

## הנדון: הצעת מחיר מעודכנת למתן שירותי ליווי, פיקוח וניהול לקוחות

בהמשך לפנייתך, להלן הצעתנו למתן שירותי ליווי פיננסי, פיקוח וניהול שותפים במסגרת פרויקט הקמת 24 יח"ד בשכונת נווה גנים בחיפה במסגרת קבוצת רכישה:

### **1 תכולת שירותי ליווי פיננסי, פיקוח וניהול לקוחות**

#### **1.1 ליווי פיננסי, החברה מוכרת על ידי מרבית הבנקים בארץ כמפקחת מורשית.**

- הכנת **דוח אפס** לפרויקט עבור כל הבנקים בארץ הכולל: ניתוח עלויות, שווי שוק הפרויקט, הכנת תזרים מזומנים, בדיקת מצב משפטי ותכנוני, ביקור באתר וחוות דעת הנדסית. במידת הצורך קביעת רכיב הקרקע לצורך הכללתו בתקציב הפרויקט.
- הכנת **דוחות ביצוע** שוטפים חודשיים לצורך אישור תשלומים ממימון בנקאי בהתאם להסכם הליווי עם הבנק אשר כוללים: בדיקת מצב התקדמות הפרויקט ברמה ההנדסית, כספית ועמידה בל"ז ותקציב בהתאם לדרישות הבנק המלווה ועל פי נהליו.
- הכנת **טבלת איזון** שמאית לקביעת חלוקת היח"ד בין השותפים במידה ונדרש לאחר קבלת היתר בניה סופי בפרויקט.
- במידה ותידרש שומה אחרת להיטל השבחה, השגה לממ"י ו/או כל חוות דעת שמאית אחרת, תשלח הצעת מחיר בנפרד.
- במידה ותידרש הכנת חוות דעת לקביעת ערך הנכס לצורכי בטוחה, עפ"י הוראות תקן 19 של מועצת השמאים, כנדרש עפ"י הבנקים, העבודה תתומחר בנפרד.

#### **1.2 שירותי ניהול פיננסיים משלימים**

בנוסף לליווי הפיננסי כמפקח מורשה מטעם הבנק וכחלק מהשירותים הרבים הניתנים לחברי הקבוצה, מציעה פז כלכלה והנדסה שירותי ניהול פיננסיים משלימים באמצעות ניהול פורטל דיירים על גבי פלטפורמה אינטרנטית. יישום הפלטפורמה האינטרנטית ייעשה בתיאום עם מנהלת הקבוצה ובהסכמה בלבד. **ניתן ליישם השירותים גם באופן שוטף סטנדרטי באמצעות דואר, טלפונית דוא"ל וכו'.**

השירות הניתן מהווה מערכת CRM (ניהול קשרי לקוחות) אשר מאפשר לרוכשים גישה שוטפת למצב חשבונם וכן מידע רלוונטי נוסף הקשור לפרויקט, לרבות הצגת תמונות עדכניות מאתר הביצוע, דוחות רלוונטיים לקביעת מצב התקדמות הפרויקט, התקשרויות שוטפות מול הקבוצה ו/או המנהלת.

- כל חבר קבוצה מקבל שם משתמש וסיסמא אשר מאפשרים לו גישה לפרטי ונתוני הפרויקט שלו בלבד. עם כניסה למערכת יוכל כל חבר קבוצה לצפות במצב התשלומים שלו או בנתונים כלליים לגבי הפרויקט ועוד.
- מתן הודעות תשלום לשותפים בהתאם לאישור על פי דוח הפיקוח השוטף במייל, פקס, דואר, SMS כפי שיידרש.
- מתן הוראות לבנק, ופיקוח על ביצוע ההוראות, למימוש משכנתא בהתאם להוראה בלתי חוזרת אשר תינתן ע"י השותפים.
- מעקב אחר תשלומי חברי הקבוצה והיתרות הצפויות, ניצול מסגרת האשראי ועדכון יתרתה.
- הפקת תשלומים לספקים באמצעות מורשי החתימה אשר יקבעו ע"י חברי הקבוצה ומעקב אחר חשבון הבנק המרכזי של הקבוצה.
- אפשרות ליצירת קשר עם מפקחי הפרויקט לקבלת מענה שוטף לשאלות והבהרות ככל שיידרש, ע"י גורם מקצועי המעורה במצב הפרויקט.
- ריכוז נתוני הפרויקט, לרבות: צילומי האתר, דוחות הביצוע, הסכמים שונים, תוכניות וכו' ומתן גישה נוחה לכל חברי הקבוצה למידע.
- הודעת על העברת הסכומים לספקי הפרויקט ובקשת חשבוניות מס וריכוזם.
- יש לציין כי לצורך התנהלות תקינה של הפרויקט, על הקבוצה להעסיק מפקח הנדסי צמוד, אשר יאשר את הסכם הקבלן, חשבונות שוטפים, איכות הביצוע וטיב החומרים. כמו כן, על הקבוצה לחתום על הסכם עם קבלן מפתח בסיווג המתאים שיאושר ע"י המפקח ההנדסי (יש לדאוג לאישור ההסכם על ידי מהנדס מטעמינו מראש).
- נציגות הקבוצה מתחייבת להמציא למשרדנו אישור חתום ע"י עו"ד ו/או רו"ח מטעם הקבוצה לכלל התשלומים והשקעות שבוצעו בפרויקט עד למועד תחילת ליווי הפרויקט ע"י משרדנו, מפורטים לפי תשלום בפועל שביצע כל חבר קבוצה והנתמכים ע"י אסמכתאות.

