

מידעון חודש יולי
19/07/2020
כ"ז תמוז, תש"ף

דף מידע לחברי קבוצת פסגות החדשה

לכבוד

חברי קבוצת פסגות החדשה

שלום רב,

אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

1. סטטוס ביצוע:

- הקבלן מבצע תיקון ליקויי מסירה בבניינים 5-6. בבניינים הנ"ל הסתיימו עבודות הפיתוח, האלומיניום והמסגרות בפיתוח. נותרו השלמות של ארונות פח בשטחים המשותפים ובדיקת המעליות.
- בניינים 3-4 יימסרו מסירה ראשונית לפיקוח בשבוע האחרון של חודש יולי. צפי לתיאום דיירים לסיורי מסירה ראשוניים לבניינים אלו: החל מאמצע אוגוסט.
- עבודות הפיתוח והמסגרות בפיתוח של בניינים 3-4 כמעט הסתיימו, למעט השלמות והתאמות בכניסות לבניינים. נותרו השלמות אלומיניום בשטחים המשותפים וכן עבודות גמר נלוות.
- הקבלן נמצא בעיצומן של עבודות הגמר בדירות, בשטחים המשותפים ובפיתוח בבניינים 1-2, תוך התמודדות עם נזקי מזג האוויר בבניינים אלה, הבאים לידי ביטוי הן בדירות והן

בחללים המשותפים. כמו כן, עבודות האלומיניום יימשכו בבניינים אלה לפחות עד סוף חודש יולי.

- הקבלן צופה כי בניינים 5-6 יקבלו טופס 4 במהלך המחצית הראשונה של חודש ספטמבר, בניינים 3-4 בסוף חודש ספטמבר ובניינים 1-2 במהלך אוקטובר. לכך, יש להוסיף את משך חיבור הבניינים לחשמל ע"י חברת החשמל שאורך כשבועיים-שלושה ורק לאחר מכן, ניתן למסור חזקה בדירות.
- לאור הגל השני של מגיפת הקורונה, היעדרות עקב בידוד של אנשי מפתח אצל קבלני משנה וספקים, סגירה מחודשת של קבלת הקהל בחברת החשמל, יש לקחת בחשבון כי יתכן והמועדים המוערכים ע"י הקבלן יתמשכו עוד מעבר לנקוב לעיל.

2. 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.
- (2) **מוכנות השטחים הציבוריים בבניין** והפיתוח הצמוד במגרש (גם היא ברמה הנדרשת לצורך קבלת טופס 4). באחריות הקבלן.
- (3) **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.
- (4) **מוכנות תשתיות הפיתוח הציבוריות** - כגון כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו' (ברמה הנדרשת לצורך קבלת טופס 4). מודגש, כי מדובר בעבודות פיתוח תשתית שהינן באחריות החברה הכלכלית מודיעין וגורמי תשתית ציבוריים, ולא בעבודות שבאחריות הקבלן.

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.
- (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.

חיבור קבוע לחשמל - בדיקת החשמל בשטחים הציבוריים **בבניין ובדירה** ע"י חברת החשמל וחיבור הבניין והדירה חיבור של קבע, כולל מוני חשמל, לרשת החשמל (פעולות אלו ניתן להזמין מחברת החשמל רק לאחר קבלת טופס 4. הקבלן הוא המזמין את חברת החשמל, ברגע שמקבל טופס 4, וממועד ההזמנה השליטה במועד בדיקת החשמל וחיבור לרשת החשמל הינה של חברת החשמל בלבד - בד"כ לפחות שבועיים מטופס 4, בהתעלם ממצב מיוחד בארץ, כמו מגיפת הקורונה). **מודגש כי לא ניתן לאכלס את הדירות לפני חיבורן לחשמל.**

3. 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 הקבוצה (מחברת אתגר על) לסיור בדירה. המפקח מכין רשימת ליקויים לכל דירה, ומוסר לקבלן לביצוע תיקונים.
 - ב. בשלב השני, לאחר תיקון הליקויים ווידוי של המפקח, מוזמן כל דייר ע"י הקבלן לעריכת "סיור טרום מסירה"/"סיור מסירה ראשונה" בדירה. מטרת הסיור לאפשר 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) תוזמנו ע"י הקבלן "מסירת החזקה"/"מסירה שניה"/"מסירה סופית" 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 הקבוצה, 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 ולצידו בייפוי כוח כללי, שיחתם אצל נוטריון.
 - ה. בעת קבלת מפתח מידי הקבלן יש לוודא כי נציג הקבלן בודק מולכם את קריאת מונה מדי המים ומונה החשמל ומציין זאת בפרוטוקול המסירה.

