

מידעון חודש יולי 2015

03/08/2015

י"ח אב, תשע"ה

## דף מידע לחברי עמותת נופי אפק

לכבוד

חברי עמותת נופי אפק

שלום רב,

במידעון זה נביא לידיעתכם נושאים שיש בהם עניין מיוחד לקראת מסירת יחידות הדיור ואכלוס הפרויקט.

**היתרי חיבור לתשתיות (טופסי 4) –** תנאי הכרחי לאכלוס כל אחת מיחידות הדיור, מלבד היותה ראויה למגורים, הינו קבלת היתר חיבור לתשתיות (טופס 4) לאותה יחידת דיור מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה. קבלתם תלויה בסיום עבודות הקבלן, באישור המועצה המקומית ראש העין ובאישור הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה.

חברת אילה אגם, חברת הניהול והפיקוח וועד העמותה פועלים ללא לאות בקידום ההליך ככל שניתן במטרה שהקבלן יקבל את טופסי 4 בהקדם האפשרי.

### תשתיות ציבוריות-

כאמור קבלת טופס 4 (המאפשר הזמנת חברת החשמל לביצוע בדיקה ולחיבור הבית לחשמל – תנאי למסירת חזקה ביחידת הדיור) מותנית בסיום מרבית עבודות הפיתוח הציבוריות, שבאחריות משרד הבינוי, תאגיד המים, חברת החשמל, בזק והוט. כידוע חל עיכוב גדול בלוח הזמנים של עבודות הפיתוח בכל המתחמים בראש העין, שהביא בחודשים האחרונים למעורבות אישית גבוהה של מנכ"ל משרד הבינוי ושל השר הממונה עליו. בכל תקופת הקמת פרויקט נופי אפק הייתה מצד הוועד המנהל וחברת אילה אגם מעורבות גבוהה וקבועה מול הגורמים הנ"ל, להפעלת לחץ לקידום העבודות. המעורבות הגבוהה באה לידי ביטוי למול כל הדרגים הרלבנטיים- הן ברמה יומיומית למול דרגי השטח של משרד הבינוי,

תאגיד המים וחברת החשמל, הן בהשתתפות פעילה של הנהלת אילה אגם בישיבות ועדות ההיגוי בראשות מנכ"ל משרד הבינוי ובסיוורים שערך השר, והן בהשתתפות משותפת של נציגים מהועד המנהל והנהלת אילה אגם בפגישות בראשות ראש העירייה. העדכון האחרון לשר הבינוי, בישיבה מיום 22.7.15 בה השתתפנו, אשר הוצג ע"י החברה המנהלת מטעם משרדו, היה כי עבודות הפיתוח הציבורי במתחם נופי אפק, הנדרשות לצורך טופס 4, אמורות להסתיים ב- 27.7.15. בפועל העבודות אמנם טרם הסתיימו, אולם כפי שאנו רואים בשטח וכפי שנמסר לנו מדובר על סיומן בימים אלה ממש (**קבלני משרד הבינוי** - תשתית עמודי תאורה וסלילת אספלט במרבית הרחובות כבר בוצעו וצפי לסיום מלא בימים הקרובים; **חברת חשמל** - קבלן מטעמה סיים את ביצוע תשתית חיבור החשמל והתקשורת לבתים; **תאגיד המים** - מבצע בדיקות לחץ סופיות וחיטוי המערכת. צפי לסיום - כשבוע. **בזק** - תסיים את ביצוע חיבורי בזק בעוד כשבועיים - הדבר אינו מהווה תנאי לטופס 4).

