|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **תאריך** | 26.11.23  6.12.23  17.12.23 | **נרשם על ידי** | שרון גיל חיימוב |
| **סטאטוס** |  | **תאריך אישור** |  |
| **תפוצה** | **חברי ועד מרכזי** | | |
| **משתתפים** | **בניין** | **חבר ועד** | **משקיפים** |
| **1** | אלי אברמוב |  |
| **2** | מיכה בן אסא |  |
| **3** | שמוליק איסקוביץ |  |
| **4** | יוסי רוזן |  |
| **5** | מאורי גוטליב |  |
| **6** | שרון גיל חיימוב |  |
| **7** | אין נציג/ ניצה ויטלה/רבקה רוזן | ניצה ויטלה |
| **8** | מיכה זמל |  |
| **9** | גבי אמזלג/דנה שחר/דנה שחר |  |
|  | **10** | תמי בר |  |
| **משתתפים נוספים** | אלעד ייני (ישיבה ראשונה בלבד) | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| מס. | תיאור | אחראי | תאריך יעד |
|  | **עדכונים**  **עמדות טעינה** – חברת זוקו השלימה את ההתקנה ומעבירה את העמדות הקיימות לעמדות חדשות. יש להבהיר לדיירים את נהלי עמדות הטעינה ואת המחוייבות שלנו להסבת כל העמדות הקיימות.  נערכה פגישה עם בעלי עמדות קיימים על מנת להסביר לגבי החשיבות של מעברם המהיר למערכת החדשה.  יש לציין כי מתחילת 24 דייר שלא יהיה מחובר למערכת החדשה לא יוכל לקבל חשמל לטעינת רכבו.  ביטחון – נוסף סייר המבצע סיורים בשעות הלילה, בהתאם להחלטה בישיבה הקודמת. נמצא קב"ט וסוכמו מולו הפרטים והוא יתחיל את עבודתו מתאריך 1.12.23. מי שיפעיל אותו בשוטף זה אמנון וזאת לאחר שהוסבר לו תפקידו והוגדרו לו תכולות עבודה. הובהר שזה זמני, וניתן לסיים את ההתקשרות בהתראה קצרה.  **וולט** – נכתב מכתב ומייל ללשכת ראש העיר לגבי חניית יתר של אופנועי וולט ליד המתחם. עריית תל אביב אמרה שהם קיבלו את המכתב. נשלחים פקחים אך הם לא נותנים דוחות כי לא כתוב שאסור לחנות אופנועים.  להבנתנו צריך לגרום לעריה לשים שילוט שאסור לחנות.  **נציגים חלופיים לצוות הניהול** – יש לפנות לכלל הדיירים על מנת לאתר מועמדים ראויים. כל אחד מהנציגים מתבקש לפנות לדיירי הבניין שלו וכמו כן תצא פניה מסודרת לכלל הדיירים.  **חצרן –** צריך הבהיר לו לאסוף צואת כלבים ולא רק לנקות מסביב. | כלל הנציגים.  מיכה  מיכה | מיידי  1.12.23 |
|  | **הצעת תקציב 24**  אלעד הציג תכנון מול ביצוע לתשעת החודשים הראשונים של שנת 23. ניתנו תשובות לשאלות שחברי הועד העלו במייל וקובץ מתוקן יופץ לנציגים.  בנוסף נערך דיון לגבי הצעת התקציב לשנת 24.  נושא לבחינה – המשך שימוש בסייר מעבר לשלושת החודשים שהוחלט עליהם. כרגע לא תמשך העסקתו אך היה רצוי לקבל את חוות הדעת של הקב"ט לנושא.  **הצעה:**  בעד - מעבר לארבעה עובדי ניקיון (שלושה וחצרן) בתוספת תקציב של 126 אש"ח.  נגד - לחילופין התוספת של 20% בעלות הניקיון תשרת גם את ניקוי החצרות אם ישאר כסף (תלוי בעליה בפועל של מחירי הניקיון).  בעד: 1 3 6 8  נגד:4 2 5 9 10  **החלטה : סעיף חצרן ירד מהתקציב.**  **הצעה:**  המשך מימון חוגי רצפה:  בעד 3 4 6 9 10  נגד 2 5 8  נמנע 1  **החלטה : התקציב ימשיך לכלול מימון חוגים**  **הצעה:**  שינוי שעות פתיחת המועדון (בריכה וחדר כושר) :   1. פתיחה רציפה כל השנה (תוספת של 174 אש"ח) – בעד רק בניין 10 – ירד מהפרק 2. פתיחה רציפה בקיץ ובחול המועד (תוספת של 37 אש"ח)בעד: 10 4 2 - נגד – 1 5 8 3 נמנעים: 6 9 – ירד מהפרק 3. פתיחה עד 1200 (תוספת תקציב של 17 אש"ח) – בעד 10 9 3 8 2 - התקבל   **החלטה: שעות פתיחת המועדון בבוקר יוארכו עד השעה 1200.**  יש לעדכן את גובה הסעיף ולתאם עם גו אקטיב לקראת ינואר.  **הצעה:**  העלאת דמי ניהול תהיה תרשם ברזרבה וההחלטה אם לממש תהיה על פי הסקר – ידון בפגישה הבאה |  |  |
