

מידעון חודש מרץ
14 מרץ 2019
ז' אדר ב, תשע"ט

דף מידע לחברי עמותת אפיקי מודיעין- הריש

לכבוד חברי עמותת אפיקי מודיעין

שלום וברכה,

לפניכם מספר עדכונים.

1. נושא אינסטלציה וביוב בפרויקט :

- א. זכור פנינו לחברי העמותה בבקשה לפנות בכתב לקבלן, עם עותק לחברת הפיקוח ואלינו (אילה א.ג.מ) בנושאי בעיות אינסטלציה, ביוב ורטיבות.
- ב. בהמשך לסתימות בביוב וגילוי כמויות גדולות מאד של מגבונים שגרמו לסתימות נערכו מספר פעולות והחלטות של וועד העמותה, אשר מרוכזים ע"י חברת הפיקוח וקסמן-גוברין-שטרן, גם ברמת בדיקה נוספת של הביצוע בפועל ע"י הקבלן וגם ברמת בדיקה נוספת של תוכניות האינסטלציה שהוכנו ע"י חברת יעוץ האינסטלציה מטעם העמותה, וזאת כדלקמן:

 - שטיפת קווי ביוב בבניינים 3+7 וסילוק המגבונים באמצעות ביובית (בוצע).
 - צילום נוסף של קווי הביוב הרלבנטיים באמצעות מיכשור מתאים (בוצע).
 - בדיקת הצילומים ע"י חברת יעוץ האינסטלציה מטעם העמותה (חברת "עדה ברונפמן מהנדסים ויועצים בע"מ") לצורך קבלת חוות דעתה (מצוי בתהליך).
 - בדיקה פיזית נוספת של קווי הביוב בשאר המגרשים בפרויקט, לצורך החלטה האם לבצע גם אצלם שטיפת קוים נוספת וצילומים נוספים (מצוי בתהליך).
 - ביצוע בדיקות פיזיות נוספות של קווי הביוב ככל שיומלץ ע"י יועצי האינסטלציה של הפרויקט (בתהליך קבלת ההמלצה).

- לעניין זה יצוין כי כתנאי הכרחי לקבלת טופס 4 בפרויקט נשטפו ע"י הקבלן קווי הביוב, צולמו באמצעות מיכשור מתאים ולאחר שהממצאים הכתובים העידו על תקינות הקווים הוגשו לוועדה לתכנון ובנייה, אשר בדקה זאת ואישרה את התקינות לצורך קבלת טופס 4.
- בדיקת תקינות הביוב ע"י גורם חיצוני נוסף- תכנון האינסטלציה בפרויקט נעשה ע"י חברת "עדה ברונפמן מהנדסים ויועצים בע"מ", חברה בעלת מוניטין גבוה בענף. יחד עם זאת, סוכם כי חברת הפיקוח תכין פנייה לקבלת הצעת מחיר ממספר מתכנני אינסטלציה חיצוניים לביצוע עבודה שמטרתה ביקורת נוספת על תקינות הביוב והאינסטלציה שהוכנו ע"י החברה הנ"ל. ועד העמותה יקבל את הצעות המחיר ויקבל החלטה בנושא.

ג. עם סיום סט הבדיקות כאמור לעיל תתקבלנה החלטות בנוגע לנושא ע"י ועד העמותה ונעדכן את חברי העמותה בעניין.

ד. מכל מקום מודגש שוב, ומבוקש להנחות גם את שוכרי הדירות, כי אין להשליך לאסלות מגבונים מכל סוג שהוא, כולל כאלו המיועדים להיגיינה אישית!! כמות המגבונים שנמצאה בשוחות הביוב גדולה מאוד, וגם אם יימצא שאינה הגורם היחיד לסתימות, עדיין היא מהווה גורם משמעותי.

2. תהליך סיום שנת הבדק הראשונית :

