



פסגות על הפארק



קבוצת פסגות על הפארק

אסיפה כללית חמישית

29.10.2020

י"א בחשוון תשפ"א

סדר יום

- דברי פתיחה - מר רונן בן - יהודה, מנכ"ל חברת אילה אגם
- סטטוס הנדסי
- משימות נדרשות לצורך קבלת טופס 4
- לוחות זמנים משוערים לסיום
- הסכם עם חברת מנוליד
- משמעויות תקציביות ושל תזרים מזומנים מההסדר
- מכירת חניות עודפות בבניינים 1+2

מר רונן בן יהודה, מנכ"ל אילה אגם

פתיח

- פעילות אינטנסיבית של אילה אגם בפרויקט מאז נפילת מליבו:
- מעורבות יומיומית בעצימות גבוהה של בעלי אילה אגם ג'קי סויסה ומנכ"ל החברה רונן בן יהודה כולל הגעה לשטח מספר פעמים בשבוע.
- בשלב א- חילוץ הפרויקט וחידוש העבודה בתוך זמן שיא.
- כניסת מנהלי אילה אגם לרזולציה גבוהה כמעט בכל פרט של התנהלות הקבלן מול קבלני המשנה- עניין שאינו במסגרת הפעילות הרגילה של החברה.
- עבודה צמודה מול חברת הפיקוח ומול נציגות הקבוצה, אשר משקיעה לא מעט מאמצים "מאחורי הקלעים".
- ברקע- השפעת הקורונה (הגבלות על כניסת פועלים, מחלות ובידודים של עובדים או קבלני משנה).

דוגמאות לפעילות

- מודל ה"עלות" שסוכם- חייב כניסה ל"קופסא השחורה" של הקבלן מול קבלני משנה וספקים בכלל ההיבטים, בדגש על הכספיים (כולל הנהלת חשבונות של מנוליד ושל חברת הבת שלה מול הספקים, בדיקת משכורות עובדי אתר ועוד).
- סיוע אקטיבי למנוליד מול קבלני משנה (דוגמא: קבלן הגמרים, קבלן אלומיניום, הפעלת קבלן חפירות תוך חיסכון כספי לקבוצה), ספקים (דוגמא: חברת המעליות, ספק השיש, ספק דלתות פנים, רב בריח) ורשויות (דוגמא: תאגיד המים, בזק).
- התמודדות קשה וסיזיפית מול מנוליד, בגלל הנסיבות בהן נכנסה בנעלי מליבו: בהיבטים של:
 - הנדסה, כולל טיפול בפערים בשטח מתקופת מליבו.
 - לוחות זמנים- שמשתנים חדשות לבקרים לרעה.
 - כספים: תקציב, דרישות לחריגים, תשלומים חודשיים.

דוגמאות לפעילות - המשך

- נקיטת יוזמה לשינוי המודל לטובת חברי הקבוצה (כמפורט בהמשך) תוך ניהול מו"מ מתמשך ומורכב מול מנוליד, במעורבות נציגות הקבוצה ועו"ד משה סימנה.
- סיוע לקבוצה בפתרון משברים של מנוליד מול קבלני משנה וספקים תוך מתן התחייבויות אישיות ואף תשלום כספים מאילה אגם.
- אנו מודעים לגמרי למצוקה של חברי הקבוצה, לאי הוודאות בעניין לוחות הזמנים המשתנים שוב ושוב, ופועלים נמרצות כדי שהפרויקט יסתיים כמה שיותר מהר ובצורה הטובה ביותר לטובת החברים, בנסיבות הלא פשוטות בו נמצא הפרויקט.

סטטוס הנדסי

סטטוס הנדסי

כללי

- בימים הקרובים, הקבלן יבצע השלמה של צנרת ניקוז חיצונית לדירות הגן לכיוון שביל הטיילת.
- הקבלן מתקן את המזרחה בחזיתות הבניינים 2-6, לאחר שנדרש ע"י הרשויות להזיז את ההידרנטים.

