



אסיפה כללית

20.06.21

TALSHIR





אסיפה כללית

20.06.21

דבר הנציגות

עדכון פיננסי

פרוייקט בוטיק גן הפקאן, רחובות
תקציב מול ביצוע בערכים נומינליים - מעודכן ליום 20/06/2021
ש"ח

| הערות | אחוז ביצוע | יתרה לניצול | ביצוע עד ליום 20.06.2021 | תקציב מעודכן עפ"י דוח 1 מיום 03/10/18 | תקציב עפ"י דוח אפס מיום 14/03/17 | נושא | |
|----------------|------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------|
| | 100.0% | (0) | 105,275,155 | 105,275,155 | 103,943,509 | הכנסות מפרוייקט | הכנסות |
| | 100.0% | (0) | 3,237,925 | 3,237,925 | 3,237,925 | שווי 3 יח"ד בבעלות בעלי הקרקע | |
| | 100.0% | (0) | 108,513,080 | 108,513,080 | 107,181,434 | סה"כ הכנסות | |
| | | - | | | | | |
| | 99.9% | 29,977 | 43,514,882 | 43,544,859 | 43,544,859 | עלות רכישת קרקע וסיחור | קרקע |
| | 100.0% | -1 | 3,237,926 | 3,237,925 | 3,237,925 | שווי 3 יח"ד בבעלות בעלי הקרקע | |
| | 100.0% | 2,500 | 6,501,500 | 6,504,000 | 6,504,000 | דמי ארגון | |
| | 99.9% | | 53,254,308 | 53,286,784 | 53,286,784 | סה"כ לקרקע | |
| | 96.2% | 1,693,410 | 42,754,890 | 44,448,300 | 44,395,650 | עלות בנייה | בניה |
| | 86.1% | 483,494 | 2,995,502 | 3,478,996 | 2,200,000 | בצ"כ 5% | |
| | 95.5% | | 45,750,392 | 47,927,296 | 46,595,650 | סה"כ בנייה | |
| | 100.0% | - | 4,175,000 | 4,175,000 | 4,175,000 | אגרות בניה והיטלי פיתוח | שונות |
| | 38.6% | 100,631 | 63,369 | 164,000 | 164,000 | חיבורי חשמל | |
| כולל עמלות בנק | 100.0% | - | 1,170,000 | 1,170,000 | 1,170,000 | תכנון, בדיקות ומדידות | |
| שולם עד 04/21 | 100.0% | - | 830,000 | 830,000 | 830,000 | פיקוח וניהול הנדסי | |
| שולם עד 03/21 | 100.0% | - | 200,000 | 200,000 | 200,000 | מופקח בנק | |
| שולם עד 04/21 | 100.0% | - | 180,000 | 180,000 | 180,000 | רואה חשבון | |
| | 100.0% | - | 580,000 | 580,000 | 580,000 | מינחה מקצועי | |
| | | | 5,164 | - | - | מיכון | |
| | 98.7% | 95,467 | 7,203,533 | 7,299,000 | 7,299,000 | סה"כ שונות | |
| | 97.9% | 2,304,847 | 106,208,233 | 108,513,080 | 107,181,434 | סה"כ הוצאות | |
| | | | 2,304,847 | 0 | 0 | סה"כ הכנסות בניכוי הוצאות | |

* לבקשת הנציגות לא בוצעה גבייה בגין הפרשי הצמדה
* הסכומים בטבלה לעיל אינם כוללים מימוש ערבות קבלן בסך 2,222,415 ₪



