

מידעון חודש ספטמבר  
18 ספטמבר 2017  
כ"ז אלול, תשע"ז

## דף מידע לחברי עמותת אפיקי מודיעין- הרי"ש

לכבוד חברי עמותת אפיקי מודיעין  
שלום וברכה,  
לפניכם מספר עדכונים.

### 1. תהליך האכלוס :

#### כללי

כפי שפורט במידעון הקודם, תהליך מסירתה של כל אחת ואחת מהדירות מהקבלן לידי הדיירים מורכב משלושה שלבים :

השלב הראשון, בו לא מעורב הדייר, נקרא "מסירה לפיקוח". כאשר הקבלן סבור שדירה מסוימת כבר ראויה למגורים, הוא מזמין את המפקח מטעם העמותה לסיור בדירה. המפקח מכין רשימת ליקויים לכל דירה, ומוסר לקבלן לביצוע תיקונים.

בשלב השני, לאחר תיקון הליקויים ובדיקה נוספת של המפקח, מוזמן כל דייר ע"י הקבלן לעריכת "סיור טרום מסירה" בדירה. מטרת הסיור לאפשר גם לדיירים לציין בפרוטוקול מיוחד ליקויים, ככל שקיימים בדירה, על מנת שיבדקו ושהקבלן יתקנם במידת הצורך.

בשלב השלישי והאחרון, לאחר ביצוע תיקונים ע"י הקבלן (ורק לאחר קבלת טופס 4 לבניין וחיבור הדירות לחשמל) תזומנו ל"מסירת החזקה" בדירה לרשותכם (קבלת מפתח לדירה) מול נציגי הקבלן.

גם במעמד זה של מסירת החזקה קיימת אפשרות לציין רשימת ליקויים הקיימים בדירה, וזאת באמצעות "פרוטוקול ליקויי חזקה". מודגש כי כמעט תמיד קיימים עדיין ליקויים קלים שיש לתקן, ואם הדירה ראויה למגורים על הדייר לקבל לחזקתו את הדירה. הקבלן מחויב לתאם עם הדייר לאחר מכן ולהגיע לתקן את ליקויי החזקה.

על בני זוג, החתומים יחד על החוזה עם העמותה, להגיע יחד למסירת החזקה לרשותם. אם לאחד מבני הזוג אין אפשרות להגיע, יש להצטייד בייפוי כוח לביצוע התהליך.

במקרה בו אף אחד משני בני הזוג אינו יכול להגיע, בני הזוג נדרשים לייפות את כוחו של בן משפחה/נציג מטעמם ולציידו בייפוי כוח כללי, שיחתם אצל נוטריון.  
לעניין קבלת טופס 4- מדובר בתהליך באחריות הקבלן מול הרשויות. הגורם החותם על טופס 4 הוא הוועדה המקומית לתכנון ובנייה והטופס מהווה תנאי להזמנת חברת החשמל לחבר חשמל קבוע לדירות. על מנת שהוועדה המקומית תחתום על טופס 4 נדרשת מוכנות התשתיות הציבוריות הרלבנטיות (באחריות משרד השיכון. איננו צופים בעיה בנושא זה), נדרשת מוכנות של הבניינים והפיתוח הצמוד של המגרשים, ונדרשת המצאה של עשרות מסמכים ואישורים שונים ע"י הקבלן כגון אישור מכבי אש, אישור הרשות המקומית, אישורי מעבדה ועוד.  
לעניין חישמול הדירות ע"י חברת החשמל- בד"כ מדובר בפרק זמן של כשבועיים-שלושה מקבלת טופס 4. כאמור, חישמול הדירה מהווה תנאי לקבלת חזקה בדירה.

### סטטוס

המתחם הדרומי מתקדם יותר מהמתחם הצפוני, ואמור לקבל טופס 4 לפניו. להלן הפירוט:

#### מתחם דרומי- בניינים 3,4,7,8

הקבלן סיים את כל העבודות וההכנות הנדרשות - הן של הדירות והן של הפיתוח החיצוני. המפקח ביצע סיור "מסירה למפקח" במרבית הדירות והעביר לידי הקבלן דו"ח עם פירוט הליקויים לכל דירה ודירה.

בבניינים 7 ו 8 ביצע המפקח סיורי "מסירה למפקח" בכל הדירות. הקבלן סיים את תיקון הליקויים במרבית הדירות והחל בזימון דיירים ל"סיור טרום מסירה" בדירה.

בבניינים 3 ו 4 ביצע המפקח סיורי "מסירה למפקח" בחלק מהדירות. הקבלן מטפל בתיקון ליקויים ואמור לאחר ראש השנה להתחיל לזמן דיירים לסיורי טרום מסירה.

טופס 4- התהליך לקבלת טופס 4 למתחם הדרומי נמצא בשלבים מתקדמים. חברת חשמל ובזק עתידות לסיים את עבודתם לקראת סוף החודש כאשר לאחר מכן יהיה ניתן לזמן את רשות הכיבוי במטרה לקבל את האישור. הצפי לקבלת טופס 4 למתחם הדרומי הוא במהלך חודש אוקטובר, והצפי לאכלוס, לאחר חשמול הדירות, הוא יחל מסוף אוקטובר ובמהלך נובמבר.

#### מתחם צפוני- בניינים 1,2,5,6

בבניינים 5 ו 6 החל המפקח לבצע סיורי "מסירה למפקח" בדירות וימשיך לבניינים 1 ו 2 במהלך המחצית השנייה של אוקטובר. במהלך חודש נובמבר צפוי הקבלן לזמן את הדיירים ל"סיור טרום מסירה".

