בס"ד | כ"ח אייר תשע"ט | 02.06.19

לכבוד

חברי קבוצת ועד משתכני אחיסמך במתחם A

שלום רב!

<u>הנדון: היערכות לאיכלוס הפרוייקט ומסירת החזקה בדירות לדיירים</u>

בס"ד אנחנו מתקרבים ליום בו נוכל לברך "מזמור שיר חנוכת הבית..."

כפי שכתבנו בעבר חברת תדהר מסיימת בשעה טובה את הבניה. עקב אי השלמת ביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות על ידי הרשויות, עדיין לא ניתן לקבל טופס 4 ולאכלס את הבניינים.

עם זאת, נעשים מאמצים גדולים כך שתוכלו להתאכלס בחודשים הקרובים ולשם כך עלינו להיערך לסיום התשלומים עבור בניית הדירה כמפורט בהמשך מכתבנו להלן.

1. **<u>גמר התשלומים הנדרשים לשם קבלת המפתח לדירה</u>**

להלן טבלה המפרטת את עלויות הבניה, ההוצאות הנלוות ויתרת התשלומים אותה הנכם נדרשים להפקיד עד לתאריך 01/08/19 .

1	**מחירון הדירה ע"פ דו"ח השמאי שנערך לקראת הליווי באגוז**	**962,811**
2	**סה"כ הפרשי הצמדה**	**39,149**
3	**מונה מים לדירה**	**435**
4	**אגרות עבור ביצוע כל הרישומים הנדרשים בטאבו**	**1,200**
5	**פיקדון פירעון הלוואה* (עמ' 2)** **(יוחזר לרוכשים לאחר פרעון כל ההלוואות במתחם)**	**46,000**
6	**ייעוץ וטיפול עבור נטילת המשכנתאות הפרטניות**	**900**
7	**סה"כ עלויות הדירה**	**1,050,494**
8	**סה"כ תקבולים נכון ל-28.5.19**	**963,305**
9	**סה"כ יתרת עלויות לתשלום לקבוצה**	**87,190**
10	**יתרת חובכם לחברת אגוז נכון לתאריך 10.6.19**	**475,985**

פיקדון פירעון ההלוואה (עמוד 19 בהסכם ההלוואה)

*להלן ציטוט מהסכם ההלוואה עליו חתמו כל חברי הקבוצה ובו ההוראות המתייחסות להפקדת פיקדון פירעון הלוואה המהווה תנאי לאיכלוס הפרויקט והחרגת הדירות של כל רוכש מהמשכנתאות הכלליות שנרשמו על הקרקע:

4.3.13 הפקדת הון עצמי נוסף בסך של 46,000 ₪ (מאת כל אחד מהלווים, לרבות תיקי הון עצמי), אשר יופקד בפיקדון יעודי בחשבון הפרויקט וישמש כפיקדון להבטחת פירעון מלוא ההלוואה ע"י הלווים (להלן: "**פיקדון פירעון ההלוואה**").

2. **<u>פרטי חשבונות הבנק לשם הפקדת התשלומים הנדרשים:</u>**

א. **<u>פרטי חשבון הבנק לצורך הפקדת יתרת התשלום לקבוצה (סעיף 9 בטבלה בעמ' 1):</u>**

להלן פרטי חשבון הליווי של הפרויקט:

בנק מרכנתיל - סניף ר' עקיבא מס' 745 חשבון מס' 77918292

ע"ש ועד משתכני אחיסמך בע"מ מתחם A. (ח.פ. 515665768)

את התשלום ניתן לבצע בהעברה בנקאית או בשיק.

<u>בכל העברה חובה לציין בפרטי ההעברה את מס' החוזה ואת שם הרוכש.</u>

למשלמים באמצעות שקים- יש לרשום את השיקים לפקודת 'ועד משתכני אחיסמך בע"מ מתחם A'. בעת הפקדת השיק יש לגשת לפקיד הבנק ע"מ שיטביע חותמת "זיכינו" על גב השיק, עקב היעדר חתימת העמותה על גב השיק. אין להפקיד את השיק ללא החותמת הנ"ל.

<u>שימו לב! בהתאם להנחיות הבנק ובשל מגבלות הלבנת הון, שיקים והעברות חייבים להיות משוכים מחשבונו של החבר בקבוצה בלבד, או מחשבון ההורים. העברות/שיקים מגמ"חים או מגורמים אחרים שיופקדו לחשבון הליווי יוחזרו והסכום יגבה ממסגרת האשראי מחב' אגוז!</u>

מיד לאחר ביצוע ההפקדה, יש לרשום פרטי רוכש (שם ומספר חוזה) על טופס ההפקדה או על תדפיס תנועות העו"ש ולשלוח לפקס מס': **08-9774090** או למייל: a1@tzifha.com

אם אינכם מקבלים אישור טלפוני על קבלת הפקס באותו יום, יש ליצור קשר למחרת בטלפון מס': **08-9774080** ולוודא שהפקס התקבל.