סטטוס הנדסי

• בניינים 1-4 (צפי להשלמות – ע"פ מידע מהקבלן)

- הדירות מוכנות למסירה.
- השטחים הציבוריים בבניינים 1+2 מוכנים למסירה. בבניינים 3+4 נותרו השלמות ותיקונים של מספר ימים, צפי לתחילת עבודה בשבוע הבא (כפוף לכניסת קבלן פיתוח חדש).
- בבניין 4 נדרש חבר ועד בית נוסף לצורך קבלת השטחים המשותפים.
- עבודות בנייה מחדש של קיר פיתוח צפוני בבנין 1 – לקראת סיום (הקבלן הקודם בנה את הקיר בעומק לא נכון).
- טכנאי בזק חיבר השבוע את קו הטלפון של בניינים 1+3 לרכזת הגילוי והכיבוי (בניינים 2+4 כבר חוברו), לאחר תקלת מערכת של בזק.
- 28/10 בוצעה בדיקת מעבדה למערכת המתזים (ספרינקלרים).
- 29/10 התחיל ביצוע צילום קווי ביוב לאישור תאגיד המים מי מודיעין.
- מבוצעים תיקוני ריג'קטים באלומיניום – צפי להשלמה עד 4/11.

סטטוס הנדסי

• בניינים 5-6 (צפי להשלמות – ע"פ מידע מהקבלן)

- מתבצעות עבודות לתיקון ריג'קטים מסיורי טרום מסירה.
- בבניין 5 נדרשים שני חברי ועד בית זמני לצורך תיאום מסירת השטחים המשותפים בגמר העבודה.
- 29/10 התחיל ביצוע צילום קווי ביוב לאישור תאגיד המים מי מודיעין.
- המשך עבודה על המעליות.
- המודד החל בעדכון התשתית בבניין ע"ג המדידה לצורך הגשה לעירייה ולתאגיד המים.

סטטוס הנדסי

• בניינים 7-8 (צפי להשלמות – ע"פ מידע מהקבלן)

- קבלן הגמרים ממשיך בעבודה בבניינים אלה.
- נדרשים שני חברי ועד בית זמני לצורך תיאום מסירת השטחים המשותפים בגמר העבודה (בבניין 8 יש מתנדב אחד).
- קבלן פיתוח חדש צפוי להיכנס לעבודה בשבוע הבא לצורך השלמת החניה.
- המשך עבודה על המעליות.
- המודד החל בעדכון התשתית בבניין ע"ג המדידה לצורך הגשה לעירייה ולתאגיד המים.
- השלמות אלומיניום ברצף עד 17/11.
- השלמת דלתות פנים עד 25/11.
- צפי לסיורים לפיקוח ולסיורי טרום מסירה בסמוך לסיום האלומיניום ובכפוף לו.

סטטוס הנדסי

• שצ"פ 528 (הגדול, ליד בניין 8)

- הושלם, למעט מאחזי יד וגדרות מתכת.
- הקבלן מטפל בהכנת תיק מסירה לרשויות, לרבות מדידה ותאום GIS.
- נדרשת השלמה נקודתית בכניסה ליד ארון בזק שהוצב על ידי בזק שלא על פי תוכנית מאושרת. בביצוע.
- השלמת ערוגה קטנה למטה בחיבור לטיילת.

• שצ"פ 506 (הקטן, ליד בניינים 1-2)

- מוכן, למעט החלפת ספסל.
- הקבלן מטפל בהכנת תיק מסירה לרשויות.

משימות שנותרו לצורך טופס 4

• מגרשים 308-309 (בניינים 1-4) לפי מידע מהקבלן

- סיור ואישור מחלקת התשתיות בעירייה – לאחר סיום הארכת צנרת הניקוז החיצונית מדירות הגן לטיילת + סיום תיקונים במדרכות וקיר בניין 1.
- בדיקת מתזים, בדיקת רכזות גילוי וכיבוי, בדיקת גלגלונים – כל הנ"ל יושלם במהלך הימים הקרובים כתנאי למעבר בדיקת כבאות.
- בדיקת הכבאות הוזמנה ונקבע מועד להגעת כיבוי אש ליום שני הקרוב - 2/11.
- צילום קווי ניקוז – יחד עם אישור הכבאות – ביום שני הקרוב 2/11. תנאי לאישור תאגיד המים.
- אישור קונסטרוקטור לעיגון האבן בפרויקט – לקראת 15/11.
- אישור יועצת הפיתוח – סיירה שוב ב 28/10. תיתן אישור בכפוף להשלמת תיקונים- צפי 15/11.
- אישור והתקנת גופי תאורה תקרתיים בחניה – צפי עד 15/11.
- אישור מחלקת תברואה – צפוי בימים הקרובים.
- אישור על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר- טופל בזמנו ע"י הקבלן. בבדיקת הקבלן.

