



06 אפריל 2020  
י"ב ניסן, תש"ף

# דף מידע לחברי עמותת נוף גבעות בחריש

לכבוד חברי עמותת נוף גבעות בחריש שלום וברכה.

לפניכם מספר עדכונים.

## 1. פעולות הקבלן בשטח

בהמשך לעדכון ששלחנו בסוף חודש מרץ, נעדכן כי הקבלן ממשיך כל העת בביצוע עבודות ופעילויות מנהליות בפרויקט.

לעניין ביצוע עבודות - ככלל, העבודות שנותרו הינן ביצוע תיקונים בדירות ובשטחים הציבוריים, בהתאם להנחיות חברת הפיקוח ולפרוטוקולים של סיורי מסירה עם דיירים. מטבע הדברים, נוכח מגיפת הקורונה המתפשטת, קיימת ירידה בקצב ביצוע העבודות, הן בשל הסגר על שטחי יו"ש הגורר צמצום במסי העובדים המורשים להגיע לאתר, והן בשל אי הגעה של חלק מן פועלים ובעלי המלאכה ישראלים, עקב הימצאותם בבידוד או נוכח החשש הבריאותי.

לעניין ביצוע פעילויות מנהליות - הקבלן ממשיך אותם באופן מלא, ככל הניתן במסגרת האילוצים. להלן עיקרי הפעילויות:

- א. מסירת דירות בבניינים 9 עד 12 – כפי שעדכנו בעבר, התקבלו טפסי גמר (להלן "טופס 4") עבור בניינים 9, 10, 11, 12. חברת החשמל חיברה את כל הדירות ואכלוס בניינים אלו נמצא מזה מספר שבועות בעיצומו. עד כה מסר הקבלן 20 מתוך 44 הדירות בבניינים אלו. נציין, כי בגלל הקורונה ישנם חברי עמותה שדוחים את מועד קבלת הדירות.
- ב. "סיורי טרום מסירה" עם דיירים בבניינים 1 עד 8 - עד כה ביצע הקבלן סיורי טרום מסירה ב- 61 מתוך 88 דירות. גם בעניין זה נציין, כי בגלל הקורונה ישנם חברי עמותה שדוחים את מועד סיור טרום המסירה.
- ג. פעילות של הקבלן מול רשויות לצורך קבלת טופס 4 – הקבלן ממשיך בפעילויות מצידו באופן מלא, אולם לאור צמצום הפעילות ברשויות העניין אורך זמן רב יותר. לעניין זה להלן פירוט בהתאם לבניינים:
- (1) בניינים 1,2,8 – לשמחתנו, לאחר פעילות אינטנסיבית של הקבלן, בסיוע חברת הפיקוח, התקבלו ביום 5.4.2020 כל האישורים הנדרשים לצורך קבלת טופס 4, לרבות: אישורי המועצה המקומית, אישור כיבוי אש ואישור משרד השיכון. לעניין אישור משרד השיכון לבניינים אלה נציין, כי האישור התעכב זמן רב בשל אי מוכנות הפיתוח הציבורי (בדגש על מדרכה ואבני שפה) הנמצא באחריותם. משרד השיכון הסכים אמנם לתת את אישורו לבניינים 9 עד 12 ללא מדרכה, אולם סירב לעשות זאת לבניינים נוספים כל עוד הקבלן מטעמם לא יסיים את המדרכות הזמניות ואבני השפה, לכל אורך הפרויקט.
- לשמחתנו עבודה זו הסתיימה לאחרונה, ואכן עם סיומה הגיעו נציגי משרד השיכון לסיור בשטח על מנת לוודא שאכן מולאו כל דרישותיהם לעניין הממשק שבין המגרשים לבין השטחים הציבוריים, ונתנו ביום 5.4.2020 את אישורם גם לבניינים 1,2,8. לאור קבלת כל האישורים מנסה הקבלן בימים הקרובים לקבל טופס 4 בוועדה לתכנון ובנייה, אף שקיים כאמור צמצום בהיקף הפעילות של הרשויות, לרבות של הוועדה לתכנון ובנייה.

