

הוועד המרכזי סביוני רמת אביב	סיכום דיון ישיבת ועד
---------------------------------	----------------------

תאריך	01-02-21	נרשם על ידי	שרון גיל חיימוב
סטאטוס	טיוטה	תאריך אישור	
תפוצה	חברי ועד מרכזי, ועדת ביקורת		
משתתפים	בניין	חבר ועד	משקיפים
	1	דני דורון	אלי אברמוב
	2	יוסי גר"י	
	3	אפרים אהרונסון	
	4	גל סידס	אורי יורגנסן
	5	מאורי	
	6	שרון גיל חיימוב	
	7	ניצה ויטלה	
	8	מיכה זמל	
	9	איתמר בריזנצוויג	
	10	תמי בר	
משתתפים נוספים	אלעד ייני, רונן כהן		

החלטות/פעולות לביצוע				
מס.	תיאור	אחראי	תאריך יעד	סטטוס
1.	רון כהן, היועץ לתפעול המתחם סקר רשימת תקלות שנמצאו במתחם ואת התגובה שקיבל מרון ארקין לגביהם: 1. תאורת גינה - לפי חוות דעתו של רון ניתן היה להשמיש חלק מתאורת הגינה באמצעות החשמלאי של המתחם לפחות לצורך תאורת התמצאות. 2. רטיבות במבואה המערבית - רון הזמין איטום מחדש של כל הגג. כשנשאל על ידי רון האם בוצעה פתיחה של מרחבים וניקוזים לפני החורף (גורם אפשרי נוסף לנזילה) אמר שלא ביצע ושלא יודע היכן העליה לגג המבואה. בהמשך, למרות השאלה והנזילה הנקודתית, המשיך רון לבקש הצעת מחיר לכל הגג. בהמשך הישיבה עלה שוב נושא הנזילות בחניון. הנושא במעקב וטיפול. יחד עם זאת אם יש פניה פתוחה מול אפריקה ישראל שעדיין לא תוקנה, כפי שאמרה נציגת בניין 10 תמי בר, הנושא צריך להיות באחריותם ובביצועם. 3. רטיבות בחדר מכונות בניין 1 - בדיקה של רון העלתה שדלת לא תוכל לפתור את הבעיות של הרטיבות ונדרש לבנות קיר. למרות שמדובר בשטח של בניין 1 לא נשאלו נציגי הבניין בנושא ולא התבקש אישור לבניית הקיר. 4. שקעי חשמל מתח גבוה חשופים בחניון - לא טיפל בהם למרות שהתבקש כבר לפני חודשיים כי טען שהותקנו על ידי בנין 1, וזאת למרות שהם נמצאים בשטח המשותף. הונחה שוב להגן עליהם במיידית מפני התחשמלות של דיירים. 5. תקלת משאבות של בניין 7 - לאחר שכל המשאבות של בניין 7 קרסו בתוך חודש הסתבר שהחברה שהובאה לטפל בתקלה הראשונה התרשלה ולא בדקה את מצב המים במאגר ובכך נגרמה לתקלה בשאר המשאבות. רון לא רצה להישאר עם החברה שבאה לתקן את התקלות הללו. להבנת היועץ יש כאן בעיה עקרונית בצורת ההתנהלות. מנסיונו במתחמים אחרים, גם כאלו המנוהלים על ידי היי טאור, זה לא אמור להיות כך. נציג בניין 5 ביקש לקבל את התיחסות רון ונציג היי טאור לדברים בטענה שאין זה הוגן כלפיהם שמדברים עליהם באופן כזה בפורום מבלי שהם נוכחים או מגיבים. היועץ אמר שסיכומי הפגישות יוצאים מדי שבוע וניצה אמרה כי הדברים הועלו גם בפני המנהלים של חברת היי טאור.	הנציגים השונים מתבקשים לנסות ולאתר תעוד שברשותם (מיילים שיחות טלפון או מכתבים) לפניות לאפריקה לתיקון נזילות שבמסגרת האחריות על מנת שנוכל לדחוף אותם לקבל אחריות לנושא.		

הוועד המרכזי סביוני רמת אביב	סיכום דיון ישיבת ועד
---	-----------------------------

