

פרוטוקול ישיבת נציגות

נערכה ביום ד', 13/02/2019

נכחו בשיחה:

- מנכ"ל אלדר השקעות – מר עדי דנה
- ע. מנכ"ל אלדר השקעות – מר מיכאל אטיאס
- נציג הדיירים – מר דן פרנס
- נציגת הדיירים – עו"ד איבון בנדל
- נציג הדיירים – מר ערן מגור
- מפקח הפרויקט – מר אבירם אורן
- קבלן הפרויקט – מר עתמנה פאוז
- מנהל האתר מטעם הקבלן – מר איבראהים מחמיד

נושאים שעלו:

1. התקדמות הפרויקט

מר עדי דנה – הזמנו את קבלן הפרויקט ואת מנהל האתר מטעם הקבלן על מנת לדון בהתקדמות הפרויקט וסיומו. מועד סיום הפרויקט החוזי הינו מרץ 2018 בצירוף חודשיים גרייס עד נוספים עד מאי 2018. מאז מועד סיום הפרויקט החוזי נמסרו על ידי הקבלן מספר מועדים חדשים לסיום הפרויקט כאשר האחרון היה לסוף שנת 2018. האחריות ללו"ז מסירת הדירות היא של הקבלן ולכן הוזמן לצורך מתן מענה בנושאים אלו.

מר אבירם אורן – נכון להיום הפרויקט בשלבי סיום. 18 דירות עברו פרוטוקול ראשוני. הדרישה שלנו היא לסיים עם כלל העבודות כך שבמועד קבלת טופס 4 וחיבור הדירות למוני החשמל הקבלן יהיה מוכן להתחיל מסירות. מצד אחד אכן קיים איחור משמעותי במסירה אבל מצד שני חשוב להדגיש שאיכות הבניה של הבנין ברמה טובה ומעל הממוצע.

מר עדי דנה – מה סטטוס קבלת טופס 4 לפרויקט?

מר אבירם אורן – בשבועיים האחרונים הייתה התקדמות משמעותית בקבלת אישורי העירייה והרשויות השונות בפרויקט.. השלב המשמעותי האחרון שנותר הוא קבלת אישור כיבוי אש. הביקורת נקבעה לתאריך 12/02/2019 אך נדחתה לבקשת המבקר שחלה ולא יכל להגיע. נתאם מועד חדש עם חזרתו.

מר עתמנה פאוז – אנו ערוכים לקבל טופס 4 זמן קצר לאחר קבלת אישור כיבוי אש.

מר דן פרנס – מדובר בבנין פשוט ואיני רואה סיבה שלא נעבור את הביקורת כבר בביקור הראשון. אני מבקש לעשות מאמץ לתקן ולהסדיר את כל הנושאים הקשורים לכיבוי אש לפני הביקור.

מר עתמנה פאוז – נערך בהתאם ונעשה מאמץ לסיים עם כיבוי אש כבר בביקור הראשון.

עו"ד איבון בנדל – מתי הדירות אמורות להתחבר לחשמל?

מר עתמנה פאוז – חיבור הדירות לחשמל מתבצע אחרי קבלת טופס 4 חתום לפרויקט.

עו"ד איבון בנדל – האם תשתית החשמל לבנין מוכנה ונותר רק לחבר את הדירות למוניטור החשמל?

מר אבירם אורן – עדין חסר כבל ראשי אך חברת חשמל הוזמנה לביצוע החיבור. הצפי לסיום בשבוע הקרוב.

עו"ד איבון בנדל – האם יש משהו נוסף שעלול לעכב את התהליך?

מר עתמנה פאוז – לא, כלל הדרישות מולאו למעט כיבוי אש וחברת חשמל.

מר ערן מגור – אנחנו מבקשים לקבל תאריך ריאלי למסירת הדירות.

מר עתמנה פאוז – אני מבקש לציין שהתוצאה הסופית של הבנין ברמה גבוהה מאוד. אנחנו עושים את מירב המאמצים לסיים עם הבנין בהקדם האפשרי, אנחנו בישורת האחרונה. לאור המאמץ הרב שהושקע על ידי בפרויקט אבקש לקבל את מלוא התמורה המגיעה לי לפי הסכם הקבלן שכן לא מדובר בפרויקט שהניב לי רווחים.

מר ערן מגור – הדיון על התשלומים יהיה רלוונטי רק לאחר מסירת הדירות.

עו"ד איבון בנדל – אנו מבקשים לקדם את העבודות כך שנהיה מוכנים למסירה עם קבלת טופס 4 וחיבור הדירות לחשמל.

