

17/04/2019

י"ב ניסן, תשע"ט

חברי קבוצת פסגות החדשה שלום רב,

הנדון: תהליך בחירת ("הצמדה משפטית") של חניות ומחסנים

בהמשך לעדכון שפרסמנו בנושא בחירת ושיבוץ חניות ומחסנים (להלן: "ההצמדות") לחברי הקבוצה, אנו מבקשים לעדכנכם כי החל מחודש מאי הקרוב יבוצע תהליך בחירת ושיבוץ חניות ומחסנים באמצעות דוא"ל ע"י שרון אברס, מנהל שירות לקוחות.

לכל אחד בתורו (כפי שיפורט להלן) תישלח סקיצה של החניות והמחסנים של הבניין שלו, כולל מספרים סידוריים ומחירים של חניות ומחסנים, ועל פיה תתבקשו לבחור את ההצמדות שישויכו לדירתכם, לשלם לקופת הקבוצה (או לקבל זיכוי) בגין גודל המחסן שתבחרו, ויתכן שגם לשלם עבור מקומות חניה שתבחרו, אם תכונותיהן עדיפות על אלו של "חניה טורית סטנדרטית", כמפורט בהמשך.

להלן פירוט מנגנון בחירת ההצמדות:

1. כזכור, במסגרת הסכם השיתוף מגיעה, במסגרת אומדן עלות יחה"ד, לכל דייר מקום חניה אחד ומחסן אחד.

2. הסכם השיתוף קובע מנגנון של סדר בחירת מקומות החניה והמחסנים בבניין:

- א. בשלב טרומי מטופלות החניות של בעלי נכות רלוונטית, ככל שיש כאלו.
- ב. לאחר מכן, בשלב הראשון בוחר בעל הדירה היקרה ביותר בבניין מחסן וחניה. לאחריו בוחר בעל הדירה היקרה השנייה מחסן וחניה, וכך הלאה עד הדירה הכי זולה בבניין. במקרה של יותר מדירה אחת עם אותו אומדן עלות נערכת ביניהן הגרלה פנימית לקביעת סדר הבחירה.
- ג. אם יש חניות עודפות לאחר הסיבוב הראשון, אז הן מוצעות תמורת תשלום לקופת הקבוצה, בדרך של הגרלה הקובעת את עצם הזכאות ואת סדר הבחירה.

3. כזכור, עם בחירת הקבלן, עדכנו אתכם על התייקרות עלויות הפרויקט ובכלל זה הכללת מקום חניה שני במסגרת העלות. נציין, כי עדכון זה לא בא במקום המנגנון הקבוע בהסכם השיתוף, ומשמעותו כספית בלבד, דהיינו זכאות כספית לשני מקומות חניה במקום לאחד.

4. חשוב לציין כי קיימת שונות כלכלית בין החניות, שהמיצוי שלה בא לידי ביטוי בשלושה פרמטרים:

- א. האחד- סוג החניה- האם מדובר בשתי חניות בודדות או חניה טורית (חניה טורית היא חניה ארוכה המיועדת לשני כלי רכב החונים בזה אחר זה). כמובן ששתי חניות בודדות עדיפות על חניה טורית.
- ב. השני- מידת קירווי החניה- כמובן שחניה מקורה עדיפה על חניה בלתי מקורה, וחניה מקורה במלואה עדיפה על חניה המקורה באופן חלקי.
- ג. השלישי- רוחב החניה- בדרך כלל (תלוי בתנאי השטח), ככל שהחניה רחבה יותר היא עדיפה.

5. בהתאם לכך, לכל חניה הוצמד "תג מחיר", כאשר לחניה טורית תג המחיר הינו לשני מקומות החניה יחד. לשם המחשה: תג המחיר של חניה בודדת בלתי מקורה ברוחב סטנדרטי הינו 42,500 ₪; תג המחיר של חניה בודדת מקורה במלואה ברוחב סטנדרטי הוא 59,500 ₪; תג המחיר של חניה טורית (כלומר לשני מקומות חניה) בלתי מקורה ברוחב סטנדרטי הינו 63,750 ₪ (זוהי למעשה "חניה טורית סטנדרטית" המהווה את בסיס הזכאות, כמצוין בהמשך); תג המחיר של חניה טורית מקורה במלואה ברוחב סטנדרטי הינו 89,250 ₪, וכן הלאה.

6. בנוגע למחסנים- לכל מחסן גם יש "תג מחיר" בהתאם לשטח ברוטו שלו, לפי עלות למ"ר ברוטו של 7,140 ₪ כולל מע"מ. השטח ברוטו של המחסן הממוצע, להלן- "המחסן הסטנדרטי", הינו כ- 6.26 מ"ר. בהתאם לכך תג המחיר של מחסן סטנדרטי הינו 44,675 ₪.

