

מידעון חודש אפריל
21/04/2016
י"ג ניסן, תשע"ו

דף מידע לחברי קבוצת פסגות על הפארק

לכבוד

חברי קבוצת פסגות על הפארק

שלום רב,

אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

1. תכנון והנדסה:

בהמשך לעדכון קודם ממידעון חודש מרץ 2016, שולמו האגרות לפתיחת תיק הבקשה להיתר בניה, התקבלו נוסחים לפרסום הקלות בהיתר בניה והן אף מתפרסמות השבוע בשני עיתונים יומיים ובמקומון, כפי שנדרש ע"י הוועדה לתכנון ובניה של עיריית מודיעין. 15 יום לאחר פרסום זה, ניתן יהיה להעלות את הבקשות להיתר בניה לדיון במליאת הוועדה, אשר צפויה לאשר את הבקשות בכפוף להערות ותנאים למילוי. אנו מעריכים כי לאור הפגרה ומשך הפרסום הבקשות ידונו לא לפני אמצע מאי. אנו נעדכן לאחר קבלת הפרוטוקול ובו החלטת הוועדה, אשר צפוי להתקבל כשבועיים – שלושה שבועות לאחר הדיון.

כמו כן נבקש להבהיר בנוגע לפרסומים בדבר עתיקות כי מדובר ב"גבעת שר" ולא בשכונת "נופים" ולא במגרשי הפרויקט.

2. בנק מממן :

כפי שעודכנתם בחודש מרץ 2016, בחרה נציגות הקבוצה בבנק לאומי כבנק שילווה את הפרויקט. לאחר חג הפסח יופץ אליכם תדריך מפורט בנושא, הכולל את המשמעויות הנלוות לתחילת התהליך מול הבנק.

3. תשלום מס' 3 :

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

4. העיסוק התקשורתי בקבוצות רכישה :

בהזדמנות זו נבקש להתייחס לסערה התקשורתית סביב פרשת ענבל אור והאמירות בתקשורת בנוגע לקבוצות רכישה, בדגש על קבוצות המלוות ע"י מארגנים בלתי אחראיים. מבלי להתייחס לענבל אור באופן ספציפי, או להביע עמדה בנושא, אנחנו בחברת אילה אגמ, מתריעים מזה זמן על כך שקיימים גורמים בלתי אחראיים בענף קבוצות הרכישה, ולפיכך המלצתנו למי שמצטרף לקבוצת רכישה היא לבדוק היטב את הרקע, הניסיון, האמינות וה"תוצאות בשטח" של מארגן הקבוצה.

בפיסקאות הבאות נבקש להבהיר בפניכם מספר נקודות הנוגעות לניהול תקין של קבוצות הרכישה המלוות ע"י אילה אגמ (עניין זה נכון גם בנוגע לעמותות הבנייה אותן אנו מלווים, להן נלווה רובד נוסף של ניהול בהתאם לתקנון המוכתב ע"י משרד הבינוי) :

א. ניהול סיכונים

ניהול כספי החברים הינו פן מרכזי בניהולו של פרויקט מגורים בקבוצת רכישה. לעניין זה יש להבחין בין שני שלבים :

השלב הראשון הינו לפני שנכנס לפרויקט בנק מלווה- בשלב זה הכספים מוחזקים בחשבון עו"ש בבנק בנאמנות ע"י משרד עורכי דין **חיצוני**, המייצג את חברי הקבוצה ולא את אילה א.ג.מ. מודגש כי לכל קבוצה וקבוצה קיים חשבון נאמנות נפרד ואין ערבוב אצל הנאמן בין חשבונות של פרויקטים שונים. כל תשלום היוצא מכספי הקבוצה עובר קודם בקרה ע"י הגורמים הרלבנטיים בחברת אילה א.ג.מ, מאושר בחתימה ע"י שני מורשי החתימה מקרב חברי נציגות הדיירים ומשולם בפועל, בכפוף לקבלת אישורים אלו, באמצעות הנאמן, **שהוא היחיד בעל זכות החתימה בחשבון עו"ש של הנאמנות בבנק**. רישום ההכנסות וההוצאות

