

פרוטוקול אסיפה כללית

עמותת אפיקי מודיעין, ע"ר 9-057642-58

- תאריך האסיפה:** 13 במאי 2019.
- סוג האסיפה:** אסיפה כללית של חברי העמותה.
- רשימת המשתתפים:** **חברי ועד העמותה וועדת הביקורת** - מר יעקב בכר, גב' שושי ארביב, מר יפתח שטיין, מר אדיר פרידמן.
- משרד עורכי הדין ליפא מאיר ושות' - עו"ד אדמית כהן וינשטוק וגב' רותם מלכה, מתמחה.**
- נציגי הקבלן המבצע:** מר ניזאר ג'ברין, מר שאמי חמודי.
- חברת אילה א.ג.מ.** - מר רוני בן יהודה ומר שרון אברס.
- חברת הפיקוח וקסמן ג'וברין** - מר גיא ברנובסקי, מר נחום כרמלי, מר אביב קרמר.
- רו"ח מבקר** - רו"ח אהוד עיוואן.
- נציגים מטעם בעלי הזכויות חברי העמותה, כדלקמן:** אבו עישה גיסאן, אנטלי אבשלום ומורין, ארביב גבי ושושנה, בכר רחל, בן שמעון מנור, גינזבורג לילך וגיא, גל ענבר ועברי, דולב עובדיה, היקרי קובי, חדד יגאל, כרמלי אבי, לביא יואב ולינוי, ליניאל לימור, מגל אורנה ועקב, סיניאיב בוריס ויבגניה, עבו זאב ואילנה, פרידמן אדיר ורונית, קדוש רעות ושגיא, קרייזלר שי, איתן רענון, שזגאר מרדכי, שטיינברג אסף ואיילת, שנטל צחי וסבו עודד, שני דרור.
- יו"ר האסיפה:** נבחר ע"י האסיפה מר יעקב בכר.
- על סדר היום:**
- * בחירת יו"ר לאסיפה הכללית - נבחר כאמור מר יעקב בכר.
 - * דברי פתיחה - מר יעקב בכר.
 - * תיקוני בדק לרבות טיפול בבעיות רטיבות ואינסטלציה ותיקון ליקויים בשטחים ציבוריים - הצגת הנושא, התייחסויות חברי עמותה, התייחסויות חברת הפיקוח, התייחסויות הקבלן.
 - * דו"חות כספיים ומילוליים לשנת 2018 - רו"ח אהוד עיוואן.
 - * סקירה כספית עדכנית - מר רוני בן יהודה, מנכ"ל חברת אילה א.ג.מ.
 - * עדכוני עו"ד - שחרור ערבויות שניתנו למשרד השיכון, מתזור משכנתאות ורישום זכויות.
 - * סטטוס ההליך המשפטי של העמותה נגד רייסדור [בטיפול משרד עורכי הדין גרוס].
 - * בחירות למוסדות העמותה.

1. **דברי פתיחה** - מר יעקב בכר מתאר את המצב בפרויקט נכון למועד הישיבה לפיו העמותה מטפלת בכל הקשור ביחידות הפרויקט ומספקת מענה שוטף לדיירי הפרויקט במטרה ללוות את תקופת האכלוס, תיקוני הבדק ותיקון הליקויים ביחידות השונות ובכלל זה את הטיפול בתיקון בעיות האינסטלציה השונות.