#### **עבודות קבלן הביצוע - בניית הבתים ופיתוח החצרות**

קבלת טופס 4 מותנית כאמור לא רק בתשתיות הציבוריות אלא גם בחלק מהעבודות בתוך המגרשים - כגון מוכנות הבתים למגורים והתאמתם להיתרי הבנייה, מוכנות תשתיות המים והביוב בתוך המגרש וביצוע נכון שלהם, רכיבים מסוימים בפיתוח המגרש ועוד. מודגש כי קבלת טופס 4 אינה מותנית בתיקון ליקויים בתוך הבתים (למעט ליקויים מסוג המונע קבלת טופס 4 - כגון אי סיום עבודות האלומיניום בבית).

כידוע, הקבלן אינו עומד בלוח הזמנים ונדרש שוב ושוב לתקן חלק מהעבודות שמבצע, לאחר בדיקות של הפיקוח. חשוב לציין כי משאבי הזמן שמושקעים ע"י חברי הועד המנהל וחברת הניהול אילה אגם למול הקבלן הינם ללא כל פרופורציה להיקף כזה של פרויקט בנייה. קיימת מעורבות גבוהה מאד של חברי הועד ושל ההנהלה הבכירה של אילה אגם למול הקבלן, ברמה יומיומית - הן בפגישות בשטח והן במשרדים, בניסיונות חוזרים ונשנים להביא לידי סיום מוצלח ככל הניתן של הפרויקט, הן בהיבט לוח הזמנים והן בהיבט איכות העבודה. לעניין זה נציין פגישות בתדירות גבוהה עם הבעלים של חברת י.ע.ז, בדרישות להגדיל את היקף הצוותים והפועלים באתר, לתגבר את התקנות פריטי האלומיניום, להשקיע משאבים נוספים בבדיקת ליקויים לקראת מסירת יחידות הדיור ועוד. לצערנו פעם אחר פעם הקבלן אינו עומד בלוחות הזמנים שהוא עצמו מציג בפנינו, אף שבשטח יש תוצאות למאמצים וללחצים המתמשכים שאנו מפעילים, הבאות לידי ביטוי בתגבור צוותי עבודה ובביצוע התקנות אלומיניום.

**לוח הזמנים המתוכנן לאכלוס -** בהמשך למידעונים אחרונים ומעדכונים קודמים עודכנתם כי על פי הערכות אכלוס הפרויקט צפוי להתחיל במהלך חודש אוגוסט 2015. **כפי שצויין, מאמצים רבים נעשו ונעשים בנושא הן למול הקבלן והן למול משרד הבינוי, על מנת לאפשר אכלוס מהיר ככל האפשר.**

השבוע הציג הקבלן תוכנית עבודה עדכנית לתגבור צוותי העבודה ולוחות זמניים עדכניים לסיום העבודות ולאכלוס (על תנאי סיום עבודות התשתיות הציבוריות). הקבלן הציג את התוכנית בישיבת הועד המנהל מיום 28.7.15. להערכתנו, לוחות הזמנים של הקבלן, גם בהינתן היקף

וסוג כח העבודה המוצג בתוכניתו, הינם שאפתנים ומאתגרים. להלן מוצגת טבלה המציינת את לוחות הזמנים שרשם הקבלן ולצידם לוחות הזמנים לפי ההערכה שלנו (הכפופה הן בכך שהקבלן אכן יקצה את היקף המשאבים כפי שרשם, והן בכך שתהליך קבלת טופס 4 יזרום מהר וללא תקלות).

### הערכה ביחס לתכנית הקבלן

הערכה - לפי היקף העובדים			תוכנית הקבלן		השלמות והכנת פרוטוקול	כמות עובדים מנימלית	בתים /מגרשים
תחילת סיורי מסירה לדייר	סיורי מפקח	טופס 4	מסירה	טופס 4			
5.8.15	בצעו	16.8.15	10.8.15	5.8.15	31.7.15	12	23-27
28.8.15	11.8-27.8	16.8.15	10.8.15	10.8.15	7.8.15	12	19-22
7.9.15	20.8-6.9	25.8.15	16.8.15	16.8.15	12.8.15	5	16-18
7.9.15	1.9-6.9	1.9.15	23.8.15	21.8.15	21.8.15	10	13-15
21.9.15	17.9-20.9	17.9.15	10.9.15	30.8.15	25.8.15	12	400,401,405

**בהנחה שהיקף העובדים אכן יהיה כפי שרשם הקבלן בתכניתו**




לתשומת לבכם: קבלת חזקה (מפתח) ביחידת הדיור תלויה לא רק בטופס 4 ובסיור מסירה של הדייר (שמועדיהם רשומים בטבלה דלעיל), אלא גם בחיבור לחשמל – כמפורט להלן.

