

בסייעתא דשמיא

יום שלישי י"ז בסיון תש"פ  
09/6/20 למנינם

### **לרוכשי הדירות בפרויקט גרין פארק – מגרש מ21**

שלום וברכה מרובה!

בהודיה לבורא עולם, אנו שמחים לעדכן אתכם על ההתפתחויות המשמעותיות שחלו בס"ד במגרש מ21.

כידוע לכם, לפני תקופה מסוימת קיבלנו על עצמנו את האחריות המלאה על הנעשה במגרש זה, ובס"ד גדולה ומיוחדת הצלחנו להתגבר על חלק ניכר מהבעיות הקשות שנוצרו בו, ולהתחיל ל'התניע' את הפרויקט, עד שכיום אנו עומדים בס"ד בשלב של התחלת **בניית הבניינים בפועל**.

אנו מקווים מאד שנוכל לסיים בהקדם את הפרויקט הגדול הזה, ולמסור לכם את המפתחות לדירות החדשות, להם אתם ממתינים כבר שנים רבות!

ברור לכולנו, שהצלחת הפרויקט תלויה במידת שיתוף הפעולה של כל אחד ואחד מכם, כך שכל אחד מהחברים נושא באחריות כלפי כלל חברי הקבוצה.

יחד עם כל עם ישראל ובעצם עם כל העולם כולו, חוינו בחודשים האחרונים את התפרצות נגיף ה'קורונה', שגרם להשבתה מלאה של כל המשק ובכללו גם ענף הבניה, בעקבות השבתה זו נעצרה הפעילות במגרש למשך חודשיים וחצי.

כעת, עם חזרת המשק לפעילות כמעט מלאה, אנו שמחים להגיש בפניכם את המצב העדכני בו נמצא מגרש מ21, נכון לחודש סיון תש"פ - יוני 20 למנינם:

**א. גידור**

בוצע גידור של מתחם הבניה, המאפשר את תחילת העבודות בשטח.

## **ב. חפירה וחציבה**

עקב אופיו הטופוגרפי של המגרש, היה צורך לבצע עבודות חפירה וחציבה בהיקפים עצומים, כדי שניתן יהיה לתכנן את עבודות הבניה עצמן במדויק, עוד לפני הבניה בפועל. עבודות אלו הסתיימו בס"ד בשני הבניינים שבמגרש.

ג. התוכנית הקודמת שהוגשה לרשויות לא היתה ברת ביצוע, ולכן היה צורך להכין תכנית עבודה מותאמת למציאות. כדי להכין תכנית חדשה, היה צורך בעבודה משותפת של כלל יועצי הפיתוח והבניה, כולל האדריכל, קונסטרוקטור החשמל ועוד. **גם עבודה מורכבת זו הסתיימה.**

## **ד. קידוח ויציקת היסודות**

השלב הראשוני של בנית בנין הוא כמובן יציקת היסודות, לצורך כך יש לקדוח בקרקע בורות מיוחדים, לתוכם מכניסים את תבניות הברזל, ועליהן יוצקים את הבטון שהוא הבסיס לבניין. קידוחים אלו נעשים ע"י מכונות קידוח מיוחדות. ב"ה בשלב זה נכנסו לשטח מכונות הקידוח, והחלו בקידוח הבורות וביציקת כלונסאות הבסיס.

העבודה של יציקת הביסוס, השלמתו וחיזוקו אורכת כחודש וחצי, אנו מקווים לסיימה בע"ה לקראת ר"ח אב הבעל"ט.

## **ה. מכרז קבלן ביצוע**

במקביל לעבודות קידוח ויציקת הכלונסאות, הוצאנו את ביצוע הפרויקט למכרז בין קבלנים. לאחר בחינת ההצעות השונות, נקבע בשיתוף פעולה עם נציגי הקבוצה ואיתכם – הרוכשים, את זהותו של הקבלן, על פי ההצעה הטובה והמשלמת ביותר לכם חברי הקבוצה. ברור שלצורך קביעה זו נלקחים בחשבון נתונים נוספים מלבד המחיר, ביניהם: אמינות הקבלן ויציבותו הכלכלית, פרק הזמן שבו תסתיימנה עבודות הבניה, היסטוריית העמידה ביעדים של הקבלן, ועוד. אנו תקווה שגם שלב זה יסתיים עד ר"ח אב, אם כי יתכן שהדבר יתארך מעט יותר.

## **ו. השגת הסכם עם חברת מימון**

ככלל, הבנקים אינם מעניקים הלוואות לרוכשים בקבוצות רכישה, בפרט לא לקבוצת הרכישה הנוכחית, שהתארגנותה לוותה בקשיים ובעיכובים רבים.

סירוב זה הינו משמעותי ביותר, משום ששום קבלן לא יתחיל בבניה לפני שיסופקו לו ערבויות כספיות שיבטיחו את הזרמת התשלומים לפרויקט. בימים אלו אנו מנהלים משא ומתן עם שתי חברות מימון גדולות, כדי לקבוע מי מבינהן תהיה זו שתעניק לחברי הקבוצה את ההלוואות להשלמת הבניה, בתנאים הנוחים ביותר. גם השגת הסכם זה הינה מורכבת וכרוכה במאמץ גדול, והיא כוללת גם עמידה בבחינה מדוקדקת של חברת המימון, הבודקת את כלל מרכיבי הפרויקט, עלותו, התמשכותו, הסיכונים שבו וכו'.

#### **ז. הכנת 'תיק הלוואה'**

**במקביל** להשגת הסכם עם החברה **ובמקביל** לעבודות בשטח, אנו מכינים לכל אחד מהרוכשים 'תיק הלוואה', עליו יצטרך לחתום כל אחד מחברי הקבוצה שברצונו לקבל הלוואה, גם תהליך הכנה מורכב זה **עומד לקראת סיום**, ובקרוב נזמן אי"ה כל אחד מהחברים באופן פרטי, כדי לחתום עם החברה על הטפסים הדרושים לצורך ההלוואה.

**חשוב לציין** כי כל התהליכים בפרויקט נעשים בתיאום עם **נציגי הדיירים וועדת ההיגוי**:  
הרב יהודה רוטמן 052-7624455 והרב פרץ ידוואב 050-4133366

#### **בקשה ודרישה!**

כדי לזרז את הכנת התיק האישי ובעקבותיו את התקדמות הפרויקט כולו, אנו מבקשים **מאד** מכל מי שעדיין לא העביר למשרדנו את **כל** המסמכים הנדרשים, לעשות זאת **במהירות הרבה ביותר!!**

לא נוכל בשום אופן לגשת לחתימה מול חברת המימון ללא השלמת כל המסמכים מכלל חברי הקבוצה. ולפיכך, התעכבות בהעברת המסמכים של רוכש בודד, **מעכבת את כל הפרויקט כולו**, והמתעכב הריהו חב לעצמו ולאחרים!!

**לסיום**, אנו מזכירים לכל החברים, כי אנו זקוקים לסייעתא דשמיא מרובה כדי להצליח להגיע במהירות לסיום הבניה, ולכן התפילה להצלחת הפרויקט בעת הזאת חשובה ותועלתית מאד!

בשם ה' נעשה ונצליח!

**בברכה מרובה,**

**יוסי קצנלבוגן**  
**מנכ"ל**