עדכון פיננסי



Member of:
INTEGRA INTERNATIONAL
Your Global Advantage

סעיף בצ"מ

| | |
|-------------|---------------------------------|
| 3,478,996 | תקציב בצ"מ |
| | <u>ניצול בצ"מ:</u> |
| | חריגים ששולמו כולל מע"מ |
| 1,118,030 | הצמדת קבלן ששולמה כולל מע"מ |
| 778,689 | |
| 1,896,718 | |
| 34,040 | הצמדה כולל מע"מ דמי ארגון |
| 29,975 | הצמדה כולל מע"מ סיחור |
| 1,960,733 | |
| | <u>ניצול בצ"מ סעיפים נוספים</u> |
| | נושא |
| | יתרה לניצול |
| (203,320) | אגרות בניה והיטלי פיתוח |
| (251,133) | תכנון, בדיקות ומדידות |
| (526,441) | פיקוח וניהול הנדסי |
| (24,640) | מפקח בנק |
| (24,235) | רואה חשבון |
| (5,000) | מנחה מקצועי |
| (1,034,768) | |
| 2,995,502 | סה"כ נוצל מהבצ"מ |
| 483,494 | יתרת בצ"מ לניצול |

סטטוס ביצוע

- סטטוס ביצוע עבודות הקבלן לוקה בחסר, הקבלן אינו עומד בל"ז לביצוע העבודות והמטלות הנדרשות ממנו.
- התקבלה תעודת גמר לאכלוס לאחר שבעבר קבלנו טופס 4 לביצוע חיבור החשמל לציבורי על מנת ביצוע בדיקות הנדרשות לאחר חיבור זרם רשת.
- הקבלן ביצע ביקורת בדירות עם הדירים ו/או מי מטעמם "מסירה ראשונה" בכל דירות הפרויקט למעט 2 דירים
- הקבלן בהתאם לדיווח שהעביר ביצע והשלים ב-30 דירות תיקונים לאחר "מסירה ראשונה"
- חשמל – חברת חשמל חיברה את הפרויקט לזרם קבוע בשטחים הציבוריים, מחר מתוכנן ביקורת חוזרת בדירות הדירים, קבלן החשמל עמל והכין את הדירות לביקורת, ועדכן כי הדירות מוכנות לביקורת על פי דרישות חח"י בביקורת הראשונה.
- בלובאים ראשיים – נדרש לבצע התקנת גופי תאורה.
- אלומיניום – כל מסגרות האלומיניום הותקנו, הקבלן יידרש לבצע טיפול בהחלפת תריסי ממ"ד תקולים בהתאם להנחיות היועץ ולבצע סיום ופינישים.
- קבלן דמוי עץ לא מגיע בצע העבודות כנדרש באתר עדין, בקבלת החלטות האם לפעול ולהכניס קבלן אחר תחתיו.

סטטוס ביצוע

- שלב בהקמת הפרויקט הוא ביצוע דוחות ליקויים והשלמות לקבלן.
- חזיתות - הקבלן קיבל מהפיקוח הוראות לתיקון מפורטות של הליקויים, בהתאם לדרישות האדריכלות וטיב הביצוע.
- לובאים קומתיים – הפיקוח ביצע ביקורת לקראת סיום העבודות כמקובל, והעביר לקבלן דוח מסודר הכולל מראה מקום מלל ותמונות של הליקויים והשלמות הנדרשות מעת הקבלן.
- הדירות - הפיקוח ביצע ביקורות בדירות טרום הזמנת הדירים דוחות הפיקוח הועברו לטיפול הקבלן טרם זימון הדייר, זימון הדייר אושר רק לאחר שהקבלן הצהיר כי ביצע הנדרש בתאם לדוח הפיקוח.
- חניון -הקבלן לא עמד בהתחייבות להשלים ולמסור את החניון על פי ההסכם, הפיקוח ערך וקיים מספר פעמים סיורי ביקורת בשטח החניון הערות הפיקוח נמצאות אצל הקבלן עדיין לא נמסר החניון, הקבלן ביצע עבודות בו אך עדיין לא השלים את החניון בהתאם לדרישות הפיקוח.
- שפ"פ – וגינן הקבלן ביצע את העבודות בהתאם לדרישות הרשות יחד עם ליווי של קבלן מתקנים חיצוני אשר התקשרות איתו היתה ישירה של הקבוצה. הרשות קבלה את השפ"פ ואישרה אותו.
- יועצי הפרויקט הוזמנו וערכו סיורי קבלת העבודות נשוא אחריותם, העבירו דוחות הערות וליקויים לקבלן.

