

נציגות רוכשים פרויקט מעונות סטודנטים עפולה

גוש 17234 חלקה 81

10.9.17

דוח עדכון תקופתי – פרויקט יוניברסיטי עפולה

רוכש/ת יקר/ה,

להלן יוצג לעיונך דו"ח עדכון תקופתי באשר לפעולות הועד:

רקע בקצרה עד לשנת 2017

כזכור בסוף שנת 2015 נרכשו יחידות הדיר בפרויקט שבנדון ע"י ציבור הרוכשים ונחתם הסכם שיתוף בניהם להקמת הפרויקט. בהתאם לכך, נתנה הודעה באמצעות משרד עורכי הדין ש. פרידמן ושות' כי מומשה האופציה לרכישת הזכויות בפרויקט.

ביום 10.02.16 התקיימה אסיפת הרוכשים הראשונה במסגרתה הוצג הפרויקט ע"י היזם, צוות היועצים המלווה את הפרויקט וחברת הניהול. במעמד זה נבחרה נציגות הרוכשים המונה 5 חברים אשר הציעו מועמדותם, ובחירתם אושרה ע"י ציבור הרוכשים באמצעות הצבעה.

במהלך שנת 2016 בוצע תכנון מפורט ע"י צוות היועצים ההנדסיים של הפרויקט, הושלמו כלל הבקשות הטכניות של עיריית עפולה, של חברות התשתיות כגון חברת החשמל, בזק, רשות המים וכן של רשויות פיקוד העורף וכיבוי אש, ובחודש יולי 2016 התקבל היתר בנייה לפרויקט.

בסוף שנת 2016 הוכן מפרט טכני וכתב כמויות לקראת יציאה למכרז להקמת מבנה המעונות.

ביום 06.12.16 התקיים סיור קבלנים, ובמהלך חודשים דצמבר 2016 וינואר 2017 התקבלו הצעות מחלק מהקבלנים שקבלו את תיק המכרז.

במהלך חודש נובמבר 2016 נבחרה חברת "פריידקס ושות'" לניהול חשבונאי של הפרויקט וביצוע מעקב תקציבי.

פעילות הועד החל משנת 2017

מכרז לבניית הפרויקט

לאור הליקויים שנפלו בהכנת המכרז ובכתב הכמויות, דבר שהביא לקבלת הצעות מחיר גבוהות לעומת התקציב, הוחלט לעצור את המכרז ולבחון את עבודת מנהל הפרויקט, מר אילן חדד, אשר ריכז את עבודת צוות היועצים.

נציגות רוכשים עפולה:

בצלאל ורדימון : טל': 052-2707425 ; כתובת דוא"ל : bv9751@gmail.com

ג'ורא ליברמן : טל': 052-3844148 ; כתובת דוא"ל : galeng@013net.net

אבנר פרחי: טל': 054-5485212 ; כתובת דוא"ל : neryafa@walla.com

אורי אברהם: טל': 050-5200329 ; כתובת דוא"ל : hashmal.uri@gmail.com

תמי נצר: טל': 050-8340203 ; כתובת דוא"ל : Tamara ne@walla.com

נציגות רוכשים פרויקט מעונות סטודנטים עפולה

גוש 17234 חלקה 81

לאחר בחינת הדברים הוחלט על הפסקת עבודתו של מנהל הפרויקט, מר אילן חדד, ועל יציאה למכרז חדש לבחירת חברת ניהול ופיקוח לפרויקט אשר תפקידה, בין היתר, להכין מכרז חדש על בסיס המכרז הקיים ולהשלים את עבודת התכנון באמצעות צוות המתכננים.

הוגשו 6 הצעות מחיר ולאחר מיון קפדני נבחרה חברת "פורט הנדסה" לחברת הניהול והפיקוח של הפרויקט.

חברת פורט הנדסה החלה את עבודתה כבר בתחילת חודש אוגוסט 2017 במטרה להכין את המכרז הקבלני בתוך כשלושה חודשים. כמו כן ייתכן ויידרש חודש נוסף לבחירת הקבלן, כך שההערכה היא כי תחילת הבנייה תחל בין חודשים ינואר-פברואר 2018.

כפי שצוין התקבל היתר בנייה לפני כשנה, אולם היה עלינו לוודא כי חברת החשמל תבצע עבודות של החלפת קו עילי מתח גבוה בכבלי חשמל תת קרקעיים. עבודה זו הושלמה ובכך ניתן להתקדם עם מכרז הקבלנים החדש.

