

מידעון חודש אפריל  
21/11/2019  
כ"ג חשוון, תש"פ

## דף מידע לחברי קבוצת פסגות על הפארק

לכבוד

חברי קבוצת פסגות על הפארק

שלום רב,

אנו מתכבדים לעדכן אתכם כדלקמן:

### 1. כללי- תנאים מרכזיים לקבלת טופס 4 ולאכלוס הדירות (חלק ניכר מהמידע

בסעיף זה נרשם גם במידעון הקודם):

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 מליבו.
- 2) **מוכנות השטחים הציבוריים בבניין** והפיתוח הצמוד במגרש (גם היא ברמה הנדרשת לצורך קבלת טופס 4). באחריות הקבלן מליבו.
- 3) **מוכנות השצ"פ (שטח ציבורי פתוח) למסירה לעירייה** – באחריות הקבוצה מול העירייה לפתח שצ"פ בקצה הפרויקט. סיום פיתוחו ומסירתו לעירייה הינם תנאי הכרחי לקבלת טופס 4 לכל הבניינים בפרויקט. באחריות הקבלן מליבו.
- 4) **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 מליבו.

5) **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 מליבו.

- 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 מליבו.
- 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 וחיבור לרשת החשמל הינה של חברת החשמל בלבד- בד"כ לפחות שבועיים מטופס 4). **מודגש כי לא ניתן לאכלס את הדירות לפני חיבור לחשמל.**

## 2. **כללי- תהליך האכלוס (המידע בסעיף זה נרשם גם במידעון הקודם):**

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 "**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".

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 ולציינו בייפוי כוח כללי, שיחתם אצל נוטריון.

ה. **חברת בדיק** - ע"פ החלטת משותפת של מנהל-שותף בחברת אילה-א.ג.מ, מנכ"ל חברת מליבו בנייה ומנכ"ל חברת הפיקוח יוקצו 3 ימי עבודה לכל דייר שיבקש להעביר חוות דעת מהנדס בדיק.

מקץ 3 ימי עבודה, כל יום איחור יתווסף למשך הביצוע של יחידת הדיור, קרי משך הביצוע לאותה הדירה יוארך במספר הימים שייקח לדייר להעביר דוח בדיק, בניכוי 3 ימי עבודה.

הקצבה זו נועדה לאפשר מצד אחד לדייר להביא מהנדס בודק מטעמו ומצד שני, לשמור על מסגרת לוחות הזמנים למסירה.

### **3. קבלת שטחים ציבוריים בבניין (המידע בסעיף זה נרשם גם במידעון הקודם, אבל**

**לצערנו נכון להיום אין מספיק מתנדבים לועדי בית זמניים. אנא הירתמותכם! :**

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](mailto:sharon@ayala-agam.com), לציין את מס' הבניין ושם המתנדב.

#### 4. סטטוס ביצוע (נכון ליום 17.11.19):

- הקבלן לקראת סיום כל עבודות הריצוף והחיפוי בכל הבניינים.
- חיפוי אבן הסתיים, למעט תיקונים מקומיים.
- הסתיימו עבודות אינסטלציה שחורה, הותקנו כ-72% מהאביזרים הסניטריים.
- התקנת אביזרי כיבוי אש, לרבות גלגונים וספרינקלרים, כ-60%.
- דלתות פנים- הורכבו 50%.
- דלתות כניסה ודלתות אש- הסתיים.
- פיתוח וריצוף חניה - כ-56%.
- אלומיניום- הושלם בכ 75% מהפרויקט.
- מעליות- מותקנות בבניינים 1-6.
- התחדשו עבודות פיתוח השצ"פ שבאחריות הקבוצה: הסתיימה החפירה, קירות הפיתוח בביצוע.
- מסירות לפיקוח- הקבלן מסר לידי הפיקוח את כל הדירות בבניינים 1-4. הצפי להמשך מסירות לפיקוח בבניינים 5-8 הינו החל מסוף נובמבר 2019.
- סיורי טרום מסירה לדיירים- בוצעו ל 14 דירות בבניינים 1-4, ומול יתר הדיירים בבניינים אלו תואמו סיורי מסירה או שנמצאים בשלבי תיאום. נבקש את שיתוף הפעולה שלכם מול נציג הקבלן.