2. **ליקויי בנייה, בדגש על אינסטלציה** - מר יעקב בכר מעדכן כי הוא מקבל פניות טלפוניות רבות בנוגע לליקויים ובעיקר בנוגע לבעיות בהצפות בביוב בבתיים עקב שימוש במגבונים וכיוצ"ב. מר בכר מזכיר כי הכריזו בעניין זה מצב חירום. הדיירים מלינים כי הוציאו מכספם הפרטי

הרבה כסף לצורך טיפול בבעיה והאם יוחזרו להם הסכומים ששילמו. בעניין זה משיב נציג הקבלן ניזאר כי הקבלן לא ישא בעלויות אלו משום שהקבלן עצמו פעל וטיפל במספר רב של פעמים בהבאת ביובית לשיחרור הסתימות שאירעו בביוב. בנוסף, מדגיש נציג הקבלן, כי לשיטתם הם ביצעו את העבודות בהתאם לתכנון שניתן להם וכי בוצע צילום של מערכת הביוב והכל תקין. הדיירים מדגישים כי עצם העובדה שיש צורך בהבאת ביובית פעמים רבות למקום לאור סתימות וגלישת ביוב לשטחי הדירות מעיד על כך שהבעיה לא נפתרה. נציגת אחת מבעלי הזכויות גבי שרון מבהירה את בעיות האינסטלציה. לדבריה, היא מבינה שזו שנת בדק אבל הדיירים הם לא אלו שצריכים לשאת בהוצאות אלה או לחילופין העמותה אלא הקבלן צריך לקחת אחריות.

בוריס בעל דירה בבניין מס' 3 - עיקר הבעיות המהותיות קשורות לבעיית הביוב. תקלות של הצפות, ביוב זורם בתוך החניות יחד עם זבובים רבים. אין סיבה שנמתין המון זמן לטיפול בבעיה, כבר הוצאנו כספים רבים, ראינו שהבעיה היא לא מגבונים כמו שאמרו אחרי שהוכחנו כי מוט ברזל היה בתוך הביוב.

בעיה נוספת נזילה שהייתה במעלית עד שלא עצרנו את פעילות המעלית נאלצנו להיות כשבוע ללא מעלית עד לתיקון הנזילה מטעמי בטיחות. דוג נוספת בקומה חמישית נזילות אשר הגיעו דרך ארון התקשורת, המון נזקים לאחר הנזילה הזו שעד היום לא תוקנו כמו רטיבות בגבס, אם פותחים את ארון החשמל יש צבע ירוק.

קובי היקרי חבר עמותה - מעלה מספר נקודות; התייחסות לדוחות הבדק המקורי, לא מקבל את התשובות שניתנו על ידי הקבלן לדעתו, הביאו אנשי מקצוע שנתנו דוחות עם ליקויים רבים שכלל לא צוינו בדו"ח של הקבלן. מבקש שניזאר הקבלן יתייחס לדוחות כפי שהבטיח להתייחס בשנת הבדק. קובי מבקש שיעשה סיוור בפרויקט על ידי רוני, קובי וניזאר בנוסף, מציע קובי לערוך בדיקה מדגמית לפתחי הניקוז כצעד משלים. נקי נוספת, נקי ביקורת במקומות לא נגישים מבקש מניזאר להזיז את נקי הביקורת ממקומות לא נגישים. כמו כן, הוצגה לקבלן חוות דעת שניתנה על ידי מהנדס ובה נאמר כי בחלק מהבניינים זה נעשה תקין ובחלקם לא, מר יעקב מציע לעניין זה כי קובי ישלח מייל לרוני בן יהודה בעניין. דבר נוסף מצייין קובי כי כל המתסנים מחוברים לנקי חשמל אחת ומבחינה בטיחותית זה לא תקין. יעקב משיב לקובי ברגע שהקבלן מבצע לפי תוכנית - הטענה היא כלפי העמותה. דבר נוסף אותו מעלה קובי זה עניין האבנים המשתלבות שיש צורך לתקן אותם יש מקומות שהאדמה שקעה. לעניין זה התקבלה החלטה על ידי חברי הועדה שתבוצע בדיקה וסקירה לאבנים משתלבות ואבני סף.

טענה נוספת שעלתה שהריצוף בחדרי המדרגות אינו אחיד. הצעתו של קובי - יש לקיים פגישה שבועית יחד עם נציג קבלן, נציג מטעם איילה אגס ונציג מטעם הפיקוח שיוכלו לשבת ולעבור על רשימה של דברים במטרה להביא לתיקון הליקויים בהקדם.

