

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

תאריך	30.11.21 7.12.21 12.12.21	נרשם על ידי	שרון גיל חיימוב
סטטוס		תאריך אישור	
תפוצה	חברי ועד מרכזי, ועדת ביקורת		
משתתפים	בניין	חבר ועד	משקיפים
	1	דני דורון	
	2	יוסי גר"י	
	3	אפריים	שמוליק איסקוביץ (7.12 , 12.12)
	4	גל סידס	
	5	מאורי גוטליב	
	6	שרון גיל חיימוב	
	7	ניצה ויטלה (רק בישיבה האחרונה)	
	8	מיכה זמל	
	9	דנה שחר	
	10	תמי בר	
צוות מעבר	אלי אברמוב		
משתתפים נוספים	אלעד ייני, אבי זמיר		

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

מס.	תיאור	אחראי	תאריך יעד
1.	<u>עדכון המתחזק</u> המנדט שניתן לצוות המעבר פג תוקפו ב 30.11.21. על מנת לאפשר העברת מקל מסודרת כולל תקציב ביקש צוות המעבר להאריך את כהונתו עד לתאריך 31.12.21 על הוועד המרכזי לבחור יו"ר/צוות מנהל חדש שיחליף את הצוות הנוכחי. החלטה: מנדט צוות המעבר מוארך עד לתאריך 31.12.21 מאושר פה אחד		
2.	<u>נושאים שעלו בדיון על התקציב</u> לאחר כניסת המתחזק לעבודה שגרתית ידרש לרענן את הגדרות התפקיד של מזכירות המתחם לאור השינוי במודל העבודה. בעקבות זאת יבחן הוועד המרכזי את כח האדם הנדרש לביצוע משימות אלו. העבודה מול רונן כהן: עלתה השאלה מדוע יש להמשיך את העבודה מול רונן כהן. בעבר הוא היה המומחה בו נעזרנו על מנת לתחזק את הבניין עקב עבודה לא מספקת של המתחזק. אנו מקווים שעם כניסת החברה החדשה צורך זה יצטמצם. הוחלט להודיע לרונן על הפסקת עבודתו במתחם בפורמט הנוכחי אם כי סביר שתמיכה מסויימת ממנו תיידרש לתקופת ההטמעה של המתחזק. (תמי בר תמכה בהפסקה מיידית של העסקתו). הסעיף התקציבי הוגדר כך שיהיה ניתן להביא תחתיו גם מומחים לנושאי תחזוקה אחרים ספציפיים ככל שנצטרך. תקשורת: נושא יעול תקציב זה נמצא ברשימת המשימות של מיי גרין ספייס. בהתאם הנושא מתוקצב כמו בשנה זו ונושא החיסכון יבחן במהלך הרבעון הראשון. גלאי CO – צורת העבודה כיום היא הפעלה יזומה של המפוחים. להבנת הועד אפשר להמשיך בדרך זו אבל באופן חכם יותר. יש צורך בשאיבה יזומה של האויר רק מחניון 2- שכן חניון 1- מאוורר באופן שוטף דרך השערים. הוחלט שירכש מד CO ולאחר בחינה יוחלט מה יהיה משטר הפעלת המפוחים בקומה 2-	הצוות המנהל העתידי מול שמעון שמעון/אבי שמעון	1.3.22 1.2.22 1.2.22

