

מידעון חודש אפריל
21-04-2016
י"ג ניסן תשע"ו

דף מידע לחברי קבוצת פסגות מודיעין

לכבוד חברי קבוצת פסגות מודיעין

שלום רב,

אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

1. תכנון והנדסה:

בהמשך לבקשתנו לאמץ את התכנון המקורי שהוצע בפרויקט, נערכו מספר רב של פגישות עם נציגי העירייה, לרבות עם מהנדס העיר והרפרנטים המקצועיים. ב-17.04.16 התקבלו הנחיות סופיות, אשר לאחר הטמעתן בתוכניות, ניתן יהיה להגיש את הבקשות להיתר בניה. במקביל, פעלו המתכננים להשלמת דרישות הסף לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה: אישור תכנית התנועה, אישור בטיחות עקרוני ממכבי האש, הכנת תכנית סניטרית, אישור תברואתי, אישור חח"י, בזק והוט, עדכון מדידת המצב הקיים ועוד.

בנוסף, אדריכל הפרויקט כבר החל בפתיחת תיק הבקשה, לראשונה בעיר מודיעין, באמצעות המערכת המקוונת "רישוי זמין" ובימים הקרובים ישולמו האגרות הנלוות לתהליך זה. לאחר התשלום, יתקבלו נוסחי ההקלות להיתר בניה אשר נפרסמן בעיתון למשך 15 יום. עם תום הפרסום, יועלו הבקשות לדיון בוועדה לתכנון ובניה של עיריית מודיעין, אשר צפויה לאשר את הבקשה בכפוף להערות ותנאים למילוי. בהתחשב בתהליך עדכון התוכניות, פגרת החג, משך פרסום ההקלות בעיתון ומועדי הדיון בוועדה לתכנון ובניה, אנו מעריכים כי הבקשה תידון לא לפני סוף חודש מאי 2016. אנו נעדכן בדבר החלטת הוועדה, לאחר קבלת הפרוטוקול, אשר יתקבל כשבועיים-שלושה שבועות לאחר מכן.

כמו כן נבקש להבהיר בנוגע לפרסומים בדבר עתיקות כי מדובר ב"גבעת שר" ולא בשכונת "נופים" ולא במגרשי הפרויקט.

2. השלמת חומרים לבנק מממן :

בהמשך לעדכוןכם על בחירת בנק לאומי כבנק המממן של הפרויקט ולאחר מס' פניות שנעשו אליכם הן באמצעות דוא"ל והן באמצעות שיחות טלפוניות קיימים לא מעט חברים שטרם העבירו את הטפסים והאישורים הנדרשים אם בחלקם ואם במלואם. אנו חוזרים ומבקשים את שיתוף הפעולה של כל החברים שטרם מסרו לידנו את הנדרש לעשות זאת בהקדם האפשרי. הדבר עתיד ליצור עיכובים בלוי"ז הפרויקט. עד אשר הבנק המממן לא יבצע בחינה מלאה של כל אחד ואחד מחברי העמותה והלווים הליך פתיחת מסגרות האשראי ידחה למועד מאוחר יותר.

3. תשלום מס' 3 :

התשלום הבא של כלל חברי הקבוצה, שיבוסס על קבלת אשראי בנקאי מהבנק המממן (או כמובן מהון עצמי נוסף- למי שיהיה מעוניין בכך), צפוי לרבעון הרביעי של 2016. מידע מדויק יותר לגבי הצפי לתשלומי יימסר לקראת אמצע השנה, עם התקדמות עבודות הפיתוח של החברה הכלכלית של מודיעין, התקדמות התכנון ההנדסי של המבנים והתהליך לבחירת קבלן מבצע.

4. העיסוק התקשורתי בקבוצות רכישה :

בהזדמנות זו נבקש להתייחס לסערה התקשורתית סביב פרשת ענבל אור והאמירות בתקשורת בנוגע לקבוצות רכישה, בדגש על קבוצות המלוות ע"י מארגנים בלתי אחראיים. מבלי להתייחס לענבל אור באופן ספציפי, או להביע עמדה בנושא, אנחנו בחברת אילה אגמ, מתריעים מזה זמן על כך שקיימים גורמים בלתי אחראיים בענף קבוצות הרכישה, ולפיכך המלצתנו למי שמצטרף לקבוצת רכישה היא לבדוק היטב את הרקע, הניסיון, האמינות וה"תוצאות בשטח" של מארגן הקבוצה.

בפיסקאות הבאות נבקש להבהיר בפניכם מספר נקודות הנוגעות לניהול תקין של קבוצות הרכישה המלוות ע"י אילה אגמ (עניין זה נכון גם בנוגע לעמותות הבנייה אותן אנו מלווים, להן נלווה רובד נוסף של ניהול בהתאם לתקנון המוכתב ע"י משרד הבינוי):

א. ניהול סיכונים

ניהול כספי החברים הינו פן מרכזי בניהולו של פרויקט מגורים בקבוצת רכישה. לעניין זה יש להבחין בין שני שלבים:

