



קבוצת משרדים במודיעין

אסיפת דיירים מס. 3

3.3.2020

ז' אדר תש"פ



**נא להשתיק פלאפונים...
תודה**

סדר יום

- סטטוס הנדסי
- לוחות זמנים
- בחירת חניות ומחסנים
- סטטוס כספי- משרד רו"ח פריידקס
- חלוקת היטל השבחה בין החברים
- הצגת נושא חברת ניהול ואחזקה- ע"י הנציגות





רקיע

דונה











סטטוס בניה

חניון

בשלב הכנות סופיות של הקבלן לקראת ביקורת מפקח טיפול בנזקי חדירת מים, תיקוני טיח וצבע על בטונים וניקיון כללי

מערכות חניון

רוב הביצוע של מערכות מיזוג אוויר ואורור, חשמל, תקשורת ומנ"מ, רמקול כריזה, מתזים, עמדות כבוי אש, גלאי CO תאורה רגילה וחירום – הושלם.

נותר לבצע בעיקר הפעלות ובדיקות מעבדה.

חדרים טכניים במרתף

חדר מפריד שומן, חדר מאגר מים, חדר משאבות - בוצעו

המשך סטטוס בחניון

חדרי חשמל

- חדר טראפו חברת חשמל - הכנסת ציוד חח"י לקראת ביצוע
- חדר טראפו פרטי - בוצע
- חדר מונים חברת חשמל - בעבודה

צביעת חניון

הקבלן מכין דוגמא חדשה של גמר צביעת חניה בחומר אפוקסי

מסחר

חנויות | גמר מעטפת

- מערכות ספרינקלרים ועמדת שליטה בוצעו
- הכנות חשמל, אספקת מים, איוורור, צנרת מיזוג.
ביוב, עמדת כיבוי אש
- תעלות מנדפים לפי תוכנית – בוצעו
- קירות מסחר בוצעו. יש עוד השלמות לסיום האיטום
וחיזוקים
- דלתות כניסה לחנויות – יורכבו עד סוף החודש

לובי ראשי ואטריום

- קיר ירוק - חיפוי לוחות במבוק בשלב ביצוע
- דלפק קבלה – הוכנו תשתיות חשמל ותקשורת . הדלפק מיוצר ומורכב במפעל
- קירות מסך אטריום - בוצעו
- מעקות זכוכית וחיפוי פחים אלוקובנוד – הורכבו בכל הקומות
- ריצוף וחיפוי קירות בלובי קומת קרקע - טרם בוצע
- גוף תאורה תלוי מתקרה - טרם בוצע .
- סקיילייט בגג - בוצע

פיתוח וחזיתות

פיתוח

- קירות פיתוח בוצעו
- אדניות לגינון בוצעו רק הקירות
- חניון עילי – בשלב ביצוע של חלוקת חניות ומדרכות

חזיתות

- קירות מסך וחיפוי אלוקובונד הורכבו
- תאורת חזיתות – בעבודה כולל קרניז תאורה על גבי קירות מסך
- חיפוי אבן תליה יבשה – לקראת סיום הביצוע

גמרים במשרדים

משרדים | גמר מעטפת

- בוצעו קירות גבס + הכנות חשמל ותקשורת, צנרת מיזוג. ביוב וניקוז מזגנים בוצע מערכת מתזים.
- דלתות כניסה למשרדים – בהרכבה.
- אינטרקום – בוצע הכנה לאינטרקום שיבוצע ע"י הדייר

לובי קומתי

- רוב עבודות הגמר בוצעו [ריצוף, חיפוי, תקרה מונמכת עם המערכות ותאורה] נותר השלמות לחיפוי אריח מדוקק. צבע סופי לתקרת גבס.
- שירותים – נותר השלמת אביזרים בחדרי שירותים ודלתות לתאי שירותים.

לו"ז למסירת הפרויקט

- צו תחילת עבודה - 16.8.18
- טופס 4 לפי חוזה עם הקבלן - 16.6.20
- אכלוס לפי חוזה עם הקבלן – 16.7.20 (לפני חודשיים גרייס).
- הקבלן עומד בלו"ז הפרויקט (לפני גרייס) נכון למועד זה.