#### **תהליך מסירת יחידות הדיור -**

תהליך מסירת יחידות הדיור מתחלק למס' שלבים :

- א. סיור מסירה ראשון למפקח ורישום פרוטוקול ליקויים לסיור זה.
- ב. סיור מסירה שני למפקח (בדיקת תיקוני הליקויים שהועלו ע"י המפקח בסיור המסירה הראשון).
- ג. סיור מסירה לדייר ורישום פרוטוקול ליקויים לסיור זה.
- ד. מסירת חזקה (מפתח) לדייר ורישום "פרוטוקול ליקויי חזקה". מסירת החזקה כפופה לתנאים הבאים:  
1. קבלת טופס 4.

2. חיבור יחידת הדיור לחשמל (התקנת מונה חשמל) ע"י חברת החשמל. חברת החשמל מגיעה לערוך את הבדיקה ולחבר את הבית לחשמל אך ורק לאחר קבלת טופס 4. ממועד ההזמנה ועד מועד ההגעה עוברים מספר ימים- העניין תלוי בעומס העבודה בחברת החשמל. ראו בנוגע לתהליך החיבור לחשמל (שחלקו באחריות הדייר) בהמשך המידעון.
3. תשלום היתרה לעמותה- הודעה על גביית התשלום האחרון תצא בזמן הקרוב מאד. הגבייה תיערך ביום 16.8.15 לכל חברי העמותה. ראו פירוט בהמשך המידעון.
4. על בני זוג/ בעלי הזכויות, החתומים יחד על חוזה יח"ד, להגיע יחד לביצוע המסירה. **אם לאחד מבני הזוג אין אפשרות להגיע, יש להצטייד בייפוי כוח לביצוע התהליך.**

נציין כי, בימים אלה מתבצעים סיורי מסירה ראשונה למפקח לחלק מיחידות הדיור. באותן יחידות דיור הקבלן עובד על תיקון הליקויים לצורך הכנתן לסיור המסירה השני למפקח ומיד לאחר מכן יוזמנו אותם דיירים לסיור המסירה הראשון.

### חיבור חשמל-

מתחלק לשלושה חלקים:

האחד- הזמנת ביקורת חברת חשמל. הנושא באחריות הקבלן- אפשרי רק אחרי קבלת טופס 4 ליחידת הדיור.

השני- הזמנת מונה חשמל. הנושא באחריות **הדייר**- אפשרי רק לאחר שיקבל הודעה מהקבלן על קבלת טופס 4 ליחידת הדיור שלו. במקרה זה על כל דייר לפנות לחברת החשמל לצורך עריכת חוזה (ניתן לערוך חוזה גם טלפונית- **דרך מוקד 103**). בשיחה עם נציג השרות תתבקשו למסור פרטי בנק/כרטיס אשראי לצורך גביית תשלומי צריכת החשמל בהמשך. **אנו ממליצים לפנות לחברת החשמל מהר ככל שניתן לאחר קבלת טופס 4.**

השלישי- לאחר מעבר ביקורת חברת חשמל בהצלחה ובכפוף להזמנת מונה החשמל ע"י הדייר יגיעו נציגי חברת החשמל להתקין את מונה החשמל ולחבר את יחידת הדיור לחשמל.