משימות שנותרו לצורך טופס 4

• מגרש 310/1 (בניינים 5-6) לפי מידע מהקבלן

- סיור ואישור מחלקת התשתיות בעירייה – לאחר סיום הארכת צנרת הניקוז החיצונית מדירות הגן לטיילת + סיום תיקונים במדרכות.
- סיום מערך בדיקות אינסטלציה, גז ואטימות המבנה (מערך 2) – סיום עד 15/11.
- אישורי יועצים: קונסטרוקטור, פיתוח, תנועה, נגישות, אדריכל (לקראת סיום העבודה).
- אישור והתקנת גופי תאורה תקרתיים בחניה – צפי עד 15/11.
- הכנת תיק מדידות, לרבות אישור GIS – צפי עד 8/11.
- סיום מעליות, בדיקת מעבדה ואישור יועץ.
- אישור מחלקת תברואה.
- אישורי בזק, הוט, יס.
- בדיקת מעקות.
- אישור על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר- טופל בזמנו ע"י הקבלן. בבדיקה.
- בדיקת מערכת עידן+.

משימות שנותרו לצורך טופס 4

• מגרש 310/2 (בניינים 7-8)

- סיור ואישור מחלקת התשתיות בעירייה – עד 19/11
- סיום מערך בדיקות אינסטלציה, גז ואטימות המבנה (מערך 2) + סיום בדיקות בפיתוח (מערך 3) – סיום עד 17/11.
- בדיקת מתזים 5/11, צילום קווים 9/11.
- אישורי יועצים: קונסטרוקטור, פיתוח, תנועה, נגישות, בטיחות, אדריכל (לקראת סיום העבודה).
- אישור והתקנת גופי תאורה תקרתיים בחניה – צפי עד 15/11.
- הכנת תיק מזידות, לרבות אישור GIS – צפי עד 19/11.
- סיום מעליות, בדיקת מעבדה ואישור יועץ.
- אישור מחלקת תברואה.
- אישורי בזק, הוט, יס – עד 11/11.
- בדיקת מעקות.
- אישור על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר- טופל בזמנו ע"י הקבלן. בבדיקה.

