



שלום רב,

1. אסיפה כללית בנושא איטום הגגות ושיקום גינון לאחר בנייה

בתאריך 8.5.14, יום חמישי, נקיים אסיפה נוספת בנושא, בשעה 20:45 באולם ב"ס מגן. אם בשעה היעודה לא תהיה נוכחות של מספר החברים הנדרש תידחה פתיחת האסיפה לשעה 21:15. לפי התקנון, האסיפה תהיה רשאית לדון ולקבל החלטות בכל מניין חברים שהוא. במהלך האסיפה תציג גם ועדת גינון את המלצותיה ומסקנותיה ותיערך הצבעה בנושא.

על סדר היום:

- עדכונים שוטפים.
- שיקום גינון - הצגת שיקום גינון לאחר שיפוץ/הרחבה והצבעה בנושא.
- פרויקט איטום גגות - הצגת חלופות והצבעה בקלפי בערב האסיפה וביום א' 11/5/2014 בשעות 09:00 – 12:00 וביום ב' 12/5/2014 בשעות 16:00 – 20:00 במשרדי האגודה.

2. בחירות לוועדת ביקורת

אנו מזמינים חברים להגיש מועמדות לחברות בוועדת ביקורת, ניתן להגיש מועמדות עד לתאריך 20.5.2014. בחירות יתקיימו במסגרת האסיפה הכללית שתתקיים בתאריך 22.5.2014, לאשור דוחות כספיים לשנת 2013.

פרויקט הגגות

כללי

בשתי האסיפות האחרונות הוצג נושא פרויקט הגגות. הצורך בהצגת הנתונים נבע בשל החריגה התקציבית המשמעותית שנוצרה במהלך ביצוע שלושה גגות (ופינוי גג רביעי). באסיפות הוצגה המשמעות הכלכלית של המשך הפרויקט כפי שהוא, חלופה של שינוי המפרט, וחלופה להפסקת הפרויקט. בכל אחת מהאפשרויות של המשך הפרויקט נדרשה תוספת תקציבית, כלומר, הוספת תשלום על-ידי החברים מעבר לתשלום המתוכנן. באסיפה האחרונה בקשו הנוכחים מהוועד כי יבחן הוספת חלופות נוספות של ניהול הפרויקט על-ידי מנהל מקצועי. מספר חברים פנו אל הוועד בעקבות האסיפה. עופר פזי (בית 6) הציע תיקון בחלופות הגגות, ומזי כהן (בית 17) הציעה חלופה של המשך הפרויקט עד לניצול מלא התקציב הקיים ודחיית המשך הביצוע עד לגיוס הון נדרש. שתי ההצעות התקבלו על-ידי הוועד והן מוצגות להלן.

הצגת חלופות

1. חלופה ראשונה – המשך ביצוע הפרויקט כפי שהוא כיום

המשמעות: אין שינוי במפרט הקיים, אין שינוי בקבלנים המבצעים, הגורם המפקח (מיכאל מרטון) מבצע פיקוח עליון וביקורת לפני מסירת הגג, בנוסף מתבצע פיקוח צמוד. אין בחלופה זו תאום בין קבלנים לדיירים ובדיקת ותאום אתר העבודה..

עלות לביצוע 11 גגות: ₪ 5,662,075

סה"כ חריגה בתקציב לביצוע 14 גגות: ₪ 3,112,075

תוספת משוערת לדירה: ₪ 5,785

2. חלופה שנייה – המשך ביצוע הפרויקט במפרט הנוכחי וניהול פרויקט צמוד

המשמעות: אין שינוי במפרט הקיים, הקבלנים המבצעים משתנים, אין פיקוח על-ידי מיכאל מרטון ומתבצע ניהול פרויקט צמוד גם על איכות העבודה והחומרים. אין בחלופה זו תאום בין קבלנים לדיירים ובדיקת ותאום אתר העבודה.