7. מצורפות טבלאות פרטי החניות והמחסנים כולל מחירים.

8. לפיכך לרשות כל אחד ואחד מכם עומד "סל זכאות תקציבי" בסכום של 108,425 ₪ (מחושב לפי "חניה טורית סטנדרטית" של 63,750 ₪ + "מחסן סטנדרטי" של 44,675 ₪). לאחר שכל אחד יבחר את שני מקומות החניה ואת המחסן שלו יחוברו מחירוני החניות והמחסן שבחר, יופחתו מסל הזכאות התקציבי הנ"ל, ואת היתרה יתבקש לשלם (או לקבל זיכוי כספי).

9. כפי שהוצג בקצרה לגבי הסכם השיתוף, התהליך יתבצע בנפרד לכל בניין בנפרד ובמקביל, וזאת במס' סבבים:

א. שלב טרומי-הקצאת חניות לנכים- בשלב זה תוקצנה חניות הנכים בבניין, ככל שקיימת חניה כזו בבניין או במגרש (קיימת חניה כזו בבניינים 2,4,5 בלבד, אולם בהתאם לנסיבות ניתן יהיה לשבץ נכה, שאין לו חניית נכה בבניין, לחניית נכה במגרש. כל זוג בניינים הוא מגרש), וזאת לנכה שחברי הנציגות הכירו בבקשתו (תג

נכה בתוקף מטעם משרד התחבורה בלבד). במצב בו יש יותר מנכה מוכר אחד המעוניין בחניית הנכה- תיערך ביניהם הגרלה. מודגש כי זכאות הנכה אינה כוללת זכאות כספית (משמע- הנכה יהיה זכאי ל"סל הזכאות התקציבי" כמו כולם, ותיערך עבורו התחשבות כספית בגין סוג, מידת קירוי ורוחב החניה כמו לכולם, אף אם חניית הנכה רחבה יותר באופן המייקר אותה).

ב. סבב ראשון: בחירת חניה ראשונה (במסגרת ההקצאה הבסיסית) - לאחר הקצאת החניות לנכים כאמור לעיל, נפנה לפי סדר אומדני העלות בבניין (כלומר לדירה היקרה ביותר בבניין נפנה ראשונים, ואם צריך תיערכנה הגרלות בין דירות שאומדן עלותן זהה) לכל אחד ואחד מהחברים. בסבב הנוכחי כל חבר יתבקש לבחור בתורו (ממה שנותר פנוי) חניה אחת בלבד. מודגש כי ניתן לבחור חניה טורית (כלומר שני מקומות חניה בפועל כבר בסבב הראשון). כמו כן מודגש כי עם הגעה לבחירה של מחצית מכמות החניות הבודדות בבניין, לא יוכלו הבאים בתור לבחור בחניה בודדת ויצטרכו לבחור חניה טורית (כיוון שהמחצית השנייה של החניות הבודדות תיועד לאלו שכבר בחרו חניה בודדת, ותיבחר על ידם במסגרת הסבב השני, כמתואר בהמשך).

ג. בחירת מחסן- כאמור, במסגרת הסבב הראשון בוחרים גם מחסן. מספר המחסנים זהה למספר הדיירים. בבניין 6 ישנם שלושה מחסנים הצמודים פיזית לחניה, כך שבעת בחירת מחסן כזה, או חניה כזו, יש לבחור בהם כמיקשה אחת.

ד. סבב שני: בחירת חניה בודדת נוספת- לאחר סיום הסבב הראשון בכל בניין, נפנה שוב לחברים שבחרו בסבב הראשון חניה בודדת, על מנת שיבחרו את החניה הבודדת השנייה (יצוין, כי בכל בניין יש שני מקומות חניה לכל דירה). הפעם סדר הבחירה יקבע לא על-פי אומדן עלות יחיד, אלא על פי הגרלה שיבצע עוה"ד של הקבוצה בהתאם להסכם השיתוף.

10. אופן הבחירה יהיה לאחר פנייה פרטנית יזומה של שרון אברס, מנהל שירות לקוחות, לכל דייר בתורו כאמור. בכל פניה לדייר יצוינו כבר אלו חניות ומחסנים נבחרו על ידי הקודמים בתור, ומהן החניות והמחסנים הפנויים לבחירת הדייר בתורו. (אגב, המספרים הסיפוריים של החניות הינם ברמת המגרש ולא ברמת הבניין).