ללא משלוח הטופס, אין אפשרות לזהות את המשלם. חובה להקפיד על ביצוע הוראה זו.

ב. **<u>פירעון ההלוואה לחברת אגוז (סעיף 10 בטבלה בעמ' 1):</u>**

להלן הפרטים של חברת אגוז: פקס 03-6540658, טל' 03-6540659, מייל: support@egoz-inv.com

הסכום הנקוב במכתב '**יתרת חובכם לחברת אגוז' (סעיף 10 בטבלה בעמ' 1) -** משתנה עד ליום התשלום בפועל, יש להתעדכן בסכום המדויק לפני העברת התשלום.

את הסכום יש להפקיד בחשבון כדלהלן :

מוטב : מכשיר ייעודי למימון קבוצת משתכני אחיסמך וחבריה - מתחם איי בע"מ
בנק : **לאומי** , סניף : **811** , חשבון : **627300/92**, IBAN : IL52 0108 1100 0006 2730 092

3. **<u>תוספת תשלום 100,000₪ התחייבויות בעלי דירה נוספת כלפי ועד משתכני אחיסמך בעת ההצטרפות לקבוצה</u>**

הרוכשים אשר בעת ההצטרפות לקבוצה היו בעלי דירה נוספת והתחייבו למוכרה עד לקבלת החזקה בדירה הנבנית באחיסמך יידרשו בהתאם לנספח ההתחייבות שנחתם על ידם במעמד ההצטרפות לקבוצה להפקיד בחשבון הנאמנות ע"ש אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' חברה לנאמנות בע"מ ח.פ. 514778547 שמספרו 64482598 בסניף 745 בבנק מרכנתיל סכום של תשלום סך 100,000 ₪, או לחילופין להעביר מיידית אישור על מכירת הדירה הנוספת.

למען הסר ספק יוזכר כי ההתחייבות הנ"ל איננה קשורה בהתחייבות הרוכשים למכירת דירתם הנוספת כלפי רשות המיסים על מנת שהדירה בפרויקט תיחשב כדירת מגורים יחידה לצורך חישוב מס הרכישה של כל דייר.

מובהר בזאת כי הפקדת הסכום הנ"ל בחשבון הנאמנות מהווה **תנאי לקבלת מפתח הדירה.**

לפנים משורת הדין ועל פי החלטת ועד משתכני אחיסמך במידה ובתוך 12 חודשים ממועד קבלת החזקה בדירה, תימכר הדירה הנוספת יושב הסכום המופקד מחשבון הנאמנות לידי הרוכשים שהפקידו אותו ללא תוספת ריבית והצמדה כלשהם.

במידה והדירה הנוספת לא תימכר חלילה יועברו הכספים לחשבונה של ועד משתכני אחיסמך ויחולו על כספים אלו הוראות הסכם ההצטרפות.

4. **<u>היערכות לקבלת משכנתא בגמר הפרוייקט</u>**

כפי שנכתב לעיל, לקראת האכלוס תחוייבו לפרוע את ההלוואה שנלקחה מאגוז בין על ידי תשלום מהון עצמי ככל והוא ישנו בידכם ובין ע"י לקיחת משכנתא פרטנית מבנק למשכנתאות.

כידוע, לאור הרגולציה הקשיחה של בנק ישראל לה מחוייבים כל הבנקים למשכנתאות, לקיחת משכנתא בבנק למשכנתאות הינה דבר מורכב ביותר.

על מנת להיערך כראוי להגשת המסמכים לבנק ולהקל עליכם את התהליך המייגע ככל האפשר, ועד משתכני אחיסמך התקשרה עם חברת 'וינברג משכנתאות' שתרכז את נושא המשכנתאות הפרטניות של הדיירים.

לפני הגשת המסמכים לבנק יש להמציא לוינברג משכנתאות את כל המסמכים ורק לאחר אישורה לתקינות המסמכים ניתן יהיה להגיש את הבקשה לבנק (**מצורף מכתב ובו הסבר מפורט לתהליך מ'וינברג משכנתאות'**).

כפי שיוסבר להלן, מטרתו של פירעון ההלוואה שיש להפקיד לחשבונה של חברת אגוז כתנאי למסירת החזקה בדירה לרוכשים הוא הבטחה שניתן יהיה לפרוע את התחייבויות כלל הדיירים כלפי אגוז ולשחרר את המשכנתאות הרשומות על הקרקע ולכן צריך להבטיח שכל ההליך יעשה בצורה מהירה ומקצועית, שכן עד אשר לא ייפרעו ההלוואות של כלל חברי הקבוצה לאגוז, בין מהון עצמי ובין ממשכנתא פרטנית של הדיירים, לא ניתן יהיה להשיב את כספי הפיקדון לחברים.

