

מידעון חודש ינואר

31/03/2020

ו' ניסן, תש"ף

דף מידע לחברי קבוצת

פסגות נופים

לכבוד

חברי קבוצת פסגות נופים

שלום רב,

אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

1. עדכון בנושא המשכיות מתן שירות ע"י חברת אילה אגם:

נכון לעכשיו, ותוך עמידה בכל הנחיות הממשלה, אנו בחברת אילה אגם ממשיכים לעבוד במלוא המרץ, על מנת לקדם את הפרויקטים גם בימים טרופים אלו ופועלים מול כל הגורמים הרלוונטיים (קבלן, פיקוח, רשויות מקומית, בנק וכדו') במגבלות הקיימות. בשל המצב ולאור ההנחיות החדשות אנו פועלים במתכונת מצומצמת יותר במשרדים אך ממשיכים לעבוד במחלקות השונות תוך הקפדה על הכללים. לתשומת ליבכם אנו נערכים לכך שהחל מה 01.04.2020, **דרכי ההתקשרות של חברי הקבוצה אלינו יהיו באמצעות דוא"ל בלבד**. אי לכך, במידה והנכם מעונייין לפנות אלינו לעשות זאת באמצעות מייל למר שרון אברס, מנהל קשרי לקוחות. יש לדאוג לרשום בנושא המייל את שם הפרויקט, בניין ודירה ובגוף המייל לרשום תמציתית את מהות הפניה. בתקווה שבקרוב כולנו נחזור לפעילות רגילה ותקינה.

כתובת דוא"ל – sharon@ayala-agam.com

2. סטטוס ביצוע:

הקבלן "תאופיק זידאן" התקדם עד כה בעבודות הפיתוח, התשתיות והגמרים ע"פ הלו"ז. ממשיכות להתבצע הפעולות שמטרתן תחילת האכלוס בבניינים 5-7 במהלך חודש יוני, אולם הכל כפוף כמובן להשפעת מגיפת הקורונה, כמפורט בהמשך המידעון.

להלן סטטוס הביצוע עד כה:

- הושלם ריצוף האזורים היבשים.
- הושלמה התקנת מדרגות.
- הושלמו כ-93% מריצוף וחיפוי חדרים רטובים.
- חיפוי אבן חוץ לקראת סיום.
- הורכבו כל המעליות. עבודות גמר במעליות – 63%.
- איטום חדרים רטובים הסתיים.
- איטום מרפסות – כ-43%.
- ריצוף מרפסות – כ-10%.
- הרכבת אלומיניום – כ-56%.
- עבודות הנחת תשתיות בפיתוח הסתיימו במגרש 212 ובביצוע במגרש 211.
- ריצוף חניות במגרש 212 – הסתיים.
- כלל עבודות פיתוח הושלמו ב-73%.
- ארונות מונים של חברת חשמל הוצבו והורכבו. ממתניס לחשמול ע"י חברת החשמל.
- הותקנו משאבות מים לבניינים 5-7.
- אביזרי חשמל הותקנו בכ-56%.
- כלים סניטריים הושלמו בכ-42%.
- צבע יד 2 הסתיים.
- לובאי כניסה ומחסנים הושלמו בכ-39%.

3. עדכון בהקשר למגיפת הקורונה:

בשל המצב, עלולים להיגרם עיכובים במספר תחומים שונים:

פועלים: בשל הסגר על שטחי יו"ש, הקבלן קיבל היתר להלנת פועלים פלסטיניים בשטח הפרויקט, כך שלא צפוי מחסור בפועלים פלסטיניים. יחד עם זאת, פועלים ישראלים מגיעים בכמויות קטנות יותר, עקב בידוד או חשש בריאותי כזה או אחר.

טופס 4: העירייה פועלת במתכונת חירום ובכח אדם מצומצם. בשל כך לא ניתן לקיים פגישות בעירייה, אולם עדיין ממשיכה להתקיים אינטראקציה מול גורמי השטח מטעם העירייה.

