

מידעון חודש יוני  
18/06/2017  
כ"ד סיון, תשע"ז

## דף מידע לחברי עמותת גבעות מודיעין

לכבוד חברי עמותת גבעות מודיעין

שלום וברכה.

בהמשך להודעה מתאריך ה 14/05/2017 בנושא צפי לקבלת טופס 4 ואכלוס שהועלתה לאתר האינטרנט להלן עדכונים :

**1.** הלחץ על הקבלן בנושא קידום העבודה, מבלי לפגוע באיכות הביצוע, ממשיך באופן שוטף- הן מצד חברת הפיקוח, הן מצד וועד העמותה והן מצד חברת אילה א.ג.מ. מודגש שוב, כי בסופו של יום האחריות המלאה על ביצוע העבודה, על העמדת הנדרש לצורך הפיתוח הציבורי, על השגת טופס 4, על טיפול מול חברת החשמל לצורך חיבור הבתים והדירות לחשמל- הינה באופן מלא על הקבלן, כולל עמידה בלוחות זמנים (בחוזה מולו, כמו כל חוזה עם קבלן מבצע בכל פרויקט, קיים גם מנגנון קנסות על איחורים, עניין המוכר כמובן היטב לקבלן. נושאים מעין אלו נידונים מול קבלני ביצוע ומסוכמים במסגרת חשבון סופי עם סיום כל פרויקט ופרויקט, יחד עם דיונים בדרישות כספיות שעולות מכיוונם של קבלן הביצוע באותו הפרויקט, והמסוכמות במסגרת חשבון סופי. מודגש שוב כי הקבלן מודע היטב לחובותיו ללוחות זמנים בהתאם לחוזה).

2. למען הסדר הטוב, נציין שוב את התהליכים שפירטנו בהודעה הקודמת, המהווים תנאי לאכלוס יחידות הדיור: כידוע, אכלוס יחידות הדיור תלוי בשני תנאים מצטברים, שניהם באחריות הקבלן המבצע:

א. האחד- מוכנות הדירות למגורים- וזאת לאחר תהליך הכולל בדיקת המפקח, תיקון ליקויים, סיור טרום מסירה של הדייר ותיקון ליקויים לצורך מסירת דירה.

ב. השני- חיבור הבניינים והדירות לחשמל לאחר קבלת טופס 4- חברת החשמל נכנסת ומחשמלת את הדירות רק לאחר שהקבלן מקבל טופס 4 מעיריית מודיעין ופונה לחברת החשמל. בד"כ התהליך אורך שבועיים-שלושה לאחר קבלת טופס 4.

3. קבלת טופס 4 גם היא באחריות הקבלן ומותנית במספר רב של תנאים, כשהעיקרים בהם, מלבד מוכנות הדירות למגורים, הינם:

א. פיתוח ציבורי- כולל בתוכו עבודות של גורמים מפתחים כדלקמן: עבודות תשתית של חברת החשמל במתחם, עבודות בניית כביש, מדרכות, תאורה, גינון וכו' המתבצעות ע"י משרד השיכון, עבודות תשתית של חברת בזק, הוט וכו'. על מנת לבצע את עבודות הפיתוח הציבורי ע"י הגורמים המפתחים באחריות הקבלן גם לתאם וגם לאפשר את כניסתם לשטח.

ב. הגשת אישורים שונים ע"י הקבלן לעירייה- כגון אישור כיבוי אש וכו'.

4. מטבע הדברים, בשל הצום בחודש הרמדאן קיים צמצום משמעותי בכמות הפועלים הנמצאים באתר (תופעה ידועה מראש ומשותפת לכלל ענף הבניה בארץ), כך שהתקדמות הביצוע הואטה בזמן האחרון. מכל מקום ממשיך הלחץ על הקבלן בתגבור כוח האדם בפרויקט. אנו לוחצים כי בסיום הצום והחג מצבת כוח האדם בשטח תגדל משמעותית בכל החזיתות במטרה שהביצוע ימשיך בהתקדמות כפי שהיה בחודשים שקדמו לחג.

5. סטטוס מוכנות הבניינים והדירות- כפי שצינו בהודעה הקודמת, הקבלן הגיש הערכות עדכניות ללוחות זמנים לסיום בנייתם, לפיהן חלק מהבתים יהיו

מוכנים לבדיקת המפקח מטעם העמותה בחודש יוני וחלקם בחודש יולי, ואכן הצפי של הקבלן הוא שהמפקח יתחיל להיכנס לבדיקת דירות לקראת סוף חודש יוני. לאחר בדיקת המפקח ותיקון ליקויים ע"י הקבלן יוזמנו הדיירים לסיורי טרום מסירה, במסגרתם יציינו גם הם ליקויים שיש לראייתם לתקן בדירה. דיירים המעוניינים להגיע עם אנשי מקצוע מטעמם מתבקשים להיערך לכך מבעוד מועד עם אותם אנשי מקצוע. לפי הערכת הקבלן סיורי טרום המסירה של הדיירים יתקיימו במהלך חודש אוגוסט בבניינים 1,2,3,8, ובשאר הבניינים – החל מחודש ספטמבר.