נזכיר, כי רק לאחר קבלת טופס 4 יוכל הקבלן להגיש בקשה לחברת החשמל להגיע לבדוק ולחבר את הדירות לחשמל קבוע (תנאי לאכלוס), וכי כפי שהתרענו בעבר מדובר בפעולה האורכת מספר שבועות (בין חודש לחודשיים מקבלת טופס 4 – ראינו זאת גם בפרויקטים אחרים בחריש וגם בפועל בבניינים 9-12). זאת ועוד, לאור צמצום פעילויות גם בחברת החשמל קשה לנו להעריך כעת את פרק הזמן שייקח לחברת החשמל לחבר את הדירות לחשמל. בבניינים אלו ב- 25 מתוך 33 דירות כבר בוצעו סיורי טרום מסירה.

(2) בניין 7 – למעט קבלת אישור משרד השיכון, התקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך קבלת טופס 4 (לרבות: אישורי המועצה המקומית ואישור כיבוי אש).

לגבי אישור משרד השיכון- למשרד השיכון נדרשו שני נושאים מרכזיים:

האחד- מוכנות הפיתוח הציבורי (מדרכות ואבני שפה לכל אורך הפרויקט), שאכן הסתיים לאחרונה ע"י קבלן מטעם משרד השיכון (ראו לעניין זה פירוט בסעיף הקודם לגבי בניינים 1,2,8).

השני- משרד השיכון מבקש לקבל אישורים בכתב של מועצת חריש ושל הוועדה לתכנון ובנייה בנוגע לכך שהתמיכות הקונסטרוקטיביות לחלק מהקירות הגבוהים של הפרויקט- בדגש על הקיר שבין בניין מס' 7 לשביל שעולה בינו לבין בניין 6 מעלה לעבר הפארק (ראו בתמונה שבסוף המידעון), נמצאות בתוך שטחי ציבור (עניין שבוצע כמובן בהתאם להיתרי הבנייה שאושרו ע"י הוועדה לתכנון ובנייה, בהתאם לתכנון הקונסטרוקציה של הקירות). קבלת האישורים הנ"ל ממועצת חריש ומהוועדה לתכנון ובנייה מטופלת ברמה יומיומית ע"י חברת הפיקוח ונקווה שתסתיים בקרוב (אף שבגלל הקורונה ופעילות מצומצמת של רשויות העניין עלול להתעכב).

לאחר קבלת אישורים אלו מהמועצה ומהוועדה, יוכל לקבל הקבלן את אישור משרד השיכון, ויוכל להגיש לוועדה לתכנון ובנייה

בקשה לקבל טופס 4 גם לבניין מס' 7. לעניין התהליך לקבלת טופס 4 לאחר הגשת הבקשה, וחיבור הדירות לחשמל ע"י חברת החשמל-ראו את הרשום נעלה לגבי בניינים 1,2,8. בבניין זה ב-10 מתוך 11 הדירות כבר בוצעו סיורי טרום מסירה.

(3) בניינים 3 עד 6 – בבניינים אלו התקבלו חלק מהאישורים לצורך קבלת טופס 4 (התקבל אישור כיבוי אש), והקבלן ממשיך בטיפול בקבלת כל החתימות הנדרשות הנוספות במסגרת "טופס הטיולים" לקבלת טופס 4 (הקבלן סיים את העבודות הנדרשות ונדרש להחתיים בעלי תפקידים שונים). יחד עם זאת, עקב הקורונה קשה מאד להניע את כל המחלקות והפקידים להגיע לסיורים ולאשר את הנדרש.

לגבי קבלת אישור משרד השיכון לבניינים אלו- ראו את האמור לגבי בניין 7 לעיל.

בבניינים אלו ב-26 מתוך 44 דירות כבר בוצעו סיורי טרום מסירה.

