

מידעון חודש ינואר

07/05/2018

כ"ב אייר, תשע"ח

דף מידע לחברי עמותת גבעות מודיעין

לכבוד חברי עמותת גבעות מודיעין

שלום וברכה.

להלן עדכון אודות סטטוס ביצוע ואכלוס הפרויקט:

1. אכלוס הדירות:

אישורי אכלוס (טופסי 4) התקבלו לכל הפרויקט. במהלך ימים אלה הקבלן ממשיך במסירת חזקה לדירות האחרונות בפרויקט בתקווה לסיים את תהליך האכלוס במהלך השבוע הבא. עיקר ההתמקדות של הקבלן כרגע היא במסירת הדירות לאחרוני הדיירים. לאחר מסירת כלל הדירות בפרויקט ימשיך הקבלן בטיפול בליקויים בדירות שנמסרו. ויתמקד בתחילה בתיקוני שבר ו/או פערים להשלמה בדירה בלבד (נזילות, איטום, חשמל, זיגוג שבור וכו'). שאר התיקונים שסובלים דיחוי כגון: החלפת אריחים, השלמת רובה, תיקוני צבע וכו' שיטופלו במהלך שנת הבדק. יש לפנות לנציגי הקבלן, מאיר או יוחאי, בליקויים שטרם טופלו לאחר מסירת הדירה ו/או ליקויים שהתגלו במהלך האכלוס. בשלב זה מבצע הקבלן תיקונים דחופים ועם גמר תהליך האכלוס ומסירת חזקה לכלל הדיירים הוא יתמקד בטיפול ותיקון ליקויים בדירות. הקבלן הודיע כי לרשותכם, במידה ואינכם מצליחים להשיג את מנהלי העבודה בשטח, ניתן לפנות למשרדי הקבלן "האחים י.ד. כהן", ולדבר עם מנהל המשרד שרה בטלפון 08-8523374 בנושא ליקויים בדירה. יש להעביר אליה גם רשימה בדוא"ל yd_sara@netvision.net.il עם העתק בדוא"ל אל שרון אברס ובנושא לרשום את מס' הבניין + מס' דירה וכתובת.

2. שטחים ציבוריים:

המפקח ערך פרוטוקול ליקויים בשטחים הציבוריים בכל הפרויקט והעבירם לקבלן לביצוע ולטיפול בליקויים על פי ממצאי הדו"חות. בשלב זה הקבלן נותן תיעדוף הן במסירת חזקה לדיירים האחרונים שטרם קיבלו מפתח והן בטיפול בתקלות דחופות בדירות שכבר אוכלסו. למען הסר ספק, בפגישות הרבות עימו על בסיס שבועי ובשיחות יומיומיות איתו הוא נדרש לבצע עבודות במקביל גם בשטחים הציבוריים וגם לתגבר את מצבת הפועלים באתר. במקביל לסיום הטיפול בליקויים בשטחים הציבוריים יחלו מסירות השטחים הציבוריים לוועד הזמני בכל בניין בפרויקט. **בניין 8 ו 9 נדרשים 2 מתנדבים לוועד הזמני.** אנו פונים אליכם שוב לכל מי שמעוניין לשמש כוועד זמני, לפנות אל שרון אברס בדוא"ל Sharon@ayala-agam.com. **לידיעה. במידה ולא יהיו 2 מתנדבים בכל בניין הדבר יעכב את מסירת השטחים הציבוריים והפעלת המעליות לשימושכם.**

להלן פירוט מתקנים שימסרו לוועדי הבניינים :

מסירת מעליות- בשלב הנוכחי ניתן למסור מעליות בבניינים 1-5 ובבניין 8, זאת לאחר בדיקה מכוון התקנים הישראלי (מת"י) וחברת המעליות "שינדלר נחושטן מעליות בע"מ". הקבלן הזמין שני קווי טלפון עבור המעלית ועבור רכזת גילוי אש. נדרש לבצע מסירת חזקה במעליות לוועד הבניין בכל אחד מהבניינים. בבניינים 6,7,9,10 מבוצעים בדיקות אחרונות ע"י חברת המעליות ומיד בסיומן יזמנו את מת"י לביצוע בדיקות תקן. עם קבלת האישור ניתן יהיה למסור אותם לוועדי הבניינים. **עמדות כיבוי אש-** הקבלן חייב למסור לוועד הבניין את הציוד החסר בעמדות כיבוי האש (זרנוקים, מזנקים ומטפים). על ועדי הבתים לפנות אליו לקבל הציוד באופן דחוף. **מערכת הגינון-** על ועדי הבתים לקבל מקבלן הגינון את מערכת ההשקיה עבור הגינות השטחי הציבוריים בכל בניין. במידה והנכם נתקלים בליקויי בטיחות וחשמל בשטחים הציבוריים- יש לדווח מיידית לקבלן, למפקח ולחברת הניהול בכתב. עם סיום תיקוני הליקויים בשטחים הציבוריים עפ"י הפרוטוקולים שמסר לו המפקח ולאחר השלמתם יתאם הקבלן מול ועדי הבניינים את קבלת השטחים הציבוריים לרבות אינטרקום, לובאים, חדרי אשפה וכדו'.

