



מידעון חודש ספטמבר

16/09/2015

ג' תשרי, תשע"ו

דף מידע לחברי עמותת פסגת אפק

לכבוד חברי עמותת פסגת אפק

שלום רב,

בשעה טובה אנו שמחים לבשר לכם כי היום התקבל טופס 4 סופי ל2 הבניינים.

במידעון זה נביא לידיעתכם נושאים הרלוונטיים לקראת מסירת הדירה ואכלוס הבניין.

כמו כן, ריכזנו לנוחיותכם את המידע הקשור לחיבור הדירה למערכות החשמל, הגז, המים, הטלפון והטלוויזיה.

לוח הזמנים לאכלוס – כפי שנמסר לכם בעבר, מועד תחילת האכלוס המשוער יהיה בחודש אוקטובר 2015. בנוסף לכך, חלק מהדיירים ביצעו מול הקבלן שינויים אדריכליים הכרוכים בדחיית מועד מסירת הדירה בהתאם לאופי וכמות השינויים.

עם זאת, להערכת הקבלן ולהערכתנו, אכלוס הבניין צפוי להסתיים עד סוף נובמבר 2015.

1. תהליך המסירה :

תהליך מסירתה של כל אחת ואחת מהדירות מהקבלן לידי הדיירים מורכב משלושה שלבים:

בשלב הראשון, בו לא מעורב הדייר, מתקיים סיור מסירה מקדים על ידי חברת הפיקוח של העמותה, המיועד לוודא כי הדירה נמצאת במצב ראוי למגורים.

בשלב השני, מוזמן כל דייר ע"י הקבלן לעריכת **סיור מסירה מקדים** בדירה. מטרת הסיור לאפשר גם לכם לציין ליקויים, ככל שקיימים בדירה על מנת שיבדקו ושהקבלן יתקנם במידת הצורך.

בשלב השלישי והאחרון, לאחר ביצוע תיקונים ע"י הקבלן (ולאחר קבלת טופס 4 וחיבור הדירות לחשמל) תזומנו למסירת החזקה בדירה לרשותכם מול נציגי הקבלן. על בני זוג, החתומים יחד על החוזה עם העמותה, להגיע יחד להעברת החזקה לרשותם. אם לאחד מבני הזוג אין אפשרות להגיע, יש להצטייד בייפוי כוח לביצוע התהליך.

במקרה בו שני בני הזוג אינם יכולים להגיע, הם נדרשים לייפות את כוחו של בן משפחה/נציג מטעם ולציידו בייפוי כוח כללי, שיחתם אצל נוטריון.

שלב זה עליכם לחתום מול הקבלן על חוזה בדק.

2. הליך הזימון למסירת החזקה :

את הזימונים למסירת החזקה יתאם הקבלן מולכם בהתקיים התנאים הבאים:

א. מוכנות הדירה לאכלוס.

ב. קבלת היתר חיבור לתשתיות (טופס 4).

ג. ביקורת חברת חשמל.

ד. מסירת שטחים ציבוריים (ועד העמותה, חברת ניהול ותחזוקה ומפקח הפרויקט)

ד. באחריות הדייר - סגירת חשבון מול הקבלן חיובים/זיכויים.

ה. באחריות הדייר - עריכת חוזה להתקנת מונה חשמל בחברת החשמל (ראו סעיף 4 בהמשך).

ללא קיום התנאים הנ"ל, לא תתאפשר המסירה גם אם הדירה תהיה מוכנה.

4. חיבור חשמל :

ביקורת חשמל -

הזמנת ביקורת חשמל בדירות ובשטחים הציבוריים בבניין הינה באחריות הקבלן. לאחר קבלת היתר חיבור לתשתיות (ט' 4) יחובר הבניין לחשמל בשטחים הציבוריים בלבד.

התקנת מוני חשמל (באחריות הדייר) -

התקנת מוני החשמל בדירות מתבצעת ע"י חברת החשמל לפני מסירת הדירה לדייר.