משימות שנותרו לצורך טופס 4

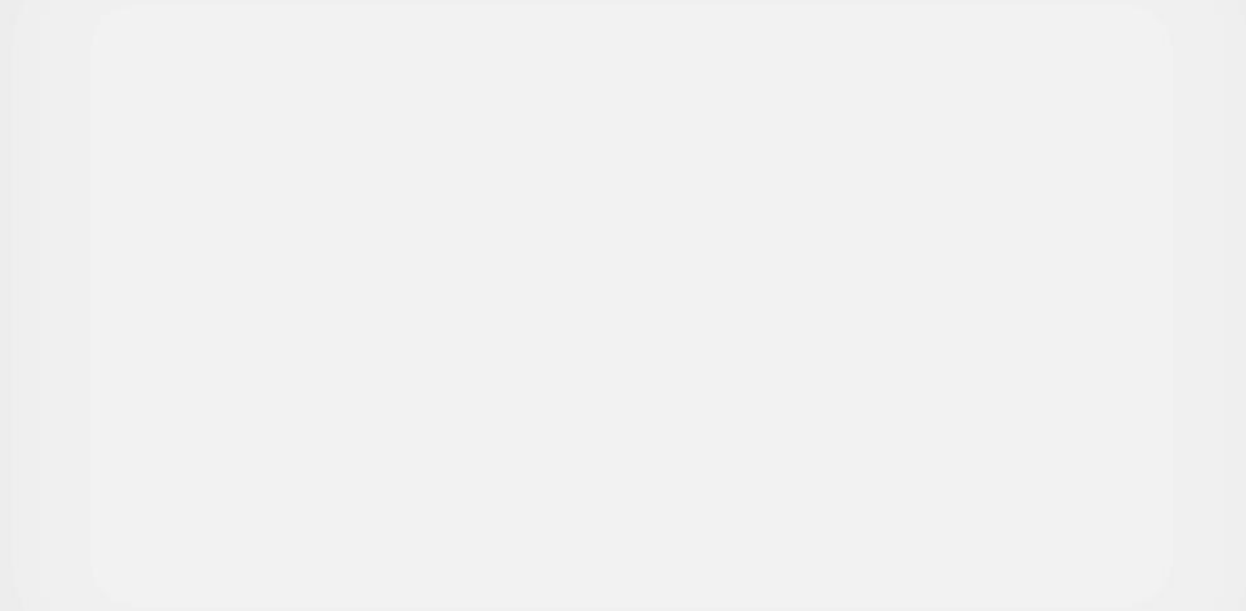
• מגרש 310/2 (בניינים 7-8) – המשך

- בדיקת מערכת עידן+.
- סיום התקנת דלתות פנים – 24/11.
- הוצאת זימון בדיקת כבאות – 15/11 – עד כשלושה שבועות לביצוע ביקורת (7/12).
- אישור תאגיד המים מייד לאחר מכן והגשת כל החומר לעירייה לקבלת תעודת גמר.

• שצ"פ

- סיום הכנת תיק מסירה עד 5/11.
- סיום הכנת תיק מדידות ו-GIS – עד 11/11.
- סיור טרום מסירה עם העירייה – 8/11.
- סיום תיקוני ריג'קטים ומסירה לעירייה – 16/11.
- יתכן כי שצ"פ 506, בשל גודלו הקטן יימסר מהר יותר.

לוחות זמנים משוערים לסיום



לו"ז משוער לקבלת טופס 4

• 30/11/20 – בניינים 1-4

• 31/12/20 – בניינים 5-6

• 31/1/21 – בניינים 7-8

הסכם עם חברת מנוליז

עיקרי ההסכם עם מנוליד - מדצמבר 2019

- שיטת "עלות פלוס" עם 3 רבדים:
 - רובד ראשון ע"ח הקבוצה - 13,239 אש"ח +הצמדה (עד 52 אש"ח) מינוס 262 אש"ח (מחצית מהתשלום לנאמנים).
 - רובד שני ע"ח מנוליד - 1,797 אש"ח. הערבות משמשת כבטוחה.
 - רובד שלישי ע"ח הקבוצה
- מסירת דירות עד 15.7.20. קנסות על איחורים עד 465 אש"ח.

הרקע להסכם החדש עם מנוליז

- צו התחלת עבודה – 20.1.20.
- הקבלן העלה שוב ושוב דרישות כספיות לתוספות חריגות שלא ע"ח מנגנון הרבדים ודרישות להארכת לו"ז של כחצי שנה:
 - עיכוב עד לקבלת אישור בימ"ש.
 - עיכוב בתחילת ביצוע בגלל דרישות קבלני משנה לקבל מקדמות.
 - עיכוב הנובע מהעבודות הנוספות.
 - עיכוב בגלל קורונה.
 - עיכובים בגלל נושאים שאינם תלויים בקבלן כגון תשתיות (מים, בזק).
- הקבלן הגיש תחשיב מנופח של תוספות כספיות בסכום של 9.3 מש"ח.
- עד כה שולם לקבלן על עבודות עד 31.8.20. להערכתנו הרובד השלישי עשוי להסתכם בכ- 2.7 מש"ח.

החלופות שעמדו בפני הקבוצה

- חלופה א- המשך הסדר קיים - חשיפה לרמה גבוהה של אי וודאות תקציבית לאור דרישות הקבלן לתוספות והצפי לרובד שלישי גבוה. יחייב גביית כספים בסכום גבוה לקופה המשותפת על מנת להבטיח מסירת הדירות האחרונות.
- חלופה ב- הסדר חלקי- המשך שיטת הרבדים תוך הסדרת לוח הזמנים ודרישות הקבלן לתוספות חריגות.
- חלופה ג- הסדר מלא- שינוי ההסדר הקיים לפאושלי, הסדרת לוח הזמנים ויצירת וודאות תקציבית גבוהה יחסית.

פרמטר מרכזי הינו מחיר כל חלופה. בתום התהליך הוחלט על חלופה ג.

עיקרי ההסכם החדש עם מנוליד

- מעבר להסדר פאושלי והגדרת סכום סופי. נקבע סכום של 1,280 אש"ח + מע"מ (כנגד חשיפה לרובד שלישי בסכום כמעט כפול). הקבלן דרש במו"מ סכום גבוה בהרבה, אך זה מה שסוכם.
- שינוי בשלבי התשלום לקבלן ומעבר משיטת תשומות לתפוקות.
- הגדלת סכום ערבות הבדק מ- 512 אש"ח ל- 1,251 אש"ח.
- נעילת תצורה- הסכום הסופי כולל דרישות חדשות מרשויות עבור טופס 4.
- לוח זמנים למסירת דירות- מעבר לכך הקבלן יחוייב בפיצויי איחור, אף כי שמורה לו הזכות להגיש לפיקוח בקשה לאורכה (אבל רק בגין עילות שנולדו מתחילת אוקטובר ואילך):
 - בניינים 1-4 לתאריך 31/10/20.
 - בניינים 5-6 לתאריך 30/11/20.
 - בניינים 7-8 לתאריך 31/12/20.
- הקבלן דרש במו"מ מועדים מאוחרים יותר, אך זה מה שסוכם, ולצערנו הקבלן לא עומד בלוח הזמנים החדש.