3. ועד בית ואפשרות לבחירת חברת ניהול ותחזוקה :

כבעלי דירות בבית משותף חלה עליכם אחריות להתארגן לבחירת ועד בית בכל בניין, זאת לשם ניהול ותחזוקה תקינים של הבניין/בניינים, גינון והשקיה, לובאים, מעליות, גביית תשלומי ועד בית וכו'. לרשותכם עומדת האופציה להביא חברת ניהול ותחזוקה שתנהל עבורכם את הבניינים.

4. חיבור מערכת סולארית בניין 1,2,3,4,5,8:

דיירי הבניינים 1, 2, 3, 4, 5 ו-8, נתבקשו ע"י הקבלן להודיעכם כי ביום שישי, 11/05/2018, צוות של "כרומגן" יגיע להפעלת המערכות הסולאריות בין השעות 07:00-12:00 בבניינים 4, 5 נוכחות חובה לכל הדיירים, למעט דירות מס' 1, 3 ו-5, בעת ההפעלה.

5. חיבור חשמל:

ביקורת חשמל וחשמול הדירות והבניין ע"י חברת חשמל -
הזמנת ביקורת חשמל בדירות ובשטחים הציבוריים בבניין הינה באחריות הקבלן.
התקנת מוני חשמל וחווה פרטני עם חברת החשמל (באחריות הדייר) -
התקנת מוני החשמל בדירות מתבצעת ע"י חברת החשמל לפני מסירת הדירה לדייר (הפרוצדורה מתאפשרת רק לאחר קבלת טופס 4 לבניין). על הדיירים בבניין 7 (שטרם עשו זאת) לפנות ישירות מיידית לחברת החשמל לצורך עריכת חווה (ניתן לערוך חווה גם טלפונית). לנציגי חברת החשמל ניתן להגיע דרך מוקד 103.
בעת מסירת הדירה, נא דאגו לרשום בטופס מסירת הדירה, יחד עם הקבלן, את קריאת מד החשמל הדירתי. חברת חשמל גובה 8 ₪ עבור דמי סידור ורישום.

6. ביטוח מבנה:

לתשומת לבכם, בהתאם להסכם עם הבנק המלווה, מיום קבלת החזקה ביחידת הדיור מי שקיבל מימון מהבנק המלווה נדרש לערוך ביטוח מבנה באופן מידי (ביטוח מבנה המשועבד לטובת הבנק). ניתן לעשות זאת דרך חברת "מעלות" דרכה ביצעתם ביטוח חיים או דרך כל חברה העוסקת בתחום. ביטוח העבודות הקבלניות של הקבלן אינו מכסה את הנזקים שעלולים להתרחש ללא הקמת ביטוח מבנה. כמובן שגם למי שלא קיבל מימון מהבנק המלווה מומלץ לבחון בחיוב עריכת ביטוח מבנה.

7. ביצוע עבודות לאחר קבלת חזקה:

יש להניח כי בסמוך לאחר מסירת הדירה לרשות דייר, הוא יעסיק בעלי מקצוע שונים מטעמו לביצוע עבודות או התקנות שונות בדירה או בשטח הציבורי (רלבנטי לוועדי בתים). במהלך ביצוע עבודות, התקנות והובלת ציוד כאמור, יש להימנע מגרימת נזקים לתשתיות המשותפות והציבוריות בבניין או בסביבתו ולהנחות את בעלי המקצוע והמובילים מטעמכם לשמור על הרכוש המשותף והציבורי ולהימנע מפגיעה בו. כמו כן אין להשאיר פסולת בניין, חומרים וקרטונים בשטחים הציבוריים והנכם נדרשים לפנותם.
מעבר לעלויות או קנסות, שיושנו בגין הנזקים שייגרמו, קיימים גם היבטים בטיחותיים יחד עם פגיעה במראה השכונה ובאיכות החיים שלכם ושל שכניכם בבניין.

8. חיבור גז:

חברת גז- העמותה התקשרה עם חברת "סופר-גז". לאחר קבלת החזקה על הדירה באחריות הדייר ליצור קשר עם נציגה "סופר גז" בטלפון מספר 08-9255552 לחיבור הדירה לגז. יש להתקשר רק לאחר קבלת מפתח. על פי הנחיות מחברת "סופר גז": כיריים צריכות להיות מורכבות ומותקנות ע"י

טכנאי מוסמך. יש לרכוש כיריים ולדאוג שיהיו מונחות על השיש בעת שנציג של חברת סופר- גז מגיע לדירתכם.

