|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **תאריך** | 27.2.19 | **נרשם על ידי** | שרון גיל חיימוב |
| **סטאטוס** | אושר | **תאריך אישור** |  |
| **תפוצה** | **חברי ועד מרכזי, ועדת ביקורת** | | |
| **משתתפים** | **בניין** | **חבר ועד** | **משקיפים** |
| **1** | תומר עוזר |  |
| **2** | יוסי גריי |  |
| **3** | נעדרה | יפוי כח לתומר עוזר |
| **4** | חיים אגי | יפוי כח לזוהר דבורין |
| **5** | ענת שחר |  |
| **6** | זוהר דבורין | אתי לם, שרון חיימוב |
| **7** | ניצה ויטלה | אהוד כהן |
| **8** | גנית דוברת | דני סידס |
| **9** | עדי שי |  |
|  | **10** | תמי בר |  |
| **משתתפים נוספים** | יעקב ויטקובסקי, אברהם אמיתי– ועדת ביקורת | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| החלטות/פעולות לביצוע | | | | |
| מס. | תיאור | אחראי | תאריך יעד | סטאטוס |
|  | **התנהלות המתחם כחברה או עם חברת ניהול**  רוני פלד סקר את ממצאי הדו"ח עליו עבד עם תומר עוזר. ציין היעדר גבולות ברורים בין אחריות הבניין ואחריות המתחם, מחירים לדוגמא ממתחמים אחרים של ניהול עצמי וניהול ע"י חברות ניהול. לא ניתן להסיק מהעלויות שהוצגו לגבי העלויות הצפויות לנו.  המשך דיון בעתיד. | רוני פלד/  תומר עוזר |  |  |
|  | **דוח ביקורת תחזוקה למערכות הציבוריות במתחם**  הוזמן יועץ תחזוקה לבצע ביקורת לתקינות המערכות השונות (שכרו 8000 ש"ח + מע"מ). דוח הביקורת הופץ לחברי הועד וכלל הערות רבות לגבי היעדר תיקניות למערכות כיבוי האש והיעדר בדיקות סדירות למתקנים נוספים. חלק מההתיחסות הייתה למצב המערכות בבניינים וחלקן למצב המערכות השייכות למתחם. לא ניתן להפריד באמת בין שני הדברים שכן יש השלכות לאי תקינות מערכות בבניינים על היכולת (או אי היכולת) של המתחם לקבל אישורים לתקינות המערכות שבאחריותו.  מעבר לממצאים הטכניים הפרטניים יש מספר מסקנות כלליות מהבדיקה: לא קיים הסכם תחזוקה בין הבניינים לגוף המתחזק המפרט את היקף השירות, אין הגדרה מסודרת של מהי האחריות של גוף התחזוקה (כרגע – ברק), אין חלוקת סמכויות ברורה בין הבניינים והמתחם בהקשר לתחזוקת המערכות, וכן, אין תפיסת תחזוקה מסודרת, ברורה וכתובה למערכות השונות. אין נהלי עבודה כתובים וברורים.  לפי הערכה גסה (ולא מחייבת) תיקון כל הליקויים צפוי לעלות למתחם 300-400 אש"ח.  ברור לכל הפורום כי יש צורך בגורם מקצועי שינהל את התחזוקה. ברור גם כי בין אם יוחלט על המשך בניהול עצמי ובין אם יוחלט על ניהול באמצעות חברת אחזקה חובה להגדיר באופן מדויק מהו פרוטוקול התחזוקה לכל מתקן ומתקן.  הסכמה של חברי הוועד שיש צורך להביא איש מקצוע למיפוי פרוטוקולי התחזוקה אך יש לדעת מראש עלות השירות ולאשרו.  החלטות שהתקבלו:   1. לישיבה הבאה יובאו 2-3 הצעות מחיר ליועצים שיכתבו פרוטוקולי תחזוקה לכל אחת מהמערכות בבניינים ובמתחם. 2. בהמשך להערתו של נציג בנין 6 (שהתקבלה בפורום) הדוח הנוכחי של בדיקת המתקנים יועבר לעיון ברק לצורך קבלת תגובתו.   כהערה לאופן הבאת היועץ, אנשי הועד השונים, ובכלל זה היו"ר, מתבקשים להיות יותר רגישים לשקיפות מעשיהם ולידע את כלל חברי הועד בפעילויות, בין אם הן בחינם או בתשלום, לפני שהן קורות ולא בדיעבד. | תמי בר |  |  |