ניהול חשבונאי ותקציבי

כאמור לעיל, בסוף שנת 2016 נשכרו שירותיה של חברת "פריידקס" לניהול חשבונאי ותקציבי של הפרויקט.

חברת פריידקס קבלה לידה את כל הניירת החשבונאית מחברת הניהול ואת כל ההסכמים עם המתכננים, היועצים וחברות שירותים אחרות, בדקה את כל המסמכים והכינה דוחות חשבונאיים של הפרויקט בהם הוצג מצב החשבון של הפרויקט לרבות הוצאות הפרויקט, הוצאות שטרם שולמו לספקים והתחייבויות עתידיות.

בדו"ח שהועבר אלינו מאת משרד רו"ח פריידקס ושות' עלה כי קיימות חריגות גדולות בתקציב הניהול של הפרויקט כגון: אגרות, שכר לחברות תכנון ויעוץ ותשלומים ליתר הספקים, ולכן הוחלט לצאת לגבייה נוספת של כ- 8,000 שח מכל רוכש, וזאת על מנת לממן תשלומים שלא שולמו לספקים ולאפשר חתימה על הסכמים נוספים עם חברת ניהול חדשה ועוד. המסגרת התקציבית הסופית של הפרויקט תקבע לאחר שנבחר את הקבלן המבצע של הפרויקט.

לקוחות בהפרה

לאורך השנה האחרונה היו למעלה מ- 20 לקוחות בהפרה וכיום נותרו 7 לקוחות בהפרה שלא שלמו את מלוא דמי הניהול.

הטיפול בלקוחות אלו הועבר למשרד עורכי הדין ש.פרידמן לצורך מכירת הדירות לרוכשים חדשים.

נציגות רוכשים עפולה :

בצלאל ורדימון : טל': 052-2707425 ; כתובת דוא"ל : bv9751@gmail.com
גיורא ליברמן : טל': 052-3844148 ; כתובת דוא"ל : galeng@013net.net
אבנר פרחי: טל': 054-5485212 ; כתובת דוא"ל : neryafa@walla.com
אורי אברהם: טל': 050-5200329 ; כתובת דוא"ל : hashmal.uri@gmail.com
תמי נצר: טל': 050-8340203 ; כתובת דוא"ל : Tamara_ne@walla.com

נציגות רוכשים פרויקט מעונות סטודנטים עפולה

גוש 17234 חלקה 81

כידוע קיימת עדיפות לרוכשים הקיימים לרכישת היחידות הנ"ל, ועל כן הודענו בזמנו לכל הרוכשים.

כמו כן חברת MSN פעלה בהצלחה למכירת 6 יחידות של לקוחות בהפרה עד כה ופועלת במקביל למשרד עו"ד ש. פרידמן למכירת יתר היחידות של הלקוחות שבהפרה.

חשבון בנק

לאחר מאמצים רבים אותר בנק אשר הסכים לפתוח לנו חשבון לניהול פיננסי של הפרויקט.

החשבון החדש נפתח בבנק מזרחי-טפחות בנס ציונה.

חברי הוועד חתמו על כל הניירת, והחשבון הפך לפעיל החל מאמצע חודש אוגוסט 2017.

כלל הכספים שהיו בחשבונות הנאמנות של הפרויקט הועברו לחשבון החדש ומעתה ואילך הניהול החשבונאי יתבצע מהחשבון החדש לרבות תשלומי הרוכשים למימון שלב הבנייה. כמו כן הוצאת כספים מהחשבון יהיו אך ורק באישור ובחתימת חברי הוועד.

מימון לשלב הבניה

במהלך החודש האחרון, מטפל הוועד בנושא מימון שלב הבניה ומנסה לאתר חלופות למימון הפרויקט ובתוך כחודש ימים ועד הרוכשים יכין מסמך בנושא ויצג לרוכשים.

כמו כן, רוכשים המעוניינים במימון חלקי או מלא של שלב הבניה מתבקשים להשיב בהקדם לפניית הוועד על מנת שנוכל לדעת על היקף המימון הכולל.

נציגות הרוכשים

כיום ועד הרוכשים מונה 5 חברים.

