

מידעון חודש מרץ

21/03/2013

י' ניסן, תשע"ג

## דף מידע לחברי עמותת

### קדמת אפק

לכבוד חברי עמותת קדמת אפק שלום רב,

חג פסח שמח וכשר מאחלים חברי הועד וחברת אילה א.ג.מ.

להלן מספר עדכונים,

#### **1. החלפת יו"ר :**

לאור העומס הרב והלחץ האדיר שהיה בתקופה האחרונה על היו"ר – גיא מאמו, ביקש לסיים את תפקידו, חברי הועד מודים לגיא על התרומה הרבה וההשקעה הגדולה למען קידום הפרויקט. הועד בחר את איל פרץ כיו"ר חדש, כל חברי הועד וחברת אילה א.ג.מ מאחלים לאיל בהצלחה בתפקיד.

#### **2. פתיחת מסגרות אשראי בבנק :**

בשעה טובה כל חברי העמותה אושרו ע"י הבנק וניתן להתקדם לשלב החתימות בבנק. בשל העובדה כי חלפו מעל 6 חודשים מהכנת דו"ח "ס" של הפרויקט דורש הבנק לעדכן את דו"ח זה לפני פתיחת מסגרות האשראי בפועל. עם סיום עדכון הדו"ח יזומנו חברי העמותה לפתיחת מסגרות אשראי בבנק לאומי למשכנתאות ברחוב מונטיפיורי 31 בתל אביב. הערכה כי במהלך חודש אפריל הקרוב יתחיל התהליך. תדריך מפורט יופץ אליכם בסמוך למועד.

#### **3. בחירת קבלן מבצע במסגרת מכרז קבלנים :**

בסוף חודש שעבר התקבלו הצעות ממספר קבלנים לטובת ביצוע הפרויקט. התקבלו הצעות מעשרה קבלנים. בימים אלו מתקיימות ישיבות אשר מטרתם לוודא שאנו משווים הצעות זהות. אנו נערכים לבצע מו"מ עם הקבלנים שימשך מספר שבועות. לאחר סיום תהליך המו"מ נפרסם את תוצאות המכרז שהוגשו ובחירת קבלן סופי לביצוע הפרויקט.

#### 4. הליך קבלת היתר בניה :

הוגשו בקשות להיתרי בניה לוועדה המקומית לפני כחודשיים. ההיתרים אושרו ע"י הוועדה בכפוף למס' תיקונים שנדרשו. השבוע, צוות המתכננים מגיש הגשה חוזרת לוועדה. במקביל העמותה בתהליך לקבלת יתר האישורים מהרשויות לטובת קבלת היתר הבניה. אנו מקווים כי היתרי הבניה למגרשים יתקבלו במהלך חודש מאי. יחד עם זאת, יצוין כי בשלב זה התעוררה בעיה בהנפקת היתרי בניה (לכלל היזמים במתחמים) אשר נובעת ממחלוקות כספיות בין העירייה ומשרד השיכון, וכן בגין הגבלות הקיימות בתב"ע, כגון תכנון מחלפים בכבישים החדשים בראש העין. אנו מצדנו עושים ככל הניתן להסרת המגבלות ולקבלת היתרי בניה בהקדם האפשרי, ובין היתר, אנו פועלים מול גורמים שונים בעירייה בניסיון לפתור את הבעיה ובתקווה לקבל ההיתר כבר לקראת חודש מאי השנה. נעדכנכם בהמשך אודות הנושא.

#### 5. אישור תאגיד המים

תאגיד המים אינו מאשר תכניות לצמודי קרקע בשל מחלוקת עם משרד השיכון. התאגיד מבקש שמשרד השיכון יפצלו את כניסת המים לשנים בכל דו ולא היזם. המהנדסת של תאגיד אינה מוכנה לקלוט בכלל הגשות. אנו לוחצים על משהב"ש שימצאו פתרון לסוגיה.

#### 6. מס רכישה :

כפי שעודכנתם בעבר רשויות המס טוענות כי על חברי העמותה לשלם מס רכישה לפי שווי הדירות הגמורות (ולא על מרכיב הקרקע), כפי שנקע בדו"ח "0" ע"י השמאי. מסכום המס החל על כל אחד מחברי העמותה נוכח חלק יחסי ששולם כמס רכישה על פי מרכיב הקרקע. בעקבות החלטת הרשות, הוגשה השגה מטעם העמותה. אנו ממתנינים לזימונו לדיון בהשגה. לדבר יועץ המס, עו"ד צור שיץ, בתום הדיון בהשגה תיתכנה שלוש אפשרויות: קבלת ההשגה, פשרה או דחיית ההשגה. כמובן שכל החלטה בעניין ההשגה תובא לדיון בוועד העמותה. כפי שנמסר לכם בעבר, בשלב זה אין חובה לשלם את הסכום הרשום בשוברים שקיבלתם, וזאת מאחר שהוגשה על ידינו כאמור השגה לרשויות המס, ובהתאם לחוק, הרי שעד לבירור ההשגה, הליכי הגביה בגין הסכום השנוי במחלוקת מוקפאים. עם זאת, על פניו יש יתרון בתשלום המס השנוי במחלוקת, וזאת, שאם חס וחלילה ההשגה תידחה, לא יוטלו על המשלם הפרשי הצמדה וריבית על יתרת המס. מנגד, אם עמדתנו תתקבל בהשגה הרי שסכום המס העודף ששולם יוחזר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית (הריבית השנתית הינה 4% כיום).

## 7. האסיפה כללית

ע"פ תקנון העמותה אנו חייבים לבצע בחירות שנה ממועד הבחירות הקודמות. אנו נערכים לקיים אסיפה כללית בקרוב. חברי העמותה מוזמנים להעביר נושאים לדיון ליו"ר העמותה – איל פרץ. פרטים על מועד האסיפה יפורסמו בקרוב.

חג פסח שמח

בברכה,  
איילה א.ג.מ יעוץ נדל"ן בע"מ

בברכה,  
ועד העמותה