מר דן פרנס – אחת הבעיות לאורך הדרך הייתה מסירת לוחות זמנים לא ריאליים ואי עמידה בהם, דרך זו יצרה לקבלן ולנו נזק רב.

מר עתמנה פאוז – לוחות הזמנים ניתנו מתוך כוונה לעמוד בהם ובמהלך הבניה ניתנה עדיפות לאיכות על פני לוחות זמנים תוך פיקוח הדוק של המפקח ההנדסי.

מר ערן מגור – אני מבקש שעד קבלת טופס 4 תסיימו עם לפחות מחצית מהדירות בבנין שיהיו נקיות וסגורות.

מר עתמנה פאוז – נתגבר את העבודות באתר ונדאג להיות מוכנים. אבקש להעלות את נושא העיכוב בפרויקט. בפרויקט קיימת לכם ערבות בנקאית בסך 5% ובנוסף עיכוב מכל תשלום בסך 5%. הפרויקט בשלבי סיום ולכן אבקש עזרתכם בקבלת סכום העיכוב בתשלום הקרוב ולא להמתין איתו עד התשלום האחרון.

מר דן פרנס – קיים היום עיכוב של קרוב לשנה במסירה. חברי הקבוצה נושאים עלויות נוספות בגין חריגה זו. לבקש את תשלום העיכוב עכשיו לאחר כל העיכוב הקיים ומבלי שקיבלנו טופס 4 והחלו מסירת דירות לא יתקבל עם חברי הקבוצה.

מר ערן מגור – בכל אופן החלטה כזו צריכה להתקבל לדעתי על ידי האסיפה הכללית, ההמלצה שלי זה לעשות אסיפה כללית בנידון רק אחרי מסירת הדירות.

מר עתמנה פאוז ומר איברההים מחמד יצאו מהשיבה.

מר אבירם אורן – אבקש לציין את העובדה שמעבר לכך שהפרויקט מסתיים באיכות גבוהה, בשלב זה לא התקבלו דרישות חריגים כלל בפרויקט וזאת למרות ששודרגו מסי אלמנטים.

מר ערן מגור – אני מבקש שנושא העיכוב והקנסות יעלה להחלטת האסיפה הכללית.

עו"ד איבון בנדל – אני מסכימה עם ערן.

מר עדי דנה – אני מבקש להמתין עם הדיון בנושאים אלו לפחות עד קבלת טופס 4.

מר דן פרנס – מבחינתי, במידה והקבלן יסיים את הבנין באיכות גבוהה ובלי חריגות אמליץ לא לגבות ממנו קנסות. קבלת בנין באיכות גבוהה וללא חריגים זה לא דבר טריוויאלי שיש להקל בו ראש, ובנוסף אנו צריכים שהקבלן ימשיך לפעול גם אחרי סיום הבנין אחרת לא יהיה לנו למי לפנות במידה ויהיו תקלות בתקופת הבדק.

עו"ד איבון בנדל – אני מסכימה שהבניה ברמה טובה אבל איני חושבת שהחלטה בנושאים אלו צריכה להיות שלנו אלא של האסיפה הכללית.

מר ערן מגור – אנחנו נסביר את הצד שלנו באסיפה ואם צריך נזמין את הקבלן שיסביר את הצד שלו, אבל ההחלטה עצמה צריכה להיות של האסיפה הכללית.

מר עדי דנה – חשוב להבהיר שהעובדה שקיים עיכוב לא מאפשרת קבלת קנסות באופן אוטומטי. מניסיונו לקבלנים יש מגוון כלים להגיש התנגדויות לקנסות אלו וחיובים חריגים. אבקש שניקח את הזמן הקרוב לחשוב על הנושא ונחליט כיצד להתקדם בהמשך.

2. גביית תשלום אחרונה

מר עדי דנה – לאור הקרבה למסירת הדירות נבקש לגבות בתשלום הקרוב את צפי יתרת התשלומים בפרויקט. על מנת לא ליצור מצב בו הפרויקט יישאר ללא כספים מקובל בקבוצות רכישה לגבות את כלל התשלומים הנותרים בפרויקט לפני מסירת הדירות וכתנאי לכך. לכן, אנו מבקשים לגבות כבר בשלב זה את יתרת העלויות בפרויקט לחשבון הקבוצה.

מר דן פרנס – נבקש לקבל את חישוב יתרת התשלומים לפני.

מר מיכאל אטיאס – נדאג לשלוח.

רשם : מיכאל אטיאס
העתק : משותפים ושותפים