## 2 הצעה כספית, נא לסמן V לגבי השירותים המוזמנים:

### 2.1 תמחור כלל השירותים

□ בגין כלל השירותים הניתנים על ידי פז כלכלה כמפורט בסעיף 1 לעיל בקבוצה המונה 24 יח"ד, יגבה סך של 12,000 ₪ ליחידה בתוספת מע"מ. התשלומים יבוצעו ע"י התשלומים בסעיף 2.2 אשר בוצעו. תנאי התשלום הינם 30% עם העלאת הפורטל והיתרה ב-5 תשלומים שווים רבעוניים החל מקבלת היתר. ההצעה מגלמת עלות הקמת ותחזוקת מערכת עצמאית לשירות הקבוצה או הטמעת השירותים במערכת קיימת במידה ויידרש, יישום הפלטפורמה האינטרנטית ייעשה בתיאום עם מנהלת הקבוצה ובהסכמה בלבד.

(\*) דוח האפס מופק לצורך קבלת מימון אשראי בנקאי לחברי קבוצת הרכישה. אין לעשות כל שימוש אחר בדוח האפס- על כל שימוש אחר יש לקבל אישור פז כלכלה. כמו כן, דו"ח האפס המלא יוצג לחברי הקבוצה בהתאם להחלטת ועד הקבוצה שייבחר. התשלום עבור דו"ח האפס ישולם במועד הזמנת העבודה- 100% בשני תשלומים, 50% במזומן ו- 50% בשיק דחוי עד 30 יום. במידה והקבוצה תבחר בתמחור כלל השירותים עם העברת תשלום ראשון עבור כלל השירותים יבוצע קיזוז.

(\*\*) במידה ויחולו שינויים במבנה העסקה ו/או הרכב בעלי הזכויות (הקבוצה) מיום חתימה על הסכם זה ו/או בהנחות דוח האפס/הבדיקה העסקית, רשאי משרדנו להודיע על הפסקת מתן שירותים. במקרה זה מזמין העבודה יחויב בתשלום החלק היחסי בגינו בוצעה עבודה עד מועד הודעת הפסקת מתן השירותים.

תאריך \_\_\_\_\_

**הוראה לחיוב חשבון**

קוד מסלוקה סוג חשבון	סוג חשבון	מספר חשבון בנק
בנק		
אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה		קוד מוסד
		5 1 2 2 2

לכבוד \_\_\_\_\_

בנק \_\_\_\_\_

סניף \_\_\_\_\_

כתובת הסניף \_\_\_\_\_

1. אני/ו הח"מ \_\_\_\_\_

שם בעלי החשבון כמופיע בספרי הבנק

מס' זהות/ח.פ.

כתובת \_\_\_\_\_

רחוב \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_

עיר \_\_\_\_\_

מיקוד \_\_\_\_\_

נותנים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוננו הנ"ל בסניפכם בגין **שרותי פיקוח על ליווי פיננסי**, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם באמצעי מגנטי ע"י "פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ", כמפורט מטה ב"פרטי ההרשאה".

2. ידוע לי/לנו כי:

- א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני/מתנו בכתב לבנק ול"פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ", שתכנס לתוקף, יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול על-פי הוראת כל דין.
- ב. אהיה/נהיה ראשי/ים לבטל מראש חיוב מסויים ובלבד, שהודעה על כך תימסר על ידי/נו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
- ג. אהיה/נהיה ראשי/ים לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח/נוכיח לבנק, כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
3. ידוע לי/לנו כי הפרטים שצויינו בכתב ההרשאה ומילויים, הם נושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
4. ידוע לי/לנו כי סכומי החיוב על-פי הרשאה זו, יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב ההרשאה זה, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצועו.
6. הבנק רשאי להוציא/נו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
7. נא לאשר לי "פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ" בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מתנו.

