

מידעון חודש נובמבר

20/11/2012

ו' כסלו, תשע"ג

דף מידע לחברי עמותת קדמת אפק

לכבוד חברי עמותת קדמת אפק שלום רב,
להלן מספר עדכונים,

1. הליך קבלת היתר בניה :

במהלך החודש שעבר התקבל פרוטוקול ועדת הרישוי שהתכנסה לשם אישור תכניות 1/250 (אחד השלבים בדרך לקבלת היתר). הוועדה אישרה עקרונית את התכנון וביקשה להשלים מספר פרטים אשר יעברו לוועדה בימים הקרובים. כמו כן, נמסרו לאישור הוועדה כל התכניות בקני"מ 1/100 (שלב ב' לקבלת היתר). הליך קבלת ההיתר יארך בין 3-4 חודשים.

2. בחירת קבלן מבצע במסגרת מכרז קבלנים :

במקביל להליך קבלת ההיתר, היועצים/המתכננים נמצאים בשלבים סופיים של התכנון הסופי והמפורט למכרז הקבלנים, שבסופו יוכנו חוברות התוכניות, המפרט הטכני והחוברת המשפטית להתקשרות מול הקבלן. אנו צופים כי המכרז יפורסם במהלך השבועות הקרובים ויופץ לכ 20 קבלנים אשר רשימתם אושרה ע"י ועד העמותה באסיפה ועד מנהל שנערכה ב 06/11/2012 ובנוסף, תפורסם בעיתונות הזמנה לקבלנים בסיווג המתאים – להציע הצעות לבניית הפרויקט.

3. השלמת הון עצמי – 40% :

להזכירכם כי כל חברי העמותה נדרשים להשלים הון עצמי לסך של 40% מאומדן עלות יחיד עד לתאריך ה 29/11/2012. חברי עמותה שטרם השלימו את הסכום הנדרש מתבקשים לעשות זאת עד למועד שצוין. כל חבר עמותה שביצע התשלום נדרש להעביר אישור העברה לעו"ד משה סימנה בפקס שמספרו 03-5230723 או במייל

moshe@simana-law.co.il

4. פתיחת מסגרת אשראי - בנק לאומי למשכנתאות :

בהתאם לתדריך שהופץ לפני החגים, בנק לאומי למשכנתאות נבחר כבנק המלווה של הפרויקט. כל חברי העמותה נדרשים לקבל את אישור הבנק המלווה לפתיחת מסגרת אשראי. כפי

שצוין בתדריך הנכם נדרשים לספק לבנק את כל המסמכים הדרושים על פי נהלי בנק ישראל לצורך קבלת אישור עקרוני. **חברי עמותה שטרם העבירו את החומרים מתבקשים לבצע זאת בדחיפות.**

בנוסף על כך אנו ממליצים לשלוח למי שמעוניין בכך, את המסמכים גם אלינו לצורך זירוז התהליך. נא לשלוח במייל אל שרון אברס, Sharon@ayala-agam.com, ואל ערן גבע, erang@ayala-agam.com.

כמו כן נבקש כי תציינו מאיזה חשבון בנק הנכם מעדיפים שהו"ק תרד ובאיזה מועד תשלום (1, 10 או 15 לכל חודש).

אנו מבקשים את שיתוף הפעולה המלא של כולם ע"מ והעברת כל המסמכים במידי וזאת על מנת שהבנק יוכל לבצע הליך אישור כל החברים ופתיחת מסגרות אשראי.