### תשלום מס' 10- גבייה אחרונה ב- 16.8.15-

כזכור, לאור פניות חברי עמותה, ולאחר דין ודברים עם הבנק המלווה, פוצל התשלום האחרון לשניים, באופן כזה שאפשר לוועד העמותה את הגמישות לדחות את חלקו השני של התשלום האחרון למועד האחרון האפשרי, על מנת לחסוך בהוצאות ריבית לחברי העמותה.

כיוון שהבנק מאפשר גבייה מרוכזת בלבד (ולא גבייה פרטנית, כל אחד במועד שונה), וכיוון שגביית מלוא אומדן מחיר יחידת הדיור הינו תנאי למסירת החזקה ביחידות הדיור, יוצא שמועד

הגבייה האחרונה האחרונה הינו פועל יוצא של מועד מסירת החזקה ביחידת הדיור **הראשונה** בפרויקט.

כפי שהוצג בטבלת לוח הזמנים המשוערים דלעיל, בשורת הבתים 23-27 ההערכה הינה שטופס 4 יתקבל ב- 16.8.15 (בכפוף לסייגים המצויינים שם) וכי תחילת סיורי מסירה ראשונים לדיירים צפויה ב- 5.8.15. בהנחה שחיבור לחשמל של יחידת הדיור הראשונה עשוי להתבצע מספר ימים לאחר מכן, הוחלט ע"י ועד העמותה שמועד גביית התשלום האחרון יהיה ביום 16.8.15. מדובר כאמור בגבייה כוללת מכלל חברי העמותה להשלמה ל- 100% מאומדן עלות יח"ד.

ועד העמותה מודע לכך שמדובר בהתראה קצרה יחסית (ולא התראה של 30 יום מראש), אולם החליט במודע שלא להודיע לדיירים כבר לפני כשבועיים על גביית הכספים לפני שיראה לנגד עיניו תוכנית עבודה מסודרת של הקבלן לתגבור צוותי העבודה ולהצגת לוחות זמנים בהתאם, כפי שאכן קרה בימים האחרונים.

מודגש כי גבייה זו הינה הכרחית לסימומו התקין של הפרויקט ותנאי למסירת חזקה ביחידת הדיור. הוראת תשלום פרטנית תצא אליכם בימים אלה ממשרד רו"ח פריידקס. כאמור המועד אחרון לתשלום הוא 16.8.15. מדובר בחלון זמנים קצר ולכן אנו מבקשים להיערך בהתאם ובמהירות. יש להעביר הודעה לגברת אתי אביגדור ממשרד רו"ח עד לתאריך 9.8.15 בדבר אופן התשלום המועדף עליכם (הון עצמי / מימוש מסגרת אשראי).

נבקש שיתוף פעולה מלא מצדכם וזאת כדי לבצע את תהליך האכלוס בצורה חלקה וטובה ביותר.

### **הזמנת קו טלפון-**

העתקת קו טלפון או הזמנת קו חדש תתואם ישירות על ידי הדייר מול חברת הטלפון.

### **חיבור מים-**

תאגיד המים מתקין שעון מים בכל יחידת דיור. על כל דייר שקיבל את החזקה לידיו לפנות למחלקת הגבייה בעירייה לצורך עריכת חוזה.

### **חיבור גז-**

חיבור הגז ליחידת דיור הינו באחריות המשתכן ויכול להתבצע בפועל רק לאחר מסירת החזקה ביחידת דיור לדייכם. כיוון שמדובר בבלוני גז, אינכם מחויבים לחברה כלשהי.

### **טלויזיה בכבלים/לווין-**

הזמנת החיבור תבוצע ישירות על ידי המשתכן מול חברת הכבלים/לווין.

## **ארנונה-**

לידיעתכם, העירייה מבצעת רישום בארנונה על שמכם מיום קבלת טופס 4. הנכם מתבקשים לסור למחלקת הגבייה בעיריית ראש העין (רחוב שילה 21) ולעדכן את החזקה בנכס בהתאם.