**פרטי ההרשאה**

1.  סכום החיוב ומועדו, יקבעו מעת לעת ע"י "פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ" על פי המוסכם.

2.  פרטי החיוב:

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	הצמדה		תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
		בסיס	סוג			
				<input type="checkbox"/> חודשי <input type="checkbox"/> דו-חודשי		

\_\_\_\_\_

חתימת בעל/י החשבון

**אישור הבנק (ימולא ע"י הבנק)**

לכבוד \_\_\_\_\_

**פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ**

הסדנאות 4 הרצליה 46728

קוד מסלוקה סוג חשבון	סוג חשבון	מספר חשבון בנק
בנק		
אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה		קוד מוסד
		5 1 2 2 2

קיבלנו הוראות מ- \_\_\_\_\_ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי שתציגו לנו מדי פעם בפעם. ואשר מספר חשבוננו/נו בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת; כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצועו; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על-ידי בעל/י החשבון, או כל עוד לא הוצא/ו בעל/י החשבון מן ההסדר. אישור זה לא יפגע בהתייבויותכם כלפיו, לפי כתב השיפוי שנחתם על-ידיכם.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

סניף \_\_\_\_\_

מקור טופס זה על שני חלקיו ישלח לסניף הבנק. העתק הימנו ימסר למשלם.

חתימת וחותמת הסניף

## 2.2 תמחור סעיף 1.1 בלבד

- בדיקה עסקית / דו"ח אפס - 18,000 ₪ לפני מע"מ.
  - 30 יום ממועד העברת טיוטא ללא קבלת התייחסות מזמין הדוח, תהווה הטיטא סיום העבודה שהוזמנה כנגד מלוא התשלום שסוכם בגין דוח האפס / בדיקה עסקית. במידה ויפנה מזמין הדוח לאחר 30 יום לעריכת עדכונים, יחויב בתוספת תשלום בהתאם לעניין.
  - דו"ח שוטף ראשון – 8,000 ₪ לפני מע"מ.
  - דו"ח שוטף חודשי – 3,800 ₪ לדו"ח בתוספת מע"מ.
- ❖ תדירות הפקת הדוחות תקבע ע"י הבנק המלווה, במידה ונמוכה מתדירות חודשית יעודכן מחיר הדוח החודשי בהתאם.
- ❖ בגין הפקת אישור תשלומים/מכתבים, בהתאם לדרישת הבנק/מזמין הדוח, עד תחילת ליווי סדיר ועבודות חריגות מעבר לדוחות הליווי כגון עבודת מהנדס לבחינת תקציב בניה מול הסכמים וכתבי כמויות במהלך הליווי, יגבה סך של 300 ש"ח לשעת עבודה לפני מע"מ.

## 2.3 תנאי תשלום

- בדוחות שוטפים ש+15 יום מיום הפקת הדוח וכנגד חשבון פרופורמה. במידת הצורך, חשבונית מס תועבר לחברי הקבוצה בהתאם לחלקם היחסי בגין כל תשלום.
  - דוחות הפיקוח יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ולא יפחתו מהאמור לעיל.
  - במידה והקבוצה תבחר בתמחור ע"פ סעיף 2.2 הדוחות השוטפים ייגבו באמצעות הוראה לחיוב חשבון, הלקוח מתחייב לחתום על גבי הוראה לחיוב חשבון המצורפת בהתאם למפורט בהצעה זו.
  - תנאי התשלום והתמחור הני"ל מתייחסים לדוחות הזמנים כפי שהוגדרו בפרק הלוי"ז בדו"ח האפס בתאום עם מארגן/נציגות הקבוצה. במידה והלוי"ז יתארך, תגבה תוספת שכ"ט בתאום מול הנציגות.
- יש לציין כי כל התשלומים אשר יתבצעו במסגרת סעיף 2.2 לעיל, יחשבו ע"ח תשלומים בסעיף 2.1 במידה ובעתיד תבחרו להזמין כלל השירותים.**

## 2.4 כללי

- משרדנו מקובל על מרבית הבנקים בישראל ומופיע ברשימות השמאים והמפקחים המוסמכים לפקח וללוות פרויקטים.
  - ההצעה תקפה לחודש ימים.
- נודה לאישורן להצעתנו בפקס חוזר (חתימת מורשה חתימה + חותמת).  
נשמח לשרתכם.

בברכה

דניאלה פז ארז

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

אישור לקוח לפרויקט 24 יח"ד בחיפה (476/4)

הנני מאשר הצעת המחיר שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_