סטטוס קבלן

- הקבלן נקלע לקשיים כלכליים ומתקשה בחודש האחרון לקדם עבודות ולבצע רכישות ולהעסיק את עובדיו.
- הנציגות וניהול מקיימים איתו ישיבות, פגישות על מנת קבלת החלטה על קידום הפרויקט כך שהדיירים יקבלו את הדירות בהקדם ללא דיחוי נוסף.
- לאור האמור יש לקבל פרטים מכל דירה על סטטוס של הזמנות, זיכויים/חיובים.
- הנציגות מנהלת את "המשבר" על הצד הטוב ביותר ודואגת כי מחר בתקווה כי בקורת החשמל תעבור מידיית כל דירה תקבל מונה חשמל, תהיה מחוברת לקו רשת, ויהיה אפשרי מיד ביום הבא להתחיל למסור את הדירות המוכנות. וכן למסור דירות לדירים שירצו בכך והנציגות תאשר.

נוהל מסירת דירה

פרוייקט : טלשיר בוטיק, רחובות

תאריך
דירה מס'

PLITMAN-REICH Ltd.
Project Management & Consulting



פליטמן-רייך בע"מ
ניהול הנדסי וייעוץ

נוהל מסירת הדירה לדייר

| הערות | סטטוס | תאור | פרק | סעיף |
|-------|-------|---|-----------|----------------|
| | | הדייר עמד בכל התחייבויותיו לקבוצה | | נציגות |
| | | אישור גמר חשבון - זכויים/חיובים | | חשבון |
| | | הדירה ראויה למגורים | ויזואלי | הליך מסירה |
| | | ריצוף ופנלים לפי חללים | קרמיקה | |
| | | ריצוף/חיפוי בחדרים רטובים | אמבטיה | |
| | | אמבטיה ללא שריטות ופגמים | | |
| | | ארון אמבטיה + מראה - תקין ושלם | | |
| | | ברזים ומתקנים נלווים - קיימים ופעילים | אלומיניום | |
| | | זכוכיות שלמות ללא שריטות | | |
| | | תריסים שלמים ועובדים (חשמלי) | | |
| | | פתיחה וסגירת חלונות תקינה | | |
| | | ויטרינה - פתיחה וסגירה תקינה | צבע | |
| | | מנואלה - פתיחה ידנית של התריס בוויטרינה | | |
| | | צבע אחיד | | |
| | | כל האביזרים קיימים: מגירות, מדפים, ברזים | מטבח | |
| | | שיש + חיפוי | חשמל | |
| | | שקעים, מפסקים מחוברים ותקינים | | |
| | | לוח חשמל - סימון | | |
| | | שקע בלוח תקשורת | | |
| | | הכנה: מערכת שמע | | |
| | | דוד: קיים ומחובר | מרפסת | |
| | | שעון שבת | | |
| | | מעקה: זכוכית תקינה | | |
| | | חיבורי אבן תקינים | ממ"ד | |
| | | מסנן | | |
| | | פקקים וברגים נמצאים | | |
| | | קרמיקה: איזה סוגים וכמות | | אריחים רזרביים |
| | | תעודות אחריות לפי בעלי מקצוע באם קיים | | תיק דייר |
| | | ספקים ומוצרים, כגון: דודים, דלתות ועוד | | |
| | | נוהל אחזקת הדירה - מהקבלן | | |
| | | דף קשר ספקים ובעלי מקצוע - לזימון בתקלה | | פרוטוקול |
| | | פרטי שירות לקוחות הקבלן | | |
| | | אישור טיפול בליקויים - חתימת הקבלן והדייר | | מפתחות |
| | | כמות מפתחות שנמסרה לדייר | | |



חברת הניהול

וי-גרופ

בהנהלת ערן ויג