

מצגת שינוי בדירות גג ואחוזי השתתפות

תכנון מעודכן



תכנון ראשוני



מטרת חוות דעת זו:

1. להבהיר את שינוי השטחים שחל בדירות הגג
2. לערוך חישוב ראשוני של אחוז ההשתתפות בבניה הנכון של דירות אלו, ביחס לאחוז ההשתתפות הנוכחי.
3. להמליץ על עריכת חישוב הפיצוי המגיע לחברי הקבוצה בעבור הזכויות שנוספו לדירות הגג וזאת לפי הוראות הסכם השיתוף עליו חתומים כל חברי הקבוצה.
4. להמליץ לקבוצה על המשך הטיפול והסדרת אחוזי ההשתתפות כפי שמוסכם בהסכם השיתוף

מסקנות חוות דעת זו

1. על כלל חברי הקבוצה הועמסה עלות נוספת בסך של כ 2.6 מיליון ש"ח + מע"מ מעבר למחיר שסוכם במקור עם דניה סיבוס. עלות זו היתה אמורה לחול על דירות הגג בלבד בשל הכפלת שטחי הבניה שלהן ביחס לתכניות המקור. מדובר על תוספת עלות של כ 46 א' ש"ח לדירה.
2. בשל תוספת השטחים לדירות הגג, יש לבצע עדכון בחלק היחסי במגרש של כל דייר, כנדרש בהסכם השיתוף. לאחר עדכון זה, זכאי כל חבר קבוצה לקבל החזר נוסף של כ 20 א' ש"ח מדירות הגג.
3. אם תעמוד הקבוצה על קיום הסכם השיתוף כלשונו, צפוי תקציב כל דירה בפרויקט לרדת בכ - 66 א' ש"ח, ולמעשה לחזור כמעט לתקציב המקורי בזמן השיווק, בתוספת שינויי מדד, מע"מ ובצ"מ.

דירות הגג (1901 ו 1902) בזמן השיווק:

2 קומות, 5 חדרים

שטח עיקרי: 142 מ"ר קומה א' + 34 מ"ר קומה ב' = 176 מ"ר

מרפסת: 53 מ"ר קומה א' + 131 מ"ר קומה ב' = 184 מ"ר

מחסן: 5 מ"ר

דירות הגג - לאחר קבלת היתר בנייה:

3 קומות, 8 חדרים

שטח עיקרי: 168 מ"ר קומה א' + 151 מ"ר קומה ב' + 34 מ"ר קומה ג' = 353 מ"ר

מרפסת: 46 מ"ר קומה א' + 21 מ"ר קומה ב' + 162 מ"ר קומה ג' = 184 מ"ר

מחסן: אין

* טבלת שטחים עדכנית - בעמוד האחרון של מצגת זו

סיכום:

שטח עיקרי לדירה גדל מ 176 מ"ר ל 353 מ"ר - מעל 100% תוספת

שטח מרפסות נותר זהה

נוסף שטח שירות של כ 124 מ"ר (בנוסף לשטחי השירות המקוריים של הדירות)

בעקבות תוספת קומה ג' - סה"כ גידול של שטחי שירות כ 62 מ"ר לדירה

גובה התקרות של דירות הגג צמח מ 3.2 מטר ל 4.5 מטר

אחוז השתתפות בבנייה:

הסכם השיתוף (סעיף 6.7) קובע באופן ברור ומוסכם את שיטת חישוב אחוז ההשתתפות בבניה של הדירות:

" 6.7 מוסכם כי אחוז ההשתתפות יחושב לפי שטח הרצפה של כל יחידה ומחצית שטח ההצמדות לאותה יחידה, מחולק בסך שטח הרצפות בכל הבניין וסך מחצית השטחים שיוצמדו לכלל היחידות בכל הבניין. במילים אחרות אחוז ההשתתפות נקבע על פי שבר, אשר במונה שלו נתון יחס היחידה ברוטו ועוד חצי שטח ההצמדות לאותה יחידה, ובמכנה שלו נתון סך שטחי הברוטו של היחידות בבניין ועוד חצי שטח ההצמדות ליחידות. אחוז ההשתתפות יקבע על ידי שמאי הפרויקט. שטחי בנייה ואחוז ההשתתפות יעודכנו מעת לעת, בהתאם לשינויים בתכנון, לרבות עם הוצאת היתרי הבנייה."

