

מידעון חודש יולי
15/10/2020
כ"ז תשרי, תשפ"א

דף מידע לחברי קבוצת פסגות החדשה

לכבוד

חברי קבוצת פסגות החדשה

שלום רב,

אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

1. סטטוס בניינים 5+6+3+4

- לשמחתנו הדירות בבניינים 5+6 חוברו אתמול והיום לחשמל. הקבלן יתחיל לזמן דיירים לקבלת הדירות (מסירת חזקה) לאחר קבלת אישור של חברת אילה אגם על כך שהדייר השלים את חובותיו לקופת הקבוצה, לרבות התשלום הנוסף, עליו קיבלתם הודעה לפני מספר ימים.
- לגבי בניינים 3+4 - הקבלן קיבל שוברים מחברת החשמל ושילם אותם, והוא פועל מול חברת החשמל לחיבור הדירות בבניינים אלה, בתקווה לחברן מהר ככל הניתן - אולי אף בשבוע הבא.
- נזכיר כי בהתאם להודעת התשלום שהפיץ פריידקס (וראו גם את המסמך של אילה אגם שנשלח אליכם בנוגע להסכם עם הקבלן) על כל אחד לעדכן את משרד רו"ח פריידקס עד ליום א' הקרוב 18.10.20, לגבי אופן התשלום (הון עצמי או אשראי - למי שקיימת יתרת מסגרת אשראי בלתי מנוצלת). כאמור התנאי הינו קבלת התשלום בפועל לקופת הקבוצה.

- נזכיר, כי 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".
- כמו כן נזכיר, כי 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 ליפות את כוחו של בן משפחה/נציג מטעמם ולציידו בייפוי כוח כללי, שיחתם אצל נוטריון.
- לתשומת ליבכם- בעת קבלת מפתח מידי הקבלן יש לוודא כי נציג הקבלן בודק מולכם את קריאת מונה מדי המים ומונה החשמל ומציין זאת בפרוטוקול המסירה.
- במועד קבלת המסירה עליכם לבצע העברת בעלות של מונה החשמל הדירתי על שמכם באמצעות פנייה לחברת החשמל (103) ומסירת קריאת מונה החשמל. בעת הפנייה תתבקשו בין היתר לציין את הכתובת, את מספר ההזמנה (זהה לכל הבניין) ומספר החוזה (שונה לכל לדירה). להלן הנתונים הרלבנטיים לבניינים 3 עד 6 :

בנין 6	בנין 5	בנין 4	בנין 3
יערות ישראל 42	יערות ישראל 44	יערות ישראל 46	יערות ישראל 48
מ'ס הזמנה-300203031	מ'ס הזמנה-300202970	מ'ס הזמנה-300202802	מ'ס הזמנה-300202579
דירה:			
ועד בית 346553631	346558859	346559011	346554097
דירה 1 346553637	346558902	346559024	346554098
דירה 2 346553700	346558903	346559029	346554099
דירה 3 346553703	346558905	346559050	346554131
דירה 4 346553708	346558906	346559053	346554133
דירה 5 346553710	346558907	346559056	346554135
דירה 6 346553718	346558950	346559057	346554138
דירה 7 346553740	346558954	346559080	346554150
דירה 8 346553741	346558958	346559083	346554151

2. סטטוס בניינים 1+2 :

הקבלן ממשיך בביצוע עבודות בבניינים. קבלן האלומיניום חוזר לעבוד, והצפי לסיום עבודות האלומיניום הינו בתוך חודש מהיום. אין שינוי בצפי לסיום העבודות והאכלוס ביחס לעדכון האחרון, דהיינו סוף נובמבר.

3. ביצוע עבודות לאחר קבלת חזקה - תזכורת:

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.

4. חיבור גז - תזכורת :

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

5. ארנונה - תזכורת :

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.

6. מי מודיעין-תזכורת :

הקבלן חיבר 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'.

7. קבלת שטחים ציבוריים בבניין ע"י ועד בית זמני- תזכורת :

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 **(התבקשו 2 מתנדבים מכל בניין, ואכן בבניינים 3-6 יש לפחות 2 מתנדבים לבניין. בבניין 2 יש רק מתנדב אחד, ובבניין 1 אין עדיין מתנדבים- בבניינים אלו נבקש השלמה במייל לשרון אברס בדוא"ל sharon@ayala-agam.com, לציין את מס' הבניין ושם המתנדב)** 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'.
- **הגנה על מעליות - יותר ממומלץ לוועד הבית לרכוש הגנה למעליות**, ודאי בתקופה של הובלות- לדוגמא, ועדי הבתים של פרויקט שאכלסנו לאחרונה בעיר חריש בחרו להתקשר עם חברה בשם דקו-שילד (איש קשר: מר גיא שפירא ב- 054-4801536) המתקינה מיגון רב פעמי והיו מרוצים מהתוצאה. לשיקול דעתו של כל ועד בית איזה סוג מיגון לבצע, אבל אנו ממליצים מאד לשמור על המעליות.

תזכורת - 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. יצוין כי ישנו מאגר מים וחדר משאבות אחד לכל מגרש.
מערכת סולרית על הגג - לתשומת ליבכם, 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.

8. ועד בית קבוע - תזכורת :

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.

9. ביטוח מבנה :

לתשומת ליבכם, בהתאם להסכם עם הבנק המלווה, **מיום קבלת החזקה ביחידת הדיור** מי שקיבל מימון מהבנק המלווה נדרש לערוך ביטוח מבנה באופן מיידי (ביטוח מבנה המשועבד

לטובת הבנק). כמו כן ביטוח העבודות הקבלניות של הקבלן אינו מכסה את הנזקים 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 מבנה, לרבות ביטוח צד ג'.

10. מחזור משכנתאות- תזכורת:

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.

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

בברכה,

אילה אגם