הקבלן ממשיך בעבודות הפיתוח הסביבתי בשטחים הציבוריים. עבודות ביצוע הכנת התשתיות התת קרקעיות מצויות בשלבים סופיים ובסיומן יחל הקבלן בביצוע השלמת הפיתוח הציבורי כגון ריצוף חניות, השלמת חיפוי אבן, תאורה וגינון.

הצפי לקבלת טופס 4 למתחם הצפוני הוא במהלך חודש דצמבר, והצפי לאכלוס, לאחר חשמול הדירות, הוא במהלך המחצית השנייה של דצמבר.

## 2. הליך זימון למסירת החזקה :

כפי שצוין במידעון הקודם, את הזימונים למסירת החזקה יתאם הקבלן מולכם בהתקיים התנאים הבאים:

- א. מוכנות הדירה לאכלוס.
- ב. קבלת היתר חיבור לתשתיות (טופס 4).
- ג. ביקורת חברת חשמל (חישמול הדירה ע"י חברת חשמל).
- ד. מסירת שטחים ציבוריים (2-3 נציגים מכל בניין ומפקח הפרויקט- כמפורט להלן).
- ה. באחריות הדייר- סגירת חשבון מול הקבלן חיובים/זיכויים.
- ו. באחריות הדייר- עריכת חוזה להתקנת מונה חשמל בחברת החשמל (ראו להלן).
- ז. באחריות הדייר- תשלום מלוא חובותיו לעמותה.

**לתשומת לבכם- ללוח הזמנים לקבלת חזקה בדירה קיימת תלות גבוהה מאוד לא רק בעבודת הקבלן, אלא גם ברשויות (לשם קבלת טופס 4 וחברת חשמל). המועדים הרשומים מעלה הינם המועדים המשוערים החזויים כרגע ונעשים מאמצים מצד הקבלן לעמוד בהם. למי שמתכוון לעבור לגור מיידית עם חישמול הדירה מומלץ כמובן להיערך בהתאם מבחינת חלופות מגורים, כל עוד לא קיימת וודאות גבוהה יותר לגבי מועד האכלוס המדויק.**

נמשיך כמובן ונעדכן.

## 3. ועד בית זמני לצורך קבלת שטחים ציבוריים :

כפי שצינו, כחלק מההתארגנות לסיום הפרויקט על הקבלן למסור שטחים ציבוריים של הבניינים (לובאים, מעלית, חדר אשפה וכו'). גם כאן התהליך דומה בשלושה שלבים: "מסירה לפיקוח" ותיקון ליקויים בשטחים ציבוריים; "סיור טרום מסירה" של הדייר (כאן אין דייר, אלא ועד בית זמני, כמצויין בהמשך) ותיקון ליקויים; "מסירת חזקה" לידי ועד הבית הזמני, כולל מילוי "פרוטוקול מסירת חזקה".

על מנת שיהיה ועד בית זמני לכל בניין כבר בשלב של "סיור טרום המסירה" **נבקש שוב 2-3 מתנדבים מכל אחד מהבניינים בפרויקט אשר ישמשו כ"ועד בית זמני"**. התפקיד הינו זמני עד לבחירת ועד לבניינים לאחר האכלוס. שימו לב כי תנאי לקבלת הדירות בבניין הינו קבלת השטחים הציבוריים ע"י ועד הבניין. במידה ולא יהיו מתנדבים יבחרו 2 דיירים מכל בניין שיאוכלסו ראשונים. **כל המעוניין/ת מתבקש/ת להעביר לשרון אברס מייל תוך ציון מס' הבניין ואנו נהיה עמכם בקשר בהמשך.**

כתובת דוא"ל: [Sharon@ayala-agam.com](mailto:Sharon@ayala-agam.com)

## 4. ביקור באתר :

חל איסור מוחלט על דיירים להגיע לאתר ללא תיאום מראש. למרות בקשות קודמות הקבלן עדכן כי עדיין מגיעים דיירים לאתר ללא כל תיאום מראש וללא כל התרעה. הנוכחות של חלק לא מבוטל

מדיירים שמגיעים לאתר מפריעה מאוד וגורמת לעיכובים בעבודה של מנהלי העבודה שמחויבים ללוות אותם בדירות.

לאור זאת ולדרישת הקבלן אנו פונים אליכם ומבקשים שוב לא להגיע על דעת עצמכם לאתר. חל איסור מוחלט לבקר בדירות. הקבלן הונחה לא לאפשר לאף לא אחד להגיע לאתר. דיירים שיגיעו ישלחו כלעומת שבאו.

כאמור, נציגי הקבלן יזמנו אתכם לסיור טרום מסירה בהתאם למצוין לעיל.

**זאת ועוד, ככלל הגעת דיירים מעתה לאתר הינה לצורך ביצוע סיורי טרום מסירה ובהמשך- קבלת חזקה. בשל לוח הפעילויות הדחוס לקראת האכלוס הקבלן לא יוכל להפנות קשב לדיירים גם לסיורי טרום מסירה וגם להגעה לאתר שלא לצרכים הכרחיים.**

#### **5. תשלום מס' 8 :**

התשלום הבא לעמותה יהיה התשלום האחרון, וצפוי להתבצע במחצית השנייה של אוקטובר. הודעה על כך תימסר בקרוב.

#### **6. שיבוץ חניות :**

תהליך בחירת חניות ושיבוץ הסתיים. אנו מודים לכל החברים על שיתוף הפעולה.

#### **7. תמונות מהשטח :**







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

בברכת שנה טובה וחג שמח,

וועד העמותה ואילה א.ג.מ