חישוב השטחים בפרויקט ואחוזי ההשתתפות

לפי היתר הבנייה:

שטח עיקרי + ממ"ד = 8,815 מ"ר

הצמדות (מחסנים ומרפסות):

מחסנים = 270 מ"ר (לא כולל מחסנים בקומה 1 שעלותם חלה רק על בעלי היחידות שרכשו אותן)
מרפסות = 1,963 מ"ר

סה"כ הצמדות = 270 + 1,963 = 2,233 מ"ר. כאמור לצורך החישוב, שטחי ההצמדות מחושבים כ 50%

ע"פ שיטת החישוב בהסכם השיתוף, סה"כ שטח הבניין לחישוב הוא:

$$\text{מ"ר } 9,931 = 8,815 + (2,233 / 2)$$

שטח עיקרי הצמדות

שטח כל דירת גג לחישוב הוא: 353 (עיקרי) + 176 / 2 (הצמדות מרפסות) = 441 מ"ר

אחוז השתתפות אמיתי ואחוז בפועל

על פי החישוב המוגדר בהסכם השיתוף - אחוז ההשתתפות בבניה של כל דירת גג צריך להיות:

$$441 / 9931 = 4.44\%$$

שטח דירת גג כולל מחצית ההצמדות

שטח הבניין כולל מחצית ההצמדות

בנוסף - צריך להוסיף את עלויות הבנייה של שטחי השירות של הקומה הנוספת (62 מ"ר לדירה) - על דירות אלו בלבד, כיוון שמדובר בתוספת בניה שבוצעה ביוזמתן ומשרתת רק אותן.

בפועל מחויבות דירות הגג ב 2.62% בלבד!!

ראוי לציין כי כל 1% בעלויות הקמה שווה לכ - 600,000 ש"ח. כלומר הפחתה של כ 1.8% באחוז ההשתתפות הינה שוות ערך לכ 1,000,000 ש"ח של עלויות לכל דירת גג, כאשר למעשה עלויות אלו מועמסות על יתר חברי הקבוצה.

שורש הבעיה טמון בעובדה כי אחוז ההשתתפות בבניה אינו נקבע בפועל על פי המנגנון שכתוב בהסכם השיתוף, אלא ע"י "מנהלי הקבוצה".

הסכם השיתוף קובע את שיטת חישוב אחוז ההשתתפות בבניה, בין היתר בכדי לאפשר מנגנון עדכון לאחוז ההשתתפות בהתאם לעדכון תכניות הבניה בפועל לאחר קבלת היתר הבניה. אסור לחברי הקבוצה ולנציגות לאפשר סטייה בהוראות הסכם השיתוף בעניין מהותי זה, בטח ובוודאי כאשר ל"מנהלי הקבוצה" קיים אינטרס ברור להפחית כמה שניתן את אחוז ההשתתפות של דירותיהם בשל גודלן. בכל מקרה, אין ולא צריך להיות לאף גורם בקבוצה, ובוודאי שלא למארגנים, יכולת להשפיע על אחוז ההשתתפות בבניה, שכאמור שיטת חישובו נקבעה בהסכם השיתוף ואינה נתונה לפרשנות אלא רק על פי קביעת השמאי של הפרויקט.

