס רכישה:

מס הרכישה שולם לפי שומה עצמית עבור רכישת קרקע. בהתאם למידע שנמסר לנו מרשויות המס אכן אושרה השומה העצמית של העמותה לפי קרקע. בימים הקרובים אמור לצאת אישור רשמי מרשויות המס בגין כך. הודעות תשלום מתאימות להשלמת תשלום מס הרכישה יועברו לחברי העמותה באמצעות משרד עו"ד ליפא מאיר ושות'.

7. אישור העברת זכויות:

כפי שעודכנתם התקבל מכתב רשמי של משרד הבינוי עם ההוראות בדבר העברת המקרקעין מהקבלן- לעמותה .

משרד עו"ד ליפא מאיר ושות' השלים את הטיפול בכל הנושאים הפרוצדוראליים השונים על מנת להסב את הזכויות במקרקעין על שם העמותה במשרד הבינוי. בהתאם למידע שנמסר ממשרד הבינוי המסמכים הועברו לחתימה אצלם והם צפויים להיחתם עד לאחר חג הפסח.

8. אסיפה כללית:

אסיפה כללית תתקיים בתאריך 28.5.15 בשעה 18:00. זימון מסודר, הכולל את מיקום האסיפה וסדר היום ישלח אליכם בהמשך. יצוין, כי הוועד המנהל שקל את האפשרות להקדים את מועד האסיפה, לאור בקשת חברים לקיים אסיפה כללית ולהציג בה מספר נושאים, והגיע למסקנה כי על מנת שניתן יהיה להציג באסיפה גם מידע כספי רלוונטי ע"י רואה חשבון, ראוי לאחד באסיפה הנ"ל את כלל הנושאים ולא לפצלה לשתי אספות שתתקיימנה בהפרשי זמן קצרים.

9. אפשרות לפנייה במייל לחברי הוועד המנהל:

הוועד המנהל של הפרויקט פתח חשבון מייל מיוחד, אליו אתם יכולים לפנות. כתובת המייל הינה:

afikei.modiin@gmail.com

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

בברכת חג שמח,

וועד העמותה ואילה א.ג.מ