משמעויות תקציביות ושל תזרים
מזומנים מההסכם
עם חברת מנוליד

שקף שהוצג באסיפה הקודמת-משמעויות כספיות

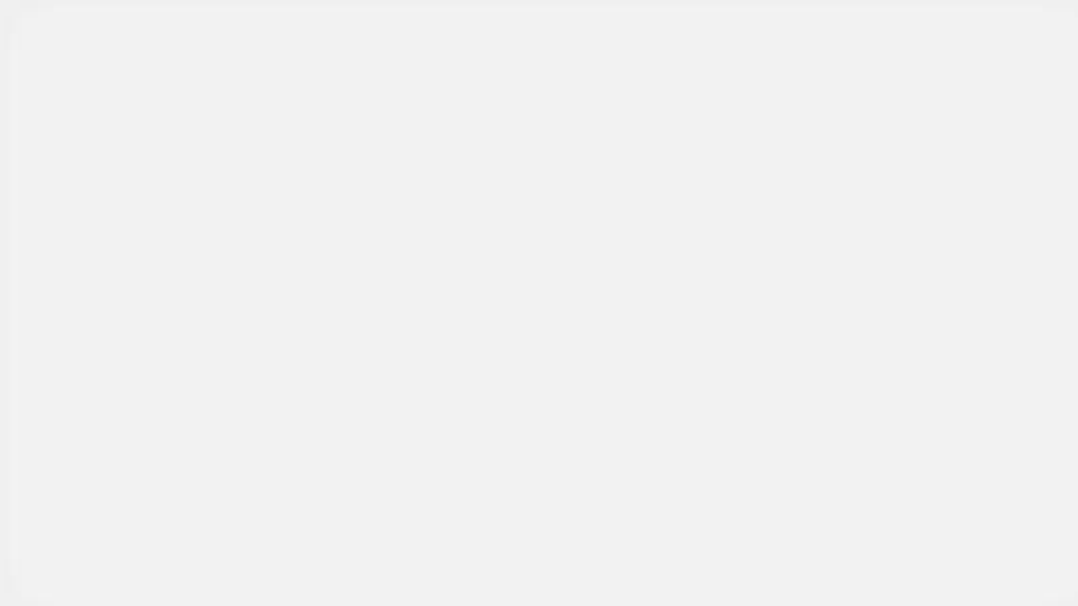
שינוי בהכנסות	עודף (גרעון)	הערות
עודף הכנסות מדיירים בגין חניות שהוקצו	840	
הכנסות עתידיות מדיירים- גידול בשטחי גינות דירות גן	80	חישוב מדוייק יבוצע לאחר מדידת הגינות
הכנסות עתידיות מדיירים בגין 5 חניות עודפות	212	בבניינים 1,2. הכנסה לא ודאית
סה"כ עודף הכנסות מדיירים	1,132	כולל מכירת 5 חניות
<u>שינוי בהוצאות</u>		
שינוי בהוצאות שאינן קשורות לבנייה		
גרעון בגלל היטל השבחה כולל הוצאות טיפול בערר	547	
גרעון נטו בקרקע, פיתוח, אגרות בנייה, חשמל ושמאות	89	פיתוח, אגרות, חשמל וכו
עלות נוספת- הכנסת רישום בית משותף לתקציב הפרויקט	50	במקור- משולם מחוץ לתקציב לעו"ד
הוצאות מימון	30	חלק מיעוד הבנ"מ
סה"כ נטו שינוי בהוצאות שאינן קשורות לבנייה	716	
גרעון בבנ"מ לבנייה טרם נפילת מליבו	27	מדדים כ- 1.9 מש"ח. חריגים כ- 0.9 מש"ח
<u>גרעונות בגלל נפילת מליבו:</u>		
גרעון-מחצית מהתשלום לנאמן	262	
גרעון- תוספת לפיקוח בגלל התארכות ושינוי שיטה	235	הערכה
גרעון- שמירה דצמבר וחלק מינואר	326	
גרעון - הארכת תקופת הפיקוח מטעם הבנק (שמאי)	21	
סה"כ גרעונות בגלל נפילת מליבו	844	
סה"כ גרעונות לפני בנ"מ נדרש ע"י הבנק	1,587	
בנ"מ נדרש ע"י הבנק	662	
סה"כ גרעונות כולל רזרבה נדרשת	2,249	
גרעון נטו- עודף בהכנסות פחות גרעונות (כולל רזרבה)	1,117	מניח מכירת כל 5 החניות העודפות
ערבות לעריית מודיעין - רכיב של תזרים מזומנים בלבד	725	מועד לא ידוע
גרעון תזרימי לטווח בינוני (כולל רזרבה)	1,842	
בממוצע ליח"ד	28.8	