**6. סטטוס הפיתוח הציבורי-** בהתאם למה שעדכנו בהודעה הקודמת, לפיה אמורה להיכנס חברת החשמל לביצוע העבודות לאחר הכנת השטח עבורה ע"י הקבלן, אכן חברת החשמל נכנסה וסיימה לבצע את העבודות. לאחריה אכן נכנסו לעבודה, כפי שציינו, גם חברת בזק וחברת הוט. חברת הוט כבר סיימה את עבודותיה על פי לוח הזמנים המתוכנן וחברת בזק נמצאת לקראת סיום עבודותיה. סיום עבודות אלו מהווה אחד התנאים לכניסת משרד השיכון לביצוע עבודותיו. הקבלן ממשיך להכין את השטח עבור קבלן ביצוע מטעם משרד השיכון אשר עתיד להיכנס, בהתאם לתיאומים של הקבלן מולו, בתחילת חודש יולי ולהתחיל בביצוע הפיתוח הציבורי במתחם. ההערכה העדכנית לפי שיחות עם גורמים מטעם משרד השיכון, הינה שעבודות משרד השיכון תסתיימנה סביב סוף חודש אוגוסט/תחילת חודש ספטמבר. לעניין זה נציין שוב, כי אילו היה השטח מוכן ע"י הקבלן במועד מוקדם יותר כנדרש, עבודות אלו היו מסתיימות מוקדם יותר.

**7. טופס 4-** כפי שציינו, הקבלן יוכל להגיש את הבקשות לטופס 4 רק עם סיום עבודות משרד השיכון. בהתאם לכך, הצפי העדכני, בהתאם לקבלן, לקבלת טופס 4 הינו במהלך חודש ספטמבר. להערכתנו, בשל תחילת חגי תשרי במהלך המחצית השנייה של חודש ספטמבר קיימת סבירות לכך שטופס 4 יתקבל רק במהלך אוקטובר, גם זאת בכפוף לכך שהקבלן יתגבר את כח האדם כאמור לעיל.

8. חישמול הדירות- כאמור, רק עם קבלת טופס 4 יוכל הקבלן להזמין שוב את חברת החשמל- הפעם על מנת לחשמל את כל אחת ואחת מהדירות (תהליך שגם הוא לוקח זמן כאמור). מיד לאחר חשמולה של דירה ניתן למסור אותה לדייר.
9. מסירת חזקה (מפתח לדיירים)- לאור האמור הצפי לתחילת אכלוס הינו לאחר חשמול הדירות. יצוין שוב, כי תהליך האכלוס אמור להימשך כחודשיים ממסירת הדירה הראשונה לאחרונה.
10. נציין פעם נוספת, כי ענף הבנייה בישראל מתאפיין ברמת אי ודאות גבוהה יחסית, ובכלל זה באי ודאות בעניין משך הבנייה, עבודות הפיתוח ובסופו של יום- האכלוס, ויש להביא זאת בחשבון גם כעת בהיערכותכם לקראת האכלוס, וכפי שראינו הערכות הקבלן ללוחות זמנים לא תמיד עמדו במבחן המציאות. יחד עם זאת, לשמחתנו הפרויקט עדיין אמור להיות בין הפרויקטים הראשונים שיאוכלסו בשכונת ציפורים.
11. נמשיך לעדכן לגבי התקדמות עבודות התשתית הציבוריות ומוכנות הבתים לסיורי מסירה.
12. חניות ומחסנים- מסמך מפורט בנושא אמור לצאת אליכם, לאחר סיכומים סופיים של וועד העמותה, סביב סוף החודש הנוכחי.
13. גביית תשלום מס' 8 - גביית הכספים הבאה מחברי העמותה- גביית הכספים אמורה להתבצע ככל הנראה בעוד כחודש וחצי. הודעה מדויקת ומפורטת תישלח אליכם מראש באמצעות משרד רו"ח פריידקס.
14. מס רכישה- עוה"ד של העמותה עדכן כי השבוע התקבל אישור בנק הפועלים על רישום הנהנים. הוראות התשלום הועברו לבנק על ידי עורכי הדין ולטענתם אתם יכולים כבר לראות את הכסף בחשבון הבנק. חברים שמגיע להם החזר מס ולא ראו זאת בחשבונם עד ה 20/06/2017 מתבקשים לפנות למשרד עוה"ד וליידע את עו"ד גור קורן.
15. אסיפה כללית לקראת אכלוס- אסיפה כללית כהיערכות לקראת האכלוס תתקיים במועד עליו נעדכן בהמשך.



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

בברכה,

וועד העמותה ואילה א.ג.מ