אספקת חומרים: עד כה אין השפעה למשבר על אספקות החומרים הן מיו"ש והן מחו"ל ולא צפויים עיכובים בשל כך.

חיבורי חשמל: חברת החשמל פועלת במתכונת חירום ויתכנו עיכובים בחישמול המונים, הדירות ובבדיקות התקינות.

כיוון שכידוע בכל יום יוצאות ע"י הממשלה הנחיות חדשות, ולאור התפשטות המגיפה, קיים כמובן רכיב נוסף של אי וודאות המצטרף לרכיבי אי הוודאות האחרים הקיימים ממילא ללא מגיפת הקורונה.

4. ביקורים באתר

ברצוננו להזכיר כי אתר הבניה הינו מקום מסוכן. במיוחד ובדגש על התקופה הנוכחית, חל איסור מוחלט על הגעה לאתר ללא זימון מראש ע"י הקבלן. הקבלן מזמן את הדיירים לאימות נתונים, שינויי דיירים וזיהוי ריצוף. בשל המצב, הקבלן מאפשר לבצע את הזיהוי גם דרך הטלפון. לאחר מכן, לקראת סיום הפרויקט, מתבצעת מסירה ראשונה לפיקוח, אשר בודק התאמה לתיק הדייר וכן רושם את הליקויים, ככל וישנם בדירה. לאחר תיקון הערות הפיקוח, מזומנים הדיירים לסיור טרום מסירה (נקרא גם "מסירה ראשונה"). לאחר קבלת טופס 4, חיבור הדירות לרשת החשמל וסיום תיקון הליקויים מסויר טרום המסירה תבוצע מסירת החזקה (פירוט לתהליך המסירה ראו בסעיף 7 להלן). **אי לכך, לא יתאפשרו ביקורי דיירים באתר בין הביקורים היוזמים, וזאת ע"מ לאפשר לקבלן להשקיע את כל התשומות האפשריות בקידום הפרויקט.**

5. בחירת חניות ומחסנים :

תהליך בחירת חניות ומחסנים במגרש 212 (בניינים 5-7) הסתיים ובמגרש 211 (בניינים 1-4) יחל בימים אלו באמצעות דוא"ל ע"י מר שרון אברס, מנהל שירות לקוחות. תדריך מפורט לבניינים 1-4 מופץ בנפרד ממידעון זה. נבקשכם להתאזר בסבלנות לתורכם בלבד. נציין כי

לרשותכם יהיו 48 שעות לשלוח בחזרה את בחירתכם באמצעות דוא"ל (הבחירה עצמה לא אמורה לקחת יותר ממספר דקות. יחד עם זאת נבקש מכם לעשות מאמץ ולהזדרז בשליחת הבחירות.) בחירת חניות ומחסן תבוצע על סמך תוכניות בלבד וחל איסור מוחלט להגיע לאתר.

6. כללי- תנאים מרכזיים לקבלת טופס 4 ולאכלוס הדירות:

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.**

7. כללי- תהליך האכלוס:

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 ובדיקה נוספת של המפקח, מוזמן כל דייר ע"י הקבלן לעריכת "סיור טרום מסירה"/"סיור מסירה ראשונה" בדירה. מטרת הסיור לאפשר גם 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) תזומנו ע"י הקבלן ל"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 ולצידו בייפוי כוח כללי, שיחתם אצל נוטריון.

8. קבלת שטחים ציבוריים בבניין:

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.

9. היטל השבחה :

היטל השבחה הינו תשלום שמתבצע לוועדה לתכנון ובנייה עבור השבחת נכסי נדל"ן. ההשבחה נובעת מתב"ע או מהקלות.

לצורך קביעת תקציב הפרויקט הנדרש למימון בנקאי, העריך השמאי מטעם הבנק את היטל ההשבחה ב- 700 אש"ח וזהו הסכום הרשום בתקציב הפרויקט.