5. **<u>הגעה להבנות עם הנהלות בנקים למשכנתאות לשם הקלה על תהליך קבלת המשכנתאות הפרטניות בפרויקט</u>**

על מנת להקל על חברי הקבוצה בקבלת המשכנתא הפרטנית בתהליך מסודר ומהיר, נוהל משא ומתן ארוך עם בנק מזרחי טפחות ועם בנק לאומי על ידי חברת הניהול בשיתוף עו"ד הקבוצה וסוכמו הנהלים הבאים:

1. המסמכים המשפטיים הכלליים של הפרויקט [שיעבוד הדירה, מכתב כוונות לאגוז ושמאות עדכנית] יועברו בצורה מרוכזת להנהלת הבנק על ידי חברת הניהול ועו"ד הקבוצה.
2. כל רוכש יוכל לקבל משכנתא בתנאים של הלוואה לדיור לזכאים על יתרת החוב לקבוצה ולאגוז וכן עבור 'פקדון פירעון ההלוואה' זאת בהתאם לקריטריונים הקבועים בבנק.

כל רוכש שיעביר את כל המסמכים ל'וינברג משכנתאות' ויקבל אישור על תקינות המסמכים יוכל להגיש את המסמכים לאחד מהבנקים הנ"ל על פי הפרטים הבאים:

בנק מזרחי טפחות

ירושלים סניף הלני המלכה רחוב הלני המלכה 9

בני ברק סניף כהנמן רחוב כהנמן 108

בנק לאומי

ירושלים רחוב שטראוס 29

בני ברק רחוב חזון איש 54

על מנת שלא לעכב את איכלוס הדירות תוכלו להגיש את הבקשה בבנקים הנ"ל (לאחר קבלת אישור וינברג משכנתאות), מיד עם קבלת מכתבנו זה עוד לפני קבלת טופס 4.
מיד עם קבלת טופס 4 תוכלו לפרוע מכספי המשכנתא הפרטית את ההלוואות לאגוז ולקבל את המפתח [מלבד הגשת הבקשה והחתימה בבנק על מסמכי ההלוואה- לא תדרשו להמציא מסמכים נוספים].
למען הסר ספק יובהר כי אין חובה על חברי הקבוצה ליטול משכנתאות פרטניות דווקא מבנק המזרחי או מבנק לאומי וחברת הניהול עושה מאמצים להגיע להסדרים עם בנקים נוספים, אולם קחו בחשבון שפנייה לבנקים שאינם מכירים את הפרויקט ולא סוכם איתם המתווה המשפטי מראש תהיה יקרה יותר (תידרשו להמציא שמאות פרטנית לדירה) ותסרבל מאד את תהליך נטילת המשכנתאות מאותו בנק ותעכב בהתאם הן את קבלת הדירה הפרטנית והן את השבת פיקדון פירעון ההלוואה לכלל חברי הקבוצה.

6. תהליך פתיחת תיק משכנתא בבנק

בעת הגשת הבקשה לבנק (לאחר אישור מויברג משכנתאות') תעבירו את מכתבנו זה ובו פירוט חובכם העדכני לקבוצה ולאגוז ולאחר שהבנק יאשר את זכאותכם העקרונית לקבלת הלוואה על פי מצבכם האישי, הבנק יפתח לכם תיק הלוואה [בתוספת כ10,000 ₪ "ספייר"].
לאחר קבלת טופס 4 יועבר לבנק בצורה מרוכזת מכתב כוונות עדכני[7] מאגוז עם הסכום המדויק לפירעון ותירשם לזכותו התחייבות לרישום משכנתא ומשכון ברשם המשכונות.

- לאחר פירעון ההלוואה על ידי הבנק ישירות לידי אגוז יקבל הבנק מכתב החרגה[8] מחברת אגוז
- לאחר ביצוע הפעולות הנ"ל יעביר הבנק לחשבון הפרויקט את יתרת חובכם לקבוצה וכן את פיקדון פירעון ההלוואה בסכום של 46,000 ₪ .

[7] מכתב כוונות- התחייבות אגוז לסילוק השיעבוד לאחר פירעון מלא של ההלוואה על ידי הבנק.
[8] מכתב החרגה- אישור חברת אגוז לבנק על הסרת השיעבוד שהיה על הנכס שלכם.

אנא הקפידו על הנוהל הרשום וכך תוכלו לסיים את ההליך במינימום זמן ובירוקרטיה .