| 3 | **רואה חשבון ומנהל חשבונות חדש למתחם**  התקבלו 3 הצעות מחיר לראיית חשבון והנהלת חשבונות למתחם. למעט אחת שהייתה יקרה באופן לא סביר, השתיים האחרות דומות למחיר אותו אנו משלמים כיום.  לאור אי הסדרים הגדולים כיום בניהול החשבונות ולאור המענה העלוב שאנו מקבלים לשאלותינו מאנשי המקצוע המלווים אותנו הועלתה הצעה שהנהלת החשבונות תבוצע על ידי שכיר/ה בתוך המתחם בעוד שראיית החשבון תבוצע על ידי משרד רואה חשבון חיצוני.  להנהלת חשבונות פנימית יתרון בכך שהיא יותר מחויבת למתחם ולצרכיו ויש לה הכרות יותר טובה עם התנהלות המתחם (וכך הבקרה על הרישומים צפויה להיות יותר קלה וברורה). בנוסף מנהל חשבונות פנימי יוכל לטפל גם בכל הבטי התקציב והתזרים כחלק ממשרתו. הפיקוח המקצועי עליו יהיה באחריות רואה החשבון, והוא אמור להיות טוב מכיוון שאין בין שני גורמים אלו מחויבות או קשר כלשהו.  מבחינה תקציבית ניתן לאחד את התפקיד עם אחד מתפקידי המזכירות הקיימים כיום (שממילא הם ברובם בעלי אופי חשבונאי – הוצאת קלות, כתיבת צקים וכד'), כאשר ממלא התפקיד יהיה איש מקצוע ולא אדם ללא השכלה פורמלית בתחום, וכך לא צפויה להיות פריצה גדולה של מסגרת התקציב.  החלטות:   1. הנהלת החשבונות תהיה הנהלת חשבונות תקציבית (הוחלט פה אחד). 2. ענת תבדוק את שני משרדי ראית החשבון והמלצותיה יובאו בפני הועד להחלטה בישיבה הבאה. 3. יותנע תהליך של איתור מנהל/ת חשבונות למתחם | ענת שחר |  |  |
| 4 | **תקציב 2019**  מבוצעת עבודה יסודית ומעמיקה על ידי ענת על מנת להבין את מצבנו הכלכלי לפני קביעת תקציב 2019, בייחוד כדי לא להיות מופתעים מחשבונות שלא שולמו. כבר כעת מתברר, ככל הנראה, גרעון תקציבי בסוף 2018  הכוונה לנסות ולסיים את הבחינה בשבוע הקרוב ולהביא לדיון הבא הצעת תקציב. |  |  |  |
| 5 | **מסיבת פורים**  אושר התקציב למסיבה פה אחד. |  |  |  |
| 6 | פרוטוקול ישיבה מפברואר 21.2 מאושר לאור העובדה שלא התקבלו במייל חוזר תלונות לגביו |  |  |  |
| 7 | **שיפוץ גינת המשחקים לא נדון בישיבה זו.**  הצעות המחיר הופצו לפני הישיבה לחברי הועד והן גבוהות מהתכנון הראשוני. בוצעה פניה לזיוה פתיר, מנכ"ל מכון התקנים לשעבר, לסיועה.  הובטח על ידי יו"ר הועד שתשתדל לסיים הבדיקות עד לישיבה הבאה. | תמי בר |  |  |
| 8 | **בוררות מגדלים**  בהתאם להחלטה במסגרת הבוררות, דיירי המתחם יעודכנו בפרטים עם סיום ההליך ולא בשלב פס"ד זמני. |  |  |  |
| 9 | **הישיבה הבאה תהיה ביום שלישי 5.3 בשעה 19:00.** |  |  |  |