

הנדון : עדכון**1. ליווי בנקאי**

אנו שמחים לבשר כי בשעה טובה יצא לדרך הליווי הבנקאי באמצעות בנק מזרחי. הליווי יצא לדרך לאחר עבודה רבה ומאומצת של טלשיר, עו"ד הקבוצה והנציגות.

רקע:

- בתחילת אפריל 2020 בעקבות פרוץ הקורונה הודיע בנק לאומי, שאישר את ליווי הפרויקט, כי הוא מקפיד את האישור שלו למרות שאושרו כל תיקי המשכנתאות ונשאר לרשום את הבטחונות ולבצע את האשראי. הבנק חזר בו והקפיד את הליווי למועד לא ידוע. כתוצאה מכך נאלצנו לחפש גורם מממן חדש במקביל להתקדמות עם סגירת הקבלן המבצע ועלייתו לקרקע.
- פנינו לגורמים חוץ בנקאיים שאישרו את הפרויקט אך בריביות של למעלה מ-7% לשנה ועמלת פתיחת תיק אשראי של 1,25% מתקציב הפרויקט ורק במימון של עד 60% מהנכס הנרכש. לאחר שהבנו שמדובר בריביות יקרות והגורם הפיננסי מנצל את מצב הקורונה בשוק, הוחלט שלמרות ההצעה הקיימת, נפנה לבנקים נוספים לקבל מימון בתנאי שוק על מנת לחסוך לקבוצה בעלויות מימון.
- לאחר תקופה קצרה נכנסנו לתהליך מול בנק מזרחי טפחות אשר נתן אישור עקרוני לפרויקט. בה בעת, לאחר סיום החוזה מול הקבלן ועם אישור עקרוני למרבית יחיד הקבוצה, הוחלט על ידי הנציגות בעצת טלשיר, תוך לקיחת סיכון מידתי, על מתן צו תחילת עבודה במקביל לסיום התהליכים המנהלתיים מול הבנק.
- לאחר עבודה רבה, הצלחנו לסגור ליווי בבנק מזרחי. לקח כ-9 חודשים לסגור ליווי זה! עבודה שכללה עלויות ומורדות, משא ומתן מפרך אל מול הגורמים הפיננסיים וזאת במקביל למתן צו התחלת עבודה לקבלן המבצע בכדי לא להפסיד זמן ביצוע ולדחות את ביצוע הפרויקט עד לאישור הבנקאי.
- כדי לאפשר מהלך זה, דחתה טלשיר את קבלת הכספים שהייתה אמורה לקבל מיד עם מימוש קרקע.
- בשעה טובה הגענו היום לביצוע ראשון של הליווי ובמקביל נמנענו מעיכוב תחילת הפרויקט- כך נוצלו 8 חודשי עבודה לטובת בניה של הקבלן במקביל להליך מול הבנק.
- כעת אנו נכנסים ל"ישורת עבודה" לביצוע רבעוני של התשלומים לפרויקט. בכל רבעון תצא דרישת תשלום עם אפשרות תשלום באמצעות הון עצמי או ביצוע אשראי. בימים הקרובים תצא דרישת תשלום הבאה (שניה במספר) לרבעון הראשון של שנת 2021.

קידום הפרויקט באופן מקצועי, תוך התגברות על קשיים אובייקטיביים וסובייקטיביים והתייחסות ללו"ז הינו נושא שעומד בפנינו ונעשה ככל יכולתנו להמשיך ולפעול כך גם בעתיד.

2. עדכון מישיבת הנציגות האחרונות

2.1. עיקרי ישיבת נציגות מתאריך 7.12.2020

- בישיבה עדכנה האדריכלית את הנציגות ביחס ללו"ז להשלמת תוכניות הלוואים הקומתיים והלובי הראשי. כמו כן, התייחסה האדריכלית להיערכותה להגשת היתר השינויים בבניין, הנדרש כתוצאה משינויים בתוכניות הביצוע לעומת ההיתר.
- המפקח ההנדסי סקר את עבודות הקבלן באתר ועדכן כי תקרת המרתף מורכבת ומסובכת מהצפוי. הצפי שנמסר בישיבה זו - חודש ינואר 2021. הודגש כי מועד זה מביא את הקבלן לפיגור במועד השלמת המרתף. פיגור שהקבלן יוכל לסגור בבניית קומות הבניין.
- עו"ד עדכנו בעניין סגירת הבטוחות אל מול הבנק המלווה וצינו את הקושי בו נתקלו אל מול הטאבו. ברישום שטרי המשכנתא. בנוסף, עדכנו כי רישום המשכונות שמבוצע ע"י הבנק מתנהל באיטיות.
- הפיקוח הפיננסי התייחס לסגירת דוח שמאי מס' 1, הנדרש ע"י הבנק וציין שהוא השלים את הנדרש אל מול השמאי לצורך סגירת הדוח ולמיטב ידיעתו הדוח הועבר לבנק.
- מבחינת הוראה לביצוע האשראי המפקח הפיננסי מוכן וממתין להתייחסות הבנק. רו"ח סטינוס ציין שעם ביצוע האשראי, כל החברים מתיישרים לאחוז תשלום זהה.

2.2. עיקרי ישיבת נציגות מתאריך 20.1.2021

- האדריכלית עדכנה כי היא פועלת לקבלת תיק מידע לצורך הגשת היתר השינויים בבניין להתאמת ההיתר ותוכניות הביצוע כולל שינויי הדיירים.
- הפיקוח ההנדסי עדכן את הנציגות לגבי סטטוס שינויי הדיירים בבניין והיערכות הקבלן להתמודדות עם התארכות סיום המרתף כדי שזה לא ישפיע על לוח הזמנים הכללי של הפרויקט. הדבר נמצא כמוקד לבדיקה ובחינה שעושה המפקח אל מול הקבלן. הוחלט על מעקב צמוד בנושא.
- טלשיר עדכנה את הנציגות כי הושלמו דרישות הבנק ליציאה לדרך של הליווי ולהוציא מספר השלמות של הון עצמי של חברים אין מניעה ליציאה לדרך של הליווי – הליווי אמור לצאת לדרך בשבוע הראשון של חודש פברואר. טלשיר ציינה כי עדכנה את הקבלן המבצע לעניין מועד התשלום של חודש נובמבר שיתעכב עד ליציאה לדרך של הליווי ובשחרור הבנק בתחילת פברואר. הקבלן יקבל בצמידות את תשלום נובמבר ודצמבר ביחד.

3. שינויי דיירים

אנחנו מעוניינים להזכירכם – ככל שתלוי בכם, אנא השלימו את שינויי הדיירים מול מחלקת שינויי דיירים. באחריות כל דייר לבדוק כי הצעת המחיר לביצוע שינויים (וכלל הזיכויים והחיובים) תואמת את ההסכם מול הקבלן ומפרט הבנייה.

נמשיך ונעדכן.

בהצלחה לכולנו!

נציגות הפרויקט וטלשיר