

מידעון חודש יולי
14/07/2020
כ"ב תמוז, תש"ף

דף מידע לחברי קבוצת פסגות נופים

לכבוד

חברי קבוצת פסגות נופים

שלום רב,

אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

1. סטטוס ביצוע והצפי לקבלת טופס 4 :

הקבלן "תאופיק זידאן" ממשיך כל העת בביצוע עבודות הפיתוח, התשתיות והגמרים ובפעילויות מנהליות בפרויקט.

לעניין ביצוע עבודות- ככלל, העבודות שנתרו בבניינים 5-7 הינן ביצוע תיקונים בדירות ובשטחים הציבוריים, בהתאם להנחיות חברת הפיקוח ולפרוטוקולים של סיורי מסירה עם הפיקוח והדיירים. בבניינים 1-4 נותרו השלמות של ריצוף מרפסות, חיפוי חדרים רטובים, השלמות אלומיניום, גמרים בלובאים והתקנת גופי תאורה.

בהמשך לעדכון האחרון ששלחנו אליכם ב 21 לחודש מאי, נעדכן כי על פי המידע הנוכחי שהתקבל מהקבלן, הצפי לקבלת טופס 4 לבניינים 5-7 הוא בתוך כחודש/חודש וחצי (במחצית השנייה של אוגוסט) כך שהאכלוס, לאחר חיבור הדירות לחשמל (כשבועיים/שלושה אחרי

טופס 4- תלוי בחברת החשמל), יתחיל מיד לאחר מכן. במקביל לכך מקודמים בניינים 1-4, כאשר הצפי הינו לפער זמנים באכלוס של כחודשיים בין שני המתחמים.

בשל הגל השני והתפרצות הקורונה, והמגבלות אשר עדיין ממשיכות ושיתכן שתהיינה נוספות ובגלל אופיו של ענף הבנייה בישראל, אנו עדיין ממליצים לנקוט במשנה זהירות בהיערכות למול התאריכים לעיל.

נוכיר כי הקבלן מחויב על פי חוזה לאכלוס, כולל חודשיים גרייס, עד לתאריך 1/10/20, זאת, לפני הארכות לוחות זמנים מאושרות שיבחנו סופית עם סיום הפרויקט.

2. סטטוס סיורי מסירה :

הקבלן סיים לבצע סיורי מסירה לפיקוח בבניינים 6-7 והתחיל גם בבניין 5. בעוד כחודש וחצי- חודשיים, יחלו סיורי מסירה לפיקוח גם בבניינים 1-4. במקביל לכך, הקבלן התחיל לזמן את דיירי בניינים 6-7 לסיורי טרום מסירה ולאחר מכן יזמן גם את דיירי בניין 5.

3. 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 והחיבור 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.**

4. 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 ווידוא של המפקח, מוזמן כל דייר ע"י הקבלן לעריכת "**סיור טרום מסירה**" / "**סיור מסירה ראשונה**" בדירה. מטרת הסיור לאפשר 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**) תזמנו 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. ה. בעת קבלת מפתח מידי הקבלן יש לוודא כי נציג הקבלן בודק מולכם את קריאת מונה מדי המים ומונה החשמל ומציין זאת בפרוטוקול המסירה.

5. קבלת שטחים ציבוריים בבניין ע"י ועד בית זמני:

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, לציין את מס' הבניין ושם המתנדב.

אנו מבקשים את שיתוף הפעולה שלכם בנושא ועד הבית הזמני. לאחר פנייתנו אליכם בחודש מרץ האחרון ועד היום, פנה אלינו מתנדב אחד בלבד בבניין 1.

להלן פירוט מתקנים עיקריים שימסרו לוועדי הבניינים (בנוסף לשטחים עצמם):
מסירת מעליות- נדרש לבצע מסירת חזקה במעליות לוועד הבניין בכל אחד מהבניינים. המסירה מבוצעת ע"י חברת המעליות KONE.
עמדות כיבוי אש- הקבלן חייב למסור לוועד הבניין את הציוד החסר בעמדות כיבוי האש (זרנוקים, מזנקים ומטפים). על ועדי הבתים לפנות אליו לקבל הציוד באופן דחוף.
מערכת הגינון- על וועדי הבתים לקבל מקבלן הגינון את מערכת ההשקיה עבור הגינות השטחי הציבוריים 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. יצויין כי ישנו מאגר מים וחדר משאבות אחד לכל מגרש.

מערכת סולרית על הגג – לתשומת לבכם, 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 מיידיית לקבלן.

6. ועד בית קבוע ואפשרות לבחירת חברת ניהול ותחזוקה :

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.