חניות ומחסנים

- מחסנים- בימים אלו מתבצע הליך בחירת מחסנים, ע"י מי שרכשו מחסנים (באותו המעמד הם זכאים גם לבחור את החניות שרכשו). קיים עודף של 4 מחסנים (אחד מהם ישמש ככל הנראה את חברת הניהול והאחזקה), למכירה לפי 8 אש"ח למ"ר + מע"מ (כולל קירות המחסן), בדרך של הגרלה.
- חניות- בחירת החניות תתבצע בכנס מיוחד ובהתאם לתזריך שיופץ. הבחירה תהיה בסדר שייקבע בהגרלה. על מנת לבחור בחניה יש להגיע (או לשלוח נציג עם יפוי כח) בזמן שנקבע, אחרת ימשך סדר הבחירה מבלי להמתין למאחרים או לנעדרים. כל אחד בתורו יוכל לבחור גם לרכוש מחסן עודף.
- קיימות 24 חניות עודפות, שיוצעו למכירה לאחר סיום הליך שיבוץ החניות. מחיר החניה נקבע ע"י נציגות הקבוצה ל- 135 אש"ח + מע"מ. ככל שהביקוש יהיה גדול מההיצע העדיפות תיקבע ע"י הגרלה.

תקבולים מול תשלומים עד 28.2.20 (הסכומים כוללים מע"מ)

- ✓ עד כה נגבה מהדיירים (כולל שיקים דחויים עבור מע"מ בסך של כ- 1.2 מ"ש"ח) סכום כולל של כ- 140.4 מ"ש"ח.
- ✓ הוצאות הקרקע והפיתוח והיטל השבחה הסתכמו בכ- 34.4 מ"ש"ח.
- ✓ שולם עבור בנייה (כולל הפרשי הצמדה, שדרוגים ועבודות נוספות בסך כולל של כ- 2.4 מ"ש"ח) כ- 75.5 מ"ש"ח.
- ✓ שולם עבור מארגן קודם ונאמן קודם- כ- 6.4 מ"ש"ח.
- ✓ שולם עבור ניהול ופיקוח הנדסי סכום של כ- 5.6 מ"ש"ח.
- ✓ שולם עבור עמלת ליווי בנקאי, היטל השבחה, אגרות בנייה, תכנון ויעוץ, פיקוח בנקאי, חיבורי חשמל, העתקות ועמלות בנק- סכום כולל של כ- 6.3 מ"ש"ח.
- ✓ מכאן שסה"כ שולם עד כה כ- 128.2 מ"ש"ח.
- ✓ מתוך היתרה בסך 12.2 מ"ש"ח, סכום של 1.2 מ"ש"ח הינו שיקים דחויים שטרם נגבו לעו"ש, סכום של כ- 0.7 מ"ש"ח נמצא בפיקדון משועבד לטובת הבנק, המשמש כבטוחה לערבות בנקאית שנתנה הקבוצה לעירייה, במסגרת הסכם הפיתוח. סכום נוסף של כ- 4.3 מ"ש"ח נמצא בפיקדון אל-כשל, המשועבד לטובת הבנק שלא ניתן לשימוש בעיתוי הנוכחי. סכום נוסף של כ- 0.9 מ"ש"ח של עודפי הון עצמי (בעיקר תיקי הון עצמי מראש) לא ניתן לשימוש כעת.
- ✓ לפיכך, היתרה הפנויה לשימוש ב 28.2.20 בקופת הקבוצה עומדת על כ- 5.1 מ"ש"ח.
- ✓ ביום 1.3.20 שולמו תשלומים (בעיקר לקבלן) של כ- 2.6 מ"ש"ח, כך שהיתרה הפנויה כעת לשימוש עומדת על כ- 2.5 מ"ש"ח.
- ✓ כרגע מתוכננת גביית ההשלמה ל- 100% מהחברים לחודש אפריל.