דוח ביצוע אחרון על פי האחוזים בו מחויבים חברי הקבוצה (החלק מטה מציג רק את השורות המתייחסות לדירות הגג)

עדכון טבלת חלוקת הוצאות - פרויקט פרטיים 66 יח"ד, עין הים, חדרה

תאריך: 21.10.2012
מספרינו: 15454h1

מס"ד	קומה	יחידה	מספר חדרים	שטח פלדלת	מרפסת במ"ר	חלק יחסי בהוצאות הקרע (נקבע ע"י מנהלי הקבוצה)	קרע	חלק יחסי בהוצאות ההקמה (נקבע ע"י מנהלי הקבוצה)	כלליות	בנייה	סה"כ עלות הקמת דירה כולל מע"מ	שווי דירה גמורה כולל מע"מ	רווח ליח"ד בש"ח	רווח לעלות ליח"ד
65	19+20	19+20	דופלקס 5 (דרום)	182	195	2.5604%	729,996 ₪	2.6278%	234,643 ₪	1,287,981 ₪	2,252,620 ₪	3,156,750 ₪	904,130 ₪	40.1%
66	19+20	19+20	דופלקס 5 (צפון)	182	195	2.4797%	706,987 ₪	2.6278%	234,643 ₪	1,287,981 ₪	2,229,611 ₪	3,053,250 ₪	823,639 ₪	36.9%
סה"כ	-	-	-	-	-	100.000%	28,510,943 ₪	100.00%	8,929,124 ₪	49,012,952 ₪	86,453,019 ₪	101,844,000 ₪	15,390,981 ₪	17.8%



השפעת שינוי % ההשתתפות בבניה על חברי הקבוצה

לפי חישוב ראשוני, הרי שבהתאם לאחוז ההשתתפות המעודכן, כל דירת גג אמורה לשלם עלויות בניה נוספות של כ 1 מיליון ש"ח (ובסה"כ 2 מיליון ש"ח ל 2 הדירות).

בנוסף - עלות בניית שטח השירות של הקומה השלישית של דירות הגג אמור לחול רק עליהן, כיוון שמהווה שינוי ביחס לתכנית המקורית של הבניין. מדובר בשטח של כ 124 מ"ר. עלות בניית 1 מ"ר בפרויקט (כולל עלויות נילוות) הינו כ 6,000 ש"ח למ"ר, כלומר - עלות בניית הקומה השלישית של דירות הגג הינה מעל ל 700,000 ש"ח.

בנוסף - ככל והמחיר מול דניה כולל דרישות קונסטרוקציה מיוחדות עבור בריכות השחיה של דירות אלו, יש להפריד עלות זו ולהצמידה רק על דירות הגג ולא באופן יחסי על כל חברי הקבוצה.

בנוסף, הגבהת התקרות בקומות הפנט' בכ 1.3 מטר בכל קומה - משמעותה תוספת עלויות בניה של לפחות 20-30% ביחס לבניית מ"ר של דירה קונבנציונלית.

סה"כ עלויות שאמורות לחול רק על דירות הגג ולהתקזז מעלות יתר הדירות:
כ 2,700,000 ש"ח.

סכום זה הינו כמעט זהה להפרש בין הצעת המחיר המקורית שנתנה דניה סיבוס לפרויקט - בסך של כ 36.3 מיליון ש"ח, לבין המחיר שנחתם בפועל - כ 38.9 מיליון ש"ח, ובסך הכל הפרש של כ 2.6 מיליון ש"ח + מע"מ בעלויות הבניה, ללא קשר להתיקרויות מדד, מע"מ וכו'.
השינוי הזה נובע רובו ככולו מהשינוי ותוספת השטחים והקומות בדירות הגג.

חשוב להבין שכל ההוצאות ששילמה הקבוצה עד היום מחושבים לפי אחוז ההשתתפות הישן (שנקבע ע"י "מנהלי הקבוצה"). עד כה שילמה הקבוצה כ 15 מיליון ש"ח עבור הוצאות כלליות, השבחה, אגרות ובניה. הווה אומר כי חלקם של בעלי דירות הגג בהוצאות אלו היה:

$$393,000 \text{ ש"ח} = 15,000,000 * 2.62\%$$

← אחוז השתתפות נוכחי

במקום

$$666,000 \text{ ש"ח} = 15,000,000 * 4.44\%$$

← אחוז השתתפות מעודכן

כלומר - **עד כה** חברי הקבוצה סיבסדו כל דירת גג בכ 273 א' ש"ח
ובסה"כ את שתי דירות הגג בכ - 546,000 ש"ח

סה"כ כל חבר קבוצה סיבסד כ 8,500 ש"ח עבור דירות הגג עד כה.

