

לכבוד

רוכשי "משכנות הרמה"

א.ג.נ.

הנדון: מועד מסירה

מועד המסירה ע"פ הסכם המכר הוא 31/5/2020.

להלן נוסח סעיפים 8א' ו- 8ב' להסכם המכר:

8. א. למרות מועדי המסירה הנזכרים לעיל ולמרות כל האמור בהסכם זה, איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש מכל סיבה שהיא, שלא תעלה על חודשיים, וכן איחור הנובע מן הנסיבות המנויות בס"ק (ב) להלן ואו איזה מהן, לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה ולא יזכה את הרוכש בפיצוי ואו בדמי נזק ואו בתשלום אחר כלשהו.

ב. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לשליטתה או אם כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה (להלן: "הנסיבות המוצדקות"), יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לנספח ד'. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בהתאם להוראות הסיפא של סעיף 8ב' אנחנו מודיעים בזאת "על דחיית מועד המסירה" ב- 60 יום - דהיינו עד 31/7/2020. להלן פירוט הסיבות לדחייה:

1. עיכוב בחיבורי חשמל

החברה שילמה בגין החיבורים שבאחריותה בחודש 4/2019. משרד השיכון שילם בגין החיבורים באחריותו (כ- 85% מהחיבורים) רק בסוף חודש 2/2020 למרות בקשות ותזכורות שלנו. התשלום בסוף 2/2020 לא כלל את כל המגשרים. רק בימים אלה משלים משהב"ש את התשלומים. היעדר חיבורי חשמל בשלב כל כך מתקדם של הפרוייקט מקשה על השלמת הביצוע ומונע ביצוע בדיקות חיוניות לקבלת טופס 4 (למשל תקינות מעלית). אדגיש שעד היום, אין לנו עדיין חשמל קבוע באף אחד מהמגשרים!

2. עיכוב בגלל משבר הקורונה

מתחילת חודש 3/2020, משבר הקורונה משפיע על קצב העבודה באופן דרמטי. להלן פירוט של העיכובים העיקריים שנגרמים כתוצאה מהמצב:

א. מנהל עבודה אחד שלנו גויס בצו 8 כקצין בפקוד העורף לתקופה בלתי מוגבלת.

ב. 4 מנהלי עבודה וותיקים ובכירים שלנו לא הורשו להיכנס לארץ מחמת גילם (מעל גיל 50). כתוצאה משני דברים אלה, נותר לנו כוח ניהול של 4 אנשים במקום 9.

ג. הקבלן לעבודות שלד ופנים, חברת אלרוואבי, סבלה מבעיות דומות: רוב מנהלי העבודה שלה הם מעל גיל 50 ולא הורשו להיכנס. חלק גדול מפועליה מתגוררים בעיר בית לחם וסביבותיה. כידוע, הוטל סגר מוחלט על העיר בית לחם - דבר שקיצץ את מצבת הפועלים של הקבלן בכ- 50%.

ד. החל מיום 22/3/2020, הותר להכניס פועלי בנין מהשטחים לארץ בתנאי שהם ילונו באתרים (או במלונות) במשך לא פחות מ 60 יום. כל ההתארגנות בנושא הזה היתה במשך 48 שעות בלבד. מי שלא נכנס עד 22/3/20 לא הורשה להיכנס למחרת. חלק גדול של פועלי השטחים סירבו להיפרד מהמשפחה בתקופה הקשה הזו למשך חודשיים ולא הגיעו לעבודה ב 22/3/2020. בפועל, 4 מנהלי העבודה שלנו סירבו (כולם בני 55 ומעלה). כמו כן, חלק גדול של הפועלים של הקבלן סירבו לתנאי הדרכוני הזה. בפועל, יש צמצום של כ-50% בכוח האדם - הן של הניהול והן של הביצוע. היריעה קצרה מדי.

ה. ספק לוחות השיש של הפרויקט מושבת כתוצאה מחשיפת כל העובדים לחולה קורונה מאומת. כל העובדים בבידוד של 14 יום החל מ - 19/3/2020.

ו. ספק ארונות המטבח עובד עם צוות חלקי (כ- 50%) ואינו עומד בלוח הזמנים לאספקת הארונות. ללא ארונות אלה לא ניתן לסיים עבודות אינסטלציה, חיפוי קירות וכו'.

ז. מחלקות העירייה עובדות באופן חלקי בלבד וזה מעכב התקדמות בנושא טופס 4. למשל, אין קבלת קהל במחלקת הגבייה כך שלא ניתן לקבל את אישור המחלקה לטופס 4 (למרות שהחומר הדרוש הועבר בדוא"ל).

ח. יש תנאים בתב"ע למתן טופס 4 ראשון. אחד מהם קובע שטופס 4 ראשון לא יינתן עד להשלמת עבודות הפיתוח של **כל המגרשים הציבוריים בשכונה (שבאחריות משרד הבינוי והשיכון בלבד)** - דבר שרחוק מאד מביצוע. אנחנו מתריעים על כך במשך חצי שנה. בתקופה האחרונה, העירייה ומשרד השיכון פעלו לביטול "שלביות הביצוע" הנ"ל והגישו בקשה לביטול לועדה המחוזית. הדיון שנקבע ל 15/3/20 לא התקיים בגלל משבר הקורונה ולא ידוע מתי הוועדה תתכנס שוב. לא ברור אם ניתן יהיה לקבל טופס 4 במצב זה.

לאור משבר הקורונה המתמשך, אי אפשר לקבוע מועד מסירה סופי ואין לראות במועד הנקוב לעיל, 31/7/2020 "סוף פסוק".

3. עיכובים בהשלמת עבודות פיתוח וקיום דרישות בטיחות מטעם משרד השיכון

כידוע, כל עבודות הפיתוח והתשתיות בשכונה הן באחריות משרד השיכון. החברה שילמה את מלוא עלותן בעת חתימת הסכם הפיתוח לפני 4 שנים. לשמחתי, משרד השיכון, באמצעות חברת הניהול "עמק איילון" אכן שקד על ביצוע עבודות התשתית וככל הידוע לנו, מערכות המים, הביוב, הניקוז וכו' ראויות לאיכלוס. מערכת התאורה ברחובות החלה לפעול בימים אלה. אבל, עדיין יש צורך בהשלמות של מדרכות וטיפול במפגעי בטיחות ברשות הרבים. גם נושא זה זוכה לתשומת לב משרד השיכון ואנחנו מקווים שהכל יושלם בשבועות הקרובים ולא יעכבו מתן טופס 4. אם תחזית זו לא תתממש, האיכלוס עשוי להתעכב במקביל.

אבקש להדגיש כי בנוסף לאיחור מהנסיבות המוצדקות המפורטות לעיל, עיכוב נוסף של עד 60 יום "מכל סיבה שהיא לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה על פי ההסכם ולא יזכה את הרוכש בפיצוי ו/או בדמי נזק ו/או בתשלום אחר כלשהוא" וזאת ע"פ סעיף 8א'.

אנו נשוב ונעדכן אתכם לגבי מועד המסירה בפועל ככל שהתמונה תתברר בהתאם לסעיף 7ד' בחוזה.

בכבוד רב

מרדכי חזון
חזון את גלילי
חברה לבניה בע"מ