מר יעקב בכר מעלה את הנושא של אבני חיפוי כבעיה גורפת בכל הבתים. שושי מציינת את עמדתה בעניין זה, היא מבינה שכרגע רוצים למרוח סילר, אך שואלת מה יהיה בעוד שנה כי בכל שנה צריך לחדש את הצבע. היא מבינה שהבעיה נוצרה מבחירת האבנים (שנבחרו מטעם האדריכל של הפרויקט) ואין לדעת בשלב זה מי הגורם שנושא באחריות לתקלה שקרתה. חוזרים שוב לעניין הרטיבות - יעקב מסביר כי צריך להבין מה מידת התופעה הוא מציע לערוך סקר לעבור בית בית ולשאול לעניין הרטיבות הקיימת ולבצע תחקור לעניין הסיבות בעטיין נגרמות הנזילות. יעקב מבקש מהקבלן ומגיב לבצע סקר יסודי של התקלות בעיקר לחקור מהיכן הנזילות. התקבלה החלטה - תוך חודש יקבל הועד המלצות מחברת הפיקוח לעניין הרטיבות.

3. **גיא מחברת הפיקוח בנושא הביוב** - נעשו ונעשות בדיקות בשני מישורים: האחד - מישור התכנון, שהתבצע ע"י משרד מתכננים עדה ברונפמן, והשני מישור הביצוע. לגבי התכנון - נעשתה בדיקת התוכניות על ידי 2 מתכנני אינסטלציה חיצוניים לביוב, אשר לא הסכימו לתת את מסקנותיהם והמלצותיהם בצורה פורמאלית מטעמי אתיקה מקצועית. מסקנתם מבדיקת התוכניות הייתה שהתוכניות תקינות, כך שנראה שהתקלות הן בביצוע ע"י הקבלן. לאור זאת התבצעו בדיקות פיזיות בשטח, כולל בדיקות מעבדה וצילומי קווי ביוב, העברת החומרים למתכנני האינסטלציה וקבלת המלצות ממשרד מתכנני האינסטלציה. כמו כן, טרם הסתיימו הבדיקות ואמורות להתבצע בדיקות נוספות בקווים נוספים. לאור ההמלצות הינחתה חברת הפיקוח את הקבלן כיצד להמשיך לפעול ולתקן. על פניו, נראה, כי מדובר בשיפוע של בטן המייצר סתימה או לחילופין מדובר בשיפוע הפוך שיכול להיווצר

ממילוי לא תקיין שנעשה מתחת. גיא מסר כי יעביר תוך חודש דו"ח ממצה של הבעיה וכן הצעות לפתרון.

לעומת גיא, הקבלן עלה והציג מסקנות שלדעתו לא עולות בקנה אחד עם המסקנות שהגיעו אליהם המתכננים. טוען שחלק מהבעיות יכולות להיווצר משיפוץ שעשן הדיירים. צריך לזכור כאשר מקבלים את הדירה מקבלים אותה כאשר לא נעשה בה כלל שימוש. לעניין דירות הגן צריך להבין שנוצר לחץ מהקומות שמעל, יעקב בכר מצהיר כי התקלה בביתו הסתיימה.

דיירי בניין מסי' 2 מבקשים שיבואו לעשות בדיקות ביוב בבניין שלהם. יעקב מסביר לכולם כי הבדיקה תיעשה על כל מערך הביוב ותתברר על ידי גורם מקצועי לעניין השיפוע. יחד עם זאת מדגיש יעקב כי העמותה נותנת מכספיה על מנת לא ליצור מצבים לא נעימים ורוצה למנוע את מרבית התקלות ובהמשך תתקיים פגישה בה ידונו ויגבשו הסכמות לעניין הכספים. לגבי הבעיות בתשתיות הביוב נקבע כי הקבלן יבצע את תיקון התקלות לאחר קבלת הוראות והנחיות מהמתכנת, בתום בדיקת הכשלים.