סטטוס תקציב מול ביצוע - נומינלי

אחוז ביצוע מאומדן	ללא מע"מ	מע"מ	כולל מע"מ	ללא מע"מ	סכומים באש"ח	נושא
	בוצע עד יום 28/02/2020	עד יום 28/02/2020	בוצע עד יום 28/02/2020	תקציב עפ"י דוח 1		
97%	122,053	18,376	140,429	125,761		סה"כ הכנסות
100%	17,343	2,948	20,291	17,343		קרקע
100%	14,133	-	14,133	14,133		הוצאות הפיתוח
100%	31,476	2,948	34,424	31,476		סה"כ
86%	59,549	10,091	69,640	69,008		בנייה
103%	2,912	495	3,407	2,835		עבודות עפר
87%	62,461	10,586	73,047	71,843		סה"כ בנייה
100%	1,499	-	1,499	1,500		אגרות בניה והיטלים
	3,591	610	4,201	5,400		חברת ניהול-איילה אגם
88%	1,172	199	1,371			חברת ניהול ופיקוח הנדסי-ע.יפה
100%	5,250	893	6,143	5,250		תשלום פשרה מארגן קודם
100%	200	34	234	200		תשלום פשרה נאמן
99%	2,638	444	3,082	2,676		תכנון, יועצים, העתקות
81%	407	69	476	504		חיבורי חשמל
93%	1,322	-	1,322	1,427		עמלת ליווי
39%	2,091	356	2,447	5,351		בני"מ
	(21)	-	(21)	-		מימון
81%	18,150	2,605	20,754	22,308		סה"כ שונות- ללא רכיבים של תזרים מזומנים
	744		744			תזרימי- ערבות מנהל מקרקעי ישראל
	4,235		4,235			תזרימי- פיקדון אל-כשל בבנק מלווה
	4,979		4,979			סה"כ רכיבים של תזרים מזומנים
93%	117,065	16,139	133,205	125,627		סה"כ הוצאות (כולל רכיבים תזרימיים)
			7,225			סה"כ הפרש הכנסות הוצאות

כולל שיקים דחויים. לפני תשלומים בגין ינואר ע"ס 2,607 אש"ח כולל מע"מ (שולם ב- 1.3.20).

ניצול בנ"מ - באש"ח

סעיף	לפני מע"מ	מע"מ	כולל מע"מ	הערות
שולם עד כה:				
הפרשי הצמדה	905	154	1,059	הצמדות ששולמו עד כה
שדרוגים מול הקבלן	800	136	936	שולם שני שליש עד כה
עבודות נוספות קבלן	355	60	416	עבודות נוספות ששולמו עד כה
הוצאות בגין השגת היטל השבחה	31	5	36	עו"ד ושמאי
סה"כ	2,091	356	2,447	

צפי נוסף לשימוש בבנ"מ:				
הפרשי הצמדה עתידיים	200	34	234	הערכת עליית מדד עתידית
שדרוגים מול הקבלן	400	68	468	סוכם וטרם שולם
בניית הסכם עם חברת אחזקה	38	6	44	עו"ד ויועצים
סה"כ צפי שימוש נוסף בבנ"מ	638	108	746	לפני חריגי קבלן שטרם סוכמו

סה"כ צפי שימוש בבנ"מ	2,729	464	3,193	לפני חריגי קבלן שטרם סוכמו
----------------------	--------------	------------	--------------	----------------------------

בנ"מ לפי תקציב שמאי	5,351	910	6,261	
---------------------	--------------	------------	--------------	--

יתרת בנ"מ משוערת	2,622	446	3,067	לפני חריגי קבלן שטרם סוכמו
------------------	--------------	------------	--------------	----------------------------

בנוסף- הכנסות ממכירת חניות עודפות, מחסנים עודפים וחדר טרפו לחברת חשמל- סה"כ כ- 3 מש"ח

חלוקת היטל השבחה בין החברים

חלוקת פנימית של עלויות היטל השבחה

- במסגרת הוצאת היתר הבניה שולם היטל השבחה בסך של 813,985 ₪ לאחר ערעור (הוועדה דרשה 1,104,058 ₪).
- בהתאם להסכם השיתוף, יש לייחס עלויות היטל השבחה באופן ספציפי לחברים בקבוצה. לבקשת הנציגות הוכן דו"ח של השמאי בועז קמר, שהגיש את הערעור, על מנת לסווג את החלק היחסי בין קבוצות הרוכשים בפרויקט (מצ"ב)

קבוצה	סכום ההיטל	הערות
שטחי מסחר	467,845	הקטנת עומק החנויות ונסיגה בחזית
שטחי משרדים	159,480	הקלה בגובה המבנה
אילן שם טוב	186,660	ניוד שטח עקרי ממרתף
סה"כ	813,985	

- העלות תופרד משאר עלויות הפרויקט ותחולק לחברי הקבוצה הפרטניים בהתאם לחלקם היחסי בהסכם השיתוף שבתוך הקבוצה שלהם (משרדים / מסחר).