עדכני- משמעויות תקציביות ותזרימיות

נושא	סכום	הערות
עודף מתוכנן בתקציב שהוצג באסיפה	725	בגובה הערבות לעירייה
בנ"מ שהוצג באסיפה	662	
עודף אפשרי שהוצג באסיפה- לאחר עדכון אומדן עלות של 28.8 אש"ח ליח"ד	1,387	אם לא משתמשים כלל בבנ"מ ואין רובד שלישי
שינויים עיקריים מאז האסיפה:		
הסכם חדש עם מנוליד- מעבר לפאושל במקום רובד שלישי	1,498	שזה 1,280 אש"ח פלוס מע"מ
תוספת נוספת משוערת לפיקוח	145	
הפחתה לרבע מהדיירים בגין הקטנת מרפסות	91	
חסכונות משוערים נטו בסעיפים תקציביים שונים	-77	
סה"כ שינויים	1,657	
גירעון עדכני משוער בפירוק הקבוצה בעתיד	-270	רק בהנחה שלא משתמשים בכלל בבנ"מ
סכומים הנדרשים כעת מסיבות תקציביות ושל תזרים מזומנים:		
סכום הנדרש זמנית כנגד ערבות לעירייה	725	לא ידוע מתי הערבות תשוחרר
אי מכירה עדיין של 5 חניות	212	ההליך יחל בקרוב בפרסום נפרד
הותרת בנ"מ של 5% מיתרת התשלום לקבלן	75	
מנגד- דחיית תשלומים לסוף שנת בדק	-330	
סך כספים נדרשים בגין ערבות ובנ"מ	682	
ועוד- גירעון עדכני משוער בפירוק הקבוצה בעתיד	270	כמצויין מעלה
סך כספים נדרשים בעיתוי נוכחי בניכוי עודף עדכני בפירוק הקבוצה בעתיד	951	לגבייה מהחברים לקופה
בממוצע ליח"ד- גביית כספים לקופה	14.86	ככל שלא יהיה כלל שימוש בבנ"מ הסכום יוחזר

בתחשיב קיצון של אי שימוש כלל בבנ"מ וגביית 212 אש"ח בגין 5 חניות- צפוי בקופה בסוף הפרויקט עודף של 681 אש"ח.

מכירת 5 חניות בבניינים 1+2



מכירת 5 חניות עודפות

- בבניינים 1+2 יש 5 חניות בודדות עודפות (חניה שלישית). מדובר ב- 16 דיירים בשני הבניינים.
- חניות שלא תימכרנה תירשמנה בעתיד כרכוש משותף של בניינים 1+2 ובעלי הדירות בבניינים אלו יהנו מהן מחד כ"פול" ויחוייבו בגינם מאידך.
- עם זאת, המצב בו ישתמשו בחניות כ"פול" ללא הצמדתן המשפטית אינו מצב יעיל כלכלית לאף אחד מהחברים.
- כזכור המחיר הוא של 42.5 אש"ח לחניה.
- הנציגות החליטה לאפשר לדיירי בניינים 1+2 לרכוש את החניות בשיטת "מכרז" לכל המרבה במחיר, תוך קביעת מחיר מינימום של 15 אש"ח. המחיר שיקבע בפועל יהיה אחיד ויעמוד על המחיר הנמוך ביותר שיוצע מבין 5 ההצעות הכי גבוהות.
- אנו נפנה באופן מסודר לדיירי בניינים אלו לבצע את ה"מכרז".