## 2. קבלת שטחים ציבוריים בבניין

בדומה להליך מסירת דירות שיש בו 3 שלבים (סיור טרום מסירה לפיקוח; סיור טרום מסירה לדייר; מסירת חזקה לדייר), גם לשטחים המשותפים (חדר מדרגות, לובי, מעליות, גג וכו') מתקיים תהליך דומה. לעניין שטחים ציבוריים ה"דייר" הינו ועד הבית הזמני של אותו הבניין (2-3 מתנדבים). ככל שאין ועד בית זמני (מתבקשים שוב 2 מתנדבים לפחות מכל בניין לשמש כוועד בית זמני) ימונו בפועל שני הדיירים הראשונים שיקבלו את הדירות מהקבלן כוועד בית זמני. בהמשך, באחריות חברי העמותה בכל אחד ואחד מהבניינים בנפרד להתכנס לישיבת דיירים של הבניין ולמנות לבניין וועד בית קבוע.

- **כל המעוניין לשמש כוועד בית זמני בבניין נא לפנות במייל לשרון אברס בדוא"ל [sharon@ayala-agam.com](mailto:sharon@ayala-agam.com), לציין את מס' הבניין ושם המתנדב.**

- ככלל, תנאי למסירת הדירה הראשונה בכל בניין הינו קבלת חזקה בשטחים הציבוריים. יחד עם זאת, בתיאום בין יו"ר ועד העמותה, מר יעקב חפר, לבין הקבלן, ולאור הקורנה, נדחתה מסירת השטחים הציבוריים בבניינים 9 עד 12 לאחרי הפסח- בשבוע המתחיל ב 19 לאפריל. יו"ר ועד העמותה מבקש מנציגי בניינים 9, 11 ו- 12 ככל שיש כאלו, ליצור עימו קשר לצורך קבלת החזקה בשטחים הציבוריים בבניינים אלה. למיטב הבנתנו אין עדיין נציגים כאלו (אלא אם נבחרו בתהליך פנימי בקרב חברי כל בניין, והמידע לא הועבר אלינו).

### 3. מסירת המעלית בבניין מס' 10

מסירת המעלית בבניין 10 מתוכננת ליום ראשון ה- 19 לאפריל. יו"ר הועד, מר יעקב חפר מבקש מנציגי בניינים 9, 11 ו- 12 ככל שיש כאלו כאמור, ליצור עימו קשר, על מנת שיהיו גם הם במועד מסירת המעלית הזו, כהיערכות למסירת המעליות בבניינים שלהם.

### 4. הגנה למעליות

ועד העמותה החליט לרכוש מכספי העמותה חליפות הגנה רב-פעמיות למעליות, על מנת לשמור על הרכוש המשותף גם בתקופת האכלוס וגם בהמשך, כאשר יהיו מעברי דירות של שוכרים, מכירת דירות בעתיד וכו'.

### 5. חברת ניהול ואחזקה

להלן עדכון בנושא מועד העמותה:

ועד העמותה ניהל מו"מ עם מספר חברות ניהול ואחזקה ובחר בחברת DBR. חלק מתפקידה של החברה יהיה גם לקבל את השטחים הציבוריים יחד עם ועד הבית הזמני.

העלות החודשית של דמי וועד הבית בחצי השנה הראשונה תעמוד על כ- 200 ש"ח – (פרוט מטה), לאחר מכן תעמוד העלות החודשית על כ- 350 ₪, במידה וממשיכים עם חברת האחזקה (כולל מעליות, ניהול, הוצאות נוספות וכדומה). יחד עם זאת, המלצתו של יו"ר הועד לוועדי הבניינים הינה לגבות יותר כבר

במחצית השנה הראשונה. מכל מקום, יש לחתום על חוזה נפרד לכל וועד בנין ועל כל ועד בניין להחליט כיצד לנהוג עם דירות לא מאוכלסות. להלן טבלה מטעם וועד העמותה:

סכום חודשי לדירה	פירוט הוצאות החודשיות לבניין לחצי שנה ראשונה	הוצאות
כלול	ניהול הבניין בשוטף - טיפול בבעלי המקצוע, הצעות מחיר, תחזוקה שוטפת, גבייה, טיפול מול הקבלן והרשויות	ניהול
41	גיבון	גיבון
105	ניקיון פעמיים בשבוע -פעמים בשבוע -כל המבואות כולל זכויות ומעלית, פעם בשבוע מדרגות, פעם בשבוע מחסנים	ניקיון
כלול	אחראיות ושירות למעלית - חצי שנה מתנה מחברת המעליות. כ600 שח לחודש לאחר חצי שנה	חברת מעליות
כלול	תסקיר למעלית כל חצי שנה	מהנדס בודק מעלית
כלול	שלוש בדיקות גילוי אש ועשן - רכזת, מטלטין, ספרינקלים - שנה ראשונה על חשבון הקבלן, לאחר מכן 1200 שח שנתי	גילוי אש ועשן
8	ביטוח צד ג + חברי וועד	ביטוח מבנה
30	על פי מצב קיים (הערכה)	חשמל / מים
כלול	הדברה פעם בשנה 500 שח פעם בשנה לפי בקשה.	הדברה
5	בזק - שתי קווים קלים, קו אחד לרכזת, קו אחד למעלית	קווי טלפון + אנטרנט
2	- שח בממוצע לחודש 35	עמלות בנק
כלול		משאבות מים
10	תוספת של חמישה אחוז פחת, עקב הוצאות בלתי צפויות - כגון צלנדר, מחזיר שמן, וכו.	בלתי צפוי
200		סה"כ שח

## 6. מכולת פינוי קרטונים

הקבלן ביקש לעדכן כדלקמן:

מכולת פינוי קרטונים ממוקמת בחניה של בנין 9 - נא לזרוק פסולת קרטון ואריזות למכולה ולא בחצר הבניינים. כמו כן **מודגש כי מכולה זאת לא נועדה לפסולת בניין** – למי שעושה עבודות בדירה שקיבל- אנא פנו פסולת בניין באופן אחר. התקבלו תלונות מהקבלן כי למרות בקשות חוזרות מדיירים שקיבלו את הדירות לכך שידאגו לפנות את הפסולת והקרטונים שהם מוציאים בעקבות עבודתם בתוך הדירה אל השטחים הציבוריים במבנים, חלקם (או בעלי מלאכה מטעמים) עדיין ממשיכים להשליך פסולת בשטחים הציבוריים- עניין שאסור בתכלית האיסור. כל מי שהשליך פסולת כזו שלא לפי ההוראות נדרש לפנות אותה ולנקות את המקום.

**7. כללי- תנאים מרכזיים לקבלת טופס 4 ולאכלוס הדירות (תזכורת):**

א. על מנת לאכלס את הדירות, בראש ובראשונה נדרש לקבל טופס 4 מהוועדה לתכנון ובנייה. על מנת לקבל טופס 4 נדרש:

- 1) **מוכנות הבניינים והדירות**- המוכנות הינה ברמה הנדרשת ע"י הוועדה לתכנון ובנייה לצורך קבלת טופס 4. באחריות הקבלן ג'ברין.
- 2) **מוכנות השטחים הציבוריים בבניין** והפיתוח הצמוד במגרש (גם היא ברמה הנדרשת לצורך קבלת טופס 4). באחריות הקבלן ג'ברין.
- 3) **מוכנות תשתיות הפיתוח הציבוריות**- כגון כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו' (ברמה הנדרשת לצורך קבלת טופס 4). מודגש כי מדובר בעבודות פיתוח תשתית שהינן באחריות משרד השיכון וגורמי תשתית ציבוריים, ולא בעבודות שבאחריות הקבלן ג'ברין.
- 4) **המצאה של עשרות מסמכים ואישורים שונים ע"י הקבלן**- כגון אישור מכבי אש, אישור הרשות המקומית, אישורי מעבדה ועוד. הבאת כל האישורים הינה באחריות הקבלן ג'ברין.