| 3 | **המשך החלטות בנושא תקציב 6.12.23**  **ניקיון:** ירשם 10% תוספת בסעיף ועוד 10% ישוריין בסעיף בצ"מ. מימוש ההעלאה יהיה רק על בסיס אישור מראש לאור הכרח בהחלפת כ"א  .  **דמי ניהול:** לאחר בדיקה עם דב אשר מה סוכם עם אבי בזמן חתימת החוזה ולאחר שיחה עם אבי, מועלית ההצעה הבאה: 10% תוספת בינואר, 10% תוספת נוספת (ביחס למחיר היום) ביולי (סה"כ העלאה תקציבית של 15% השנה) ו5% העלאה ביחס להיום בתחילת שנת 25 (וזאת תהיה ההעלאה של שנת 25). מימוש רק אם אבי ימשיך לעבוד במתחם. ובהתאם לתוצאות הסקר.  החלטה:  בעד 1 2 3 4 6 7 8  נגד 5 9 10 (10 בהקשר גובה התוספת)  **ההצעה התקבלה**  תמי התלוננה שלפעמים כל צוות התחזוקה ודרור נעדרים באופן שעות. מיכה ואלי יבקשו מדרור לנסות ולכסות בנוכחות של אנשי האחזקה יותר שעות ביממה.  **ביטחון:** עלה שוב לדיון נושא הקב"ט והסייר.  תפקיד הקב"ט להטמיע מדיניות ולכן ישאר.  לגבי הסייר – ניתן לזה עוד חודש ונבקש המלצה  מהקב"ט לפני ביטול.  **מפעיל הבריכה** ביקש להעלות את שכרו ב 400 ₪ לחודש. זה נראה סביר לאור זה שלפחות שלוש שנים לא חל שינוי בתעריף ואנו מרוצים מפעילותו.  **אנשי תחזוקה** – סוכם שיהיו שלושה אנשי תחזוקה ועלותם תעלה כך שהסעיף יעמוד על 265 אש"ח ובנוסף 20 אש"ח בנק שעות לחשמלאי.  הבניינים יצטרכו להעלות את העלות אצלם בהתאם (32%) ובנוסף לשרין כסף לתיקוני חשמל (כל בניין בהתאם להערכתו.  **אושר פה אחד**  **צילרים** – הוחל בהחלפת המערכות והן נכנסו לעבודה.  המערכת שייכת לחברה ותעבור לבעלותנו רק בעוד 10  שנים. נדרש לרשום בתקציב מה עלות התשלום החודשית עבור המערכת. תמי התלוננה שהמים החמים, שעכשיו נתמכים על ידי מערכת הצילרים, לא חמים מספיק. מכיוון שהמערכת עדיין אל נמסרה יש לטפל בזה בהקדם (יבוצע עדכון טמפרטורה בוסת).  עלתה האפשרות לבטל את **המוזיקה בחניון.** הנושא ירד מהפרק לאור עלותו השולית.  **אפליקציית דיירים** – דיירם מתלוננים על כך שהדיווח לא  יעיל ותקלות מתבטלות לפני שהם מתוקנות. הסביה לכך נעוצה בביטול תקלות שמופיעות יותר מפעם אחת כי נפתחו על ידי דיירים שונים. סוכם שיאמר לדרור לא לסגור שורות שחוזרות על עצמן עד לתיקון התקלה. הצוות המנהל מעוניין בהמשך האפליקציה מכיוון שהיא תורמת לתעוד הסטורית תקלות שזה דבר חשוב.  דורר יתבקש לא לסגור שורות כפולות.  **פרויקטים** – חלק מהפרויקטים המתוכננים לא מומשו השנה. הזזמן למימוש ארוך לאור צורך בקבלת הצעות מחיר ובעיות שעולות תוך כדי מימוש. בשנה שחלפה (נכון לתאריך זה) לא נוצל יותר מחצי התקציב למרות הצורך והחשיבות של ביצוע הפרויקטים.  בהתאם ברצוננו להשאיר 235 אש"ח כמסגרת כללית אבל מהגביה לקזז את היתרה הלא מנוצלת של סעיף הפרויקטים של שנה זו.  בעד 1 2 4 5 8 9 10  נגד 3 6 7  **ההצעה התקבלה**. אלעד יעדכן, נכון לאמצע דצמבר מה מצב הניצול של סעיף פרויקטים ובהתאם תיקבע היתרה המועברת. |  |  |
