

מידעון חודש ינואר - פברואר

04 פברואר 2018

י"ט שבט, תשע"ח

דף מידע לחברי עמותת לב עכו

לכבוד

חברי עמותת לב עכו שלום רב.

נבקש להביא בפניכם מסי' עדכונים בקשר להתהליך האכלוס וקבלת טופס 4 הפרויקט, כדלקמן:

סטטוס מוכנות הדירות:

במהלך הימים האחרונים הקבלן סיים לבצע סיור טרום מסירה בכל דירות הפרויקט. הקבלן ממשיך ופועל לקבל את כל האישורים הנדרשים לקבלת טופס 4. עד כה ניתנו רוב האישורים הנדרשים לקבלת טופס 4 לרבות אישור כיבוי אש, אישור תאגיד המים ואישורי מחלקות העירייה. בשלב הסופי, נותר לקבל את האישורים של מהנדסת העיר וסגנה. אנו פועלים מולם לקבלת האישור בימים הקרובים (בין היתר נציין שהועלתה דרישה חדשה מטעם העירייה לבניית קיר שאינו כלול בהיתר הבנייה וזאת כתנאי לקבלת טופס 4, והנושא בטיפול מול הגורמים הרלבנטיים).

עם קבלת טופס 4 יוכל הקבלן לפנות לחברת חשמל על מנת לבצע ביקורת חשמל בבניינים ולחבר את הדירות, למונים. תהליך זה לוקח בין שבועיים לשלושה ותלוי בזמינות בודקי חברת החשמל. עם אישור הביקורת וחיבור הדירות ע"י חברת חשמל, יזמן הקבלן את כלל הדיירים לקבלת הדירות ואכלוסן בשעה טובה. מטבע הדברים, בשל גודל הפרויקט, תהליך האכלוס עצמו יארך מספר שבועות.

תהליך האכלוס:

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) תזמנו 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 ולצידו 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), 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 שבועיים-שלושה מקבלת טופס 4. כאמור, חישמול הדירה מהווה תנאי לקבלת חזקה בדירה.

הליך זימון למסירת החזקה :

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 (3-2 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

ועד בית זמני לצורך קבלת שטחים ציבוריים :

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". בהמשך לפניית קודמות אליכם ועל מנת שיהיה ועד בית זמני לכל בניין כבר בשלב של "סיור טרום המסירה" נבקש 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 כל המעונויין/ת מתבקש/ת להעביר לשרון אברס **במידי מייל** תוך ציון מס' הבניין ואנו נהיה עמכם בקשר בהמשך.

כתובת דוא"ל: Sharon@ayala-agam.com

חיבור חשמל :

ביקורת חשמל וחשמול הדירות והבניין ע"י חברת חשמל -
כאמור, הזמנת ביקורת חשמל בדירות ובשטחים הציבוריים בבניין הינה באחריות הקבלן.

התקנת מוני חשמל וחווה פרטני עם חברת החשמל (באחריות הדייר) -

התקנת מוני חשמל בדירות מתבצעת ע"י חברת החשמל לפני מסירת הדירה לדייר **ולאחר קבלת טופס 4**. אנו נדאג להוציא אליכם הודעה על קבלת טופס 4, ועל כל דייר לפנות ישירות לחברת החשמל לצורך עריכת חוזה (ניתן לערוך חוזה גם טלפונית). לנציגי חברת החשמל ניתן להגיע דרך מוקד 103. בשיחה עם נציג השרות תתבקשו למסור כתובת, מס' דירה, ת"ז לפתיחת חוזה ופרטי בנק/כרטיס אשראי לצורך גביית תשלומי צריכת החשמל בהמשך. לאחר ביצוע החווה יותקן מונה חשמל בדירה.

להלן כתובות הבניינים ומספרם :

- בניין 1 - רחוב דותן דודו 1**
- בניין 2 - רחוב דותן דודו 2**
- בניין 3 - רחוב דותן דודו 4**
- בניין 4 - רחוב דותן דודו 6**
- בניין 5 - רחוב דותן דודו 8**

חיבור גז :

העמותה התקשרה עם חברת "סופר-גז". לאחר קבלת החזקה על הדירה באחריות הדייר ליצור קשר עם נציגה "סופר גז" בטלפון מספר 04-9911702 לחיבור הדירה לגז. על פי הנחיות מחברת "סופר גז": כיריים צריכות להיות מורכבות ומותקנות ע"י טכנאי מוסמך. נא בדקו מול הנציג בסופר גז בכל מה שהנכם נדרשים לעשות בטרם מגיע טכנאי בשיחה עם נציגה מסופר גז יש להזדהות מהפרויקט של "עמותת לב עכו" ולתת כתובת לפי הרשום מעלה. עלות התקנת מונה גז בדירה- 360 ₪ ועוד מע"מ. בעתיד יוכל ועד הבניין לבחור אם להמשיך עם חברת "סופר-גז" או להחליפה בספק גז אחר.

תיק מסירת יח"ד מהקבלן :

עם זימונכם לאכלוס סופי (לאחר קבלת טופס 4 לביתכם) תקבלו מהקבלן תיק אכלוס הכולל הסבר אחזקת הבית, רשימת טלפונים של קבלני משנה /ספקים אשר ליווי בניית הבית, תעודות אחריות ועוד.

חיבור מים :

עם קבלת טופס 4 כל דייר (בעל הנכס) מתבקש להזמין מונה מים מול תאגיד המים "מי עכו". הני"ל כרוך בעלות חיבור מחירון התאגיד. יש להגיע לתאגיד המים בעכו, רחוב דרך הארבעה 53 : טופס 4 תעודת זהות של כל המתגוררים בבית כולל ספח מלא (לא רישיון נהיגה). תשלום של (ראה עדכון מטה) התשלום ניתן באמצעות כרטיס אשראי, צ'ק או מזומן. לרשותכם כל כתובת האתר של מי עכו בו תוכלו למצוא מידע חיוני אותו תרצו לברר - <http://www.mei-akko.co.il> מייל נוסף ישלח אליכן בימים הקרובים להתחברות למי עכו.

ארנונה :

לידיעתכם, העירייה מבצעת רישום בארנונה על שמכם מיום קבלת טופס 4. הגבי' הילה פדידה, ממחלקת גביה בעירייה, תיצור עמכם קשר לאחר קבלת טופס 4 לעדכן את החזקה בנכס בהתאם על שמכם.

בזק :



לאחר קבלת הדירה יש להתקשר לחברת בזק על מנת להעביר קו לכתובת החדשה. העברת קו הינה בעלות על פי מחירון חברת בזק.

הזמנת קו טלפון :

העתקת קו טלפון או הזמנת קו חדש תתואם ישירות על ידי הדייר מול חברת הטלפון.

טלויזיה בכבלים/לוויין :

הזמנת החיבור תבוצע ישירות על ידי המשתכן מול חברת הכבלים/לוויין עם קבלת החזקה (מפתח).

חברת הוט ביצעה הכנת תשתית כבלים לכלל הדירות.

לפני מעבר לדירה יש ליצור קשר ולבקש להתחבר לתשתית במידה ורוצים. ללקוחות קיימים יש לציין לנציג כי אתם עוברים דירה ולתת את הכתובת החדשה.

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.

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

בברכה,

חברי וועד העמותה וחברת אילה א.ג.מ