ב. על מנת לאכלס דירה ("מסירת חזקה" מהקבלן לדייר, כלומר קבלת מפתח) נדרש:

- 1) **קבלת טופס 4** מהוועדה לתכנון ובנייה (שהתנאים לקבלתו פורטו בסעיף הקודם). טפסי 4 ניתנים לכל **מגרש** בנפרד (למעט בניינים 9,10 שם כל בניין הוא מגרש נפרד, בשאר הבניינים כל שני בניינים הם מגרש).
- 2) **היות הדירה "ראויה למגורים"** בהתאם להחלטת המפקח (ולאו דווקא שהסתיימו בה כל תיקוני הליקויים טרם מסירת החזקה בדירה לדייר, אף שהשאיפה היא לסיים כמה שיותר מהם טרם מסירת החזקה). מוכנות הדירה הינה באחריות הקבלן ג'ברין.
- 3) **חיבור קבוע לחשמל**- בדיקת החשמל בשטחים הציבוריים בבניין ובדירה ע"י חברת החשמל וחיבור הבניין והדירה חיבור של קבע, כולל מוני חשמל, לרשת החשמל (הקבלן יכול להזמין זאת מחברת החשמל רק לאחר קבלת

**טופס 4.** ממועד ההזמנה השליטה במועד בדיקת החשמל והחיבור לרשת החשמל הינה של חברת החשמל בלבד).

מודגש, כי מניסיון בעיר חריש בשל מחסור בכח אדם בחברת החשמל באיזור ביחס להיקף הדירות בחריש, לחברת החשמל לוקח מינימום של מספר שבועות ועד לחודשיים (ואף יותר) לחבר דירות לחשמל מרגע קבלת טופס 4. מודגש כי לא ניתן לאכלס את הדירות לפני חיבורן לחשמל.

#### **8. חיבור חשמל (תזכורת):**

כחלק מההכנות לקראת קבלת טופס 4 ואכלוס נפגש הקבלן עם נציגי חברת חשמל לצורך הכנות לחיבור חשמל קבוע לדירות בפרויקט. בבוא העת נשלח הודעות במייל לכל אחד ואחד מחברי העמותה של בניינים 1-8 (החברים בבניינים 9-12 כבר קיבלו הודעות מייל כאלו), בהם תתבקשו ליצור קשר עם המוקד של חברת החשמל (מס' טלפון 103) ולבקש מחברת החשמל להעביר על שמכם את מונה החשמל, בהתאם למספרי הזמנות שנמסור לכם בהודעה. העברה זו על שמכם הינה תנאי לחיבור חשמל קבוע לדירה. נבקש מכל הדיירים לשתף פעולה בהתאם להוראות שישלחו אליהם במייל ולאחר השיחה שלהם עם חברת החשמל לשלוח לנציגי הקבלן, עם העתק לשרון אברס, את מספר החוזה שיקבלו מחברת החשמל.

#### **9. כללי- תהליך האכלוס (תזכורת):**

תהליך מסירתה של כל אחת ואחת מהדירות מהקבלן לידי הדיירים מורכב משלושה שלבים:

א. השלב הראשון, בו לא מעורב הדייר, נקרא "מסירה לפיקוח". כאשר הקבלן סבור שדירה מסוימת כבר ראויה למגורים, הוא מזמין את המפקח מטעם העמותה (מחברת וקסמן-גוברין-שטרן) לסיור בדירה. המפקח מכין רשימת ליקויים לכל דירה, ומוסר לקבלן לביצוע תיקונים.



ב. 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 עצמם לציין בפרוטוקול מיוחד ליקויים, ככל שקיימים בדירה, על מנת שאלו יבדקו ושהקבלן יתקנם במידת הצורך.

ג. בשלב השלישי והאחרון, לאחר ביצוע תיקונים ע"י הקבלן (ורק לאחר קבלת טופס 4 לבניין וחיבור הדירות לחשמל) תזומנו ע"י הקבלן ל"מסירת החזקה" בדירה. גם במעמד זה של מסירת החזקה קיימת לכם אפשרות לציין רשימת ליקויים הקיימים בדירה, וזאת באמצעות "פרוטוקול ליקויי חזקה". מודגש כי כמעט תמיד קיימים עדיין ליקויים קלים שיש לתקן, ואם הדירה במצב של "ראויה למגורים" (הקביעה הינה ע"י המפקח) על הדייר לקבל לחזקתו את הדירה. הקבלן מחויב לתאם עם הדייר לאחר מכן ולהגיע לתקן את "ליקויי החזקה".

ד. דגשים: 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 ולציידו בייפוי כוח כללי, שיחתם אצל נוטריון.