| 4 | **המשך החלטות בנושא תקציב 17.12.23**  בשלושת החודשים האחרונים בוצע ניסיון להוספת איש ניקיון נוסף שיעבוד בשעות אחר הצהריים והערב (משרה חלקית). לאור השיפור בחזות המתחם מוצע למסד שינוי זה בתקציב.  **הצעה:**  מעבר לשלושה עובדי ניקיון (אחד במועדון ובמבואות, אחד בחניון (שניים הקיימים היום + וחצרן) . התקציב יעמוד על 500 אש"ח לשנה. בנוסף, ישוריין בנוסף לשורת הבצ"מ 20% ביחס לעלות כוח האדם היום ( של שני העובדים, לא כולל החצרן) לצורך התיקרויות כוח אדם שירצה לעזוב (ימומש מול הוכחת תוספת במשכורת)  **החלטה : אושר פה אחד**  **החלטה זו מחליפה את החלטת הועד מהדיונים הקודמים.**  **הצעה**  במסגרת ניסיונות העיריה לבנות בית ספר תיכון הועלתה האפשרות של השתתפות הועד במימון ההתנגדות.  הנושא דורש אישור משפטי מעופר שחל (לאור טענות לגבי כך שזו לא פעילות שהועד יכול לממן).  הועלתה הבקשה, שבהינתן אישור מעופר שחל, תהיה השתתפות של הועד על סך 50 אש"ח לנושא (מול צורך קונקרטי).  בעד: 3 5 6  נגד: 1 2 4 7 8 9 10  **ההצעה לא התקבלה.**  **פרויקטים וקרן פחת**  בישיבה הוצגה הערכה מעודכנת של סך כל ההוצאות שהיו בשנת 23 מול ההכנסות. לא היתה חריגה מהתקציב הכולל אך נאלצנו להשתמש בבצ"מ וביתרת סעיף הפרויקטים על מנת לממן הוצאות חריגות לדוגמא בסעיפי החשמל והמים.  לפיכך, ההחלטה להעביר חלק מיתרת סעיף הפרויקטים לצורך צמצום גביה בשנה באה אינה ניתנת ליישום.  **הצעה:**  לבטל את ההחלטה מהישיבה הקודמת בדבר יתרת הפרויקטים אבל להעמיד את סעיף הפחת לשנה הבאה על 100 אש"ח בלבד, כדי לצמצם את ההתיקרות בדמי הועד המרכזי. הצפי כי בסיום שנת 24 יתרת קרן הפחת תהיה 430 אש"ח.  בעד: 1 2 3 4 5 8 9 10  נגד: 6 7  **ההצעה התקבלה** |  |  |
| 5 | הוועד השקיע 350 אש"ח (בגובה קרן הפחת) בפק"מ ל3 חודשים בריבית של 4.6%.  מבקרת הפנים חזרה לעבודה והופעלה בבדיקת  ההפרשות הסוציאליות של עובדי המתחם וצריכת  החשמל.  עלתה הערה על כך שאנשי התחזוקה אינם נמצאים בשעות אחר הצהרים.  מכיוון שאנחנו לקאת שכירת עובד חדש, נבקש ששעות עבודתו יתחילו מאוחר יותר ויסתיימו בשעה 1900 על מנת לפרוס את שעות הנוכחות על פני יותר שעות |  |  |
| 6 | **סקר שביעות רצון**  תוצאות הסקר הוצגו לחברי הועד במייל לפני הדיון.  אלי הציג ניתוח של התוצאות בדגש על מדד NPS המודד את היחס בין אלו הרואים שיפור לאלו הרואים הרעה, זאת כבסיס להבנה האם חל שיפור בשלושת החודשים האחרונים.  כמות המשתתפים בסקר היתה נמוכה מבפעם הקודמת.  בסעיף הגינה ובסעיף התחזוקה ניתן לראות גם עליה משמעותית בציון שביעות הרצון האבסולוטי וגם בהערכה של שיפור/הרעה.  בסעיפים האחרים לא חל שינוי משמעותי בציון ביחס לסקר הקודם למרות שיש אחוז משמעותי של דיירים שציין כי הוא רואה שיפור בביצועים.  בסך הכל רואים שיפור אך יש עוד מקום רב לשיפור. הצוות המנהל ישתמש בתוצאות כדי לחדד את התחומים בהם עדיין כדאי להשתפר |  |  |
| 7 | **נושאים נוספים 17.12.23**  עלתה בקשה להציב מיכל למחזור סוללות במתחם, שירוקן בעמדות מחזור של העריה פעם בחודש.  עדכן בנושא הסייר והקב"ט-  הקב"ט לקח על עצמו את נושא ההתומדדות עם הוולט וגילה (בין השאר) שהסופר נוהג לטעון לאופני הוולט את הסוללות.  תערך שיחה עם הסופר על מנת להפסיק את הנוהג.  הקב"ט מתבקש לבחון באופן מיידי את תרומת הסייר ולהמליץ לפני סוף החודש על המשך העסקתו |  |  |
| 8 | א**ספת הדיירים תתקיים בתאריך 27.12.23** |  |  |
| 9 | הפרוטוקול מתאריך 31.10.23 מאושר. |  |  |
| 10 | **הפגישה הבאה תתקיים ב 14.1.24 בשעה 1930 . במסגרת הפגישה יבחר צוות מנהל חדש. מוזכר שוב לחברי הועד לבדוק בבנינים מי מוכן לבצטרף לצוות הניהול.** |  |  |