4. קבלת שטחים ציבוריים בבניין ע"י ועד בית זמני :

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 מתנדבים), או חברת ניהול ואחזקה במידה ותבחרו אחת לשם כך. ככל שאין ועד בית זמני (מתבקשים 2 מתנדבים מכל בניין) או שלא תמונה חברת ניהול ואחזקה, ימונו בפועל שני הדיירים הראשונים שיקבלו את הדירות מהקבלן כוועד בית זמני.

- תנאי למסירת הדירה הראשונה בכל בניין הינו קבלת חזקה בשטחים הציבוריים.
- מומלץ מאד למנות חברת ניהול ואחזקה, גם לקבלת השטחים המשותפים. מניסיון, שלב האכלוס בעייתי מאד מבחינת נזקים לרכוש המשותף, גניבות, הפעלת מעליות וכו'. כל המעוניין לשמש כוועד בית זמני בבניין נא לפנות במייל לשרון אברס בדוא"ל sharon@ayala-agam.com, לציין את מס' הבניין ושם המתנדב.

אנו מבקשים את שיתוף הפעולה שלכם בנושא זה. לאחר פנייתנו אליכם בחודש מרץ האחרון ועד היום, פנה אלינו מתנדב אחד בלבד מבניין 2.

להלן פירוט מתקנים עיקריים שימסרו לוועדי הבניינים (בנוסף לשטחים עצמם) :
מסירת מעליות- נדרש לבצע מסירת חזקה במעליות לוועד הבניין בכל אחד מהבניינים.
עמדות כיבוי אש- הקבלן חייב למסור לוועד הבניין את כל הציוד הנדרש בעמדות כיבוי האש (זרנוקים, מזנקים ומטפים).
מערכת הגינון- על וועדי הבתים לקבל מקבלן הגינון את מערכת ההשקיה עבור הגינות בשטחים המשותפים בכל בניין.
מאגר מים וחדר משאבות – הקבלן ימסור לוועד הבניין את מאגר המים וחדר המשאבות, יחד עם הנחיות הפעלה, טיפול, תחזוקה וחיטוי המאגר אחת לתקופה. יצויין כי ישנו מאגר מים וחדר משאבות אחד לכל מגרש.
מערכת סולרית על הגג- לתשומת לבכם, כי המערכת תופעל לאחר האכלוס, רק לאחר מגורים בפועל של היקף משמעותי של דיירים בבניין. תפעול המערכת יבוצע ע"י גורם מטעם הקבלן ביום אחד שלגביו תימסר הודעה ע"י הקבלן, בו יבקש מכולם לאפשר כניסה לדירה.

במידה והנכם נתקלים בליקויי בטיחות וחשמל בשטחים הציבוריים- יש לדווח מיידית לקבלן.

5. ועד בית קבוע ואפשרות לבחירת חברת ניהול ותחזוקה :

כבעלי דירות בבית משותף חלה עליכם אחריות להתארגן לבחירת ועד בית בכל בניין, זאת לשם ניהול ותחזוקה תקינים של הבניין/בניינים, גינון והשקיה, לובאים, מעליות, גביית תשלומי ועד בית וכו'.

כאמור לרשותכם עומדת האופציה להביא חברת ניהול ותחזוקה.

6. ביצוע עבודות לאחר קבלת חזקה :

יש להניח כי בסמוך לאחר מסירת הדירה לרשות דייר, הוא יעסיק בעלי מקצוע שונים מטעמו לביצוע עבודות או התקנות שונות בדירה או בשטח הציבורי (רלבנטי לוועדי בתים). במהלך ביצוע עבודות, התקנות והובלת ציוד כאמור, יש להימנע מגרימת נזקים לתשתיות המשותפות והציבוריות בבניין או בסביבתו ולהנחות את בעלי המקצוע והמובילים מטעמכם לשמור על הרכוש המשותף והציבורי ולהימנע מפגיעה בו. כמו כן אין להשאיר פסולת בניין, חומרים וקרטונים בשטחים הציבוריים והנכם נדרשים לפנותם.