- א. בתקופה זו פונה נציג הקבלן (שאמי) לחברי העמותה במטרה לתאם סיוורים בדירות לרישום ליקויי "שנת הבדק" לצורך ביצוע תיקונים מרוכזים, אשר חלק ניכר מהם כבר בוצע ומבוצע גם בימים אלה. מדובר בפרקטיקה מקובלת בענף הבנייה.
- ב. חשוב לציין, כי בהתאם לחוזה שנחתם בין העמותה לבין הקבלן קיימת לקבלן אחריות ישירה כלפי כל דייר ודייר לעניין ליקויים בדירתו (וכלפי ועדי הבתים לעניין ליקויים בשטחים הציבוריים). החוזה אימץ בפועל את חוק המכר (דירות) בעניין זה.
- ג. אחריות הקבלן ל"בדק" לא תמה בשנה הראשונה. בהתאם לחוק המכר קיימים רכיבים שתקופת ה"בדק" לגביהם ארוכה יותר, ואף לאחר תקופת ה"בדק" קיימת לקבלן תקופת אחריות שאחרי תקופת "בדק" (בתקופת האחריות החובה להוכיח שהליקוי נגרם בגלל הקבלן חלה על הדייר).
- ד. לבעלי הדירות שמשכירים את דירותיהם- עליכם להיות מעורבים בתהליך מול הקבלן ולא להותיר זאת רק בידי השוכרים.
- ה. ככל שקיימים חילוקי דעות בין דייר (או ועד בית) לבין הקבלן בעניין ליקויים, ניתן לערב את נציגי חברת הפיקוח וקסמן-גוברין-שטרן בנושא – אביב קרמר AvivK@wxgs.co.il ונחום כרמלי nahumc@wxgs.co.il.
- ו. נציין, כי לטענת הקבלן אין לו שיתוף פעולה מלא מצד כל הדיירים בתיאום מול שאמי לגבי סיוור שנת בדק. נבקש לפיכך ממי שטרם תיאם עם שאמי ליצור איתו קשר גם ביוזמתו בטלפון 050-9121929.

3. חלוקת עודפים לחברי העמותה מקופת העמותה ופיצויים שקוזזו מהקבלן

בגין איחורים במסירת הדירות :

וועד העמותה החליט ברמה העקרונית על חלוקת חלק מעודפי מהכספים מקופת העמותה לחברי העמותה. מדובר הן על פיצויים שקוזזו מהקבלן בגין איחורים במסירת הדירות (ראו עדכון קודם שלנו בנושא. רלבנטי למי שקיבל חזקה בדירה לאחר ה- 31.12.17) והן על חלוקת חלק מהיתרות שבקופת העמותה. וועד העמותה ממתין בין היתר לשחרור מרבית מערבויות העמותה, המוחזקות ע"י משרד השיכון (בטיפול משרד עורכי הדין של העמותה). עם קבלת אישור הוועד לפנייה לחברי העמותה נפיץ אליכם תדריך מסודר בנושא.

4. מחזור משכנתאות בכל הבנקים :

- א. **כידוע, בשלב הנוכחי ניתן למחזר משכנתא, אולם רק בבנק לאומי. משרד עורכי הדין של העמותה מטפל בנושא מחזור המשכנתאות בכל בנק, והצפי הוא שבקרוב ניתן יהיה למחזר משכנתא בכל בנק, ולא רק בבנק לאומי כפי שניתן כרגע.**
- ב. על מנת לאפשר מחזור משכנתא נדרש רישום בטאבו של חוזה החכירה של העמותה, רישום משכנתא לטובת בנק לאומי, רישום הערות אזהרה לטובת חברי העמותה ולטובת בנק לאומי (למי שלקח משכנתא מבנק לאומי).
- ג. משרד עורכי הדין מעדכן כי התקבל אישור משרד השיכון לרשות מקרקעי ישראל להנפקת חוזה חכירה, הונפק חוזה החכירה ע"י רשות מקרקעי ישראל לטובת העמותה, התקבלו שטרי המשכנתא מבנק לאומי לצורך רישום בטאבו ונחתמו ע"י נציגי וועד העמותה.
- ד. משרד עורכי הדין מטפל בימים אלה ממש בכל הנדרש על מנת לרשום בטאבו את חוזה החכירה, את המשכנתא לטובת בנק לאומי, את הערות האזהרה לטובת כל אחד ואחד מחברי העמותה ואת הערות האזהרה לטובת בנק לאומי לגבי כל מי שאכן לקח משכנתא מבנק לאומי.
- ה. עם סיום הרישום בטאבו יופץ אליכם תדריך שיוכן ע"י משרד עורכי הדין לגבי אופן מחזור המשכנתאות בבנקים שאינם בנק לאומי.

5. אסיפה כללית שנתית :

- ו. אסיפה כללית שנתית תוכננה להתקיים בעיר חריש ביום 28.3.19.
- ז. ברם, לאחר בקשת משרד עורכי הדין, מטעמים של סיבות אישיות פרטיות, התבקשנו לדחות את המועד במספר שבועות ולכן דחינו את שליחת הזימון בתיאום מול וועד העמותה. בקרוב ייקבע המועד ויצא זימון מסודר.



ח. ועד העמותה מבקש מחברי עמותה, הגרים בפועל בדירות הפרויקט, להתנדב ולהצטרף לוועד, על מנת לחזק את וועד עמותה בחברים כאלו. כמובן שזכותו של כל חבר עמותה נוסף, גם אם אינו גר בפועל בדירה, להציע את מועמדו לוועד. חברי עמותה המעוניינים להצטרף לוועד מתבקשים לשלוח מייל בנושא לשרון - sharon@ayala-agam.com.

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

בברכה,

אילה א.ג.מ