11. במהלך הסבב הראשון (למי שיבחר בחניה טורית) או במהלך הסבב השני (למי שיבחר בשתי חניות בודדות) תיערך התחשבות פרטנית של מחירי החניות והמחסן פחות "סל הזכאות התקציבי". ככל שתידרש תוספת תשלום ע"י חבר הקבוצה היא תשולם על ידו לקופת הקבוצה. ככלל, יש לממן תשלומים אלו מהון עצמי בלבד. ניתן יהיה לפרוס את תשלומי ההון העצמי הנוסף עד 5 תשלומים חודשיים שווים, שהראשון בהם הינו ליום 1.6.19. יחד



עם זאת, למעוניינים לממן תשלומים אלו או חלקם באמצעות מסגרת אשראי- יש לפנות בנושא למר ערן גבע במייל erang@ayala-agam.com על מנת שהנושא ייבדק פרטנית מול הבנק.

12. על מנת לאפשר את סיום התהליך כולו בזמן סביר, ועל מנת שלא לעכב את הדייר הבא בתור נבקשכם להעביר את החלטתכם בבחירת חניה לא יאוחר משני ימי עבודה מרגע שליחת המייל. דייר שיעכב את שליחת בחירת החניה עלול לאבד את תורו.

13. חשוב לציין, כי לאחר ששלחתם את בחירתכם לשרון, לא ניתן יהיה לשנות את הבחירה שכן בהתאם לבחירתו של כל חבר בקבוצה, ממשיך תהליך בחירת החניות והמחסנים וכל שינוי יגרום לטעויות ולסרבול ההליך.

14. מנגנון הבחירה המפורט לעיל, נעשה בהתאם להסכם השיתוף ובתיאום עם נציגות הקבוצה. המחירים המצוינים לעיל, נלקחו בחשבון לאחר התייעצות עם שמאי והכל מתוך מטרה לערוך חלוקה הוגנת בין חברי הקבוצה. כמובן, שהכספים שייגבו, יופקדו בקופת הקבוצה וישמשו את הקבוצה לתשלומים השונים לספקים הנבחרים בפרויקט.

15. אנו מבקשים מכל חברי הקבוצה לשתף פעולה ולא לעכב את ההליך.

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

בברכת פסח שמח וכשר,

אילה א.ג.מ

מצורפות טבלאות פרטי חניות ומחסנים כולל מחירים.

1. טבלת חניות (מיספור החניות הוא ברמת המגרש ולא ברמת הבניין)

א. חניות - מגרש 228 (בניינים 1+2)

מגרש	מס' חניה	בניין	נכה	טורי	מידת קירוי	רוחב	מחיר חניה
228	1	2	לא	לא	0%	2.70	42,500
228	2	2	כן	לא	0%	3.50	47,345
228	3	2	לא	לא	0%	2.40	42,500
228	4	2	לא	לא	0%	2.40	42,500
228	5	2	לא	לא	0%	2.40	42,500
228	6	2	לא	לא	0%	2.40	42,500
228	7	1	לא	לא	0%	2.40	42,500
228	8	1	לא	לא	0%	2.40	42,500
228	9	1	לא	לא	0%	2.40	42,500
228	10	1	לא	לא	0%	2.40	42,500
228	11	1	לא	לא	0%	2.40	42,500
228	12	1	לא	לא	100%	2.70	59,500
228	13	1	לא	לא	100%	2.70	59,500
228	14	1	לא	לא	100%	2.70	59,500
228	15	1	לא	לא	100%	2.70	59,500
228	16	1	לא	כן	50%	2.40	79,369
228	17	1	לא	כן	100%	2.40	79,369
228	18	1	לא	לא	10%	2.40	42,500
228	19	2	לא	כן	0%	2.40	63,750
228	20	2	לא	כן	0%	2.40	63,750
228	21	2	לא	כן	0%	2.40	63,750
228	22	2	לא	כן	0%	2.40	63,750
228	23	2	לא	כן	0%	2.40	63,750
228	24	2	לא	כן	0%	2.40	63,750
228	25	2	לא	לא	0%	2.40	42,500
228	26	2	לא	כן	0%	2.40	63,750
228	27	2	לא	כן	0%	2.40	63,750
228	28	2	לא	לא	0%	2.70	42,500

ב. חניות - מגרש 229 (בניינים 3+4)