מעבר לעלויות או קנסות, שיושתו בגין הנזקים שייגרמו, קיימים גם היבטים בטיחותיים יחד עם פגיעה במראה השכונה ובאיכות החיים שלכם ושל שכניכם בבניין.

7. חיבור גז :

חברת גז- הקבוצה התקשרה עם חברת "אמישראלגז". לאחר קבלת החזקה על הדירה באחריות הדייר ליצור קשר עם נציגה "אמישראלגז" סניף רמלה בטלפון מספר 08-9221635 לחיבור הדירה לגז. להלן הנחיות מחברת "אמישראלגז": כיריים צריכות להיות מורכבות ומותקנות ע"י טכנאי מוסמך. יש לרכוש כיריים ולדאוג שיהיו מונחות על השיש בעת שנציג של חברת אמישראלגז מגיע לדירתכם.

בשיחה עם נציגה אמישראלגז יש להזדהות כדיירים בשכונת נופים מפרויקט "פסגות החדשה" של "מנוליד" ולתת כתובת.

עלות התקנת מונה גז בדירה- 550 ₪ כולל מע"מ.

להלן כתובת על פי בניין :

בניין 1- יער בן שמן 41

בניין 2- יער בן שמן 43 פינת יערות ישראל 50

בניין 3- יערות ישראל 48

בניין 4- יערות ישראל 46

בניין 5- יערות ישראל 44

בניין 6- יערות ישראל 42 פינת יער הזורע 1

8. ארנונה :

לאחר מסירת דירה אחראי הקבלן להעביר לידי מחלקת הגביה בעיריית מודיעין טופס מסירת דירה עם כל הפרטים הרלוונטיים (כתובת, מס' דירה, שטח, שם דייר וכו') ועל סמך הטופס תשלח אלכם באופן יזום מחלקת הגביה והארנונה של עיריית מודיעין מכתבי תשלום בצורה מסודרת.

9. מי מודיעין :

הקבלן יחבר מדי מים לכל הדירות. לאחר קבלת מפתח מעביר הקבלן לידי מי מודיעין טופס מסירה עם פרטי הדירה והדיירים. חברת מי מודיעין תשלח אליכם באופן יזום מכתבי תשלום בצורה מסודרת. התהליך לוקח זמן והתשלום יהיה רטרואקטיבי מקבלת מפתח. נא דאגו לבדוק ולרשום בטופס מסירת הדירה, יחד עם הקבלן, את קריאת מונה המים בעת קבלת המפתח.

אחד התנאים לקבלת טופס 4 הינו הצהרה של עו"ד הקבוצה, לפיה הובא לידיעת כל חברי הקבוצה עניין שהוא די מובן מאליו: שבבניינים ובחצרות עוברים קווי ביוב ו/או קווי מים משותפים, שהינם באחריות הדיירים על כל המשתמע מכך, לרבות טיפול תחזוקת הקווים, טיפול בגלישת וסתימות ביוב, טיפול בתקלות בקווים ובאביזרים המחוברים אליהם- והכל על חשבון הדיירים.

המשמעות הינה, כברגיל, שאחריות תאגיד המים לקווי מים וביוב הינה רק החל מגבול המגרש והלאה, ואילו בתחומי המגרש האחריות חלה על הדיירים הרשומים בבית המשותף, באמצעות ועד הבית וכד'.

10. חיבור חשמל :

ביקורת חשמל וחיבור הבניין והדירות למונים ע"י חברת חשמל -
הזמנת ביקורת חשמל מחברת חשמל בדירות ובשטחים הציבוריים בבניין לאחר טופס 4 הינה באחריות הקבלן.

התקנת מונה חשמל דירתי וחווזה פרטני עם חברת החשמל (באחריות הדייר) -

התקנת מוני החשמל בדירות מתבצעת ע"י חברת החשמל לפני מסירת הדירה לדייר (הפרוצדורה מתאפשרת רק לאחר קבלת טופס 4 לבניין). עם קבלת טופס 4 למגרש נעדכן את החברים במגרש בפרטים הנדרשים לצורך פנייה לחברת החשמל (מספר הזמנה וכו'). על הדיירים יהיה לפנות ישירות לחברת החשמל לצורך עריכת חוזה (ניתן לערוך חוזה גם טלפונית). לנציגי חברת החשמל ניתן להגיע דרך מוקד 103.
בעת מסירת הדירה, נא דאגו לרשום בטופס מסירת הדירה, יחד עם הקבלן, את קריאת מד החשמל הדירת.