עלות לביצוע 11 גגות: ₪ 3,308,650

סה"כ חריגה בתקציב לביצוע 14 גגות: ₪ 1,309,000

תוספת משוערת לדירה: ₪ 2,435

3. חלופה שלישית – המשך ביצוע הפרויקט במפרט נוכחי עם שינוי קבלנים וניהול פרויקט לא צמוד

המשמעות: אין שינוי במפרט הקיים, הקבלנים המבצעים משתנים, אין פיקוח על-ידי מיכאל מרטון ומתבצע פיקוח לא צמוד על איכות העבודה והחומרים. אין בחלופה זו תאום בין קבלנים לדיירים ובדיקת ותאום אתר העבודה.

עלות לביצוע 11 גגות: ₪ 3,773,043

סה"כ חריגה בתקציב לביצוע 14 גגות: ₪ 1,225,000

תוספת משוערת לדירה: ₪ 2,275

4. חלופה רביעית – המשך ביצוע הפרויקט אך במפרט חדש, ניהול פרויקט צמוד מקצועי

המשמעות: שינוי במפרט הקיים, הקבלנים המבצעים משתנים, אין פיקוח על-ידי מיכאל מרטון ומתבצע ניהול פרויקט צמוד גם על איכות העבודה והחומרים, תיאום בין קבלנים לדיירים ובדיקת ותאום אתר העבודה.

עלות לביצוע 11 גגות: ₪ 3,196,000

סה"כ חריגה בתקציב לביצוע 14 גגות: ₪ 646,000

תוספת משוערת לדירה: ₪ 1,200

5. חלופה חמישית – המשך ביצוע הפרויקט אך במפרט חדש, ניהול פרויקט על-ידי הגזבר עם ליווי מקצועי צמוד של איש איטום ותאום צמוד באתר

המשמעות: שינוי במפרט הקיים, הקבלנים המבצעים משתנים, ניהול פרויקט על-ידי הגזבר, פיקוח מקצועי צמוד על איכות חומרים ועבודה על-ידי איש איטום, תיאום בין קבלנים לדיירים וביצוע בדיקת ותאום אתר העבודה.

עלות לביצוע 11 גגות: ₪ 3,035,000

סה"כ חריגה בתקציב לביצוע 14 גגות: ₪ 481,000

תוספת משוערת לדירה: ₪ 895

6. חלופה שישית – המשך ביצוע הפרויקט ללא ביצוע חריגה, ניהול פרויקט צמוד מקצועי, ביצוע של 8 גגות בלבד, וביצוע 3 גגות נותרים בתוך 9 שנים

המשמעות: שינוי במפרט הקיים, הקבלנים המבצעים משתנים, ניהול פרויקט צמוד גם על איכות חומרים, תיאום בין קבלנים לדיירים וביצוע בדיקת ותאום אתר העבודה.

עלות לביצוע 8 גגות: ₪ 2,400,000

סה"כ חריגה בתקציב לביצוע 14 גגות: ₪ 900,000

תוספת משוערת לדירה: ₪ 0

הסבר לחלופה שישית:

על מנת להימנע מגביית תשלום נוסף כעת, גביית התשלום תמשך לפי טבלת התשלומים הקודמת.

הסכום שייאסף לא יספיק לביצוע כל הפרויקט, אולם הוא יאפשר ביצוע מלא של 8 גגות (על פי המפרט החדש).

שאר הגגות יתבצעו במשך משוער של 9 שנים, זאת בשל ניצול פוחת של הסעיף התקציבי של טיפול בגגות.

להערכתנו בכל 3 שנים ייאסף תקציב מספק לביצוע גג נוסף.

אלו הערכות בלבד שכן אין לנו אפשרות לחזות את גובה החיסכון ו/או את העלות העתידית של ביצוע כל גג.

7. חלופה שביעית – הפסקת ביצוע הפרויקט, סיום הגג של בית 16 בלבד.

