

6 אפריל, 2017

י' ניסן, תשע"ז

דף מידע לחברי קבוצת מע"ר 105 - מודיעין

לכבוד חברי קבוצת הרכישה משרדים ומסחר מע"ר – מודיעין שלום רב,
אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

1. תכנון והנדסה - רישוי:

אנו מתקדמים בשלבים לקבלת היתר בניה. כפי שהוסבר במידעונים קודמים,
קבלת ההיתר סופי כוללת 3 שלבים אותם אנו נדרשים לעבור:

- וועדת ליווי
- תכניות 1/250 קנ"מ (קנה מידה)
- תכניות 1/100 קנ"מ

שלב וועדת הליווי אושר בתחילת השנה. לאחר אישור זה התקדמו היועצים
השונים בראשות האדריכל והגישו למחלקת הנדסה בעירייה את התכניות
בקנ"מ של 1/250. התקבלו הערות, ובעקבותיהן התקיימו מספר פגישות מול
הגורמים הרלבנטיים במחלקת הנדסה בעירייה. בהסתמך עליהן, ועל דרישות
והנחיות בודקת התוכניות בוועדה תוקנו התכניות בהתאם והוגשו שוב. בתאריך
5 לאפריל 2017 התקיימה ישיבת מליאת הוועדה לתכנון ובנייה בראשות ראש
העירייה ודנה בבקשה בשלב של קנ"מ 1/250. אנו ממתינים לקבל את פרוטוקול
הישיבה (שכלל מאושר בישיבת המליאה הבאה שלמיטב ידיעתנו אמורה להיות

בתחילת חודש מאי ומופץ רק לארח מכון) שבו תפורט החלטת הוועדה והתנאים הנדרשים לאישור שלב זה.

לאחר קבלת הפרוטוקול יעבדו היועצים והאדריכל על מילוי הדרישות על מנת לקבל אישור סופי לשלב 1/250. אנו צופים כי נוכל לקבל את אישור הוועדה בתחילת חודש יוני 2017 לשלב זה.

בסיום שלב זה, נתקדם לשלב הסופי של אישור תוכניות, דהיינו לתכניות בקני"מ 1/100, בו מוצג תכנון ברמה מפורטת יותר של הפרויקט. להערכנו צפי לסיום שלב 1/100 הוא בחודש אוקטובר 2017 – ולאחריו תיסלל הדרך לקבלת היתר הבנייה, לאחר מילוי דרישות פרוצדורליות (הבא אישורים מגורמים שונים) וכספיים מול הוועדה לתכנון ובנייה- להערכתנו כחודש נוסף.

2. מכרז קבלני:

במקביל להכנת ומילוי דרישות הוועדה לתכנון לקבלת היתר, אנו מתקדמים בהכנות ובתכנון המפורט של הפרויקט למכרז הקבלני. המכרז יפורסם ויחולק לרשימת קבלנים המתאימים לסוג פרויקט זה (קבלנים המובילים בסוג בניה של מבני משרדים ומסחר ובעלי הסיווג המתאים ג5 לבנייה). כל התהליך לרבות מו"מ יארך להערכתנו כשלושה חודשים ממועד הפצת המכרז לקבלנים ומתוכנן להסתיים לקראת סוף שנת 2017.

3. הוראת תשלום מס' 3 :

התשלום הבא יבוצע עם התקדמות תהליך התכנון לקראת קבלת היתר בניה. צפי לקראת סוף שנת 2017. כחודש לפני המועד הנדרש תישלח אליכם הודעת תשלום פרטנית ממשרד רו"ח פריידקס בו תמצאו את כל המידע והפרטים הנדרשים לביצוע העברה.

אשת הקשר במשרד היא הגב' אתי אביגדור. טלפון 03-6242977
לוח תשלומים חזוי להמשך הפרויקט יישלח לאחר חתימת חוזה עם קבלן מבצע והנגזרת של תשלומי הביצוע של הקבלן.

4. דו"ח 0 ובנק מממן:

דו"ח 0 של הפרויקט הוכן כאמור ע"י משרד השמאים גרינברג, אולפיר שלף ושות'.

הדו"ח הופץ במהלך חודש מרץ 2017 לנציגי הבנקים המרכזיים אשר מממנים קבוצות רכישה בתחום.

אנו מעריכים כי בתחילת חודש יוני יסתיים תהליך המו"מ והבירורים עם הבנקים והנציגות תיבחר בנק מממן לליווי הפרויקט. בתום התהליך נוציא אליכם עדכון מפורט בנושא.

5. המשך תהליך גביית כספים מהחברים ותהליך זיכוי במע"מ :

מבחינת גביית הכספים מהחברים יש להבחין בין שתי תקופות: הראשונה- עד תחילת ביצוע עבודות הבנייה וכניסתו של הבנק המלווה, והשנייה- לאחר מכן ועד לסיום בניית הפרוייקט.

בתקופה הראשונה תזרים ההוצאות של הקבוצה אינו סדיר (אין עדיין קבלן שמשלמים לו מדי חודש בחודשו), ולפיכך תתבצע גביית הכספים מהחברים בתדירות נמוכה בהתאם לצורך תזרימי של קופת הקבוצה. נכון לעכשיו מתוכננת גביית כספים לקראת סוף השנה, בסמוך לקבלת דרישה לתשלומי אגרות בנייה.

בתקופה השנייה, עם תחילת ביצוע תשלומים חודשיים לקבלן, תזרים ההוצאות של הקבוצה אמור להפוך סדיר יותר, וגביית התשלומים מחברי הקבוצה תתבצע בדרך כלל אחת לשלושה חודשים, לצורך מימון הרבעון העוקב לגבייה.

בנוגע למע"מ- גביית הכספים מהחברים לקופה המשותפת תכלול את המע"מ המתוכנן להיות משולם באופן שוטף מקופת הקבוצה (לקבלנים, לספקים וכו'). בעת הגבייה לקופת הקבוצה, חלק המע"מ שנגבה מהחברים לא נחשב עדיין בגדר מע"מ תשומות, אלא רק לאחר תשלומם לקבלנים לספקים וכו' וקבלת חשבוניות מס הוא מוכר כמע"מ תשומות, עליו יכולים החברים להזדכות מול רשויות מע"מ- כל אחד בהתאם לחלקו היחסי בפרוייקט.



על מנת שתוכלו להזדכות כאמור בגין מע"מ התשומות, ירכז משרד רו"ח פריידקס עבורכם את חשבוניות המס או אישורים תחליפיים בגין החלק היחסי (הכל בהתאם לסיכומים שיערכו ע"י המשרד מול רשויות מע"מ), ויעביר אליכם אותם בהתאם.

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

**בברכה חג פסח שמח,
חברת אילה א.ג.מ נדל"ן**



חברת אילנה אגם מאחלת לכם

**חג אביב
שמח!**