בשנה האחרונה חבר הנציגות, ראובן מילמן, ביקש לסיים את תפקידו ובמקומו נבחר ע"י ציבור הרוכשים גיורא ליברמן.

לפני כחודש ימים הודיע חבר הוועד-אורי אברהם על כוונתו לסיים את חברותו בוועד. בעקבות כך, יצאנו בפנייה לרוכשים להגשת מועמדות לצירוף חבר ועד חדש. אנו מבקשים לקבל מועמדים חדשים בהקדם ולאשרם בהצבעה אלקטרונית על ידי ציבור הרוכשים.

מתחילת השנה הועד מתכנס אחת לשבועיים לקידום הפרויקט ולאחרונה אנו נפגשים אחת לשבוע כולל פגישות עם נציגי חברת ההנדסה במטרה לקדם את הוצאת המכרז הקבלנים. פרוטוקולים על כל הפגישות מתפרסמות בפורטל של חברת הניהול ונשלחות לכל הרוכשים במייל.

נציגות רוכשים עפולה :

בצלאל ורדימון : טל': 052-2707425 ; כתובת דוא"ל : bv9751@gmail.com

גיורא ליברמן : טל': 052-3844148 ; כתובת דוא"ל : galeng@013net.net

אבנר פרחי: טל': 054-5485212 ; כתובת דוא"ל : neryafa@walla.com

אורי אברהם: טל': 050-5200329 ; כתובת דוא"ל : hashmal.uri@gmail.com

תמי נצר: טל': 050-8340203 ; כתובת דוא"ל : Tamara_ne@walla.com

נציגות רוכשים פרויקט מעונות סטודנטים עפולה

גוש 17234 חלקה 81

ביום 14.03.17 התקיים הכנס השני של ציבור הרוכשים בתל אביב במסגרתו נמסרו דיווחים על כל הנושאים הטכניים והפיננסיים של הפרויקט מאנשי חברת הניהול, מעורכי הדין המלווים את הפרויקט, מאנשי חברת "פריידקס" ומאנשי הועד. חברי הועד ערים לשאלות ולהלך הרוח בקרב ציבור הרוכשים ועושים כמיטב יכולתם לקדם את הפרויקט ולהתחיל את הבניה על מנת לממש הכנסות מהנכסים שנרכשו.

מס רכישה

בעקבות החלטת מס הכנסה (סניף נצרת) לשנות את הגדרת יחידות הדיור לנכס מסחרי, הוחזרו לרוכשים שנדרשו לשלם מס רכישה סך של 2% מתוך ה- 8% ששילמו.

עם זאת, הערר אשר הוגש על ידי משרד עו"ד ש. פרידמן, המייצג את הקבוצה, התקבל לפני כשלושה חודשים והנכס הוגדר "כדירה למגורים". כתוצאה מכך, נדרש חלק מציבור הרוכשים להחזיר חזרה את ה-2%.

פורטל דיירים

מתחילת הפרויקט קיים פורטל דיירים בו מופיעים שלל מסמכי הפרויקט לרבות הסכמי השיתוף וכן עדכונים לרוכשים /דו"חות תקופתיים, סיכומי ישיבות ועוד.

בכוונתנו להרחיבו ולכלול בו חלק חשובנאי אשר יאפשר לכל רוכש לעקוב אחרי חשבוננו האישי ואשר יכלול היבט חשובנאי כולל של הפרויקט שיציג הוצאות והכנסות של הפרויקט.

חברי הועד קוראים לשיתוף פעולה של ציבור הרוכשים לקידום הפרויקט ולהבשלתו! אנו נכונים לכל פנייה ושאלה של כל אחד ואחד מכם!

נשמח לכל פנייה מצדכם!

שנה טובה ומבורכת לכם ולבני ביתכם!

ועד הרוכשים פרויקט מעונות עפולה

נציגות רוכשים עפולה :

בצלאל ורדימון : טל': 052-2707425 ; כתובת דוא"ל : bv9751@gmail.com

גורא ליברמן : טל': 052-3844148 ; כתובת דוא"ל : galeng@013net.net

אבנר פרחי: טל': 054-5485212 ; כתובת דוא"ל : neryafa@walla.com

אורי אברהם: טל': 050-5200329 ; כתובת דוא"ל : hashmal.uri@gmail.com

תמי נצר: טל': 050-8340203 ; כתובת דוא"ל : Tamara ne@walla.com