בהמשך למייל שנשלח אליכן ב 09/09/2015, מי שטרם עשה זאת על מתבקש לפנות לחברת החשמל לצורך עריכת חוזה לנציגי חברת החשמל ניתן להגיע דרך מוקד 103.

בשיחה עם נציג השרות תתבקשו למסור כתובת, מס' דירה, ת"ז לפתיחת חוזה ופרטי בנק/כרטיס אשראי לצורך גביית תשלומי צריכת החשמל בהמשך. לאחר ביצוע החוזה יותקן מונה חשמל בדירה.

בניין מערבי – 479 – כתובת : דליה רביקוביץ 6

בניין מזרחי- 480 – כתובת : דליה רביקוביץ 4

5. הזמנת קו טלפון :

העתקת קו טלפון או הזמנת קו חדש תתואם ישירות על ידי המשתכן מול חברת הטלפון.

6. חיבור מים :

תאגיד המים עין אפק, התקין שעוני מים בכל 148 הדירות. לאחר קבלת טופס 4 תאגיד המים יעדכן את פרטיכם אצלו במערכת. מיום קבלת החזקה בדירה תהיו רשומים כבעלים ותאגיד המים יתחיל לבצע קריאות מונה. חשבון מים ישלח אליכם לכתובת המגורים החדשה. מונה מים בכל הדירות שולמו ע"י העמותה.

7. חיבור גז :

העמותה התקשרה עם חברת "סופר-גז". לאחר קבלת החזקה על הדירה באחריות הדייר ליצור קשר עם נציג (סיגלית או כל נציג אחר) "סופר גז" בטלפון מספר 03-9317262 לחיבור הדירה לגז. על פי הנחיות מחברת "סופר גז": כיריים צריכות להיות מורכבות ומותקנות ע"י טכנאי מוסמך. יש להציג אישור התקנה מטכנאי מוסמך בעת הגעה להתקנת חיבור הגז בדירה.

בשיחה עם סיגלית מסופר גז יש להזדהות מהפרויקט של מליבו בראש העין, בניין 480 (מזרחי) או בניין 479 (מערבי).

עלות התקנת מונה בדירה- 424.80 ₪ כולל מע"מ.

עלות התקנת נקודת גז במרפסת – 260 ₪ כולל מע"מ.

מחיר קוב- 18.5 ש"ח לפני מע"מ.

בעתיד יוכל ועד הבניין לבחור אם להמשיך עם חברת "סופר-גז" או להחליפה בספק גז אחר.

לידיעתכם, כי בכל הדירות בפרויקט בוצע צינור גז במסתור כביסה.

הקומות העליונות מתוכננות לפי מערכת סולרית מאולצת(דוד מים מורכב במסתור כביסה וקולטי שמש על הגג הטכני- חימום סולרי וגם ע"י חשמל), ואילו קומות התחתונות מתוכננות עם דוד מים במסתור כביסה וחימום מים אך ורק ע"י חשמל.

על פי תקן בפרויקט מקומת קרקע ועד קומה 8 כולל - חימום מים אך ורק ע"י חשמל, ושבע קומות עליונות מקומה 9 ועד קומה 15 מערכת סולרית מאולצת-חימום מים סולרית וגם ע"י חשמל.

8. טלויזיה בכבלים/לווין :

בפרויקט קיימת תשתית הן ללווין והן לכבלים. כמו כן על הגג מוצבת אנטנה עבור "עידן פלוס".

באפשרות כל משתכן להזמין שירותי כבלים/לווין/עידן פלוס באופן עצמאי.

9. ביטוח מבנה :

לתשומת לבכם, מיום קבלת החזקה ביחידת הדיור הנכם נדרשים לערוך ביטוח מבנה באופן מידי. ביטוח העבודות הקבלניות של הקבלן אינו מכסה את הנזקים שעלולים להתרחש ללא הקמת ביטוח מבנה. ניתן לעשות זאת דרך חברת "מעלות" דרכה ביצעתם ביטוח חיים או דרך כל חברה העוסקת בתחום.