#### 10. חיבור גז (תזכורת):

העמותה התקשרה עם חברת "סופר-גז". לאחר קבלת החזקה על הדירה באחריות הדייר ליצור קשר עם נציגה "סופר גז" בטלפון מספר 3114\* (שלוחה 5 סניף נתניה, שלוחה 5 לנציג שירות) לחיבור הדירה לגז. על פי הנחיות מחברת "סופר גז": כיריים צריכות להיות מורכבות ומותקנות ע"י טכנאי מוסמך. נא בדקו מול הנציג בסופר גז מה הנכם נדרשים לעשות בטרם הגעת טכנאי. בשיחה עם נציגה מסופר גז יש להזדהות מהפרויקט של "ג'אברין נוף גבעות" ולתת את פרטי הדירה וכתובת המגורים. עלות התקנת מונה גז בדירה- 350 ₪ כולל מע"מ. בעתיד יוכל ועד הבניין לבחור אם להמשיך עם חברת "סופר-גז" או להחליפה בספק גז אחר.

להלן שוב כתובת מגורים על פי בניין :

מספר בניין	כתובת
1	כלנית 17
2	כלנית 15
3	כלנית 13
4	כלנית 11
5	כלנית 9
6	כלנית 7
7	כלנית 5
8	כלנית 3
9	כלנית 1
10	סביון 27
11	סביון 25
12	סביון 23

#### **11. ארנונה וחיבור מים- ביום מסירת החזקה בדירה :**

ביום מסירת החזקה בדירה, כחלק מהליך מסירת החזקה, תקבלו מהקבלן טופס מסירת חזקה בדירה (לרבות רישום קריאת מונה מים), עימו תיגשו **מיידי** (טרם קבלת המפתח לדירה) למועצת חריש, על מנת להעביר על שמכם את הארנונה ואת המים מאותו היום, ולהמציא לקבלן עותק מאישור מועצת חריש על כך. הגורם במועצת חריש המטפל בנושא הינו מרכז השירות לתושב הממוקם ברחוב גפן 72 בחריש. בתקופת שיגרה שעות הקבלה שלו הינם- ימים א,ב,ד,ה משעה 08:30-12:30 ובימי ד משעה 18:00-16:00. טלפון 6719\* . יחד עם זאת, בשל הקורונה לא מתקיימת קבלת קהל וניתן לבצע זאת רק באופן דיגיטלי (בהתאם להנחיות מדויקות שתקבלו מנציג הקבלן ביום קבלת החזקה). תשומת לבכם לכך שאינכם אמורים לשלם למועצת חריש עבור מונה המים עצמו, כיוון שהעמותה דואגת לכך במרוכז ומראש.

## **12. מחזור משכנתאות, רישום זכויות ומכירת/העברת זכויות:**

א. מחזור משכנתאות – יתאפשר להתבצע בכל בנק שהוא (לא רק בבנק מזרחי-טפחות) לאחר שבנק מזרחי-טפחות "ישחרר" את הפרויקט מהליווי הבנקאי הקיים כעת. שחרור הפרויקט יתבצע רק לאחר קבלת כל טפסי 4, אכלוס כלל הפרויקט, סיום ההתחשבות הכספית של העמותה עם הספקים העיקריים שלה והצהרת ועד העמותה על כך שלא נדרש מימוש אשראי נוסף. מניסיון העבר, בד"כ פרק הזמן שחולף ממועד סיום האכלוס ועד שחרורו ע"י הבנק הינו כחודשיים-שלושה. תדריך מפורט בנושא מחזור משכנתאות יועבר אליכם במועד הרלוונטי.

ב. רישום הזכויות בטאבו –

להלן עדכון מעורכי הדין של העמותה:

בעיתוי הנוכחי קיים רישום בטאבו לפיו העמותה היא החוכרת של כלל המקרקעין. כמו כן רשומה משכנתא כללית לטובת בנק מזרחי-טפחות ורשומות הערות אזהרה פרטניות לטובת כל אחד ואחד מחברי העמותה. מצב רישומי זה הינו טוב מאד בעיתוי הנוכחי, כיוון שיאפשר לכל בנק למשכנתאות למחזר משכנתא, לאחר שבנק מזרחי-טפחות "ישחרר" את הפרויקט כאמור בסעיף הקודם.

