



קבוצת פסגות מודיעין

אסיפה כללית רביעית

18.11.2020

ב' בכסלו תשפ"א

סדר יום

- סקירה על התנהלות הפרויקט - מר רונן בן – יהודה, מנכ"ל אילה אגם:
 - סקירה הנדסית
 - לו"ז משוער לסיום
 - סקירה כספית

פתיח

- פעילות אינטנסיבית של אילה אגם בפרויקט- מעורבות בעצימות גבוהה של בעלי אילה אגם ג'קי סויסה ומנכ"ל החברה רונן בן יהודה כולל הגעה לשטח מספר פעמים בשבוע של מנהל הפרויקט מטעם החברה אנדי רדולסקו.
- חברת הפיקוח מסייעת לקבלן בתהליך קבלת טופס 4.
- ברקע- השפעת הקורונה (הגבלות על כניסת פועלים, מחלות ובידודים של עובדים, קבלני משנה, ספקים ורשויות).

סטטוס הנדסי

בניינים 5-7 (ע"פ מידע מהקבלן)

- הדירות והשטחים המשותפים מוכנים למסירה לדיירים. הקבלן תיאם מסירות של השטחים המשותפים לוועדי הבניינים ל-22/11 ו-24/11.
- ב-11/11 בזק טיפלה בחיבור רכזות הגילוי והכיבוי לקווי טלפון, כנדרש. ב-16/11 התקבלה תעודת מעבדה "נקיה" לרכזת הגילוי ונשלחה מייד ליועץ הבטיחות לכבאות לצורך קבלת אישורם הסופי. **הכבאות הודיעה שיגיעו לביקורת נוספת ביום ב' 23/11 ובנוסף גם ביום ג' 24/11 במקרה הצורך.**
- בהנחה שהביקורת תעבור תנפיק הכבאות אישור לטופס 4 (צפי עד סוף השבוע הבא). האישור יועבר לתאגיד מי מודיעין, כתנאי לקבלת אישור התאגיד (צפי של יום-יומיים מקבלת אישור כיבוי אש).
- אישורי הכבאות והתאגיד יועברו למחלקת הפיקוח על הבניה לצורך הנפקת טופס 4 ("תעודת גמר") והחתמת מהנדס העיר וראש העיר.
- הצפי לקבלת טופס 4 – כשבועיים מהיום, ככל ולא תהיינה תקלות או דרישות חדשות מגורמי רשויות שונים. לאחר מכן יזמין הקבלן את חברת החשמל לחבר את הדירות לחשמל ומיד לאחר מכן- ימסור את הדירות.

סטטוס הנדסי- המשך

• בניינים 1-4 (ע"פ מידע מהקבלן)

— הדירות והשטחים המשותפים נמצאים בתיקונים והשלמות אחרונות.

— להערכתנו, הקבלן יתאם סיורי מסירה של השטחים המשותפים לוועדי הבניינים בעוד כשבועיים.

— ב-11/11 התקבל טופס 4 למערכות (לא לאכלוס).

— ב-12/11 נעשתה פניה לחברת החשמל להזמנת בדיקות וחיבור המונים הציבוריים לחשמל לצורך ביצוע "הרצת מערכות" ואישור הכבאות.

— ב-17/11 בזק טיפלה בחיבור רכזות הגילוי והכיבוי לקווי טלפון, כנדרש לצורך האישור.

— טרם התקבלו מועד לביקורת כבאות ומועד להגעת חברת החשמל.

— אישור הכבאות הכרחי לצורך קבלת אישור תאגיד המים – אשר

היגו הכרחי לטופס 4 (תעודת גמר).

סטטוס הנדסי

• בניינים 1-4 (ע"פ מידע מהקבלן) – השלמות שנותרו

– השלמת בדיקת מעבדה לדלתות אש (צפי – במהלך שבוע הבא).

– תיקון חיבור ביוב בשיפוע הפוך, בסמוך לבניין 4 – באחריות תאגיד המים באמצעות "פרו שיא". תיקון זה הכרחי לצורך קבלת אישור תאגיד המים. צפי להשלמה – במהלך השבוע הבא.