10. ביקורים באתר :

הדירות באתר נמצאות בשלבים סופיים של גמר עבודות והכנות למסירה. לפיכך, רובן נעולות וסגורות למניעת פריצות, חבלות, גניבות וכדומה.

יובהר ויודגש, כי במקרה ויגרמו נזקים או חבלות כתוצאה מכניסה לא מתואמת של דיירים, הם יחויבו בעלות תיקון הנזקים, בנוסף לפיצי בו יחויבו, בגין הפרת חוזה המשתכנים.

נזקים לרכוש הציבורי- משתכן שחברת ההובלה שלו פגעה ברכוש ציבורי יישא באחריות על כך.

11. ביצוע עבודות לאחר קבלת החזקה :

יש להניח כי בסמוך לאחר המועד בו תימסר הדירה לרשותכם תעסיקו בעלי מקצוע שונים מטעמכם לביצוע עבודות או התקנות שונות בדירה או בשטח הציבורי. במהלך ביצוע עבודות, התקנות והובלת ציוד כאמור, יש להימנע מגרימת נזקים לתשתיות המשותפות והציבוריות בבנין או בסביבתו ולהנחות את בעלי המקצוע והמובילים מטעמכם לשמור על הרכוש המשותף והציבורי ולהימנע מפגיעה בו.

מעבר לעלויות או קנסות, שיושתו בגין הנזקים שייגרמו, קיימים גם היבטים בטיחותיים יחד עם פגיעה במראה השכונה ובאיכות החיים שלכם ושל שכניכם בבנין.

12. מסירת השטחים המשותפים :

השטחים המשותפים של הבנין (לובי ראשי, לוביים קומתיים, מעליות, מועדון דיירים, חדר אשפה, חדר מדרגות, מערכות טכניות וכו') יימסרו לידי חברת הניהול והאחזקה (HighTower - היי טאוור ייעוץ וניהול בע"מ) שנבחרה ע"י חברי הוועד לאחר בחינת מס' חלופות (סעיף 13 להלן) בשיתוף עם נציגי וועד העמותה טרם תחילתו של תהליך האכלוס. עם מסירת השטחים המשותפים, האחריות לכל נזק תהיה באחריות כלל הדיירים ללא תלות בקצב האכלוס. נא הקפידו לשמור על תקינותם ושלמותם.

13. חברת ניהול ואחזקה :

חברת הניהול והאחזקה שנבחרה ע"י חברי וועד העמותה ל 2 הבנינים לשנה הראשונה הינה כאמור חברת "היי טאוור ייעוץ וניהול בע"מ" המספקת משריית שירותים רחבה בתחום של ניהול מבנים, ובהם מבני מגורים, בנייני משרדים ושטחי מסחר. העבודה מתבצעת על פי תכנית שנתית שנכתבת באופן ספציפי עבור כל מבנה, במטרה לספק לדיירים את כל שירותי הניהול והתחזוקה בהתאמה מלאה לצרכיהם.

ההתרשמות הינה שחברת היי טאוור הינה חברה בעלת ניסיון רב ושעבודות הניהול בבניינים מתבצעות ע"י מנהלים איכותיים ומנוסים בתחום אשר מפקחים על העבודה ודואגים שתבצע על הצד הטוב ביותר.

על פי טיוטת החוזה שהועברה לעיונינו כל אחד מהצדדים לסיים את ההתקשרות בהתראה מראש של 90 יום.

גביית התשלומים לחברת הניהול ולתשלומי ועד בית עבור חשבונות משותפים תעשה ע"י חברת הניהול לפני קבלת הדירה כולל מתן תדריך מפורט לגבי תהליך הכנסת ציוד לדירה, הובלות ואנשי מקצוע שיעבדו בדירה.

לרשות הדיירים יעמוד טלפון לפניות 24/7.

החברה תהיה חלק מתהליך מסירת הדירות. הנכם נדרשים להביא אתכם בעת מסירת המפתח 12 צ'קים לתשלום וועד הבית לשנה. עדכון עלות ישלח אליכם בהמשך לאחר גיבוש סופי מול חברת הניהול והתחזוקה.