המשמעות: שינוי במפרט הקיים, הקבלנים המבצעים משתנים, ניהול פרויקט צמוד גם על איכות חומרים, תיאום בין קבלנים לדיירים וביצוע בדיקת ותאום אתר העבודה.

עלות לביצוע גג: ₪ 300,000

סה"כ חריגה בתקציב לביצוע 4 גגות: ₪ 1,020,000

תשלום דירה בה בוצע גג: כפי שנקבע בתחילת הפרויקט + תוספת תשלום לדירה 1,900 ₪

תשלום לדירה בה לא בוצע גג : 1,900 ₪

הסבר לחלופת הפסקת הפרויקט:

מספר הדירות בהן בוצע גג – 156 דירות מספר הדירות בהן לא יבוצע גג – 382 דירות

העלות המשוערת של הפרויקט עבור 4 גגות – 1,286,000 ₪

העלות בפועל עבור 4 גגות – 2,305,000 ₪

החריגה בתקציב – 1,020,000 ₪



שיכון מיסודם של אנשי צבא בשרות קבע – אגודה שיתופית בע"מ

את העלות המשוערת של הגגות **שכבר בוצעו** ישלמו רק הדיירים שקבלו גג, כלומר דיירי הבניינים 5, 6, 16, 17 ימשיכו וישלמו את מלא הסכום שהיו צריכים לשלם שכן הם קיבלו גג ומשלמים את מה שהם היו אמורים לשלם.

את החריגה ישלמו כל דיירי השכונה בשל העובדה שאנו אגודה שיתופית.

המשמעות – כל דירה תשלם בממוצע סכום של 1,900 ₪.

סכום זה (1,900 ₪) יהיה תוספת תשלום עבור דיירי הבניינים 5, 6, 16, 17. שאר דיירי השכונה יקבלו החזר כספי שהוא ההפרש בין הסכום ששלמו עד כה, לסכום של 1,900 ₪.

הגגות הנותרים לא ישתתפו בפרויקט ויטופלו כפי שטופלו עד היום.

הערות כלליות לחלופות

- מחירי העבודה בחלופות השנייה עד לחמישית הנם מחירים לביצוע הפרויקט במלואו. **לא תידרש תוספת תשלום בחריגה של עד פלוס 5% מכתב הכמויות.**
- יש לקחת בחשבון כי כן תתכן תוספת תקציבית מעבר למשוער. להערכתנו תוספת זו לא יכולה לחרוג מ-10% לביצוע הפרויקט כולו, קרי תוספת של 377,000 ₪ לחלופה השנייה, 330,000 ₪ לחלופה השלישית, 320,000 ₪ לחלופה הרביעית, 300,000 ₪ לחלופה החמישית.
- בחלופות בהן מצוין פיקוח צמוד על-ידי איש איטום מקצועי, פיקוח זה יתבצע באופן יום יומי, על הגגות עצמם, ויבחנו טיב העבודה, טיב החומרים, ושימוש נכון בחומרים על-פי הנחיות המפרט כפי שנקבע על-ידי מיכאל מרטון. הקבלנים יודעו מראש על נוכחות מפקח בשטח ועל כך שהם יאלצו לבצע תיקונים על-פי הנחיותיו.
- בחלופות בהם מצוין ביצוע תאום צמוד בשטח, תאום זה יבוצע על-ידי אלי רחמים אשר יתאם את הגעת הקבלנים לשטח, כניסה ויציאה של רכבים, מיקום מכולות אשפה ושרוולים, סילוק אשפה, טיפול בתלונות דיירים, ביצוע תיקוני מפגעים על-ידי הקבלנים ועוד.
- דיירי הקומות העליונות יישאו בעלות של נזק ישיר שנגרם על-ידם לגגות בשל פתיחת חלונות בגג וצינורות אוורור בעלי גודל חריג. כמו כן דיירי הקומות העליונות יטפלו במזגנים שהניחו על הגגות (החלפת תושבת מזגן רקובה, ביצוע הארכת צנרת וכו').