7. **חשמל כשר**

מצורף למכתבנו זה מכתב מועד משתכני אחיסמך אשר לאור פניית חברי קבוצה רבים בחנה את האפשרות, יחד עם חברת החשמל, לחבר את כל המבנים שייבנו בפרוייקט ל"חשמל כשר" וזאת כחלק מפרויקט נסיוני שאותו עורכת חברת החשמל. המכתב כולל הסברים טכניים ואחרים על ההצטרפות לפרויקט נסיוני זה לרבות העלויות הנלוות להצטרפות לפרויקט הנסיוני. מאחר וההצטרפות לפרויקט כרוכה בעלויות נוספות לכלל חברי הקבוצה שלא נלקחו בחשבון בעת הקמת הקבוצה ותמחור הדירות, החליט ועד משתכני אחיסמך לפנות לכלל חברי הפרוייקט בבקשה לקבל אישורם להתקשרות בפרויקט החשמל הכשר.

בהתאם להוראות הסכם השיתוף עליו חתמו כלל חברי הקבוצה עם הצטרפותם לפרויקט, קבלת החלטות מסוג זה בקבוצה תחייב את אישורם של לפחות 51% מכלל חברי הקבוצה.

בהתאם לכך נבקשכם לאשר בחוזר בכתב את הסכמתכם או אי הסכמתכם לחיבור המבנים בפרויקט לפרויקט החשמל הכשר. יובהר כי במידה ו 51% מכלל חברי הקבוצה יאשרו את הצטרפותם לפרויקט החשמל הכשר, אזי כל הקבוצה תחויב בתשלומים שיידרשו לשם התקנת התשתיות הנדרשות והצריכה השוטפת.

8. **איסור על מכירת והשכרת הדירות בפרויקט**

כזכור, בהתאם למסמכי הקבוצה עליהם חתמתם עת הצטרפתם לקבוצה ועל פי הנחיות ועד משתכני אחיסמך שארגן את הקבוצה חל איסור על מכירת והשכרת הדירות בפרויקט משך תקופה של 7 שנים ממועד קבלת החזקה בדירה. להסרת מכשול בעניין זה אנא הקפידו על מילוי התחייבויותיכם בעניין הן כלפי חבריכם לקבוצה והן כלפי ועד משתכני אחיסמך.

9. **ועד בית וחברת ניהול**

כפי שתיוכחו, עם קבלת החזקה בדירה ובבנין, הושקעו כספים ומחשבה רבה לא רק בתכנון וביצוע הדירות אלא גם במרחב הציבורי הכולל את חדרי המדרגות, המעליות, מאגרי המים, החניונים הציבוריים ופיתוח השטח הציבורי. לשם הבטחת השמירה על איכות החיים של כלל הדיירים בפרויקט והשמירה על ההשקעה הגדולה שבוצעה במרחב הציבורי בפרויקט מכספכם שלכם, נדרשנו על ידי עיריית לוד לחתום עם חברת ניהול ואחזקות על הסכם התקשרות לצורך ניהול ואחזקת השטחים הציבוריים במתחם.

כמו כן, בכל בניין ובניין יש להקים על פי חוק נציגות בית משותף שתקבל את הרכוש המשותף מהקבלן ותנהל את הרכוש המשותף עבור הדיירים באותו בנין. נציגות הבית המשותף, או חלק ממנה, תהיה חברה גם ב"ועד השכונה" ותתקשר בשם הדיירים בהסכם עם חברת הניהול שתנהל ותחזיק את השטחים הציבוריים במתחם.

מי מבין חברי הקבוצה שמעוניין להיות חבר בנציגות הבית המשותף של בניין המגורים שלו מתבקש לשלוח בקשה לביילי במייל baily@tzifha.com.

בברכת יישוב טוב בקרוב,

ועד משתכני אחיסמך בע"מ **ציפחה אינטרנשיונל (1994) בע"מ**

וועד משתכני אחיסמך בע"מ

בס"ד | א' סיון תשע"ט

הודעה לחברי קבוצת הרכישה - מתקן חשמל כשר בשכונת "גני איילון" בלוד

רקע

לאור פניות רבות שהגיעו לוועד מחברי הקבוצה, לצורך מציאת פתרון לאספקת חשמל כשר ולאור התפתחויות רגולטוריות וטכנולוגיות יוזם וועד משתכני אחיסמך באמצעות חברת סיראק אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה") הקמת מתקן חשמל כשר בשכונת "גני איילון" (אחיסמך) בלוד, על מנת שיאפשר אספקת חשמל כשר לתושבי השכונה בצורה זולה מסודרת ובטיחותית.

אודות החברה ושקיפות

החברה נבחנה ונבחרה ע"י הוועד לאור ניסיונה של חברת האם שלה בפרויקטים גדולים מאד בתחום האנרגיה והפיננסים בארץ ובחו"ל. החברה בישראל הוקמה לצורך הפרויקט הזה בלבד. החברה תשמש כחברת ניהול חיצונית של המיזם, כאשר הבעלות במתקנים ובציוד תישאר של חברי קבוצת הרכישה, או גוף כלשהו מטעמם. נציג קבוצת הרכישה יהיה שותף בחברה, תהיה שקיפות מלאה מבחינת התנהלות החברה, ניהול החשבונות והדו"חות.