14. המדריך לאחזקת הבית :

על מנת לשמור על תחזוקת הדירה לאורך זמן, יש להקפיד על אחזקה ושימוש נאותים על פי הוראות האחזקה המצורפות במדריך שיחולק לכם בעת העברת החזקה ע"י הקבלן. הוראות אלה מתייחסות לתכונות המיוחדות של הדירה, לשימוש ולהפעלה של רכיבים ומערכות במבנה וכוללות הוראות לאחזקתם. הדייר/המשתמש מתבקש לעיין ביסודיות במידע, בהנחיות ובהוראות המפורטות במסמך זה, ולהקפיד על ביצוע האמור. תשומת לבכם כי בנוסף לשמירתו התקינה של הרכוש יש להוראות חשיבות לביטחונכם ולבריאותכם.

15. רישום בית משותף :

בסיום הפרויקט וקבלת טופס 4 יתחיל הליך של רישום חכירה על שם העמותה ובמקביל יחל הטיפול ברישום הבית המשותף בהובלת עו"ד משה סימנה.

רישום זכויות הבעלות של הדיירים יסתיים רק לאחר רישום הבית המשותף.

מדובר בהליך ארוך ומורכב התלוי במספר רב של גורמים שבמקרה הטוב יסתיים בתוך כשנה (בד"כ התהליך ארוך יותר משנה).

להזכירכם, ע"פ תקנון העמותה שהוכתב על ידי משרד הבינוי והשיכון חל איסור לביצוע העברת זכויות למשך 3 שנים מיום קבלת החזקה (קיים בתקנון סעיף לפיו מי שיפר הוראה זה צפוי לקנס של 40,000 ₪ צמוד מדד למשרד השיכון). בכל נושא של העברת הזכויות עליכם לפנות לעו"ד משה סימנה המטפל בנושא (בתמורה לתשלום שכ"ט כמוסדר בהסכם עמותה משתכן) מטעם חברי העמותה עד לשלב רישום הזכויות בטאבו.

16. מיחזור משכנתא :

לאחר קבלת טופסי 4 בכל הפרויקט, יבדקו הבנק המלווה ושמאי הפרויקט את סך ההתחייבויות שנתרו למול קופת הפרויקט. רק לאחר שהבדיקה תסתיים בהצלחה יוכל הבנק לשחרר את



הפרויקט, ובין היתר, לאשר תשלום סופי לקבלן, ואז ניתן יהיה מבחינת הבנק למחזר את האשראי הבנקאי הקיים בבנק לאומי במשכנתא מכל בנק שהוא (מומלץ כמובן לבדוק את המשמעות הכספית של המיחזור לפני כן, ובכלל זה עמלות פירעון מוקדם וגובה הריבית). המשמעות של שחרור הפרויקט הינה שבנק לאומי יהיה מוכן למסור, לבקשת הדייר, "מכתב החרגה" או "מכתב כוונות" לפי הצורך (יאפשר לכל בנק, כולל בנק לאומי, לשעבד את יחידת הדיור הספציפית כנגד משכנתא לדייר. יהיה גם צורך להציג לבנק אישור על קבלת החזקה ביחידת הדיור). ברצוננו להדגיש ולהבהיר כי התהליך יכול להתחיל רק לאחר קבלת טופס 4 ליח"ד האחרונה ולאחר רישום זכויות החכירה על שם העמותה (תחילת הטיפול בכך תתאפשר רק לאחר קבלת טופס 4) בהתאם לנהלים של רשות מקרקעי ישראל.

חניות :

נותרו 10 חניות למכירה (5 בבניין המערבי ו 5 בניין המזרחי). עלות חניה 20,000 ₪ + מע"מ. חברים שעדיין מעוניינים לרכוש חניה נוספת מוזמנים וטרם עשו זאת מתבקשים לפנות במייל לשרון אברס

sharon@ayala-agam.com .

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

בברכת שנה טובה וחג שמח,

אילה א.ג.מ

בשם וועד עמותת פסגת אפק.