



מידעון חודש אוקטובר  
12/10/2015  
כ"ט תשרי, תשע"ו

## דף מידע לחברי עמותת פסגת אפק

לכבוד חברי עמותת פסגת אפק

שלום רב,

**ראשית דבר ברכות הצלחה ומזל טוב לחברים אשר קיבלו מפתח ואת החזקה בדירה.**

הקבלן ממשיך בהליך האכלוס ומזמן דיירים לקבלת חזקה ומסירת מפתח וזאת לאחר שחברת חשמל ביצעה בדיקות בדירה וחיברה את הדירה למונה.

לאחרונה אנו עדים לפניות חברי עמותה שבפיהם שאלות ומענות בנושא חברת הניהול והתחזוקה של הבניינים ולמען הסדר הטוב והסר ספק, ברצוננו להבהיר מס' נקודות חשובות בעניין זה:

כתנאי לקבל טופס 4 וכחלק מהדרישות של עיריית ראש העין נדרשה העמותה להכניס חברת ניהול ותחזוקה ל 2 הבניינים ע"מ שתוכל לקבל שטחים ציבוריים יחד עם נציגי הוועד הנבחר ותהווה גורם מקצועי ואחראי שיילוה את תהליך האכלוס הבניינים מכניסת הדייר הראשון לבניין.

לאור דרישה זו וע"מ לקדם ככל שאפשר את קבלת טופס 4 חברי וועד העמותה ביקשו את עזרת חברת הניהול, אילה- א.ג.מ, באיתור חברות ניהול ותחזוקת בניינים.

אחראי קשרי הדיירים מטעם חברת אילה א.ג.מ שרון אברס, בתאום עם ועד העמותה, פנה ל 7 חברות ע"מ לקבל מהם הצעות מחיר ומפרט לניהול 2 הבניינים. חלק מהחברות שפנינו אליהם היו חברות שביקשנו מהם בעבר הצעות מחיר במסגרת פרויקטים אחרים אותם ניהלנו.

1. החברות התבקשו להעביר הצעות בהתאם למפרט ולמערכות של הבניינים על פי הנתונים שלהלן:

2 בניינים זהים בני 15 קומות וגג טכני מעל 2 קומות חניונים מקורים ומעל קומת כניסה ראשית של כל בניין.

א. פרוט הקומות, התפלגות דירות וחדרים טכניים:

- קומת חניון מקורה במפלס 2- משותף לשני הבניינים: בחניון יש בורות הסנקה ומשאבות טבולות להסנקת מים אל החוץ, מחסנים דירתיים, 2 חדרי מפוחים, מפוחי בוסטר תלויים מתקרה, חדרי משאבות עם משאבות הגברת לחץ לכל בניין, מאגר מים עם קיר הפרדה לכל בניין בנפרד, חדר טרפו ששייך לחברת החשמל, חדר מדרגות, ולובי מעליות.
- קומת חניון במפלס 1- כניסה לחניון מקורה בנפרד לכל בניין, מחסנים דירתיים, חדרי חשמל, חדר מפוחים, חדר גנראטור מתחת לגרעין בניין 479, חדר דחסנית וחדר למחוז אשפה לכל בניין בנפרד.
- קומת כניסה ראשית לבניין: לובי חלל כפול, לובי מעליות, ארון מרכזיית אש, מועדון דיירים, חדר כושר, חדר דואר, 2 חדרי עגלות ואופניים, 2 אשכולות מחסנים דירתיים, 2 דירות גן בקומה.
- קומות 1-14 קומות טיפוסיות, 5 דירות בקומה, קומה 15- 2 דירות פנטהאוז בקומה.
- בכל בניין 74 יח"ד בקומה קרקע ועד קומה 15 .
- קומת גג טכני: מפוחים, קולטי שמש, חדר משאבות לכיבוי אש וספרינקלרים, מאגר מים לכיבוי אש וספרינקלרים.
- קומת גגות: מפוחים.

ב. ציוד אלקטרומכני: 3 מעליות שאחת מהם מעלית אלונקה –ספק מעליות חברת אינטר אפ, משאבות הגברת לחץ, משאבות טבולות, משאבות כיבוי אש, משאבות ספרינקלרים, מפוחים, גנראטור, מרכזיית גילוי אש.

ג. פיתוח: קומת חניון עליון במפלס 1- : חניות, עמודי תאורה, מחסום חשמלי בכניסה מהרחוב לפיתוח שטח הבניינים, ערוגות שתילה. קומת כניסה ראשית: שבילים, גינות ציבוריות, גינות, שתילה והשקיה, פרגולות.

2. לאחר קבלת ההצעות ערכנו השוואה מקיפה של כל אחת ואחת מחברות הניהול כולל השוואה בין סל השירותים ותכולת העבודה לבין המחירים.