2.	הוצגה פעילות שעלתה ביוזמת דיירים מהמתחם לבניית מתווה להתנהלות מול חברת תחזוקה עתידית שיהיה בסיס להתקשרות. המתווה יכלי את מנגנוני הניהול והבקרה שיופעלו על ידי הוועד המרכזי מול החברה. המתווה אומץ על ידי הוועד המרכזי ללא הסתייגות מתוכנו. סוכם כי המתווה המפורט יובל על ידי צוות של 3 (ברוך רוטשילד, אלי אברמוב ודב אשר) כשיו"ר הצוות הוא אלי אברמוב. הצוות יתיעץ עם נציגי הבתים ועם דיירים ומומחים אחרים ויציג את התקדמות המתווה באופן שוטף. עם סיום גיבוש המתווה ואישורו בועד המרכזי, הצוות יפנה לחברות תחזוקה, יבחן אותן ויקבל הצעות מחיר ויציג את החומר לוועד המרכזי. בנין 5 תומך בהכנת מתווה חדש שיסדיר בצורה מיטבית את מתכונת ניהול המתחם והבניינים באמצעות חברת אחזקה. בנין 5 סבור כי לא נכון שהצוות שיגבש מתווה זה יהיה מורכב אך ורק מדיירי בניינים 1 ו 6 אשר אינם שותפים כיום, לטוב ולרע, ליתרונות ולבעייתיות של ניהול המתחם והבניינים תחת חברת אחזקה אחת, מאחר והם מפעילים חברת אחזקה אחרת בבניינים שלהם. לכן, וכדי שהניסיון בשיתוף פעולה כזה יבוא לידי ביטוי, יורחיב את מגוון הדעות בצוות, בניין 5 סבור שיש להרחיב את הצוות ל 5 חברים ולכלול בו גם 2 נציגים של בניינים הנמצאים כיום תחת ניהול משותף עם המתחם, בעדיפות לנציגות אחת מבניין נמוך ואחת מבניין גבוה.	אלי אברמוב	1.4.21	
3	אורי יורגנסן, יו"ר ועדת מועדון הציג את מתווה שיפוץ המועדון. השיפוץ יכלול החלפת רצפה בחדר אירובי, רכישת מכשירים אירוביים חדשים ומכירת המכשירים המשומשים ושיפוץ של מתקני הכוח (בהתאם להמלצת היועץ). התקבלו הצעות מחיר משלושה סוכנים ל 4 סדרות מכשירים. הסדרה שנבחרה היא מהחדשות והמתקדמות בשוק, ונקבל עליה 5 שנים אחריות. המחיר שלה זול מהסדרות האחרות וזול משמעותית מהתכנון הראשוני. סה"כ הסכום הנדרש לכל המהלך הוא כ 250 אש"ח (והוא צפוי להסתיים 3 חודשים לאחר אישורו). לאחר הצבעה פה אחד הוחלט לאשר ביצוע רצפה חדשה לחדר הכושר באופן מיידי (על מנת לנצל את הסגר), ולאשר את רכש המכשירים החדשים בהצבעה נפרדת מיד לאחר קבלת הסטטוס התקציבי העדכני. התזמון של רכישת המכשירים האירוביים החדשים תיבחן יחד עם מועד שיפוץ המזרקות בהתאם לתזרים הקיים.	אלעד ייני – הצגת מצב תזרים המזומנים ניצה – ארגון הצבעה טלפונית/במייל לגבי המשך הפעילות	10.2.21 17.2.21	

הוועד המרכזי סביוני רמת אביב	סיכום דיון ישיבת ועד
---------------------------------	----------------------

			תמחור שיפוץ המזרקות צפוי להסתיים בבשבע הקרוב וצפוי שבפעילות זו יהיה ניתן לפרוס את התשלום על פני תקופה ארוכה יותר. בתשובה לשאלה שעלתה – אין מקום פיזי להוסיף מכשירי כוח נוספים. יחד עם זאת, יש מכשיר אחד שכמעט אינו נמצא בשימוש ואפשר יהיה לשקול אפשרות להחליפו באחר (כמובן, בכפוף לאישור תקציבי). בהקשר הבריכה, בחודשים האחרונים כיבו את מערכת האורור של מתחם הבריכה. כתוצאה מכך, הלחות הגבוהה הובילה להופעת עובש על הקירות. היי טאוור הונחו להפעיל את המערכת האורור ולאחר שתדד רמת הלחות לנקות את הקירות ולסייד, לקראת הפעלה מחדש של הבריכה.	
4		עדכון משפטי – 1. כנגד הועד הוגשה תביעה על ידי 5 דיירים מבניין 5 שלא לסיים את ההתקשרות עם חברת היי טאוור. זאת למרות שלא התקבלה עדיין החלטה לסיים איתם את ההתקשרות. הנושא הועבר לגיבוש תגובה של היועץ המשפטי של המתחם. 2. כנגד המתחם הוגשה תביעה על ידי עובדת לשעבר של חברת קמה שחקים (חברת הניקיון לשעבר) שלא קיבלה את שכרה מקמה שחקים בתקופת עבודתם במתחם. גם נושא זה הועבר לבחינת היועץ המשפטי. יש לציין שלמרות שעובדים אלו לא היו עובדים ישירים יתכן שיש למתחם אחריות כלשהיא לבדוק שהם קיבלו את שכרם. להבא יש לודא מול רואי החשבון של הקבלנים השונים שאכן משולמות המשכורות והתנאים הסוציאליים לעובדים השונים	21.2.21	אלעד יכין לניצה מכתב פניה להפצה לחברות השונות בנושא
5		התנהלות הועד המרכזי בנוגע למכונות חשמליות בחניון: 1. חלק משקעי הטעינה של הרכבים החשמליים הנמצאים בחניון אינם תקינים ומהווים בעיה בטיחותית. מתוך רצון להתחשבות בדיירים, על מנת שלא ימצאו עצמם ללא יכולת טעינה, לא נותקו שקעים אלו באופן חד צדדי. נציג בניין 2 טען שיש בעיה עם "מידת הרחמים" ושיש לנתק שקעים לא תקינים או לא תקינים באופן מיידי.	1.3.21	יש להכין נייר התקשרות מסודר בין דייר והועד בו יוסדרו תקניות העמדה, התשלום עליה יכולת הועד לנתק אותה כאשר יש הפרה של