לצורך מתן היתרי בנייה, וטרם קביעת גובה היטל ההשבחה ע"י העירייה, דרשה העירייה לקבל ערבות בגובה של 1,100 אש"ח. בשלב מאוחר יותר קבעה העירייה היטל השבחה בגובה של כ- 1,750 אש"ח.

בהתאם להמלצת חברת אילה אגם ועו"ד משה סימנה החליטה הנציגות לשכור בעלי מקצוע (שמאי ועו"ד המתמחים בנושא) על מנת להגיש בקשת ערר ל"שמאי מכריע". הבקשה הוגשה, ולאחר שהוגשה עמדת העירייה ונערכו דיונים בנושא, קבע השמאי המכריע היטל השבחה בגובה של כ- 1,050 אש"ח.

בהתאם להמלצת השמאי ועורך הדין מטעם הקבוצה, החליטה הנציגות להגיש ערר נוסף לערכאה גבוהה יותר- ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז.

טרם התקיים הדיון בוועדת הערר, וממילא טרם התקבלה החלטה, ובינתיים מחזיקה כאמור עיריית מודיעין בערבות, עד לקלת החלטה סופית, בסכום הגבוה ב- 400 אש"ח מזה הקבוע בתקציב הפרויקט.

עם קבלת החלטה סופית בנושא היטל השבחה נעדכנכם בדבר.

10. גביית כספים מחברי הקבוצה :

כזכור, הגבייה הנוכחית הינה ל- 1.4.2020.

נבקש להבהיר שוב כי התשלומים הנגבים מהחברים לקופת הקבוצה משוחררים לקבלן, ולספקים אחרים של הקבוצה בדיעבד, באמצעות תשלומים חודשיים בגין עבודות שבוצעו ולאחר אישור של חברת הפיקוח אתגר-על, של המפקח/השמאי מטעם בנק לאומי, של נציגות הקבוצה ושל מחלקת קבוצות רכישה בבנק לאומי.

התשלום הבא יהיה התשלום האחרון בפרויקט. המועד המשוער לגבייה הינו יוני 2020 והמועד הסופי ייקבע בהתחשב בתזרים המזומנים של הקבוצה, ובמועד קבלת טופס 4. 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. למען הסר ספק, לא ניתן לפצל את מועד הגבייה בין המגרשים (מועד הגבייה הינו אחיד לכל חברי הקבוצה ללא קשר למועד האכלוס הפרטני).

נציין, כי בהתעלם מנושא גובה היטל ההשבחה שטרם הוכרע (ראו סעיף 9 לעיל) קיימת עמידה בתקציב הכולל של הפרויקט. כמו כן, כידוע לא נגבו מחברי הקבוצה תוספות כספיות בגין מדדי תשומות הבנייה, כמצוין בהסכם השיתוף, ועלויות אלו ממומנות בחלקן באמצעות הרזרבה הקיימת בתקציב ובחלקן באמצעות גבייה מחברי הקבוצה בגין סוג החניות.

יחד עם זאת, בסמוך לפני מתן הודעה על גביית הכספים האחרונה הנ"ל, תקבל נציגות הקבוצה החלטה האם לגבות מחברי הקבוצה כספים נוספים לקופה, בהתחשב במצב התקציבי של הפרויקט ובתזרים המזומנים שלו (לרבות הערבויות שנתנה הקבוצה לעיריית מודיעין בגין היטל השבחה ובגין הסכם הפיתוח).

סכום מדויק לתשלום יועבר אליכם ממשד רוי"ח פריידקס כחודש לפני מועד התשלום. כרגיל, כל חבר קבוצה יודיע למשרד רוי"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.

11. תמונות מהשטח :





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

בברכת פסח כשר ושמח, בריאות לכולם ובשורות טובות,

אילה א.ג.מ