



קבוצת מעלה אפק

אסיפה כללית חמישית

24.9.2017

ד' בתשרי תשע"ז



נא לכבות פלאפונים...

תודה

סדר יום

- סטטוס ביצוע – מר כמאל שגראווי
- סקירה הנדסית, לוחות זמנים ושינויי דיירים- מר ערן שרגא
- סטטוס כספי- מר רונן בן יהודה

סטטוס ביצוע מר כמאל שגראווי

סקירה הנדסית, לוחות זמנים ושינויי דיירים-

מר ערן שרגא

סקירה הנדסית

- שלושה קבלני שלד עובדים בפועל בשטח.
- חשמלאי ואינסטלטור עובדים בשטח.
- קבלן האלומיניום מתחיל בהתקנת משקופים עוורים.
- יש כ- 50 פועלים באתר.
- הקבלן פועל להגברת קצב הבנייה, לאחר "חבלי לידה" של כניסה מחודשת לעבודה במתכונת החדשה תחת הנאמן.
- בשל מבנה ההסכם עם הנאמן, התנהלות חברת געש וחברת הפיקוח שונות מהותית מפרויקט רגיל, בו הסיכון הכספי חל באופן מלא על הקבלן, ומאופיינות ברובד התייחסות ובקרה נוסף ועמוק.
- שינויי דיירים- ב- 48 תיקים מטריצות עברו לספקים.

סקירה הנדסית

- עורכי הדין של הקבוצה פועלים מול הנאמן להארכת ערבות הביצוע כפי שהוסכם מולו.
- עורכי הדין פעלו בעניין ביטול הקנס מרמ"י בגין אי סיום כל השלדים. הסכם הפיתוח הוארך ללא תשלום על תנאי סיום כל השלדים עד סוף שנת 2018.

חיסכון נטו עקב שינויים בהסכמים עם

קבלנים וספקים

- עם תחילת הביצוע ובסמוך לאחריה נערכו מספר שינויים כדלקמן, שכרגע מביאים לחיסכון נטו של 115 אש"ח (הסכומים הינם לפני מע"מ):
- קבלני גמרים- החלפת הקבלן מבילידנג לשיין תוך חיסכון של 148 אש"ח;
- קבלן שלד בילדינג- תוספת של 100 אש"ח; קבלן שלד תבור- תוספת של 40 אש"ח.
- דלתות: החלפת הספק מפנדור לפוליווד תוך חיסכון של 127 אש"ח; דלת כניסה רשפים חיסכון של 16 אש"ח.
- קבלן מדרגות פנים- תוספת של 37 אש"ח; דודי שמש- חיסכון של 13 אש"ח; מסגרות- חיסכון של 13 אש"ח.
- קבלן אלומיניום- הוחלף תוך שדרוג הסטנדרט לתריסי אור בויטרינות (וסיכום מחיר נמוך של 300 ₪ למ"ר שדרוג לתריס אור בחלונות אחרים)- תוספת של 25 אש"ח.
- ממשיכה עבודה שמטרתה הפחתת עלויות ללא פגיעה באיכות.

סקירה הנדסית- לוחות זמנים משוערים

- בהתאם להסכם מועד תחילת העבודות הינו 23.7.17 ומועד הסיום 23.8.18. הקבלן קיבל חיבור לחשמל ב 3.8.17.
- יחד עם זאת, בהתאם להסכם לקבלן יש 3 חודשי "גרייס" ללא פיצוי כספי בגין איחורים, דהיינו עד 23.11.18.
- צפי גמר השלד של הבית האחרון – דצמבר 2017.
- צפי סיום מערכות וגמרים- אפריל 2018.
- צפי סיום פיתוח- מאי 2018.
- צפי קבלת טופסי 4- יולי 2018.
- צפי סיום מסירות חזקה לדיירים- אוגוסט 2018.
- מודגש כי מדובר בלוח זמנים שלדי, במצב בו הקבלן חזר לעבוד בשטח במתכונת חדשה, ויש להיערך גם לתרחישים של עיכובים, וביחוד שלא להסתמך על כניסה למגורים טרם תחילת שנה"ל הבאה.

סטטוס כספי מר רונן בן יהודה

סקירה כספית- תזרים המזומנים עד כה

- עד כה נגבה מהחברים סכום כולל של כ- 94.4 מ"ש"ח (מיליוני ₪), שהם כ- 83% מעלויות הפרויקט העדכניות לאחר ההסכם עם הנאמן.
- עד כה שולמו הוצאות בסכום כולל של כ- 80.3 מ"ש"ח, שהם כ- 71% מעלויות הפרויקט. להלן התפלגות התשלומים העיקריים:
 - לקרקע ופיתוח- כ- 54.9 מ"ש"ח.
 - לבנייה- כ- 17.8 מ"ש"ח.
 - לניהול הנדסי ושירותי יעוץ – כ- 5.0 מ"ש"ח.
 - לתכנון, פיקוח, אגרות בנייה, הצמדות ושונות - כ- 2.6 מ"ש"ח.
- מתוך היתרה בקופה, בסך של כ- 14.2 מ"ש"ח, משועבד סכום של כ- 1.0 מ"ש"ח כבטוחה לטובת ערבות בנקאית שהוצאה לטובת משרד הבינוי, כך שהיתרה הפנויה ב"קופה" עומדת נכון לעכשיו על כ- 13.2 מ"ש"ח.

השלמות הון עצמי וחובות דיירים לקבוצה

- עד כה נגבה מהחברים הון עצמי נוסף בתשלומים בגין התייקרות הפרויקט- כל אחד בהתאם לשיעור המימון שאושר לו ע"י הבנק.
- הוגשו מספר בודד של בקשות פרטניות לפריסה נוספת של התשלומים. העניין בבדיקה ובטיפול של הבנק.
- יש שני מקרים פרטניים של השלמת תשלום קודם הנדרשת באמצעות אשראי מהבנק- האשראי ימומש ע"י הבנק יחד עם הפעלת האשראי המרוכזת הבאה.