– צפי לקבלת תעודת גמר – 15/12/20. בעיקר בתלות בזמינות גורמי הכבאות, חברת החשמל, תאגיד המים והעירייה, וככל שלא תהיינה הפתעות או דרישות נוספות מרשויות.

• שצ"פים

– הקבלן פועל לתיאום סיור מסירה סופי (לאחר תיקון הערות) עם העירייה בשצ"פים. צפי – במהלך השבוע הבא.

לו"ז קבלן לפי חוזה

- תאריך הסיום החוזי הינו 1/9/20, לאחר חודשיים "גרייס".
- עוד לפני הקורונה ביקש הקבלן מחברת הפיקוח הארכות זמנים בגין שינויים בתוכניות החשמל בשטחים הציבוריים שנבעו משינויים בתוכניות עיצוב הפנים (הצריכו הזזת תשתיות), ובגין השלמת חיבורים פיזיים של בניינים 3-4-5 (קירות עגולים בין הבניינים) לאור מועד קבלת תוכניות חיבור סופיות.
- הפיקוח אישר בזמנו תוספת של 40 יום למשך הביצוע.
- לקבלן קיימות טענות לעיכוב מהותי בלוחות זמנים בגלל הקורונה- גם שלו ושל קבלני משנה וספקים וגם של עיכובים של רשויות.
- נושאים אלו ידונו מולו רק לאחר שיסיים למסור את הדירות, במסגרת חשבון סופי מולו.

הכנסות מול הוצאות עד כה

- עד ליום 9.11.20 נגבה מהחברים סכום כולל של כ- 94.7 מ"ש"ח, המהווים (כמעט) 100% מסך הכנסות הצפויות מהפרויקט.
- עד ה- 9.11.20 שולמו הוצאות בסכום כולל של כ- 90.0 מ"ש"ח, שהם כ- 95% מעלויות הפרויקט (כולל רזרבה). להלן התפלגות התשלומים העיקריים:
 - לקרקע ופיתוח - כ- 30.7 מ"ש"ח.
 - לבנייה - כ- 46.3 מ"ש"ח.
 - לתכנון, פיקוח, אגרות בנייה, הצמדות ושונות - כ- 6.1 מ"ש"ח
 - לחברת הניהול – כ- 6.9 מ"ש"ח.
- מתוך היתרה, בסך של כ- 4.7 מ"ש"ח, משועבד סכום של כ- 0.6 מ"ש"ח כבטוחות לטובת ערבות בנקאית שהוצאה לטובת עיריית מודיעין בגין הסכם הפיתוח, כך שהיתרה הפנויה לשימוש ליום 9.11.20 עומדת על כ- 4.1 מ"ש"ח.

ניתוח תקציבי עזכוני

נושא	אש"ח	הערות
מקורות בתקציב:		
סעיף בנ"מ על פי דו"ח 1	2,457	
ועוד-הכנסות מעדכון אומדן עלות (במקום חניות)	1,140	
סה"כ מקורות חזויים בתקציב	3,597	
שימושים קיימים וחזויים:		
א. מדדי תשומות הבנייה	1,627	
ב. שימושים שאינם מדדי תשומות הבנייה:		
גנרטור ודיזל בשל אי חיבור השכונה לחשמל	489	
נספח שינויים שנחתם עם הקבלן	441	
שימוש בבנ"מ לגירעון נטו בסעיפי תקציב	213	
שימוש בבנ"מ לשדרוג גופי תאורה בלובאים	77	
שימוש בבנ"מ לערעור על היטל השבחה	45	
שימוש בבנ"מ להוצאות מימון	44	
תוספת בגין תיקון כניסה לחדר אשפה	35	
עבודות אינסטלציה בשצ"פ	31	
סה"כ שימושים שאינם מדדים	1,374	
סה"כ שימושים קיימים וחזויים	3,001	
עודף תקציבי חזוי	596	בסיום הפרויקט לאחר שחרור הערבות לעירייה
היבטים תזרימיים- כספים מוקפאים- ערבות	(615)	ישוחרר בשלב לא ידוע אחרי האכלוס