ביצוע איזון בקרקע

הסכם השיתוף קובע (סעיפים 7.2-7.3):

7.2 במקרים של סטייה הגדולה מ-5% בשטח יחידה כלשהי מהאמור בנספח א', וזאת לאחר קבלת היתר הבנייה מהרשות המקומית ולרבות כל ההקלות ו/או שימושים חורגים ו/או כל שיפור כלשהו שניתן בהתאם לדין ע"י הרשות המקומית, יתבקש השמאי שיכין עבור הקבוצה את "דו"ח ה-0" לקבוע את החלק היחסי המעודכן במגרש. קביעתו של השמאי תהיה סופית ותחייב את כל הצדדים.

7.3 על השינוי בחלק היחסי של כל אחד מהצדדים במגרש, ככל שיהיו כאלה, יבוצעו תשלומי איזון בין הצדדים כל אחד מהצדדים מתחייב לשלם מיד על פי דרישת הוועד את סכום ההפרש הכספי כתוצאה משינוי חלקו היחסי במגרש, אם יהיה הפרש כזה, תוך 21 יום מיום הדרישה.

כיוון שדירות הגג גדלו ביותר מ 5% משטחן בנספח א' (נספח א' מתייחס לשטחים לפי התכנית המקורית).

הוועד נדרש לבקש משמאי הפרויקט ביצוע של תשלומי איזון בגין מרכיב הקרקע בהתאם להסכם השיתוף. במילים אחרות - **זכאים כלל חברי הקבוצה לקבלת תשלום מבעלי דירות הגג בגין השטחים שנוספו לדירות אלו.**

חישוב תשלום איזון בגין קרקע

הפרויקט שווק לפי 7,643 מ"ר עיקרי + ממ"ד ובמחיר קרקע של 28,500,000 ש"ח.

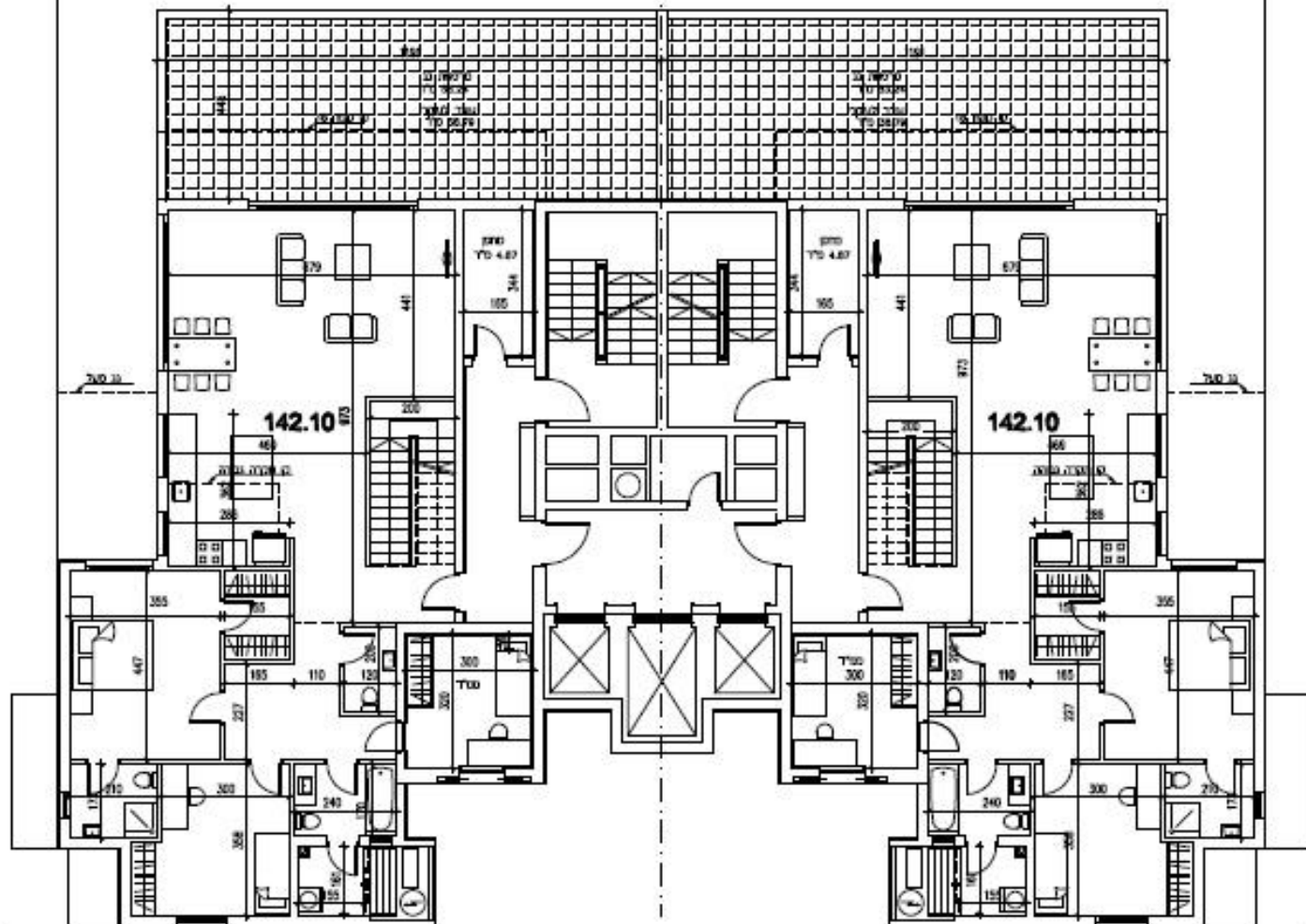
כלומר - בממוצע עלות זכות קרקע ל 1 מ"ר עמדה על 3,730 ש"ח למ"ר.

