

12 מרץ, 2020
טי"ז אדר, תש"פ

דף מידע 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. ביצוע חפירה ודיפון:

כפי שעדכנו בעבר, התקבל היתר חפירה ודיפון, נבחר ע"י נציגות הקבוצה לביצוע עבודות החפירה והדיפון הקבלן "דחפורי הבקעה", וניתן לו צו התחלת עבודה ב- 09.09.2019.

הסטטוס הנוכחי של העבודות הינו כדלקמן: הושלם גידור זמני באתר; הושלם דיפון המגרש; יציקת קורות קשר- הושלמה כמעט במלואה; חציבה ופינוי עפר- בוצע כמחצית מהכמות הנדרשת באתר; קידוח עוגנים- בשלבי עבודה.

במהלך העבודות עד כה נדרש היה להתמודד עם מספר אתגרים, וכולם נפתרו, אף שחלקם גרמו לעיכובים בלוח הזמנים. מדובר בנושאים כגון ממצאים ארכיאולוגיים שהתגלו (ולאחר ביצוע חפירות של רשות העתיקות ניתן על ידם

אישור להמשך ביצוע העבודות); גילוי קו של חברת החשמל שלא היה בתוכניות (בוצעה חפירה וחברת החשמל הזיזה את הקו); קשיים בקידוחים במספר מקומות בגלל סוג שכבת הסלע (הקבלן התגבר על כך) ועוד. הצפי לסיום עבודות החפירה והדיפון הינו בחודש מאי הקרוב.

ב. תהליך רישוי היתר בניה :

הבקשה להיתר בנייה הוגשה לוועדה לתכנון ובנייה והתקבלו הערות רבות ודרישות לטיפול האדריכל ומתכנני הפרויקט מהוועדה לתכנון ובנייה, וזאת בשני סבבים של הערות ודרישות. הנושא מנוהל ברמה יומיומית ע"י חברת הפיקוח ומובל ע"י אדריכל הפרויקט.

במסגרת הבקשה להיתר בנייה הוגשה גם בקשה ל"הקלות". בקשה ל"הקלות" הינה מהלך סטנדרטי ונפוץ מאד בפרויקטי בנייה. מדובר במהלך מהיר יחסית, לשינויים קלים ביחס לתב"ע, שאינם מחייבים שינוי תב"ע, אלא החלטה של הוועדה לתכנון ובנייה. ההקלות שהתבקשו מתייחסות לנושאים שלובנו מראש מול העירייה, כגון: התרת שטח תכסית של 100% למגרש חניה (במקום 85%), תוך הקמת מאגר במרתף; התרת חריגת מרפסות מקוי בניין; התרת מאזן חניה התואם את החלטת הוועדה לתכנון ובנייה לגבי תקן חניה. הבקשה ל"הקלות" מלווה בפרסום, ויתכן שחלקכם קיבלתם או תקבלו מהוועדה לתכנון ובנייה את הודעת הפרסום.

כמו כן, במסגרת הליכי התכנון חל גידול בשטחים שנדרש לבנות (כמעט כולם תת-קרקעיים).

התקווה היא שהיתר הבנייה יתקבל במהלך החודשים הקרובים, ככל שלא יוצו דרישות נוספות או בלתי צפויות.

ג. בחירת קבלן בנייה :

במקביל להליך הרישוי, הוכנו ע"י המתכננים החומרים הנדרשים לצורך הוצאתם למכרז לבחירת קבלן בנייה. הופצה הזמנה להגיש הצעות ל-18 קבלנים מובילים, התקיים סיור קבלנים, הוגשו הצעות של קבלנים והתחיל

שלב המשא ומתן מולם ע"י נציגות הקבוצה וחברת הניהול והפיקוח, בסיוע שלנו כמובן.

הצפי לסיום שלב בחירת קבלן סופי לביצוע הוא מאי 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. במקביל לכך, יערוך השמאי מטעם הבנק הערכת אומדני עלות עדכנית לפרויקט, שתביא בחשבון הן את העלויות שיסוכמו בחוזה עם הקבלן והן את העלויות בפועל של עבודות החפירה והדיפון, ורכיבי עלות נוספים.

2. סטטוס בנק מממן וכספים:

א. אי אישור בבנק, השלמת חוסרים ומסמכים לבנק:

לצערנו המצב הנוכחי הינו שמעל רבע מחברי הקבוצה לא אושרו בבנק בגלל חוסר שיתוף פעולה מלא שלהם, ואנו מזכירים כי באחריות כל אחד ואחד מחברי הקבוצה לדאוג שיאושר בבנק, אחרת עלולה הקבוצה לפעול כנגדו, להוציאו מהקבוצה ולמכור את היחידה שלו. במסגרת הטיפול בכך נקבעו הליכי שימוע לחלק מהחברים, כצעד מקדים לפני הוצאה מהקבוצה.

אנו מדגישים שוב 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 הבנייה, עניין שעלול להסב נזקים לקבוצה. לפיכך כל אחד ואחד מהחברים מתבקש ונדרש לשתף פעולה באופן מלא בנושא המימון.

ב. חתימות בבנק:

תחילת התהליך בבנק המממן תתאפשר רק לאחר שכלל חברי הקבוצה יאושרו ע"י הבנק. לצערנו, התהליך מתעכב בגלל האמור בסעיף הקודם. הודעה מסודרת על התהליך והערכות נדרשת תופץ אליכם במסודר בהמשך. הצפי הוא לחתימה בבנק במהלך מאי-יוני 2020 בכפוף לשיתוף פעולה מלא של כל חברי הקבוצה.

ג. התשלום הבא לקופת הקבוצה וצפי למימוש אשראי ראשון :

כפי שציינו בעבר, התשלום הקרוב יתבצע לאחר שכלל החברים יחתמו בבנק המממן ולאחר מילוי ככלל התחייבויות הקבוצה כלפי הבנק, כאשר בסמוך למועד זה תצא אליכם ממשדד רו"ח פריידקס הודעה פרטנית על גובה התשלום הנדרש, בהתאם לצרכי הפרויקט. כל חבר קבוצה יידרש להודיע למשרד רו"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 אגם בונים אתכם עתיד ושמחים לעמוד לרשותכם לאורך כל הדרך

בברכה,

חברת אילה אגם נדל"ן