

## פרויקט מסחר ומשרדים 456 פתח-תקווה - דוח עדכון תקופתי

רוכש/ת יקר/ה,

להלן עדכון סטאטוס פרויקט ספטמבר 2017:

### היתר חפירה ודיפון

ביום 29.6.17 התקבל פרוטוקול דיון שנערך בוועדת משנה לרישוי של עיריית פ"ת במסגרתו אושרה הבקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון בתנאים. אחד התנאים העיקריים שנדרשו הינו הפקדת גרמושקה המתייחסת לתכנון הפרויקט כולו ופתיחת תיק להיתר הבניה כאשר את התכנית נדרשנו להגיש באופן מקוון. בנוסף לצורך קבלת היתר החפירה והדיפון נדרשנו לתשלום מקדמות אגרה ואישור מקדים של הוועדה.

התוכנית הוגשה באופן מקוון ע"פ דרישת הוועדה וכן שולמה האגרה. אישור על ביצוע התשלום הומצא למחלקת ההנדסה כחלק מהליך לקבלת היתר חפירה ודיפון. הדיון בוועדה צפוי להיערך מיד לאחר תום תקופת החגים כאשר הצפי לקבלת היתר חפירה ודיפון הינו בחודש נובמבר 2017.

יצוין כי עיקר העיכובים בהליך הוצאת היתר הבניה נבעו בשל הצורך בהחלפת האדריכל בפרויקט וכניסתו של משרד אדריכלים חדש, "מושלי אלדר אדריכלים", ובהסכמתו להמשיך עם המתווה התכנוני הקיים וכן בהמשך התכנון מנקודת סיום עבודתו של האדריכל הקודם.

### גביה עבור עבודות חפירה ודיפון

בתאריך 13.07.17 נשלחה לכלל הרוכשים דרישה לתשלום עבור הוצאות אגרות היתר חפירה ודיפון ועבור עלות עבודות החפירה והדיפון באמצעות משרד רו"ח פרידקס ושות'. מדובר בסך לתשלום מתוך המסגרת התקציבית של אומדן כל יחידה. התשלום נקבע בהתאם לאחוז ההשתתפות של כל רוכש בפרויקט. רוכשים אשר לא שילמו, מתבקשים לדאוג לביצוע התשלום על מנת שלא לעכב את תחילת העבודות והמשך התקדמות הפרויקט.

### מכרז קבלנים לעבודות חפירה ודיפון

בחודש מאי 2017 התקיים מכרז לעבודות חפירה ודיפון. המכרז הופץ ל-8 קבלנים אשר זומנו לסיור בשטח על ידי חברת טופ הנדסה. בסיור לקחו חלק 7 קבלנים. לאחר תהליך של כ- שלושה שבועות התקבלו 5 הצעות מחיר ונערכה טבלת השוואה מול אומדן. למו"מ ראשון זומנו כל 5 הקבלנים ולאחר מכן לסבב מו"מ נוסף לקחו חלק 3 קבלנים אשר עדכנו את הצעות המחיר שנמסרו במכרז.

לאחר מכן עודכנה טבלת השוואה וזומנו 2 קבלנים נבחרים למו"מ יחד עם נציגות הרוכשים. הקבלנים העבירו הצעות סופיות והחברה הקבלנית אשר נבחרה לבצע את העבודה הינה חברת **ב.ס.ט לייזום ובנייה בע"מ**.  
אנו פועלים לחתימת חוזה ההתקשרות, אשר צורף למכרז, מול הקבלן. צפי תחילת עבודות חפירה ודיפון – נובמבר 2017. (בכפוף לקבלת ההיתר)

### אדריכל הפרויקט

כפי שדווח, לאחר ההתקשרות עם משרד האדריכלים החדש, התקיימה ישיבת עבודה בהשתתפות נציגי משרד האדריכלים בנושא יחס השטחים כיום מול היחס בתחילת הפרויקט ובמקביל נמשכת עבודת התכנון המפורט והכנת חומר למכרז קבלנים לכלל הפרויקט. כמו כן החל הליך בקשה להיתר הבניה והצפי לקבלת היתר בנייה, הינו ינואר 2018 בהתאם ובכפוף לדרישות הוועדה לתכנון ובניה של עיריית פתח תקווה.

### שמאי הפרויקט

משרד ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ, אשר נבחר ללוות את הפרויקט, ינפיק דוח ראשוני של אחוז ההשתתפות של כל רוכש כולל התייחסות לניקוד כל יחידה ואיזון ביחס לאחוז ההשתתפות שנקבע בתחילת התכנון. צפי קבלת דוח – נובמבר 2017.

### חשבון ליווי ומימון

נציגות הרוכשים המאוחדת החליטה לאשר את הצעת ההתקשרות עם הגוף המממן ילין לפידות לשם כך צפויה להתבצע חתימה על הסכם התקשרות מפורט. במקביל, תערך פנייה לכלל הרוכשים להצגת תנאי המימון ולצורך מיפוי צרכי המימון של כל רוכש.

## **אישור לטובת קיזוז תשומות תכנון ובניה**

משרד רו"ח פריידקס ושות' קיבל אישור מרשויות מע"מ לצורך קיזוז תשומות מחשבוניות המס שהתקבלו מצד מתכננים, יועצים ונותני שרות. באמצעות האישור יוכל כל רוכש לגשת ולהתקזז ברשויות המע"מ בגין המע"מ ששולם עבור הוצאות תכנון וניהול עד כה ועבור תשלומים עתידיים. הודעה נפרדת בעניין זה נשלחה לרוכשים מאת משרד פריידקס ושות'.

### **אסיפה כללית**

האסיפה הכללית היתה צפויה להתקיים בחודש ספטמבר 2017, אולם עקב הסמיכות לחגי תשרי ועיכוב בקבלת היתר החפירה, מועד האסיפה נדחה ומתכוון להתקיים במהלך חודש נובמבר. הודעה על מועד ומיקום האסיפה תישלח לכלל הרוכשים בהודעה נפרדת.

**בברכה,**

**נציגות הרוכשים המאוחדת**