

15 אוגוסט, 2019

י"ד אב, תשע"ט

זקי מיידע לחברי קבוצת אילה 360 משרדים ומסחר - מודיעין

לכבוד חברי קבוצת הרכישה אילה 360 – מודיעין ישפרו שלום רב,
אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

1. סטטוס תכנון והנדסה:

א. פיצול היתר הבנייה:

כפי שעודכנתם, היתר הבניה פוצל לשני שלבים : הראשון להיתר חפירה ודיפון, והשני להיתר בניה סופי של המבנים בכללותם.

ב. קבלן חפירה:

אנו שמחים לבשר לכם כי קבלן חפירה נבחר ואושר ע"י נציגות הקבוצה. הקבלן "דחפורי הבקעה", חתם על ההסכם וממתין לקבלת היתר החפירה והדיפון על מנת שיוכל להתחיל בעבודות.

ג. היתר חפירה ודיפון:

תהליך קבלת היתר חפירה ודיפון נמצא בשלבים מתקדמים. בקשה להיתר הוגשה לוועדת התכנון והצפי הוא כי הוועדה תדון בכך במהלך החודש וכי נוכל לקבל את היתר החפירה והדיפון כבר במהלך חודש ספטמבר 2019, וזאת ככל שלא יוצו דרישות נוספות מהוועדה לתכנון ובנייה, שעלולות לעכב את התהליך.

ד. תהליך רישוי היתר בניה:

הוכנו כל החומרים הנדרשים לצורך פתיחת תיק הבקשה להיתר בנייה. האישורים הראשוניים לקבלת ההיתר הוגשו בפני הוועדה לתכנון ומחלקות העירייה. אנו מקווים כי דיון על כך יתקיים בוועדה כבר במהלך חודש ספטמבר הקרוב עוד לפני חגי תשרי (אחרת עלול להידחות לנובמבר) ויתקבלו התנאים לקבלת היתר הבנייה. לאחר קבלת רשימת התנאים ומילואם בהתאם לדרישות הוועדה יהיה ניתן לקבל את היתר הבניה הסופי. הצפי הוא לקבל את היתר הבנייה לא לפני לקראת תחילת שנת 2020, ככל שלא יוצרו דרישות נוספות או בלתי צפויות.

ה. בחירת קבלן מבצע:

במקביל, המתכננים ממשיכים לקדם את סיום הכנת החומרים הנדרשים והוצאתם למכרז. בימים אלו, צוות המתכננים מסיים את הכנת התוכניות והמפרטים הנדרשים. אנו מעריכים כי עד סוף אוקטובר יופץ המכרז לסדר גודל של כ 10 קבלנים בעלי הסיווג המתאים (ג'-5) לבחינה והגשת הצעות. לאחר שיתקבלו הצעות הקבלנים יחל שלב המשא ומתן מולם ע"י נציגות הקבוצה וחברת הניהול והפיקוח, בסיוע שלנו כמובן. הצפי לסיום שלב בחירת קבלן סופי לביצוע הוא בתחילת שנת 2020. לאחר מכן ולאחר בדיקת בנק לאומי את הקבלן הנבחר ואישורו, ובהתחשב במועד החזוי לתחילת קבלת מימון מהבנק, יחתם הסכם בין הקבוצה לבין הקבלן. עם קבלת היתר בנייה סופי, ובכפוף לאמור לעיל, יצא צו תחילת עבודה לקבלן לתחילת ביצוע הבנייה.

2. סטטוס בנק מממן וכספים:

א. בדיקת מסגרות אשראי בבנק:

בדיקת התיקים החלה בבנק לאומי, במידה ויתגלו חוסרים במהלך הבדיקה, אנו נפנה אליכם ונעדכן אתכם. נבקש את שיתוף הפעולה שלכם בביצוע ההשלמות הנדרשות בהתאם וללא עיכוב.

ב. השלמת חוסרים ומסמכים לבנק:

ישנם מס' חברי קבוצה שהעבירו אלינו מסמכים באופן חלקי בלבד. הבנק דורש להעביר את כלל המסמכים והחומר הנדרש ע"מ שיבצע בדיקה. אי העברת כלל המסמכים הנדרשים מונע מאיתנו להעביר את אותם חברים לבדיקת הבנק. אותם חברי קבוצה קיבלו מאתנו הודעות פרטניות ונדרשים להשלים את החסר ללא דיחוי נוסף.

בנוסף, ישנם מס' מצומצם של חברי קבוצה שטרם העבירו כלל מסמכים, למרות פניות חוזרות ונשנות. אותם חברים נדרשים לטפל בנושא בדחיפות וללא דיחוי נוסף בטרם נקיטת צעדים משפטיים נגדם.

אנו מדגישים שללא שיתוף פעולה מצד כלל חברי הקבוצה עלול להתעכב המימון לקבוצה, וגם אם מסלול הרישוי ומסלול בחירת הקבלן יסתיימו כמתוכנן, אנו עלולים להמתין עם תחילת בנייה, עניין שעלול להסב נזקים לקבוצה. לפיכך כל אחד ואחד מהחברים מתבקש ונדרש לשתף פעולה באופן מלא בנושא המימון.

ג. חתימות בבנק :

תחילת התהליך בבנק המממן תתאפשר רק לאחר שכלל חברי הקבוצה יאושרו ע"י הבנק. צפי לתחילת התהליך במהלך חודש דצמבר 2019, בכפוף לאמור בסעיף הקודם. הודעה מסודרת על התהליך והערכות נדרשת תופץ אליכם במסודר בהמשך.

ד. התשלום הבא לקופת הקבוצה וצפי למימוש אשראי ראשון :

התשלום הקרוב יתבצע לאחר שכלל החברים יחתמו בבנק המממן ולאחר מילוי ככלל התחייבויות הקבוצה כלפי הבנק. הצפי לסיום ההליכים מול הבנק הוא חודש מרץ 2020, כאשר בסמוך למועד זה תצא אליכם ממשד ר"ח פריידקס הודעה פרטנית על גובה התשלום הנדרש, בהתאם לצרכי הפרויקט. כל חבר קבוצה יידרש להודיע למשרד ר"ח פריידקס על אופן העברת התשלום – מימוש מסגרת האשראי ו/או תשלום מהון עצמי, למעט כך שבהוראת התשלום הראשונה, חלה חובת מימוש אשראי בסך של 30,000 ₪, כפי שעודכנתם בעבר.



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

בברכה,

חברת אילה א.ג.מ נדל"ן