3. ההצעות הוצגו בפני חברי הוועד וועדת הביקורת בישיבת וועד שנערכה בתאריך ה-25/08/2015 בה נכחו היועץ המשפטי של העמותה, עו"ד משה סימנה, קובי אזולאי, מחברת הפיקוח, נציגי הקבלן, אורי סיוון ואיתן חמד ונציגי חברת הניהול, ג'קי סוויסה, דורון שמש ושרון אברס. לאחר בחינת כל ההצעות שהתקבלו ולאחר התלבטויות וועד העמותה קיים הצבעה ובחר בחברת "היי טאוור" על פי החלטת הרוב, כחברת ניהול ותחזוקה של הבניינים. הבחירה בחברת היי טאוור הסתמכה על מספר גורמים חשובים שהנחו את חברי הוועד בבחירה וזאת נוכח העובדה שרוב הצעות המחיר עמדו על תקציב זהה פחות או יותר בהשוואה בין כל הפרמטרים שנמדדו.

4. להלן השירותים הניתנים ע"י חברת היי-טאוור:

- אב בית בחתי משרה
- ניקיון- ימים א-ו וערבי חג.
- מיזוג אוויר- אחזקה שוטפת
- מעליות- הסכם שירות ל 6 מעליות (חצי שנה ראשונה פטור מתשלום), חלפים (שנה ראשונה אחריות על חלפים), בודק משרד העבודה.
- אחזקה ככלית- חומרי טואלטיקה, מתקן ריח בלובי, כלי עבודה, גינות וצמחיית פנים, הדברה וריסוס (4 פעמים בשנה), חומרי אחזקה, שירותי מחשוב, אחזקת בניין כללי, ביובים ובורות ניקוז- שאיבות וטיפולים, משאבות-תיקונים ובדיקות, לוחות

ומוני חשמל- בדיקות וטיפול שנתי, מאגרי מין-ניקוי, חיטוי, בדיקת טיב המים, שערים, מחסומים- הסכם שירות ותיקונים, ציוד כיבוי אש נייד- בדיקות ואישורים, מערכת כיבוי אש אוטומטי- טיפול תקופתי, גנרטורים- הסכם שירות, מילוי סולר, מערכת גילוי אש- הסכם שירותו ותיקונים, מערכת בקרת מבנה- הסכם שירות, מערכת גילוי CO- הסכם שירות ותיקונים, מערכת קריזה-שירות ותיקונים, אחזקת חדרי דיירים, חשמל ציבורי משותף, מיסי עיריה, אגרות מים וביוב, ארנונה חדרים טכניים, אגרות שילוט בניין, אגרות/מיסים משרד הניהול ורישיון עסק, צרכי משרד ועמלות בנק, שירותי תקשורת, שכ"ט מקצועי- הנהלת חשבונות, דמי ניהול היי טאואר.

5. 2 הבניינים שנבנו ע"י הקבלן מליבו עבור עמותת "פסגת אפק" נחשבים "כפרויקט הדגל", האיכותי והאטרקטיבי בשכונה החדשה שנבנית בראש העין וככזה דרש הוועד לבחור בחברה בעלת סטנדרטים גבוהים מוכחים, חברה בעלת שם ועם ניסיון מקצועי רב בניהול ותחזוקה של בנייני איכות בעלת גב כלכלי איתן כיאה לבנייני יוקרה.

6. שלב האכלוס הינו שלב קריטי ואקוטי מאוד בד"כ נגרמים נזקים רבים בבניין ובשטחים הציבוריים ומה שעמד לנגד עיני חברי הוועד הוא לבחור חברה עתירת ניסיון שתנהל באופן מקצועי את הדיירים הנכנסים לדירות כולל מובילים, אנשי מקצוע ושיפוצים ותמנע נזקים ותשמור על ערך הנכס כאיכותי ויוקרתי.

7. כצעד חשוב לביטחון ושמירה על הבניין הוחלט ע"י וועד העמותה וחברת הניהול למממן חברת שמירה 24/7 למשך תקופה של 3 חודשים כחלק מתשלומי וועד הבית. כידוע, אנו נמצאים באזור בנייה בו עובדים פועלים ובעלי מקצוע רבים שאינם דיירי השכונה. על מנת לאבטח את הבניין מגניבות, וונדליזם ולשמור על ביטחון הדיירים יהיה שומר בכל שעה נתונה בכל בניין.

8. במהלך סוף חודש אוקטובר- תחילת נובמבר בכפוף לתיאום מקום נקיים אסיפה כללית לסיום הפרויקט בה בין היתר יזומנו נציגי חברת היי טאואר (מר מיקי בראל המנכ"ל, מר



חנניה וייס, מנהל הבניינים) בה יוצגו בפניכם התקציב ההוצאות של אחזקת הבניין על כל מרכיביו ומערכתיו כולל דמי הניהול שגובה חברת היי טאוור במסגרת התקציב.

9. אב הבית הוא מר חנניה וייס. לפני קבלת דירה יש ליצור עמו קשר ולקבל ממנו מידע אודות גובה תשלום וועד הבית לדירתכם. להזכירם, הנכם נדרשים להביא אתכם בעת מסירת המפתח צ'קים לתשלום וועד הבית לסוף שנת 2016.

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

**בברכה,**

**אילה א.ג.מ**

**בשם וועד עמותת פסגת אפק.**