

מידעון חודש מרץ
02/04/2015
י"ג ניסן, תשע"ה

דף מידע לחברי קבוצת פסגות החדשה

לכבוד חברי קבוצת פסגות החדשה שלום וברכה.

לפניכם מספר עדכונים.

1. תכנון:

נציגות הקבוצה בחרה את צוות המתכננים והיועצים לפרויקט, שיכין את התוכניות הנדרשות לצורך קבלת ההיתרים לבנייה ולצורך הבנייה עצמה ויבצע פיקוח עליון במהלך הבנייה, כל אחד בתחומו. צוות התכנון כבר החל בעבודתו. במקביל לכך, אנו ממתנינים לקבלת הנחיות מהחברה הכלכלית מודיעין ומעיריית מודיעין בנוגע לתהליך רישוי ההיתרים. ההנחיות יינתנו על ידם לאחר גיבוש המדיניות הרלבנטית על ידם, והצפי לכך הינו עד לחודש מאי הקרוב. עם קבלת ההנחיות והטמעתן יתחיל הליך הרישוי עצמו, אשר מחולק למספר שלבים עיקריים: בקשה לקבלת תיק מידע תכנוני ותשלום אגרה; פגישה עם מהנדס העיר לקבלת הנחיות; הגשת תכניות של המבנים בקני"מ 1:250; הגשת תכניות בינוי של כל הפרויקט בקני"מ 1:500 והגשת תכניות מפורטות להיתר בקני"מ 1:100.

2. השלמת הון עצמי:

בהתאם להוראת התשלום שנשלחה אליכם ממושרד רו"ח פריידקס נדרשתם להשלים את ההון העצמי (השלמה ל 40% מאומדן עלות יח"ד) עד לתאריך ה 01/04/2015. מי שטרם העביר אסמכתאות בדבר ביצוע התשלום (במקרה של ביצוע העברה בנקאית) מתבקש לעשות זאת לאלתר לפקס 03-5230723. (ללא העברת אסמכתא לא ניתן יהיה להנפיק עבורכם קבלה).

{חברים, בעלי דירה נוספת, נדרשים להשלמת הון עצמי ל- 50% על פי תקנות בנק ישראל- הצפי להשלמה זו הינו לקראת סוף השנה לפני פתיחת מסגרות אשראי בבנק המממן שייבחר.}

התשלום הבא של חברי הקבוצה, שיבוסס על קבלת אשראי בנקאי מהבנק המממן (או כמובן מהון עצמי נוסף- למי שיהיה מעוניין בכך), צפוי לרבעון הראשון של 2016. מידע מדויק יותר לגבי הצפי לתשלומי יימסר לקראת סוף השנה, עם התקדמות עבודות הפיתוח המבוצעת מטעמה של החברה הכלכלית מודיעין, התקדמות התכנון ההנדסי של המבנים והתהליך לבחירת קבלן מבצע.

3. 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.

4. בנק מממן:

לאחר סיום הכנת דו"ח "0" ע"י שמאי נבצע פניה לכלל הבנקים הגדולים בתחום לצורך קבלת הצעות למימון הפרויקט. אנו מתכננים כי במהלך הרבעון האחרון של השנה, לאחר תהליך מו"מ מול נציגי הבנקים ובחינת כל ההצעות, ייבחר הבנק שיילווח את הפרויקט. לאחר בחירת הבנק נשלח אליכם תדריך מפורט לגבי ההצעה הנבחרת בו יהיה פירוט לגבי תהליך האישור ע"י הבנק של כל אחד ואחד מכם, ההון העצמי הנדרש ותנאי ההלוואות(ריביות) והעמלות על מנת שנוכל להתחיל את תהליכי האישור העקרוני של תיקי ההלוואות הפרטניים.

5. מס רכישה :

עדכון בנושא נשלח אליכם לפני מס' ימים.
אנו שבים מזכירים כי לאחרונה קיבלו כל החברים (אלה החייבים במס רכישה ע"פ השומה העצמית), שוברי תשלום לביתם.
הנכם מתבקשים לשלם את השובר עד למועד הנקוב בו ולשמור העתק הקבלה למקרה בו תידרשו להמציאה בהתאם לבקשת עוה"ד.
את השובר ניתן לשלם בבנק בו מתנהל חשבונכם.

6. הסכם שיתוף בין חברי הקבוצה :

בסמוך לאחר חג הפסח יחל משרד עוה"ד לזמן אתכם לחתימה על הסכם השיתוף (אשר יישלח לעיונכם במועד מוקדם למועד החתימה).
פרטים אודות מועדים, מקום החתימה וכיוצ"ב יישלחו אחרי החג.

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

בברכת חג שמח,

אילה א.ג.מ