החברה בשיתוף הוועד תפעל ככל שניתן להורדת מחיר ההקמה והתפעול באמצעות תחרות, השגת מענקים וכל אמצעי אפשרי אחר ותפעל לפי האינטרס של קבוצת הרכישה.

תפעול ורווחים

חברי הקבוצה יקבלו בשבת ובמועדי ישראל חשמל דרך חברת החשמל וישלמו באופן רגיל כבשאר ימות השנה את המחיר המפוקח של חברת החשמל. בנוסף מתקבל מענק מהמדינה במהלך העשור הראשון אשר מכסה את רובם ככולם של עלויות התפעול.

כמו"כ התחנה תפעל במצבי חירום או הפסקת חשמל לרווחת התושבים המנויים.

יתאפשר לחברה לגבות מכל דייר, באמצעות חברת הניהול שתנהל את השטחים הציבוריים בפרוייקט, עד 75 ₪ לחודש , הדבר יתבצע רק כמידת הצורך ובאישור נציג קבוצת הרכישה.

לאור בעיות שטרם נפתרו ברגולציה (אפליה לעומת מתקני ייצור במפעלים) , אין כרגע רווחים כתוצאה מהפעלת המתקן שיוקם. ככל ויהיו רווחים כתוצאה משינוי ברגולציה או גורמים עתידיים אחרים יוחזרו לחברי הקבוצה חלק או כל העלויות ההקמה. ככל ויהיו רווחים אחרי החזר ההשקעה הם יועברו לחברי הקבוצה.

שלבי הקמת הפרויקט ותשלומים

לפרויקט ארבעה שלבים, להלן פירוטם והערכת תימחורם לפי הנתונים כעת:

שלב	פירוט	עלות לחבר הקבוצה	פרק זמן נדרש
היתכנות ראשונית	קבלת אישור חברת החשמל, ואישור הועדה המקומית למתן היתר בניה בתנאים.	על היזם	3-2 חודשים
תכנון ורישוי	היתר בנייה ואישורי חברת חשמל ושאר הרשויות הנדרשים להקמת והפעלת המתקן.	700 ₪	9-6 חודשים
הקמה	גנרטורים והנלווה, תשתיות אזרחיות, חיבור/מאגר גז טבעי.	3,000 ₪ + 7000 ₪	12-6 חודשים
סה"כ		10,700	

התשלום בעד התכנון בסך 700 ₪ ישולם באופן חד פעמי.

לאחר ביצוע התכנון וקבלת היתר בנייה מפורט וכתב כמויות יערך מחדש שקלול עלויות ההקמה, ככל וימצא שהסכום הנצרך נמוך או גבוה מהמפורט הסכומים בטבלה יעודכנו. עם זאת לא צפויים שינויים משמעותיים בעלויות.

התשלום בסך 10,000 ₪ עבור הקמת הגנרטור ישולם עד לקבלת המפתח. ייעשה מאמץ שתשלום זה יצורף לחוב הכללי של הדירה, עם אפשרות לקבלת המשכנתא מהבנק.

משאל

מאחר ואספקת החשמל תהיה לכלל השכונה ללא יכולת חלוקה לדירות פרטניות נדרשת השתתפות של כלל קבוצת הרכישה כאשר ההחלטה תתקבל על פי החלטת הרוב כקבוע בהסכמי ומסמכי הקבוצה.

ידוע לחברי הקבוצה כי לועד הדיור שביעית תשס"ח ו/או לועד משתכני אחיסמך ו/או למי מטעמם, לרבות מנהלי הפרוייקט ויועציו השונים אין ולא תהיה שום אחריות בקשר להקמת המתקן, לעלויות הקשורות בו, להפעלת המיתקן, לאחזקתו ולכל עלות העשויה להיות בקשר לכך. ועד משתכני אחיסמך משמשת כמארגנת ומקשרת בין הצדדים לצורך הקמת המיזם זאת כשרות של רצון טוב בלבד ולאחר שקיבלה פניות של חברי קבוצות הרכישה בעניין. אנו מתחייבים בזה שלא לבוא בכל טענה או תביעה לועד הדיור, לועד משתכני אחיסמך ו/או למי מטעמם כמפורט לעיל בכל הקשור למיזם.

לפרטים טכניים נוספים (לא הרשמה) ניתן לפנות למייל: hashmal.kosher@gmail.com

נספח מאפייני מתקן החשמל בשכונת גני איילון

א. על פי החלטות מס' 13 ו- 14 בישיבה מס' 550 של רשות החשמל מיום 15.11.2018 קמה האפשרות להקמת מתקנים מבוססי גז טבעי אשר יכולים לתת מענה גם עבור יצור חשמל באופן כשר, במסגרת זו תוקצה מכסה של כ MW300 אשר תאפשר הקמת מתקני יצור מקומיים שיספקו חשמל, לרבות חשמל כשר, לצרכנים בשבתות וחגים ויוכלו לספק חשמל לרשת הארצית במשך שאר ימות השנה.

