

מידעון חודש מרץ
29/03/2015
ט' ניסן, תשע"ה

דף מידע לחברי עמותת גבעות מודיעין

לכבוד חברי עמותת גבעות מודיעין שלום וברכה.

לפניכם מספר עדכונים.

1. תכנון ורישוי-

היתרי הבנייה נמצאים בשלבים האחרונים של קבלת כל האישורים הנדרשים.
אנו צופים כי ההיתר הסופי יתקבל במהלך חודש אפריל.

2. בחירת קבלן מבצע –

בחודשים האחרונים נערך מו"מ עם מספר קבלנים שהגישו הצעות בהשתתפות חברי וועד העמותה, חברת הניהול אילה א.ג.מ וחברת הפיקוח, במטרה לקבל את ההצעה הטובה ביותר.

עם סיום המו"מ נערכה ישיבת ועד של העמותה, אשר בחר בקבלן שיבצע את עבודות הבנייה בפרויקט. הקבלן הנבחר נבדק ונבחן על ידי מסי גורמים ואושר גם ע"י הבנק המלווה את הפרויקט- בנק לאומי.

בימים אלו אנו נערכים לחתימת ההסכם מולו, כאשר הצפי לסיום הכנת החוזה וחתימתו הינו במהלך חודש אפריל במטרה להוציא צו תחילת עבודה לקבלן

בתחילת חודש מאי לטובת התארגנות לעלייה לשטח ותחילת עבודה. לאחר חתימה סופית על ההסכם נעדכן אתכם בפרטים בנוגע לקבלן.

3. עדכון אומדן עלות יח"ד וחניית נוספות :

תוצאות מכרז הקבלנים והמו"מ שנוהל במסגרת התהליך לבחירת הקבלן מלמדות על גידול בתקציב הפרויקט בסעיף עלויות הבנייה ביחס לאומדן העלויות שנערך ע"י השמאי בדו"ח האפס. הסיבה לכך הינה גידול בעלויות הבנייה בענף בשנה האחרונה, עניין שבא לידי ביטוי בהצעות הקבלנים השונים גם לאחר הליך ממושך של מו"מ.

מול גידול זה בעלויות הבנייה קיימת תוספת להכנסות הפרויקט, בסעיף הכנסות ממכירת חניות נוספות, זאת כיוון שבהתאם לתכניות הפרויקט הסופיות גדל משמעותית מספר החניות הנוספות שהעמותה תבנה, כך שלמעשה מרבית הדיירים יהיו זכאים לחניה נוספת.

בנוסף, קיימים חסכוניות בסעיפים תקציביים אחרים בפרויקט. לאור האמור לעיל, הוחלט ע"י הוועד המנהל וסוכם עם הבנק המלווה, שלא למכור את אותן חניות נוספות לדיירים (כי ממילא מרביתם יהיו זכאים לחניה נוספת), עניין שהיה מחייב גם את מימון הרכישה ע"י הדיירים באמצעות הון עצמי בלבד, והוחלט לפעול כדלקמן:

א. **בעיתוי הנוכחי** - יוגדל אומדן יחידת הדיור של כל דייר **בממוצע** בכ- 30 אש"ח (לכל דייר יוגדל האומדן באופן יחסי בהתאם לאומדן המחיר של דירתו, דהיינו הניקוד היחסי בפרויקט, כך שבפועל הגידול יהיה בין כ- 25 אש"ח לכ- 35 אש"ח – תלוי בדירה). האומדן הפרטני העדכני, לאחר תוספת זו, יופץ אליכם בימים הקרובים ע"י משרד רו"ח פריידקס.

ב. **בהמשך הפרויקט** - עם הקצאת החניות הנוספות בפועל, תיערך התחשבנות פרטנית עם כל דייר, בהתאם למחיר החניה הנוספת שתוקצה לו בפועל, בהתאם למנגנון שיקבע בעתיד (הדיירים שלא יקבלו חניה נוספת יקבלו

זיכוי). התחשבות זו תהיה בהיקף של מספר בודד של אלפי ש"ח לכאן או לכאן.