מגרש	מס' חניה	בניין	נכה	טורי	מידת קירוי	רוחב	מחיר חניה
229	1	4	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	2	4	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	3	4	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	4	4	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	5	4	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	6	4	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	7	4	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	8	4	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	9	4	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	10	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	11	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	12	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	13	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	14	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	15	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	16	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	17	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	18	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	19	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	20	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	21	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	22	3	לא	לא	0%	2.40	42,500
229	23	3	לא	לא	10%	2.40	42,500
229	24	3	לא	כן	100%	3.00	94,070
229	25	3	לא	כן	100%	3.00	94,070
229	26	4	לא	כן	100%	2.70	89,250
229	27	4	לא	כן	100%	2.70	89,250
229	28	4	לא	כן	100%	2.70	89,250
229	29	4	לא	כן	100%	2.70	89,250
229	30	4	לא	כן	100%	3.00	94,070
229	31	4	לא	כן	100%	3.00	94,070
229	32	4	כן	לא	0%	3.80	48,875

ג. חניות- מגרש 230 (בניינים 5+6)

מגרש	מס' חניה	בניין	נכה	טורי	מידת קירוי	רוחב	מחיר חניה
230	1	6	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	2	6	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	3	6	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	4	6	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	5	6	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	6	6	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	7	6	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	8	6	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	9	6	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	10	6	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	11	5	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	12	5	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	13	5	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	14	5	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	15	5	לא	לא	0%	2.40	42,500
230	16	5	כן	לא	0%	3.80	48,875
230	17	5	לא	כן	0%	3.00	67,193
230	18	5	לא	כן	0%	3.00	67,193
230	19	5	לא	כן	100%	2.70	89,250
230	20	5	לא	כן	100%	2.70	89,250
230	21	5	לא	כן	100%	2.70	89,250
230	22	5	לא	כן	100%	2.70	89,250
230	23	5	לא	כן	100%	2.70	89,250
230	24	5	לא	כן	100%	2.70	89,250
230	25	5	לא	כן	100%	2.70	89,250
230	26	5	לא	כן	100%	2.70	89,250
230	27	6	לא	לא	100%	2.70	59,500
230	28	6	לא	לא	100%	2.70	59,500
230	29	6	לא	לא	100%	2.70	59,500
230	30	6	לא	לא	100%	2.70	59,500
230	31	6	לא	כן	100%	3.00	94,070
230	32	6	לא	כן	100%	3.00	94,070

2. טבלת מחסנים

מחסן מחיר	לחניה צמידות מחייב	ברוטו מחסן שטח	מס' מחסן	בנין	מס' מחסן
45,696	לא	6.4	1	1	1
45,696	לא	6.4	2	1	2
44,982	לא	6.3	3	1	3
44,982	לא	6.3	4	1	4
47,838	לא	6.7	5	1	5
43,554	לא	6.1	6	1	6
45,696	לא	6.4	1	2	1
45,696	לא	6.4	2	2	2
44,982	לא	6.3	3	2	3
44,982	לא	6.3	4	2	4
44,268	לא	6.2	5	2	5
43,126	לא	6.0	6	2	6
44,982	לא	6.3	7	2	7
53,550	לא	7.5	8	2	8
42,840	לא	6.0	1	3	1
42,840	לא	6.0	2	3	2
42,840	לא	6.0	3	3	3
42,840	לא	6.0	4	3	4
44,268	לא	6.2	5	3	5
42,840	לא	6.0	6	3	6
44,982	לא	6.3	7	3	7
43,554	לא	6.1	8	3	8
42,840	לא	6.0	1	4	1
42,840	לא	6.0	2	4	2
46,410	לא	6.5	3	4	3
42,840	לא	6.0	4	4	4
48,552	לא	6.8	5	4	5
49,980	לא	7.0	6	4	6
42,126	לא	5.9	7	4	7
43,554	לא	6.1	8	4	8
42,840	לא	6.0	1	5	1
42,840	לא	6.0	2	5	2
46,410	לא	6.5	3	5	3
42,840	לא	6.0	4	5	4
44,268	לא	6.2	5	5	5
44,268	לא	6.2	6	5	6
42,840	לא	6.0	7	5	7
46,410	לא	6.5	8	5	8
42,840	לא	6.0	1	6	1
42,840	לא	6.0	2	6	2
47,124	לא	6.6	3	6	3
42,840	לא	6.0	4	6	4
41,412	לא	5.8	5	6	5
49,980	27	7.0	6	6	6
42,840	27	6.0	7	6	7
42,840	28	6.0	8	6	8

הערה: בניין 6, הראשון שיבחר במחסן מס' 6 או 7 יצטרך לבחור בחניה מס' 27, או הראשון שיבחר בחניה 27 יצטרך לבחור במחסן מס' 6 או 7. כמו כן, מחסן 8 וחניה 28 הינם מיקשה אחת.