#### 5. הערכת לוחות זמנים לסיום הפרויקט (נכון ליום 17.11.19):

- בפגישה שנערכה לאחרונה בהשתתפות מנכ"ל מליבו, מנכ"ל חברת הפיקוח וחברת אילה אגמ, בה נדרש הקבלן לתת הערכות עדכניות לגבי תהליך קבלת טופס 4 ואכלוס הדירות, עלו הנושאים המרכזיים הבאים:
- הקבלן ממשיך ומתקדם עם האישורים הנדרשים לטופס 4 והגיע לרמה של 60% השלמה לבניינים 1-4.
  - השצ"פ נמצא כעת בביצוע בקצב מואץ. הצפי למוכנות השצ"פ למסירה לעירייה הינו למחצית השנייה של ינואר וכאמור המסירה לעירייה מהווה תנאי לקבלת טופס 4 לבניינים.
  - הועלו נקודות נוספות אשר עיכבו את לוח הזמנים לאחרונה או שעלולות לעכב את הקבלן בזמן נוסף:
  - קבלן אלומיניום- נקלע לקשיים והוחלף ע"י מליבו. הקבלן החדש קיבל על עצמו את כל ההתחייבויות של קודמו (מדובר בבני משפחה) וכעת ישנו חומר רב בייצור. כתוצאה מהמצב הכספי אליו נקלע הקבלן הקודם ותהליך החלפתו, נגרם עיכוב

בעבודות האלומיניום וכתוצאה מכך גם בעבודות אחרות התלויות בסיום עבודות האלומיניום.

• נותר להשלים עוד כ-40% מערכות אינסטלציה ציבוריות. הקבלן מליבו התבקש לתגבר את קבלן האינסטלציה.

- לאור האמור לעיל, הערכות העדכניות למועדי אכלוס המשוערים הינן: החל מהמחצית השנייה של פברואר למגרש 308 (בניינים 1+2) ובהפרש משוער של כשבועיים בין מגרש למגרש (מגרש 309 בניינים 3+4, מגרש 310-1 בניינים 5+6, מגרש 310-2 בניינים 7+8). משתמע, כי אכלוס כל הפרויקט צפוי להסתיים במהלך חודש אפריל.

- נוסף ונדגיש כי יחד עם זאת, מדובר בענף הבניה הישראלי ועדיין יש להתייחס בזהירות להערכות אלו, למרות שרמת אי הוודאות פוחתת ככל שמתקרבים לאכלוס (נזכיר שבאסיפת הדיירים לפני כשנה נציג הקבלן הציג תחזית אופטימית לפיה יקדים באופן משמעותי את לוח הזמנים ויתחיל למסור דירות כבר במאי 2019, וכי נציג אילה אגמ הציג מיד לאחריו שמדובר בתחזית אופטימית מדי והמליץ להתייחס בזהירות רבה לתחזיות אלו).

אנחנו מודעים לחלוטין לצורך של כל אחד ואחד במידע וודאי לגבי אכלוס, לצורך היערכותו האישית (בדגש כמובן על מי שעומד לגור בדירה, גר היום בשכירות שעליו לדעת מתי לסיימה וכו'), ויחד עם זאת ממליצים לכל חבר קבוצה לכלכל את צעדיו ולנקוט משנה זהירות בנוגע לתוכניותיו האישיות בכל הקשור למועד האכלוס שלו בפועל, ונמשיך לעדכנכם בנושא.

## 6. גביית התשלום הבא (והאחרון) מחברי הקבוצה :

גביית השלמה ל-100% מכלל חברי הקבוצה תבוצע בסמוך קבלת טופס 4 הראשון, תוך מתן הודעה מראש. כידוע, לא ניתן למסור דירות לחברים אשר לא שילמו את מלוא אומדן העלות ואת התוספת עבור החניה והמחסן, ככל שנדרשה 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).

## 7. תמונות מהשטח :







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

בברכה,

חברת איילה א.ג.מ