

מידעון חודש ינואר  
31/03/2020  
ו' ניסן, תש"ף

# דף מידע לחברי קבוצת פסגות החדשה

לכבוד

חברי קבוצת פסגות החדשה

שלום רב,

אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

## **1. עדכון בנושא המשכיות מתן שירות ע"י חברת אילה אגם:**

נכון לעכשיו, ותוך עמידה בכל הנחיות הממשלה, אנו בחברת אילה אגם ממשיכים לעבוד במלוא המרץ, על מנת לקדם את הפרויקטים גם בימים טרופים אלו ופועלים מול כל הגורמים הרלוונטיים (קבלן, פיקוח, רשויות מקומית, בנק וכדו') במגבלות הקיימות. בשל המצב ולאור ההנחיות החדשות אנו פועלים במתכונת מצומצמת יותר במשרדים אך ממשיכים לעבוד במחלקות השונות תוך הקפדה על הכללים. לתשומת ליבכם אנו נערכים לכך שהחל מה 01.04.2020, **דרכי ההתקשרות של חברי הקבוצה אלינו יהיו באמצעות דוא"ל בלבד.** אי לכך, במידה והנכם מעוניין לפנות אלינו לעשות זאת באמצעות מייל למר שרון אברס, מנהל קשרי לקוחות. יש לדאוג לרשום בנושא המייל את שם הפרויקט, בניין ודירה ובגוף המייל לרשום תמציתית את מהות הפניה. בתקווה שבקרוב כולנו נחזור לפעילות רגילה ותקינה.

כתובת דוא"ל – [sharon@ayala-agam.com](mailto:sharon@ayala-agam.com)

## 2. סטטוס ביצוע :

מאז כניסת הקבלן מנוליד לעבודה בפרויקט, נעשתה על ידם עבודה במספר מישורים :

### • מו"מ עם היקף נרחב של ספקים וקבלני משנה-

- רובם כאלו שכבר עבדו בפרויקט בתקופת מליבו, במטרה לכרות עימם חוזים להשלמת הפרויקט. מדובר במו"מ לא פשוט, בין היתר בשל העובדה שחלק ניכר מהספקים ומקבלני המשנה "נכוו" בכך לא קיבלו, עקב נפילת מליבו, את כל התשלום המגיע להם בגין עבודות שביצעו בפועל בפרויקט, ורובם גם דרשו ממנוליד לקבל מקדמות על חשבון שכר החוזה בגין עבודות שכבר ביצעו, כתנאי מקדים לכניסה לעבודה.
- קבלני המשנה והספקים עימם חתמה חברת מנוליד הסכמים הינם : אלוקל (מסתורי כביסה, פרגולות), אורום (הכנות ומיזוג אוויר), הלפרין (קבלן איטום), חופי מדידות, אלום תפארת הגליל (קבלן האלומיניום), מסגרות נפרין, אל עסר (קבלן גמרים שעבודתו הופסקה לאחר כחודש וחצי עקב חוסר שביעות רצון), לומיאור (איטום ומיגון אש), גמליאלי (קבלן חשמל), תעשיות בית-אל (מסננים לממ"ד), שיש גטניו, ארץ ירוקה (קבלן חיפוי אבן חדש), צודיקר (שמירה), עארף עוני (אינסטלציה וגמרים), אלי ושדי (פיתוח), קשת מעקות, מ.בר גנרטורים, א.ש. קלפות (קבלן גגוני זכוכית), מבדק הצפון (מעבדת בדיקות), מילהאוס (פועלים ביומיות).
- בנוסף, במקביל להמשך ביצוע עבודות הבנייה, ממשיכה חברת מנוליד להשלים כריתת חוזים עם קבלני משנה וספקים בתחומים הבאים, הנדרשים להשלמת הפרויקט- אחים לוי, חרש וסטודיו (קרמיקה וכלים סניטריים), הדקל ונובו (מטבחים), דלתות תבור (דלתות פנים), רב בריח (דלתות חוץ וממ"דים), כרומגן (דודי שמש), שיש ליאן, KONE מעליות, קבלן גינון.

### • מיפוי ואיתור ליקויים בדירות ובשטחים הציבוריים.

- שינויי דיירים והזמנות של הדיירים מספקים שונים- מיפוי המידע, לרבות מול הדיירים עצמם ומיפוי הפערים.

### • ביצוע עבודות בפועל בשטח, כגון-

- עבודות פיתוח- הנחת תשתיות במגרש 230 הושלמה, ונמצאת בביצוע במגרש 229.
- עבודות עפר- מתבצעות בשטחים הציבוריים ובגינות במגרשים 228-229.
- עבודות חשמל- מתבצעות ברצף ומצויות לקראת סיום. בשל מגיפת הקורונה, ישנן בעיות באספקת אביזרים.