ב. מתקן הייצור יהיה בגודל של כ- 4 מגוואט, יוסק בימי החול בגז טבעי מצינור החלוקה ובשבתות ובמועדי ישראל מטעמי הלכה יוסק מגז טבעי ממאגר עצמאי, השימוש בגז טבעי כדלק מוזיל מאד את עלויות השימוש עד לבלי היכר ביחס לנהוג היום בגנרטור שבת מוסק סולר.

ג. מתקן החשמל יספק את כל צורכי החשמל של השכונה ללא הגבלה כמו"כ יחוברו גם בתי הכנסת מקוואות תאורת רחוב ושאר מוסדות הציבור הנצרכים.

ד. המכירה של החשמל הינה לרשת החשמל של חברת החשמל כך שאין צורך בהקמת רשת נוספת, מה שנדרש הוא חיבור מתקן החשמל לשנאים הראשיים, המתקן יחובר לשנאי המתחמים של שלב א' ושלב ב' וכן לשנאי מתחמים נוספים שאישרו את השתתפותם במיזם.

ה. השטח שמתוכנן להקצאה ע"י העירייה יכיל בתוכו תחנה תת קרקעית (ע"פ דרישות העירייה).
המתקן מוקם ומופעל בהתאם לחוק, דרישות הרשויות השונות והוראות בטיחות של חברת החשמל, המתקן יאופיין באיכות חשמל ורציפות אספקה גבוהה לפי התקן.

ו. מזווית סביבתית היות והתחנה מוטמנת לא ישמע רעש כמו"כ היות והתחנה תוסק בגז טבעי לא יהיו בעיות של עשן פיח ופליטות.

וועד משתכני אחיסמך בע"מ

<u>אישור להצטרפות למיזם "חשמל כשר" בפרויקט ועד משתכני אחיסמך בשכונת גני איילון (אחיסמך) לוד</u>

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו_____
ת.ז._____ , בעלי הזכויות בדירה בבניין מס'_____ דירה מס'_____ בפרוייקט ועד משתכני אחיסמך בלוד, מסכימים בזאת להתקשרות חברי הקבוצה בפרוייקט "חשמל כשר" ומסמיכים בזאת את חברת ועד משתכני אחיסמך להגיע להסכמות ולהתקשר בשמנו בהסכמים ובהתחייבויות בכל הנחוץ לשם הקמת פרוייקט החשמל הכשר.
אנו מתחייבים לשלם את מלוא חלקנו בעלויות תכנון, הקמת , הפעלת ותחזוקתו השוטפת של מתקן החשמל הכשר בהתאם להנחיות שיועברו לנו על ידי ועד משתכני אחיסמך ובמועדים שנידרש לשם כך בין על ידי ועד משתכני אחיסמך או בהתאם להוראות חברת הניהול שתמונה לשם טיפול בעניין.

ידוע לי כי לועד הדיור שביעית תשס"ח ו/או לועד משתכני אחיסמך ו/או למי מטעמם, לרבות מנהלי הפרוייקט ויועציו השונים אין ולא תהיה שום אחריות בקשר להקמת המתקן, לעלויות הקשורות בו, להפעלת המיתקן, לאחזקתו ולכל עלות העשויה להיות בקשר לכך. ועד משתכני אחיסמך משמשת כמארגנת ומקשרת בין הצדדים לצורך הקמת המיזם זאת כשרות של רצון טוב בלבד ולאחר שקיבלה פניות של חברי קבוצות הרכישה בעניין. אני מתחייב בזה שלא לבוא בכל טענה או תביעה לועד הדיור, לועד משתכני אחיסמך ו/או למי מטעמם בכל הקשור למיזם.
הובהר לנו כי בהתאם להסכם השיתוף של הקבוצה נדרש רוב של 51% מבין חברי הקבוצה לשם התקשרות הקבוצה במיזם כאמור ואנו לא נבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי מאן דהוא במידה ולא יושג הרוב הנדרש לשם אישור התקשרות הקבוצה בהסכמים הנדרשים לשם הקמת פרוייקט החשמל הכשר.