השלב הראשון הינו לפני שנכנס לפרויקט בנק מלווה- בשלב זה הכספים מוחזקים בחשבון עו"ש בבנק בנאמנות ע"י משרד עורכי דין **חיצוני**, המייצג את חברי הקבוצה ולא את אילה א.ג.מ. מודגש כי לכל קבוצה וקבוצה קיים חשבון נאמנות נפרד ואין ערבוב אצל הנאמן בין חשבונות של פרויקטים שונים. כל תשלום היוצא מכספי הקבוצה עובר קודם בקרה ע"י הגורמים הרלבנטיים בחברת אילה א.ג.מ, מאושר בחתימה ע"י שני מורשי החתימה מקרב חברי נציגות הדיירים ומשולם בפועל, בכפוף לקבלת אישורים אלו, באמצעות הנאמן, **שהוא היחיד בעל זכות החתימה בחשבון עו"ש של הנאמנות בבנק**. רישום ההכנסות וההוצאות מנוהל ע"י משרד רואי חשבון פריידקס- משרד רו"ח חיצוני (למרות שלא קיימת חובה כזו), שיש לו מחלקה המתמחה בליווי קבוצות רכישה ועמותות בנייה, המפקח ועוקב אחר הפעילות הכספית ותזרים המזומנים של הקבוצה. חברי הנציגות מקבלים מעת לעת דיווחים, הנערכים ע"י משרד רו"ח פריידקס, על תקציב הפרויקט, אופן מימושו ויתרת הכספים הנמצאת בחשבון הבנק. מודגש כי אין לאף אחד מאנשי אילה א.ג.מ גישה לכספים עצמם. השלב השני מתחיל עם כניסת הבנק המלווה- שכידוע בפרויקט שלכם מדובר בבנק לאומי. בשלב זה מועברת השליטה בחשבון העו"ש של הקבוצה באופן מלא לידי הבנק **ומורשי החתימה מטעם הבנק הם היחידים בעלי זכות החתימה בחשבון העו"ש של הקבוצה**. מורשי החתימה מטעם הבנק מאשרים הוצאת כספים תוך הפעלת שיקול דעת ולאחר שקיבלו אישורים חתומים על כל תשלום גם מטעם שמאי הפרויקט (שמאי שהבנק מאשר מראש את זהותו) וגם מאת שני מורשי החתימה מטעם נציגות הקבוצה. השניים האחרונים בודקים ומאשרים את החשבונות לתשלום, אליהם מצורפים אישורים חתומים של הגורמים המקצועיים: חברת הפיקוח ההנדסי מטעם הקבוצה ובעלי תפקידים רלבנטיים בחברת אילה א.ג.מ, יחד עם המסמכים והאישורים הרלבנטיים לאותו התשלום.

נציין, כי ליווי בנקאי לקבוצות רכישה או עמותות בנייה אינו מובן מאליו. ישנן לא מעט דוגמאות בענף, בהם בנקים אינם מסכימים לתת מימון לפרויקטים כאלו, וחברי הקבוצה נאלצים לקבל מימון חוץ בנקאי יקר. אנו גאים בכך שבכל הפרויקטים שלנו והמלווים ע"י אילה א.ג.מ מוכנים בנקים לתת ליווי, זאת לאחר שבדקו את איתנות הפרויקט מבחינה כלכלית (עלות, שווי וכו'). כאשר בנק מוכן לממן, זוהי אינדיקציה לאיתנות הפרויקט, ולשמחתנו בפרויקטים אותם אנו מלווים קיימת תחרות בין הבנקים הגדולים, אשר מעוניינים לממן את הפרויקט.

ב. התכנון ההנדסי

בכל הפרויקטים אותם ליוותה ומלווה חברת אילה אגמ הזכויות התכנוניות ברורות. החברה מלווה רק פרויקטים בהם קיימת תוכנית בניין עיר (תב"ע) מאושרת, כאשר במרבית המקרים מדובר במקרקעין המשווקים ע"י רשות מקרקעי ישראל, בהן הזכויות התכנוניות ברורות.

יתירה מזו, בפרויקטים הנ"ל לא משווקות יחידות דיור שאין להן עדיין זכויות תכנוניות (הכוונה ליחידות דיור נוספות בשל הקלת "שבס", או הקלת "כחלון-שבס").
כתוצאה מכך, ניתן כבר בשלב השיווק לייצר תכנון הנדסי **ריאלי** שככל שקיימות סטיות ממנו במהלך התכנון המפורט מדובר בסטיות סבירות. השלכה חיובית נוספת לכך שניתן לייצר תכנון הנדסי ריאלי הינה שניתן לבנות תמחור ריאלי לפרויקט, וככל שקיימות סטיות ממנו במהלך הפרויקט מדובר בסטיות סבירות.

לאור האמור לעיל, הדברים המתפרסמים לאחרונה בתקשורת, על אירועים שעלולים להתרחש בקבוצות רכישה, אינם מתייחסים לקבוצות אותן אנו מלווים. אנו מבקשים להבהיר כי כל הקבוצות המלוות ע"י חברת אילה א.ג.מ מנוהלות ע"י כללי ניהול המבוססים על הניסיון המצטבר, הידע, האמינות והתוצאות המוכחות, כפי שבאים לידי ביטוי באלפי יחידות הדיור שהיינו מעורבים בניהולם ושנמסרו עד כה.

לאור מצב השוק כפי שהוא, אנו רואים כמה חשובה הנאמנות לדרך, ולהבנתנו הגל הנוכחי יעבור ורעיון קבוצות הרכישה ימשיך להיות אפיק פורה ופעיל, על מנת להגיע לדירה במחיר הוגן, המהווה תחרות לקבלנים.

בהזדמנות זו נבקש להביע את הערכתנו לחברי הנציגות שבחרתם: יונה עדי, קרן אבי, ורובין עילי, אשר הינם שותפים פעילים, אחראיים, יוזמים ואף מאתגרים אותנו לא מעט, וכל זאת בהתנדבות מלאה ותוך השקעת זמן ומאמצים רבים. אנו שמחים שיש לנו אותם כפרטנרים להפיכת מיזם המגורים שלכם מרעיון למעשה.

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

בברכת חג פסח שמח,

חברת אילה א.ג.מ