הוועד המרכזי סביוני רמת אביב	סיכום דיון ישיבת ועד
---------------------------------	----------------------

		2. יו"ר הוועד דיווחה שמול כל המשתמשים ברכבים חשמליים הוסדר נושא התשלום. 3. היועץ הטכני למתחם הציג מאוד בקצרה את הפעולות מהחודשים האחרונים לבחינת אופן התמודדות העתידי עם העליה בכמות הרכבים החשמליים שכן לוחות החשמל של המתחם, שתוכננו לפני שנים רבות לא מותאמים למגמה זו. עדיין לא ברורות כל המשמעויות לגבי היכולת לתת מענה לכלל הדיירים שירצו בעתיד טעינה של רכב חשמלי. 4. נתקבלה החלטה לפנות פעם נוספת לדיירים לטפל בטעינת המכוניות לפי התקן המותר.	
6		תכתובות רון ארקין לדיירי המתחם – יו"ר הוועד הביעה חוסר שביעות רצון מכך שרון ארקין מפיץ לדיירים הודעות בנושאים שונים הקשורים למתחם וזאת כאשר המידע בהם חלקי וללא אישורה מראש. בנוסף ציינה כי רון הנגיש עצמו למאגרי המיילים של דיירי המתחם אך לא הסכים לחתום על התחייבות לפרטיות הדיירים. הוחלט לפנות לעורכת הדין להוצאת מכתב ברור למנהלי היי טאוור ולאסור עליהם את הפצת המכתבים לדיירים ללא אישור היו"ר. בנוסף הועלה על ידי נציגת בניין 4 הצורך לעדכן הן את נציגי הבניינים והן את הדיירים במתרחש בבניין באופן יותר שוטף. סוכם כי גל סידס תוביל את "דברור" הקורה במתחם לדיירים תוך תאום ההודעות עם יושבת הראש.	
7		טרמיטים: בחודשים האחרונים בוצעו פעילויות הדברה של טרמיטים בחניון. הגורם המבצע נתן לועד המרכזי אחריות על ההדברה ולכן אם מישו מהדיירים מבחין בטרמיטים הוא מתבקש לדווח על כך באופן מיידי.	
8		ביטוח המתחם: נציג בניין 1, דני דורון, לקח על עצמו להביא מבעוד מועד (לפני סוף מאי) הצעות מחיר מחברות שונות לביטוח המתחם והבניינים. נציגי בניין 6 ו 4 הביעו חוסר שביעות רצון מסוכנות כרמים בעוד שנציגים	

סיכום דיון ישיבת ועד	הוועד המרכזי סביוני רמת אביב
----------------------	---------------------------------

			אחרים דוקא מרוצים מהטיפול בהם. נושא שרות גם הוא יבחן על ידי נציג בניין 1	
			בחירת גזבר: כרגע למתחם אין גזבר. אלעד חשב המתחם ממלא חלק גדול מהתפקיד. ניצה פנתה מספר פעמים לדיירים לקבל על עצמם את תפקיד הגיזבר, לא היתה כל הענות. לאחרונה פנתה ניצה לשרון חיימוב לקבל על עצמה את התפקיד הגיזבר והיא נענתה. נציגת בנין 4 ביקשה כי תיבחן אפשרות למועמדים נוספים, הוחלט לאפשר להציע מועמד נוסף על מנת לאפשר בחירת גזבר למתחם כבר בישיבה הבאה.	9
			רישום המתחם בטאבו - נושא זה לא עלה באסיפת הוועד היו מספר פניות מדיירים על קושי בפתיחת הקבצים ובמילוי התדריך, ניצה פנתה למשרד עורכי הדין המטפל בנושא וביקשה כי יגיעו נציגים מטעמם למתחם וילוו את כל הנושא. סוכם כי אחרי הסגר כך ייעשה.	10