## **ביצוע עבודות לאחר קבלת החזקה-**

יש להניח כי בסמוך לאחר המועד בו תימסר יח"ד לרשותכם תעסיקו בעלי מקצוע שונים מטעמכם לביצוע עבודות או התקנות שונות ביח"ד או בשטח המגרש שברשותכם, כגון: התקנת מערכות מיזוג אוויר, ביצוע עבודות גינון, השקיה וכד', ובמוקדם או במאוחר תעברו להתגורר בביתכם החדש. במהלך ביצוע עבודות, התקנות והובלת ציוד כאמור, יש להימנע משפיכת פסולת כלשהי ברשות הרבים, שלא באתר המאושר ע"י הרשות המקומית, או מגרימת נזקים לתשתיות הציבוריות בשכונה ובסביבתה, ויש להנחות את בעלי המקצוע מטעמכם לנהוג בהתאם.

מעבר לעלויות או קנסות, שיושתו ע"י העירייה בגין שפיכת הפסולת או הנזקים שייגרמו, קיימים גם היבטים בטיחותיים יחד עם פגיעה במראה השכונה ובאיכות החיים שלכם ושל שכניכם.

## **מיחזור משכנתא-**

לאחר קבלת טופס 4 בכל הפרויקט, יבדקו הבנק המלווה ושמאי הפרויקט את סך ההתחייבויות שנתרו למול קופת הפרויקט. רק לאחר שהבדיקה תסתיים בהצלחה יוכל הבנק לשחרר את הפרויקט ואז ניתן יהיה מבחינה משפטית למחזר את האשראי הבנקאי הקיים במזרחי-טפחות במשכנתא מכל בנק שהוא (מומלץ כמובן לבדוק את המשמעות הכספית של המיחזור לפני כן, ובכלל זה עמלות פירעון מוקדם וגובה הריבית). המשמעות של שחרור הפרויקט הינה שבנק מזרחי-טפחות יהיה מוכן למסור, לבקשת הדייר, "מכתב החרגה" או "מכתב כוונות" לפי הצורך (יאפשר לכל בנק, כולל מזרחי-טפחות, לשעבד את יחידת הדיור הספציפית כנגד משכנתא לדייר. יהיה גם צורך להציג לבנק אישור על קבלת החזקה ביחידת הדיור). ברצוננו להדגיש ולהבהיר כי התהליך יכול להתחיל רק לאחר קבלת טופס 4 ליח"ד האחרונה.

## **ביטוח מבנה-**

לתשומת לבכם, מיום קבלת החזקה ביחידת הדיור הנכם נדרשים לערוך ביטוח מבנה באופן מידי. ביטוח העבודות הקבלניות של הקבלן אינו מכסה את הנזקים שעלולים להתרחש ללא הקמת ביטוח מבנה. ניתן לעשות זאת דרך חברת "מעלות" דרכה ביצעתם ביטוח חיים או דרך כל חברה העוסקת בתחום.



### מס רכישה- עדכון-

כידוע לכם, העמותה חתמה על הסכם פשרה מול רשות המיסים בעניין מס הרכישה. בהתאם לכך, בוצעו בתקופה האחרונה הליכים להשבת כספים לחברים ששילמו ביתר, ונשלחו שוברי תשלום לחייבים. כל מי שנותרה לו יתרת חוב מתבקש לבצע את התשלום לאלתר על מנת שלא להיגרר להליכי גבייה מיותרים, במסגרתם יוטלו עיקולים על ידי רשות המיסים. כל מי שחייב כספים אולם אין בידו שובר תשלום מתבקש ליידע **לא לתר** את עו"ד דובי קליין בדוא"ל

dovi@sls-lawyers.co.il ולציין בהודעה את הכתובת למשלוח שובר תשלום.

### תמונות מהשטח-









אנו בונים אתכם עתיד ושמחים לעמוד לרשותכם לאורך כל הדרך.

בברכה,

ועד העמותה ואילה א.ג.מ