ולראיה באנו על החתום היום : _____

_____ חתימה

_____ חתימה

וועד משתכני אחיסמך בע"מ

<u>סירוב להצטרפות למיזם "חשמל כשר" בפרויקט ועד משתכני אחיסמך בשכונת גני איילון (אחיסמך) לוד</u>

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו_____
ת.ז._____ , בעלי הזכויות בדירה בבניין מס'_____ דירה מס'_____ בפרוייקט ועד משתכני אחיסמך בלוד, מסרבים בזאת להתקשרות חברי הקבוצה בפרוייקט "חשמל כשר" כפי שפורט במכתב שקיבלנו בעניין מאת ועד משתכני אחיסמך ומנהלת הפרוייקט.
על אף האמור, ידוע וברור לנו כי בהתאם להסכם השיתוף של הקבוצה נדרש רוב של 51% מבין חברי הקבוצה לשם התקשרות הקבוצה במיזם "החשמל הכשר" ואנו לא נבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי מאן דהוא במידה ולמרות סירובנו כאמור יושג הרוב הנדרש לשם אישור התקשרות הקבוצה בהסכמים הנדרשים לשם הקמת פרוייקט החשמל הכשר ואנו נשלם ונבצע את כל הנדרש מאיתנו על פי ההסכמים וההתקשרויות להם בהם אנו מחוייבים כחלק מחברי הקבוצה ובהתאם להסכם השיתוף של הקבוצה .
ידוע לי כי לועד הדיור שביעית תשס"ח ו/או לועד משתכני אחיסמך ו/או למי מטעמם, לרבות מנהלי הפרוייקט ויועציו השונים אין ולא תהיה שום אחריות בקשר להקמת המתקן, לעלויות הקשורות בו, להפעלת המיתקן, לאחזקתו ולכל עלות העשויה להיות בקשר לכך. ועד משתכני אחיסמך משמשת כמארגנת ומקשרת בין הצדדים לצורך הקמת המיזם זאת כשרות של רצון טוב בלבד ולאחר שקיבלה פניות של חברי קבוצות הרכישה בעניין. אני מתחייב בזה שלא לבוא בכל טענה או תביעה לועד הדיור, לועד משתכני אחיסמך ו/או למי מטעמם בכל הקשור למיזם.

ולראיה באנו על החתום היום : _____

_____ חתימה

_____ חתימה

וועד משתכני אחיסמך בע"מ

בס"ד | כח אייר תשע"ט | 2.6.2019

לכבוד
רוכשי פרויקט
וועד משתכני אחיסמך
השלום והברכה!

לקראת האכלוס הקרב ובא הננו בזאת להזכיר שחל איסור מוחלט להשכיר או למכור את הדירה שרכשתם למשך 7 שנים מיום האכלוס.

כידוע הפרויקט מסובסד ע"י נדיבי עם אשר השקיעו מהונם סכומי עתק למען הקמת הפרויקט ומנוהל ע"י וועד משתכני אחיסמך בהתנדבות מלאה, כאשר תנאי מרכזי שנקבע מראש הינו, איסור גמור על הרוכש להשכיר או למכור את הדירה למשך התקופה האמורה.
העוברים על כך נתפסים בעוון גזל גמור הן השוכר והן המשכיר וקפידא גמורה יש על כל המפר תנאי זה, אשר נועד לתועלת השכונה ולהצלחתה.

מלבד איסור גזל הכרוך בהפרה של האמור, תנאי זה מופיע במפורש בהסכם הרכישה עליו חתמתם כתנאי מרכזי היורד לשורש ההסכם, והפרתו מהווה עילה לתביעה בדין תורה, ולהבדיל תביעה משפטית.

למקרים חריגים כגון בעיות רפואיות חמורות תוקם וועדה מיוחדת שתדון בנושא.
בקשות הקשורות אך ורק למקרים חריגים כגון אלו ניתן לשלוח לכתובת מייל: 8447917@gmail.com

בברכה
ועד משתכני אחיסמך

בס"ד

י"ד באייר תשע"ט

לכבוד
רוכשי פרויקט "ועד משתכני אחיסמך - שלב א' "
שלום רב.

<u>הנדון: מימון וליווי בנקאי לפרויקט</u>

ברכת ישוב טוב לרגל סיום הבניה ואיכלוס קרוב. כידוע לכם, וכפי שהתחייבתם לפי תנאי ההלוואה שניתן ע"י חברת המימון "אגוז" מסירת מפתחות ואיכלוס הדירה תהיה בתנאי סילוק הלוואת מימון הביניים ממקורות עצמיים או מימון בנקאי . ב"ה ולאחר עבודה מאומצת קיבלנו הסכמה עקרונית ע"י "בנק מזרחי טפחות" וע"י "בנק לאומי" לביצוע הלוואת מיחזור וסילוק הלוואת הקרן בתנאי דיור ובריביות טובות.
אישור זה מהווה התקדמות משמעותית לסיום הפרויקט ומאפשר להתקדם לשלב המעשי ומסירת מפתחות ואיכלוס - אך יחד עם זאת דורש ניהול יעיל ומקצועי מול הבנק לצורך אישור כל דייר, אשר כידוע התנאים לקבלת משכנתא בבנק מורכבים ומשתנים מעת לעת.
בהתאם לפניית חברת ציפחה ומנהלי הפרויקט אנו ב "וינברג משכנתאות" הסכמנו להביא את ניסיוננו המקצועי והוותק הרב כדי לבדוק ולכוון את חברי הקבוצה באופן אישי עפ"י הקריטריונים והנהלים הקיימים בבנק ובכפוף להוראות בנק ישראל, (אשר כידוע הקשיחו מאוד את הנהלים והכללים בתקופה אחרונה) - יצוין כי התנאים לקבלת מימון בנקאי שונים מאוד מהתנאים בקרן ולפיכך גם מי שקיבל בעבר מימון דרך הקרן חייב לעבור שוב בדיקה והכוונה.
הליך זה כולל רק את הרוכשים שלקחו מימון דרך הקרן למימון הבניה.
לתשומת לבכם ! עפ"י סיכום עם הבנקים ההלוואה תינתן בתנאי דיור ולא כהלוואה להחזר חוב.
בנוסף אנו בודקים את האפשרות לצרף למהלך זה גם את אותם דיירים שבשעתו לא לקחו מימון דרך הקרן וכעת ברצונם לממן את מה ששילמו מהון עצמי ולקבל הלוואה בתנאי דיור .