7. ביצוע עבודות לאחר קבלת חזקה :

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, שיושנו בגין הנזקים שייגרמו, קיימים גם היבטים בטיחותיים יחד עם פגיעה במראה השכונה ובאיכות החיים שלכם ושל שכניכם בבניין.

8. חיבור גז :

חברת גז – הקבוצה התקשרה עם חברת "אמישראלגז". **לאחר קבלת החזקה על הדירה באחריות הדייר ליצור קשר עם נציג/ה "אמישראלגז" סניף רמלה בטלפון מספר 08-9221635 לחיבור הדירה לגז.** יש להתקשר רק לאחר קבלת מפתח. על פי 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 מאמישראלגז יש להזדהות כדיירים בשכונת נופים מפרויקט פסגות נופים של "תאופיק זידאן" ולתת כתובת.
עלות התקנת מונה גז בדירה- 550 ₪ כולל מע"מ.
עלות התקנת נקודת גז במרפסת (למי שעשה תשתית במסגרת שינויי דיירים) – 125 ₪ כולל מע"מ.

להלן כתובת על פי בניין :

- בניין 1- יער ירושלים 5
- בניין 2- יער ירושלים 3
- בניין 3- יער ירושלים 1
- בניין 4- יער בן שמן 1
- בניין 5- יערות ישראל 20
- בניין 6- יערות ישראל 22
- בניין 7- יערות ישראל 24

9. ארנונה :

לאחר מסירת הדירה, הקבלן אחראי להעביר לידי מחלקת הגביה בעיריית מודיעין טופס מסירת דירה עם כל הפרטים הרלוונטיים (כתובת, מס' דירה, שטח, שם דייר וכו') ועל סמך הטופס תשלח אליכם באופן יזום מחלקת הגביה והארנונה של עיריית מודיעין מכתבי תשלום בצורה מסודרת.

10. מי מודיעין :

הקבלן יחבר 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'.

11. חיבור חשמל :

ביקורת חשמל וחיבור הבניין והדירות למונים ע"י חברת חשמל -
הזמנת ביקורת חשמל מחברת חשמל בדירות ובשטחים הציבוריים בבניין לאחר טופס 4 הינה באחריות הקבלן.

התקנת מונה חשמל דירתי וחווה פרטני עם חברת החשמל (באחריות הדייר) -
התקנת מוני החשמל בדירות מתבצעת ע"י חברת החשמל לפני מסירת הדירה לדייר (הפרוצדורה מתאפשרת רק לאחר קבלת טופס 4 לבניין). עם קבלת טופס 4 למגרש נעדכן את החברים במגרש בפרטים הנדרשים לצורך פנייה לחברת החשמל (מספר הזמנה וכ"ו). על הדיירים יהיה לפנות ישירות לחברת החשמל לצורך עריכת חווה (ניתן לערוך חווה גם טלפונית). לנציגי חברת החשמל ניתן להגיע דרך מוקד 103.
בעת מסירת הדירה, נא דאגו לרשום בטופס מסירת הדירה, יחד עם הקבלן, את קריאת מד החשמל הדירתי.

12. ביטוח מבנה :

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

13. מחזור משכנתאות :

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.

14. גביית כספים אחרונה מחברי הקבוצה:

כידוע, לא ניתן למסור דירות לחברים אשר לא ישלמו את מלוא אומדן העלות שיידרש ואת התוספת עבור סוג החניה וגודל המחסן, ככל שנדרשה או תידרש תוספת כזו. לאור פערי הזמנים בין שני המתחמים (בניינים 5-7 מול בניינים 1-4) הצלחנו לסכם מול הבנק פיצול של מועד גביית הכספים האחרונה:

א. עבור בניינים 5-7, נשלחה ע"י משרד רו"ח פריידקס הודעה על תשלום אחרון מהחברים. בימים אלו התבצעה הגביה סופית.

ב. עבור בניינים 1-4 התשלום אחרון צפוי להיגבות במהלך חודש ספטמבר/אוקטובר. סכום מדויק לתשלום יועבר אליכם ממשרד רו"ח פריידקס כחודש לפני מועד התשלום. כרגיל, כל חבר קבוצה יודיע למשרד רו"ח פריידקס על אופן התשלום המועדף עליו, הון עצמי או מימוש אשראי, כאשר חבר קבוצה אשר לא יעביר את הודעתו במועד, תמומש עבורו מסגרת האשראי.

15. ביקורים באתר

ברצוננו להזכיר כי אתר הבניה הינו מקום מסוכן. חל איסור מוחלט על הגעה לאתר ללא זימון מראש ע"י הקבלן. הקבלן מזמן את הדיירים ביוזמתו לסיורי טרום מסירה ולמסירות חזקה כאמור לעיל.

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

בברכה,

אילה א.ג.מ