בשיחה עם נציג/ה מסופר גז יש להזדהות כדיירים בשכונת הציפורים מהפרויקט של "י.ד. כהן" ולתת כתובת.

עלות התקנת מונה גז בדירה- 360 ₪ + כולל מע"מ.

עלות התקנת נקודת גז במרפסת (למי שעשה תשתית במסגרת שינויי דיירים) – 280 ₪ כולל + מע"מ.

חשוב מאוד שבעת קבלת מפתח מידי הקבלן יש לוודא כי נציג הקבלן בודק מולכם את קריאת מונה

מדי המים ומונה החשמל ומציין זאת בפרוטוקול המסירה.

9. ארנונה:

לאחר מסירת דירה אחראי הקבלן להעביר ליד מחלקת הגביה בעיריית מודיעין טופס מסירת דירה עם כל הפרטים הרלוונטיים (כתובת, מס' דירה, שטח, שם דייר וכו') ועל סמך הטופס תשלח אלכם באופן יזום מחלקת הגביה והארנונה של עיריית מודיעין מכתבי תשלום בצורה מסודרת.

10. מי מודיעין:

הקבלן חיבר מדי מים לכל הדירות. לאחר קבלת מפתח מעביר הקבלן לידי מי מודיעין טופס מסירה עם פרטי הדירה והדיירים. חברת מי מודיעין תשלח אליכם באופן יזום מכתבי תשלום בצורה מסודרת. התהליך לוקח זמן והתשלום יהיה רטרואקטיבי מקבלת מפתח. נא דאגו לבדוק ולרשום בטופס מסירת הדירה, יחד עם הקבלן, את קריאת מונה המים בעת קבלת המפתח.

11. מחזור משכנתא

לאחר סיום האכלוס וסיום התחשבוניות סופיות עם ספקי הפרויקט (בעיקר עם הקבלן) יבדקו הבנק המלווה ושמאי הפרויקט את סך ההתחייבויות שנתרו למול קופת הפרויקט על מנת שהבנק יוכל "לשחרר את הפרויקט", קרי להעבירו ממסלול של ליווי פרויקט, למסלול של מימון רכישת דירות למגורים.

עם שחרור הפרויקט ניתן יהיה מבחינת הבנק לפרוע את מסגרות האשראי בדרך של הבאת הון עצמי או בדרך של מחזור האשראי הבנקאי. מחזור החוב יכול להיעשות בבנק לאומי או באמצעות כל גורם מימון אחר, **בכפוף לאמור מטה** (מומלץ כמובן שכל דייר יבדוק את המשמעות הכספית של המחזור לפני כן, ובכלל זה עמלות פירעון מוקדם וגובה הריבית).

לאחר שחרור הפרויקט ולבקשת המשתכן, ימציא בנק לאומי "מכתב החרגה", למי שאין לו חוב לבנק לאומי או "מכתב כוונות" למי שיהיה לו עדיין חוב לבנק לאומי, במסגרתו יודיע הבנק מה הסכום שיש לשלם על מנת לפרוע את החוב ולקבל מכתב החרגה.

*** האפשרות לקבל מימון מגורם מממן שאיננו בנק לאומי משתנה מגורם מממן אחד למשנהו בהיבט ה"בטוחות" הנדרשות להעמדת האשראי.



במצב רישום הזכויות בפרויקט נכון להיום, ניתן יהיה להמציא לגורם המממן החלופי, באמצעות עורכי הדין של העמותה, את אישור העמותה בדבר חברות המשתכן בעמותה וזכאותו לדירה ("אישור זכויות"), ואת כתב ההתחייבות של העמותה לרישום משכנתא.

לאחר שיושלם רישום הפרצלציה, שהטיפול בה מתבצע ומקודם על-ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון, ולאחר שיושלם רישום זכויות העמותה בלשכת רישום המקרקעין, ניתן יהיה בנוסף לרשום הערות אזהרה בדבר זכויות המשתכן בדירה ובדבר כתב ההתחייבות לרישום משכנתא שיינתן ע"י העמותה לגורם המממן החלופי כלעיל.

כיוון שהשלמת הרישום תלויה ברמ"י, במשרד השיכון ובלשכת רישום המקרקעין - אין אפשרות להתחייב לגבי המועד בו יושלם הרישום כלעיל, וניתן יהיה לתת את "הבטוחות" הנוספות. עם זאת, בהתאם למידע שנמסר לעמותה, פעולות הרישום כאמור בלשכת רישום המקרקעין עתידות להיות מושלמות במהלך ספטמבר 2018.

אנו נעדכן אתכם בהמשך ברגע שניתן יהיה להתחיל בתהליך ונשלח תדריך יעודי לנושא המחזור.

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

בברכה,

וועד העמותה ואילה א.ג.מ