4. **תיקוני שנת בדק** - הערכת הקבלן היא כי תוך חודשיים מרבית הליקויים של הבדק יסתיימו.

5. **ערבות קבלן** - עו"ד אדמית הציעה לוועד העמותה שלא לשחרר ערבות בדק קבלן טרם ביצוע תיקון הליקויים הקיימים.

6. **רישום בית משותף** - האסיפה עודכנה כי אושרה ע"י ועד העמותה הצעתה של חברת בני חי באדי לצורך הכנת תשריטים לרישום בית משותף. עו"ד אדמית ביקשה את שיתוף הפעולה מצד חברי העמותה מול המודד ומול אנשי משרדה, ככל שיידרש, על מנת להביא לכך שהדירות יירשמו בטאבו על שם חברי העמותה, מהר ככל שניתן.

7. **סטטוס רישום בטאבו ומחזור משכנתאות בכל בנק שאינו בנק לאומי** - עו"ד אדמית עיכנה, כי בשעה טובה ולאחר מאמצים רבים מול משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל, התקבל ביום האסיפה חוזה החכירה החתום בין העמותה לבין רשות מקרקעי ישראל, כמו גם אישורי עירייה על היעדר חובות. כמו כן, בידי עו"ד אדמית נמצאים כל האישורים הנדרשים מבנק לאומי לטובת רישום המשכנתא הכללית לטובת הבנק בטאבו. בהתאם לכך תפעל עו"ד אדמית לרישום חוזה החכירה והמשכנתא הכללית בטאבו. לאחר מכן, תוכל לרשום הערות אזהרה לטובת חברי העמותה, עניין שיסלול את הדרך לאפשרות למחזור משכנתא לא רק בבנק לאומי, כמו היום, אלא גם בכל בנק אחר. ככל שלא יוצאו בעיות נוספות בתהליך, הצפי לסיום הינו בתוך מספר שבועות.

8. **סטטוס משפט נגד רייסדור** - עודכן כי ביוני 2019 נקבע דיון הוכחות, תצהירים הוגשו ביוני 2018.

9. **בחירות למוסדות העמותה** - בזימון לאסיפה הכללית נרשם כי יש לבצע בחירות לוועד העמותה ולוועדת הביקורת. חברי הוועד הקיימים וועדת הביקורת הסכימו להמשיך בתפקידם, למרות שיעקב הביע את רצונו העקרוני לפרוש. אף חבר עמותה נוסף לא הציג את מועמדותו. לאחר דין ודברים נבחר שוב הוועד הקיים וועדת הביקורת (יעקב בכר, שושי ארביב, עמוס עוזני, יפתח שטיין, מנואל ברגיל, רות אליהו ואדיר פרידמן). לאחר דין ודברים הסכים חבר עמותה נוסף להצטרף לוועדת הביקורת - עברי גל. האסיפה אישרה את צירופו כאמור.

10. **סטטוס כספי** - נמסר סטטוס על ידי מר רונן בן יהודה. סכום של 370 אש"ח קוזז מהקבלן בגין איחורים במסירת הדירות. הוצג אופן חלוקת הכספים בין הדיירים בהתאם להחלטת ועד העמותה. הוצג כי בסך הכל מסתמן עודף תקציבי בפרויקט של כ- 2.3 מליוני ₪ (כולל הסכום של 370 אש"ח). הוצג כי במועד האסיפה כ- 1.2 מליוני ₪ מוקפאים כנגד ערבויות למשרד השיכון, אולם כי חלק ניכר מכך אמור להשתחרר בתוך זמן קצר.

11. **אישור דוחות כספיים לשנת 2018** - סקירת הדוח הכספי והדו"ח המילולי ע"י רו"ח אהוד עיוואן. הדוחות אושרו ע"י האסיפה.

רשמה: אדמית כהן וינשטוק