כיוון ששטח דירות הגג גדל בכ 175 מ"ר לכל דירה, הרי שבהתאם להסכם השיתוף, כל דירה צריכה לשלם ליתר חברי הקבוצה (ע"פ חלקם היחסי בקרקע) סך של כ $3,730 * 175 = 652,000$ ש"ח.

בסך הכל נדרשים שני בעלי דירות הגג לשלם לחברי הקבוצה סך של 1,304,000 ש"ח אשר בממוצע לכל חבר מהווים החזר של כ 20,000 ש"ח.

דרכי פעולה להמשך

1. על נציגות הפרויקט להורות לשמאי הפרויקט לפעול אך ורק על פי הקבוע בהסכם השיתוף לעניין חישוב עלויות הבניה ולפרסם טבלה מעודכנת.
2. נציגות הקבוצה תפנה לשמאי לעריכת טבלאות איזון בקרקע, ולקביעת התשלום המדויק המגיע לכל חבר קבוצה מבעלי הזכויות בדירות הגג, ועליה גם לוודא שעורכי הדין יסדירו את הנושא מבחינה משפטית.
3. על הנציגות והמפקח הפיננסי לעדכן את הבנק מיד עם קבלת הטבלאות המעודכנות משמאי הפרויקט.



פנטאוז
8 חדרים

פנטאוז
8 חדרים

תכנית מקורית - דופלקס גג, קומה א'