בהמשך- הליך רישום זכויות חברי העמותה בטאבו (ולא רק הערות אזהרה כמו היום) כולל שני שלבים:

השלב הראשון- רישום הפרויקט כבית משותף. בעניין זה תפעיל העמותה עורך תשריט/מודד לרישום הבית המשותף, כאשר עורכי הדין של העמותה יטפלו בהליך המשפטי הכרוך מול לשכת המפקחת על רישום המקרקעין. השלב השני- רישום זכויות חברי העמותה בטאבו בדירות הספציפיות. הליך זה יחל רק לאחר רישום הבית המשותף.

תדריך לגבי אופן הרישום והמסמכים הנדרשים יופץ אליכם במועד הרלוונטי.

ג. מכירה/ העברת זכויות לצד ג'

להלן עדכון מעורכי הדין של העמותה:

נזכיר כי עד לרישום זכויותיכם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) כל הליך של מכירה/העברת זכויות ייעשה בליווי ובייצוגכם כמוכרים על ידי עורכי הדין של העמותה.

בהקשר זה נזכירכם, כי בהתאם לתקנון העמותה שהוכתב על ידי משרד הבינוי והשיכון, קיים איסור מכירת זכויות למשך 3 שנים ממועד מסירת החזקה, כאשר במקרה של מכירה בתוך התקופה הנ"ל יישא המוכר בקנס בסך של 40,000 ₪ לטובת משרד הבינוי והשיכון.

אנו מציעים כי בכל מקרה של כוונה למכירת זכויות, תתייעצו עם משרד עו"ד פיקהולץ סימנה (שהינו בעל ניסיון עשיר בליווי עסקאות יד 2 מורכבות כגון אלה בו מעורבים עמותה, משרד השיכון וכו'), ובכלל זה תוכלו לקבל מידע בקשר לעלויות הכרוכות במקרה של מכירת זכויות (כגון: מס שבת, קנס למשרד השיכון, שכ"ט עו"ד וכו'). בעניין זה ניתן ליצור קשר עם עו"ד יעל ברק בטלפון 03-5229091. בנסיבות "הקורונה" אנו מבקשים מהמעוניינים - ליצור

עימה קשר בדוא"ל: [yael@piksimlaw.com](mailto:yael@piksimlaw.com).

### **13. המשכיות מתן השירות ע"י חברת אילה אגם בזמן מגיפת הקורונה:**

אנו בחברת אילה אגם ממשיכים לעבוד במלוא המרץ, על מנת לקדם את הפרויקטים גם בימים טרופים אלו ופועלים מול כל הגורמים הרלוונטיים במגבלות הקיימות ובהתאם להנחיות ממשלת ישראל.

כפי שעדכנו, אנו פועלים במתכונת מצומצמת במשרדי החברה, אך ממשיכים לעבוד במחלקות השונות תוך הקפדה על הכללים. לתשומת ליבכם, כי בעיתוי הנוכחי דרכי ההתקשרות של חברי העמותה אלינו הינם באמצעות דוא"ל בלבד - למר שרון אברס, מנהל קשרי לקוחות (כתובת דוא"ל – [sharon@ayala-agam.com](mailto:sharon@ayala-agam.com)). נא לציין בנושא של הודעת הדוא"ל את שם הפרויקט, בניין ודירה ובגוף המייל לרשום בצורה תמציתית את מהות הפנייה. כולנו תקווה שבקרוב מאוד נחזור לפעילות רגילה ותקינה.

**14. תמונה מהשטח:**

הערה: התמונה הינה לפני השלמת מדרכת האספלט הזמנית מול בניינים 10 עד 12 שבוצעה לאחרונה ע"י הקבלן מטעם משרד השיכון



**אנו באילה אגם בונים אתכם עתיד ושמחים לעמוד לרשותכם לאורך כל הדרך.**

**בברכת חג פסח שמח ובריאות איתנה,**

**אילה אגם**