מנוהל ע"י משרד רואי חשבון פריידקס- משרד רו"ח חיצוני (למרות שלא קיימת חובה כזו), שיש לו מחלקה המתמחה בליווי קבוצות רכישה ועמותות בנייה, המפקח ועוקב אחר הפעילות הכספית ותזרים המזומנים של הקבוצה. חברי הנציגות מקבלים מעת לעת דיווחים, הנערכים ע"י משרד רו"ח פריידקס, על תקציב הפרויקט, אופן מימושו ויתרת הכספים הנמצאת בחשבון הבנק. מודגש כי אין לאף אחד מאנשי אילה א.ג.מ גישה לכספים עצמם. השלב השני מתחיל עם כניסת הבנק המלווה- שכידוע בפרויקט שלכם מדובר בבנק לאומי. בשלב זה מועברת השליטה בחשבון העו"ש של הקבוצה באופן מלא לידי הבנק ומורשי החתימה מטעם הבנק הם היחידים בעלי זכות החתימה בחשבון העו"ש של הקבוצה. מורשי החתימה מטעם הבנק מאשרים הוצאת כספים תוך הפעלת שיקול דעת ולאחר שקיבלו אישורים חתומים על כל תשלום גם מטעם שמאי הפרויקט (שמאי שהבנק מאשר מראש את זהותו) וגם מאת שני מורשי החתימה מטעם נציגות הקבוצה. השניים האחרונים בודקים ומאשרים את החשבונות לתשלום, אליהם מצורפים אישורים חתומים של הגורמים המקצועיים: חברת הפיקוח ההנדסי מטעם הקבוצה ובעלי תפקידים רלבנטיים בחברת אילה א.ג.מ, יחד עם המסמכים והאישורים הרלבנטיים לאותו התשלום.

נציין, כי ליווי בנקאי לקבוצות רכישה או עמותות בנייה אינו מובן מאליו. ישנן לא מעט דוגמאות בענף, בהם בנקים אינם מסכימים לתת מימון לפרויקטים כאלו, וחברי הקבוצה נאלצים לקבל מימון חוץ בנקאי יקר. אנו גאים בכך שבכל הפרויקטים שלוו והמלווים ע"י אילה א.ג.מ מוכנים בנקים לתת ליווי, זאת לאחר שבדקו את איתנות הפרויקט מבחינה כלכלית (עלות, שווי וכו'). כאשר בנק מוכן לממן, זוהי אינדיקציה לאיתנות הפרויקט, ולשמחתנו בפרויקטים אותם אנו מלווים קיימת תחרות בין הבנקים הגדולים, אשר מעוניינים לממן את הפרויקט.

ב. התכנון ההנדסי

בכל הפרויקטים אותם ליוותה ומלווה חברת אילה אגמ הזכויות התכנוניות ברורות. החברה מלווה רק פרויקטים בהם קיימת תוכנית בניין עיר (תב"ע) מאושרת, כאשר במרבית המקרים מדובר במקרקעין המשווקים ע"י רשות מקרקעי ישראל, בהן הזכויות התכנוניות ברורות. יתירה מזו, בפרויקטים הנ"ל לא משווקות יחידות דיור שאין להן עדיין זכויות תכנוניות (הכוונה ליחידות דיור נוספות בשל הקלת "שבס", או הקלת "כחלון-שבס").

כתוצאה מכך, ניתן כבר בשלב השיווק לייצר תכנון הנדסי ריאלי שככל שקיימות סטיות ממנו במהלך התכנון המפורט מדובר בסטיות סבירות. השלכה חיובית נוספת לכך שניתן לייצר תכנון הנדסי ריאלי הינה שניתן לבנות תמחור ריאלי לפרויקט, וככל שקיימות סטיות ממנו במהלך הפרויקט מדובר בסטיות סבירות.



לאור האמור לעיל, הדברים המתפרסמים לאחרונה בתקשורת, על אירועים שעלולים להתרחש בקבוצות רכישה, אינם מתייחסים לקבוצות אותן אנו מלווים. אנו מבקשים להבהיר כי כל הקבוצות המלוות ע"י חברת אילה א.ג.מ מנוהלות ע"י כללי ניהול המבוססים על הניסיון המצטבר, הידע, האמינות והתוצאות המוכחות, כפי שבאים לידי ביטוי באלפי יחידות הדיור שהיינו מעורבים בניהולם ושנמסרו עד כה.

לאור מצב השוק כפי שהוא, אנו רואים כמה חשובה הנאמנות לדרך, ולהבנתנו הגל הנוכחי יעבור ורעיון קבוצות הרכישה ימשיך להיות אפיק פורה ופעיל, על מנת להגיע לדירה במחיר הוגן, המהווה תחרות לקבלנים.

בהזדמנות זו נבקש להביע את הערכתנו לחברי הנציגות שבחרתם: בורובסקי אבי, דיק רון, ורפאל מנשה, אשר הינם שותפים פעילים, אחראיים, יוזמים ואף מאתגרים אותנו לא מעט, וכל זאת בהתנדבות מלאה ותוך השקעת זמן ומאמצים רבים. אנו שמחים שיש לנו אותם כפרטנרים להפיכת מיזם המגורים שלכם מרעיון למעשה.

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

בברכת חג פס שמח,

חברת אילה א.ג.מ