

מידעון חודש אוגוסט  
20 אוגוסט 2018  
ט' אלול, תשע"ח

## דף מידע לחברי עמותת אפיקי מודיעין- הריש

לכבוד חברי עמותת אפיקי מודיעין  
שלום וברכה,

### הנדון: עמותת אפיקי מודיעין בחריש – מחזור משכנתאות וסיכום עם הקבלן

#### מחזור משכנתאות

1. אנחנו שמחים לעדכן כי לאחר עבודה רבה ומאמצים מרובים של נציגי ועד העמותה, חברת הפיקוח, עורכי הדין של העמותה, וחברת אילה אגמ, נערך סיכום חשבון סופי כספי עם הקבלן אשר מאפשר את קידום מחזור המשכנתאות. עיקרי הסיכום של ועד העמותה עם הקבלן, אשר חלק מרכזי מהם הינו שהעמותה מקבלת פיצויי איחור מהקבלן, מצויינים בהמשך המסמך, ולהערכתנו מהווים הישג יפה לעמותה ולחבריה.
2. נציין כי בעיתוי הנוכחי ניתן למחזור משכנתאות אך ורק בבנק לאומי וזאת בריביות לפי תנאי השוק (ולא בריביות של עמותה/קבוצת רכישה אותם אתם משלמים, שהם כידוע גבוהות יותר).
3. משרד עו"ד ליפא מאיר ממשיך לטפל בכל הנושאים המשפטיים והרישומיים הנדרשים על מנת לאפשר בהמשך ביצוע מחזור משכנתאות בכל בנק, ע"פ תנאי השוק. אנו נוציא אליכם הודעה מסודרת כאשר ניתן יהיה לבצע מחזור משכנתאות בכל הבנקים, ולא רק בבנק לאומי.
4. להזכירכם, בסוף שנת 2015 בוצע מימוש האשראי הראשון בפרויקט, למי שפתח מסגרת אשראי, בסכום מינימלי של 5,000 ₪ במסלול הבוליט. לתשומת ליבכם בתאריך 31/12/18 יגיע מועד הפירעון של ההלוואה הראשונית וכלל התשלום הקרן (5,000 ₪ לפחות כאמור) בנוסף לריבית החודשית ירד מחשבונכם. חברי עמותה שימחזרו משכנתא לפני המועד הנקוב לא יידרשו כמובן לפרוע שוב את הסכום. אני מעריכים שעוד לפני כן ניתן יהיה למחזר בכל

- הבנקים ולא רק בבנק לאומי, כך שכל חבר יכול לבדוק ולהחליט האם למחזר עכשיו בבנק לאומי, או להמתין לאפשרות למחזר בכל בנק אחר שירצה.
5. חברי עמותה המעוניינים במחזור הלוואותיהם בבנק לאומי, כולל הגדלת סכום האשראי אם הם נדרשים לכך, **יכולים לפנות למוקד הישיר של בנק לאומי בטלפון 3200\***. את הזיהוי הראשוני ניתן לעשות באמצעות מספר ת.ז.
6. חברי עמותה אשר לא ניצלו כלל מסגרת אשראי בבנק לאומי, או שכבר פרעו אותה, מוזמנים לפנות לבנק לאומי בטלפון 6062\* לשם קבלת מכתב החרגה (מכתב המאשר כי המשכנתא הכללית של בנק לאומי לא חלה עליו). בעיתוי הנוכחי לא ניתן לקבל משכנתא מבנק אחר באמצעות מכתב החרגה זה.
7. נציין כי אפשרות מחזור המשכנתאות בבנק לאומי היא "טרייה" מהימים האחרונים, ולכן יתכן וחלק ממערכות המידע בבנק טרם עודכנו. לפיכך, אם אתם נתקלים בתשובה של נציגי הבנק כי הפרויקט נמצא בניהול של מחלקת קבוצות הרכישה, רצוי להפנות אותם לאיש קשר שמטפל בפרויקט (הם אמורים לדעת כיצד לפנות אליו במערכת המידע שברשותם).

#### עיקרי הסיכום של ועד העמותה עם הקבלן

8. כללי- כמו בכל פרויקט, עם סיומו נערכת התחשבות כספית סופית עם הקבלן, כאשר בענף שכיח שיש תוספות כספיות המגיעות לקבלן המבצע, מסיבות שונות, בשיעורים של עד -2% מעלות הבנייה. כפי שהוצג בעבר מספר פעמים באסיפות הכלליות של העמותה מכיל תקציב הפרויקט, אשר נקבע ע"י השמאי ואושר ע"י בנק לאומי, סעיף של רזרבה תקציבית בשיעור של 5% מעלויות הבנייה.
9. במסגרת ההתחשבות הסופית עם הקבלן, הגיש הקבלן לחברת הפיקוח דרישה כספית לתוספות כספיות בהיקף כולל של כ- 900 אש"ח (כ- 1.2% מעלות הבנייה). מאידך הגישה העמותה דרישות כספיות אחרות שעיקרן איחורים במסירת יחידות הדיר, וטענותיה עימה. מנגד טען הקבלן להצדקה באיחורים מסיבות שונות לגישתו שביניהן: מחויבותו החוזית (בהיבט הפיזיים) למועד לקבלת טופס 4 ותעודת גמר מהרשויות ולא למסירת חזקה לאחר חישמול הדירות; פרק זמן ארוך ובלתי סביר שלקח לחברת החשמל לחשמל את הדירות בחריש בכלל ובפרויקט בפרט; שינויי דיירים בדירות שכנגדם חתמו הדיירים לא רק על תוספת כספית פרטנית לקבלן, אלא גם על הסכמתם לתוספת זמנים במסירת הדירה לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר מהרשות המקומית; איחורים הנובעים מתיאומים עם דיירים להגעה למסירת חזקה כאשר הדירה ראויה למגורים; גובה שכ"ד חודשי בפועל בחריש הנמוך בכמחצית מסכום הפיזי החודשי הקבוע בחוזה, וטענות נוספות.
10. סיכומו של החשבון הסופי, הינו הכרה של חברת הפיקוח רק בחלק מדרישותיו הכספיות של הקבלן לתוספות כספיות, והכרה רק בחלק מתקופת האיחורים ככזו המזכה את הקבלן



בהארכת לוח זמנים מאושרת. לאחר מו"מ הסכים הקבלן לחתום על כתב ויתור הדדי מול העמותה, אשר מתייחס לנושא הדרישות הכספיות. מודגש כי הויתור אינו חל על שאר רכיבי החוזה של העמותה מולו, כגון בנושאי טיב העבודה, בדק ואחריות. **להערכתנו, הסיכום אליו הגיע ועד העמותה עם הקבלן הינו סיכום מצוין המהווה הישג יפה לעמותה.**

11. הסיכום עם הקבלן, מלבד סלילת הדרך למחזור משכנתאות כאמור, כולל בתוכו רכיב של פיצויים בגין איחורים בסכום כולל של כ- 370 אש"ח, שהעמותה מקזזת מהקבלן. כמו כן תחייב את העמותה את מי מחבריה בגין חשבונות חשמל המיוחסים להם. ועד העמותה יחליט באיזה אופן יחולקו פיצויים אלו בין חברי העמותה ובאיזה עיתוי, ועל כך תצא הודעה נפרדת.

**בברכה,**

**אילה א.ג.מ יעוץ נדל"ן בע"מ**