11. ביטוח מבנה :

לתשומת ליבכם, בהתאם להסכם עם הבנק המלווה, מיום קבלת החזקה ביחידת הדיור מי שקיבל מימון מהבנק המלווה נדרש לערוך ביטוח מבנה באופן מידי (ביטוח מבנה המשועבד לטובת הבנק). כמו כן ביטוח העבודות הקבלניות של הקבלן אינו מכסה את הנוזקים שעלולים להתרחש ללא הקמת ביטוח מבנה. כמובן שגם למי שלא קיבל מימון מהבנק המלווה מומלץ לבחון בחיוב עריכת ביטוח מבנה, וגם לוועדי בתים מומלץ לערוך ביטוח.

12. מחזור משכנתאות :

מחזור משכנתאות - לאחר סיום האכלוס וסיום התחשבנויות סופיות עם ספקי הפרויקט המרכזיים (בעיקר עם הקבלן) יבדקו הבנק המלווה ושמאי הפרויקט את סך ההתחייבויות שנתרו למול קופת הפרויקט על מנת שהבנק יוכל "לשחרר את הפרויקט", קרי להעבירו ממסלול של ליווי פרויקט, למסלול של מימון רכישת דירות למגורים.
עם שחרור הפרויקט ניתן יהיה למחזר את המשכנתא בכל בנק למשכנתאות, **בכפוף לתדריך שנפיץ בעתיד**. מניסיון שלנו מפרויקטים קודמים, ניתן יהיה למחזר משכנתא החל ממספר חודשים לאחר תום אכלוס הפרויקט.

13. גביית כספים אחרונה מחברי הקבוצה :

כידוע, לא ניתן למסור דירות לחברים אשר לא שילמו את מלוא אומדן העלות ואת התוספת עבור החניה והמחסן, ככל שנדרשה תוספת כזו, והתחשבנות לגבי גדול גינה למי שרלוונטי.
גביית השלמה ל-100% מכלל חברי הקבוצה תבוצע בסמוך קבלת טופס 4 הראשון, תוך מתן הודעה מראש. **הצפי הוא לבצע גבייה מחברי הקבוצה בסוף אוגוסט/תחילת ספטמבר הקרוב**.
סכום מדויק לתשלום יועבר אליכם ממשרד רו"ח פריידקס כחודש לפני מועד התשלום. כרגיל, כל חבר קבוצה יודיע למשרד רו"ח פריידקס על אופן התשלום המועדף עליו, הון עצמי או

מימוש אשראי, כאשר חבר קבוצה אשר לא יעביר את הודעתו במועד, תמומש עבורו מסגרת האשראי.

למען הסר ספק, לא ניתן לפצל את מועד הגבייה בין המגרשים (מועד הגבייה הינו אחיד לכל חברי הקבוצה ללא קשר למועד האכלוס הפרטני).

14. ביקורים באתר :

ברצוננו להזכיר כי אתר הבניה הינו מקום מסוכן. חל איסור מוחלט על הגעה לאתר ללא זימון מראש ע"י הקבלן. הקבלן מזמן את הדיירים ביוזמתו לסיורי טרום מסירה ולמסירות חזקה כאמור לעיל.

15. ביצוע מדידות בדירה :

בהמשך לפניה של מסי' דיירים אלינו פנינו לקבלן לאפשר להכניס בעלי מקצוע לצורך לקיחת מדידות בלבד בדירה. הקבלן, כמחווה של רצון טוב ולאחר לחצים גדולים שהפעלנו עליו, הסכים לפנים משורת הדין ואישר כניסה של בעל מקצוע בלבד. לצורך התהליך סוכם כי דיירים יפנו לגבי' שולמית קהת, נציגת הקבלן, לצורך תיאום מול מנהל העבודה מר ניר איפרגן, טלפון – 053-2814799.

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

בברכה,

אילה אגם