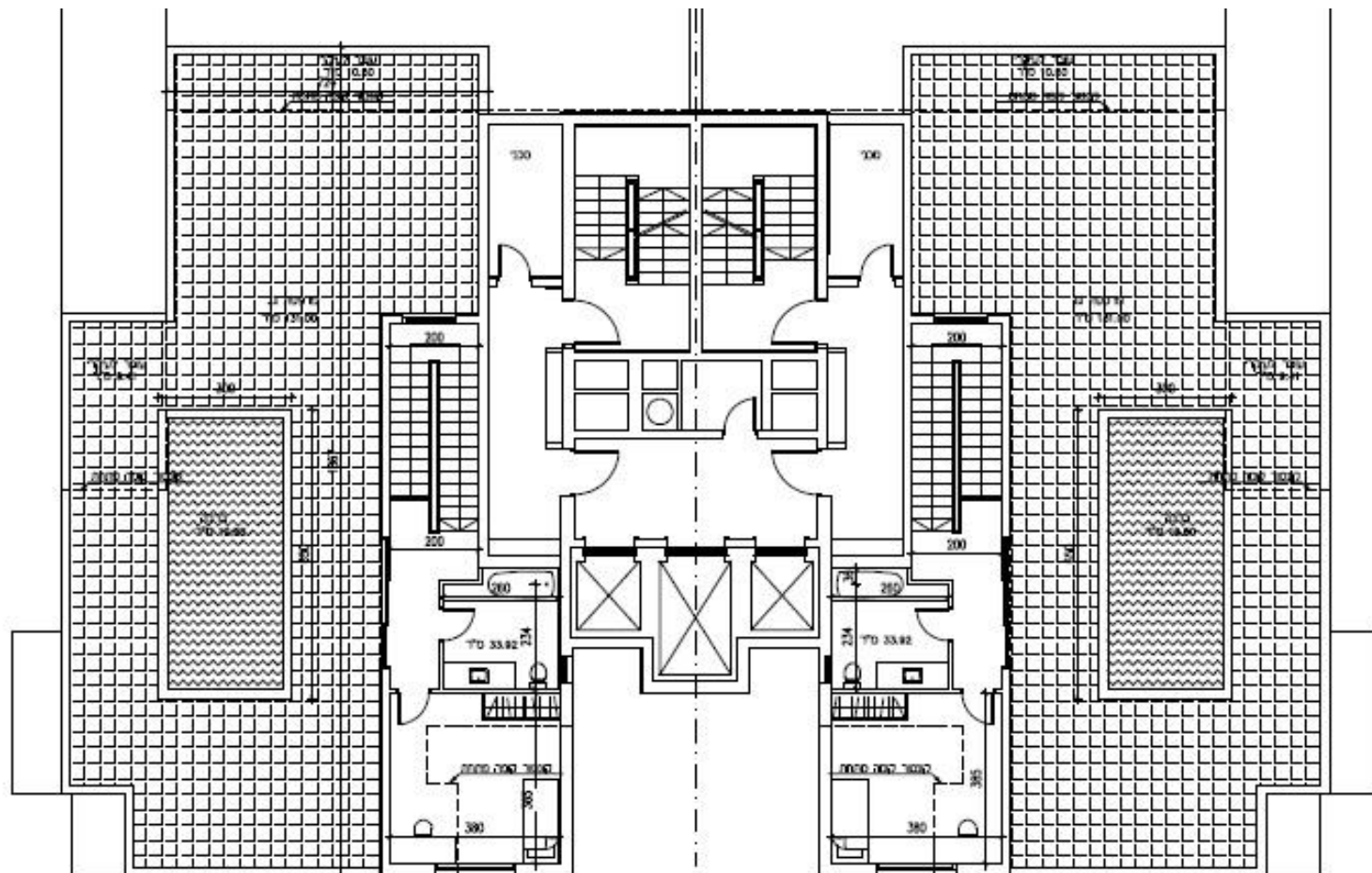
פריקט קונכיה

לפי חבטת אדריכלים בע"מ

סקיצה לתכנית קומה 19 2 סנטאודים
ק.מ. 1:100

08.10.10 : תאריך
kon-splidag : קובץ

אופ
8
עמוד 7



פנטאוז
8 חדרים

פנטאוז
8 חדרים

תכנית מקורית - דופלקס גג, קומה ב'