- עבודות גמרים- מתבצעות בכל הבניינים. המטרה להכין את הדירות בבניין 5 לסיורי טרום מסירה לדיירים בימים הקרובים. כמובן, המשך עבודה על הדירות בבניינים האחרים. נבחנת הכנסת קבלן משנה נפרד לעבודות גמרים לבניינים 1-2.
- עבודות איטום – עם סיום ההכנות לאיטום, תחל עבודת קבלן האיטום במרפסות שטרם נאטמו ב-1/4/20.
- אלומיניום – לאחר הרכבת כל החומר שסופק לאתר, יוצרו האביזרים החסרים. חלק מהתריסים כבר סופקו לאתר וחומר נוסף צפוי להגיע עד סוף השבוע.
- עבודות אינסטלציה – מבוססות על עובדים פלסטיניים, לאור הגבלות התנועה, נבחנת אפשרות להחלפת קבלן האינסטלציה.
- צובר גז יותקן ב-2/4/20.

### 3. עדכון בהקשר למגיפת הקורונה:

בשל המצב, עלולים להיגרם עיכובים במספר תחומים שונים:

**פועלים:** בשל הסגר על שטחי יו"ש, צפוי מחסור בפועלים פלסטיניים. כמו כן, יתכן ופועלים ישראלים יגיעו בכמויות קטנות יותר, עקב בידוד או חשש בריאותי כזה או אחר. הקבלן פועל להפעלת קבלני משנה איתנים, ללא חשיפה לפועלים פלסטיניים.

**טופס 4:** העירייה פועלת במתכונת חירום ובכח אדם מצומצם. בשל כך לא ניתן לקיים פגישות בעירייה, אולם עדיין ממשיכה להתקיים אינטראקציה מול גורמי השטח מטעם העירייה ונכון למועד זה לא קיימת פגיעה בתהליך לקבלת טופס 4.

**אספקת חומרים:** ישנם עיכובים של שבועיים ויותר לאספקת חומרים משטחי יו"ש. הקבלן פועל למציאת פתרונות חלופיים.

**חיבורי חשמל:** חברת החשמל פועלת במתכונת חירום ויתכנו עיכובים בחישמול המונים, הדירות ובבדיקות התקינות.

**כיוון שכידוע בכל יום יוצאות ע"י הממשלה הנחיות חדשות, ולאור התפשטות המגיפה, קיים כמובן רכיב נוסף של אי וודאות המצטרף לרכיבי אי הוודאות האחרים הקיימים ממילא ללא מגיפת הקורונה.**

#### 4. 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.**

## 5. 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 ובדיקה נוספת של המפקח, מוזמן כל דייר ע"י הקבלן לעריכת "סיור טרום מסירה"/"סיור מסירה ראשונה" 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) תזומו 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 ולציידו בייפוי כוח כללי, שיחתם אצל נוטריון.

## 6. קבלת שטחים ציבוריים בבניין (המידע בסעיף זה נרשם גם במידעון הקודם, אבל לצערנו

**נכון להיום אין מספיק מתנדבים לוועדי בית זמניים. אנא הירתמותכם!):**

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](mailto:sharon@ayala-agam.com), לציין את מס' הבניין ושם המתנדב.

## 7. צפי גבייה אחרונה ועדכון אומדן עלות:

גביית השלמה ל-100% מכלל חברי הקבוצה תבוצע בסמוך קבלת טופס 4 הראשון, תוך מתן הודעה מראש. כידוע, לא ניתן למסור דירות לחברים אשר לא שילמו את מלוא אומדן העלות ואת התוספת עבור החניה והמחסן, ככל שנדרשה תוספת כזו. למען הסר ספק, לא ניתן לפצל את מועד הגבייה בין המגרשים (מועד הגבייה הינו אחיד לכל חברי הקבוצה ללא קשר למועד האכלוס הפרטני).

נזכיר, כי באסיפה הכללית האחרונה הצגנו עדכון אומדן עלות בסכום ממוצע של כ-13 אש"ח ליח"ד (כאשר הוא מביא לידי ביטוי גם רזרבה בתקציב וגם שיקולי תזרים מזומנים של ערבות כספית שניתנה לעיריית מודיעין) בתקווה שיוותרו בעתיד עודפים שיוחזרו לחברי הקבוצה. משרד רו"ח פריידקס ישלח הודעות פרטניות לגבי עדכון אומדן העלות.

## 8. תמונות מהשטח :







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

**בברכת פסח כשר ושמח, בריאות לכולם ובשורות טובות,**

**אילנה א.ג.מ**