5. השלמת 50% מאומדן עלות יח"ד בהתאם להוראת המפקח על הבנקים :

בתדריך שהופץ אליכם לפני שבועיים פורטו ההנחיות החדשות של המפקח על הבנקים. בהתאם להנחיות אלה מתבקשים כל חברי העמותה להודיע כיצד מעוניינים שתסוגג ההלוואה בגין יח"ד בפרויקט :

- דירה ראשונה ויחידה – הון עצמי של 40% מאומדן עלות יח"ד
- דירה "להשקעה" (כפי שהוגדרה בהוראת המפקח על הבנקים) - הון עצמי נדרש של 50%

כל חברי העמותה המבקשים לפתוח מסגרת אשראי של 60% מאומדן העלות (40% הון עצמי) נדרשים להעביר "תצהיר דירה יחידה", כפי שנכתב בתדריך האחרון, לנציגי הבנק. נבקשכם להעביר עותק של הצהרתכם לבנק למר ערן גבע על מנת שנוכל לוודא שאכן תפתח לכם מסגרת אשראי מבוקשת.

כתובת מייל: erang@ayala-agam.com פקס: 03-6955771

6. מס רכישה :

לעדכנכם כי לאחרונה פנתה מפקחת ממיסוי מקרקעין לב"כ העמותה ודרשה למסות את חברי העמותה במס רכישה ע"פ שווי הדירה (בניגוד לשומה העצמית שהגישה העמותה על מרכיב הקרקע). עדכון מפורט בקשר לכך יועבר בנפרד מטעם יועץ המס של העמותה - עו"ד צור שיץ.

7. גג בטון :

בתאריך ה 23/04/2012 , הופץ אליכם מסמך במייל לבחירת ביצוע הכנה עליית גג ביחידת הדיור.

ההכנה כללה : (1) תקרת בטון

(2)איטום ובידוד גג הרעפים

(3)הכנה לנקודות מים, ביוב וחשמל

עקב אילוצים קונסטרוקטיביים של גובה מחיצות ותמיכת גג הרעפים אנו נדרשים , לפי דרישת הקונסטרוקטור, לבצע תקרת גג בטון דקה תחת תקרת הרעפים ליחידות הדיור ללא הכנה לעליית גג , ותקרת בטון רגילה (קונסט') המאפשרת ביצוע עליית גג בעתיד ליחיד אשר כוללת הכנה לעליית גג.

לאור דרישה זאת הוחלט ע"י הוועד בתאריך ה 06/11/2012 לבטל את ההכנות לעליית הגג ולבצע תקרת בטון אחידה לכל יחיד , דבר המאפשר בעתיד לבצע עליית גג . זיכוי העלות ששולמה יבוצע בעדכון " דו"ח 0 " ע"י השמאי בצמוד למועד פתיחת המכרז קבלנים.

בהתאם להחלטת הוועד , במידה ומי מהדיירים יהיה מעוניין לבצע בידוד תחת גג הרעפים (צמר סלעים+ גבס + יריעות איטום) ו/או הכנה לנקודות מים, ביוב וחשמל , הוא יוכל לבצע זאת במסגרת הליך שינויי הדיירים מול הקבלן המבצע שייבחר.

8. זימון אסיפה כללית :

על פי דרישת וועד העמותה תתקיים אסיפה כללית ביום שלישי , ה 04/12/2012 , בשעה 20:00 , במרכז הפיס - רחוב נווה אפיקים 3 , נווה אפק – ראש העין.

מטרת האסיפה היא בחירת חבר וועד שיחליף את הגב' הדס בן נפתלי.

לצורך קיום הבחירות לוועד המנהל של העמותה , כל המעוניין להציג מועמדותו מתבקש להגיש מועמדות במייל חוזר לא יאוחר מתאריך ה 01/12/12 לכתובת המייל המצ"ב Sharon@ayala-agam.com .

באסיפה תינתן למועמדים הבמה עד 2 דקות להציג את עצמם, רקע וניסיון מקצועי ואישי על מנת לאפשר לחברי העמותה בחירה מיטבית.

נושאים נוספים שיעלו במהלך האסיפה :

- אשרור של משרד רו"ח פריידקס בתור רו"ח של העמותה
- בחירת רו"ח מבקר
- שינוי תקנון – דיון בנושא ניגוד אינטרסים בין נותני שירותים לעמותה לבין חברי ועד וועדת ביקורת

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

בברכה,

איילה א.ג.מ יעוץ נדל"ן בע"מ

בברכה ,

ועד העמותה