פרויקט קונכיה

לאח חבנקו אדריכלים בע"מ

סקיצה לתכנית עליה לגג קומה 20
ק.מ. 1:100



Sea Tower

פנטהאוז דופלקס

5 חדרים

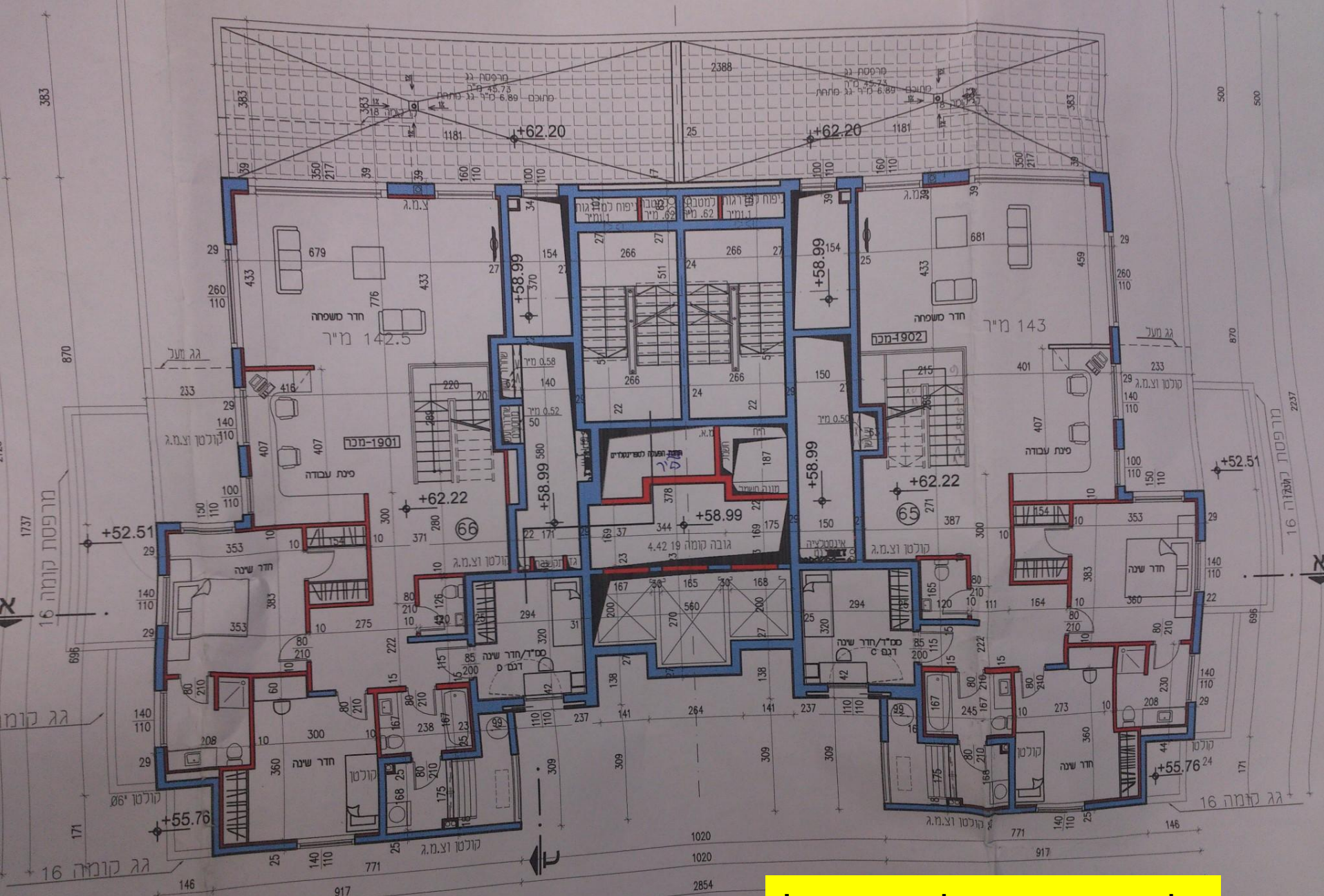
176 מ"ר (שתי הקומות)

קומה תחתונה



תכנית שיווק - דופלקס גג, קומה א'





צילום תכנית היתר - דופלקס גג, קומה א'

תכנית קומה 19 פנטהאוזים

טבלת שטחים מתוך היתר הבנייה

ועתה: $1 = 3 + 4$
סה"כ השטחים המבוקשים 1
חייבים להיות שווים לשטחים המותרים $1 + 4$