לצורך אישור ההלוואה הנכם נדרשים להכין ולשלוח באופן מידי את המסמכים כדלהלן:

- טופס פרטים אישיים מלא וחתום על ידכם (כפי שצורף).
- צילומי תעודות זהות עדכניות כולל הספח של 2 בני הזוג באופן ברור וקריא.
- אישורי הכנסות מכל המקורות ל 3 חודשים אחרונים (תלושי שכר, אישורי כולל, תצהירים. וכו')

לתשומת לבכם! לפי הוראות בנק ישראל ניתן להתייחס להכנסות הנצפות בדפי החשבון בלבד!

- דפי בנק ל 3 החודשים האחרונים – במידה וקיים יותר מח-ן אחד יש להמציא את כולם.
- באם קיימת הכנסה נוספת משכ"ד יש להמציא חוזה שכירות ואישור זכויות לנכס.
- באם יש לכם הלוואות נוספות כגון משכנתאות / הלוואות / גמחי"ם וכדו' – יש להמציא יתרות + התנהלות של 24 חודש + מועד הסיום.

שימו לב ! הכנסות מקצבת ילדים אינה נחשבת כהכנסה, אך קצבאות אחרות כן, יש להמציא את אישור הביטוח הלאומי על סוג וגובה הקצבה. רוכש שאינו בטוח שיעבור או שיאושר לו הסכום הנדרש מסיבות כאלו ואחרות עפ"י נתוניו האישים, יקבע בנוסף פגישה אישית במשרדנו ע"מ שנוכל לראות איך לפתור את הבעיה בצורה היעילה ביותר ובהקדם האפשרי. ככל שנדע את הבעיה מוקדם יותר כך יקל עלינו במציאת הפתרון .

את המסמכים ניתן להעביר:

בפקס: 02-5016958 או במייל: A025016958@GMAIL.COM או בדואר: רח' פתח תקוה 16א' ירושלים.

יש לציין בכותרת שם פרטי, מספר בנין ודירה. לפרטים נוספים ניתן לפנות בטלפון **02-5879099** שיפי

חשוב לציין !!! כי בדיקה זו היא לצורך הכוונה אישית לכל אחד כולל הפניה לבנק מתאים אך משרדנו אינו מגיש את הבקשות בבנק וכן אינו נותן ליווי בבחירת תמהילים וכו' . למעוניינים בכך ולאור בקשת מנהלי הקבוצה משרדנו יטפל אף בהגשת הבקשה וליווי אישי בכל התהליך , בטחונות,ובחירת תמהילים בהתאמה אישית (לכם נשאר רק לבוא לחתום ...) תמורת תשלום מופחת נוסף של2000 ₪ + מע"מ

בכבוד רב
שאול וינברג

פרטים אישים- בנק מלווה

בנין : _____ דירה: _____

* חשוב שתמלאו את הפרטים בדיוק המקסימאלי ובכתב ברור, שכן טעות קטנה יכולה לגרום עיכוב גדול .

	לווה 1	לווה 2
שם משפחה		
שם פרטי		
תעודת זהות		
תאריך לידה		
מס' ילדים		
ישוב		
רחוב/בית		
טלפון		
פלאפון		
מייל		

הערות_____

_____

_____

_____

_____

עיסוק

תפקיד בעבודה		
הכנסה חודשית		
עיסוק נוסף		
הכנסה חודשית		
סה"כ הכנסות		

פרטי חשבון בנק

(באם קיים יותר מחשבון אחד נא לרשום בעמודה הראשונה את חשבון שחיוב בהוראת קבע)

בנק			
סניף			
מספר חשבון			

פרטי הלוואות בבנקים / משכנתאות / גמחי"ם

בנק/ גמ"ח			
יתרה			
מועד סיום			

טבלת נכסים

כתובת הנכס	**שווי שוק**	**משועבד לבנק**	**יתרת משכנתא**	**החזר חודשי**	**שכר דירה**