ג. **גידול במסגרות האשראי** – כתוצאה מהאמור לעיל יוכל הבנק לתת אשראי נוסף לכל דייר בגובה של 60% מהתוספת לאומדן (כלומר בממוצע כ- 18 אש"ח לדייר – כל דייר לפי התוספת לאומדן הפרטנית שלו; למי שמקבל מהבנק מימון של 50% - דהיינו בעלי דירה שנייה- המשמעות היא בממוצע כ- 15 אש"ח). נציין כי לגידול זה במסגרת האשראי קיים כמובן יתרון בעצם היכולת הניתנת לדיירים לממן את התוספת הכספית. עמלת פתיחת התיק תהיה בהתאם לגובה האשראי העדכני.

ד. **השלמת הון עצמי**- בהתאם לאמור לעיל נדרש כל דייר להשלים הון עצמי טרם לקיחת האשראי (למי שנדרש להון עצמי של 40%- תוספת ממוצעת של כ- 12 אש"ח. למי שנדרש ל- 50% - תוספת ממוצעת של כ- 15 אש"ח – כל אחד בהתאם לתוספת האומדן שלו). סכום ההון העצמי הנדרש להוספה יופץ אליכם בימים הקרובים ע"י משרד רו"ח פריידקס.

חשוב: הנכם מתבקשים להשלים את ההון העצמי עד ה- 15.4.15. חשוב מאוד שיתוף פעולה מלא מצד כל הדיירים על מנת שהתהליך מול הבנק לא ייעצר, עניין שעלול להביא בדחיית לוחות הזמנים בפרויקט. אם לדייר כלשהו ידוע כי צפויה לו בעיה בנושא, נבקש לעדכן בהקדם את ערן גבע מחברת אילה א.ג.מ במייל erang@ayala-agam.com.

4. פתיחת תיקים בבנק לאומי –

תהליך החתימה על התיקים בבנק המלווה יהיה בין התאריכים 19-22 באפריל, כאשר ב 21 ו ב 22 לאפריל שעות הקבלה יהיו מצומצמות יותר בשל ערב יום הזיכרון ויום הזיכרון לחללי צה"ל.

מצ"ב תדריך מפורט בו מצוינים החומרים הנדרשים איתם יש להגיע לבנק. לתשומת לבכם- בעלי חשבון בבנק לאומי זכאים להטבה הן בריביות והן בעמלת פתיחת תיק. **כל מי שבבעלותו חשבון עו"ש בלאומי וטרם עדכן על כך, נדרש לעדכן בדחיפות את ערן גבע מחברת אילה א.ג.מ במייל erang@ayala-agam.com**



agam.com. חברי עמותה שלא יעדכנו את איש הקשר עלולים לחתום על תנאי ריבית גבוהים יותר וגם לעכב את תהליך ההחלטה.

לתשומת לבכם - סיום תהליך ההחלטה של כל הדיירים הינו קריטי ללוח הזמנים של הפרויקט, אחרת עלול הפרויקט להידחות בזמן משמעותי. לפיכך הוחלט כי חבר עמותה שלא יעמוד בלוח הזמנים הנ"ל יוזמן מיידית לשימוע בפני הוועד.

5. מידע פרטני בנושא כספים - אתר משרד רו"ח פריידקס -

ברצוננו להביא לידיעתכם כי אתר אינטרנט של משרד רו"ח פריידקס יהיה זמין לשימושכם בעתיד הקרוב.
האתר מספק מידע פרטני לגבי יחה"ד שלכם. בין היתר מידע לגבי כספים ששילמתם עד כה בחלוקה למקורות (הון עצמי/אשראי בנקאי).
בנוסף בכל גביה שתתבצע ישנה אפשרות לעדכן את משרד רו"ח על אופן התשלום המבוקש ישירות באתר, ללא צורך בשליחת מייל או פקס.
חברת פריידקס תשלח אליכם סיסמא אישית לצורך כניסה ראשונית לאתר במהלך השבועות הקרובים. במקרה של תקלות, הנכם מוזמנים לפנות ישירות למשרד רו"ח בטלפון 03-6242977.
אנו מקווים כי תפיקו תועלת מהאתר.

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

בברכה וחג שמח!

וועד העמותה ואילה א.ג.מ