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

		תקציב המועדון: ויתור על מדריך בבקרים באמצע שבוע חוסך פחות מהצפוי, לאור הרצון לפתוח גם ביום ראשון (שאז מחייב נוכחות מדריך), ולאור החובה להחזיק במקום מעניק עזרה ראשונה שעל פי גו אקטיב לא יכול להיות המציל. מכאן שהחיסכון האפשרי מצטמצם ל- 60 אלף שקלים ללא מדריך ול- 30 אלף שקלים אם מוסיפים מעניק עזרה ראשונה. על אף שענר מכרמים טען שפוליסת הביטוח שלנו אינה מותנית בקיום מדריך, הפן המשפטי עדיין לא ברור לגבי ההיכולת של המציל לשמש כנותן עזרה ראשונה על פי חוק. במקרה צרה הוא יאלץ לעזוב את הבריכה ואז נהיה חשופים לתביעה במקרה טביעה. לאור זאת לא ניתן לתקצב בודאות ויתור על מדריך בחדר הכושר. הצעה: להציג לדיירים את הסכום ללא צמצום המדריך (ההצעה הנגדית היתה להציג את הסכום לאחר הצמצום ולתת לדיירים להצביע על הוספת המדריך או להציג את הסכום המלא ולשאול את הדיירים לגבי הרצון לצמצם את המדריך). בעד השארת התקציב כמו שהוא (כולל מדריך): 6 4 3 1 8 נגד השארת התקציב כמו שהוא ללא הערות: 10 9 5 2 ההצעה להשאיר את התקציב כמו שהוא התקבלה הצגת האפשרות לחוב מול חברת השמירה: חברת השמירה טוענת שאנו חייבים לה חודש אך לא מצליחה להצביע איזה חודש חייבים. הנושא עבר בדיקה של אלעד וניצה ולא נמצא חוב שלנו מהשנים 2019 עד היום. תמי בר מחזקת את עמדתם וטוענת שהחוב כביכול שולם בשנת 2019. מכיוון שאנו מבקשים מהדיירים באספה זו לאשר תשלום הכולל החזרת כל החובות, לא נוכל לבוא בעתיד ולבקש כסף לחובות נוספים. לפיכך נרשם לפרוטוקול קיום דרישת החוב אבל הוחלט לא לגבות עבורו כסף כל עוד לא נמצא שאכן יש חוב. גביה החד פעמית: נשאלה השאלה האם להתאים אותה לגובה החוב למי אביבים בתוספת ההלוואה או לצמצם אותה לגביה של חודש אחד בלבד. בעד גביה של חודש : בנינים 10 9 8 5 2 1 בעד גביה מלאה: בנינים 7 6 4 3 הוחלט על גביה חד פעמית של חודש אחד בלבד. הבניינים המתנגדים ביקשו לציין לפרוטוקול כי גביה של חודש אינה משקפת את מלוא הסכום הנדרש. אלעד אמר שגביה של	
--	--	---	--

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

		חודש בלבד לא תאפשר להחזיר את החוב של מי אביבים במלואו ב 22 ותחייב פריסה שלו ל 23. דנה מבניין 9 ציינה שנכון קודם כל להחזיר את החובות ואחר כך לבצע את הפרויקטים המפורטים בסכום אותו גובים מהדיירים. הגביה החד פעמית נדרשת לתשלום בתחילת השנה על מנת לאפשר את החזר ההלוואה לבניינים שנתנו אותה. הערות פרטניות בנושא התקציב הוטמעו והנוסח אושר להצגה בפני האסיפה הכללית.	
3.		מי אביבים התקיימו ישיבות פרונטליות עם מי אביבים ובנוכחות אלי פלד ודב אשר. החברה הציגה את הכרטסות והאקסלים. להבנת דב אשר, רואה חשבון במקצועו ולהבנת המבקרת אין הצדקה כלכלית להמשיך את הבדיקה מול מי אביבים מעבר לקבלת תשובה סופית מהם לנושא הריביות. אלי פלד מעוניין בהמשך הבדיקה. מכיוון שהמשך הבדיקה דורש מאיתנו הוצאות נוספות שלא יהיו זניחות (שילוב רואה חשבון נוסף ו/או עורך דין לצורך תביעה) צוות המעבר ביקש להעלות להצבעה את סיום הבדיקה עם הודעה בדבר העדר טענות מול מי אביבים (לאחר סיום בדיקת נושא הריביות). החלטה: הועד מהרכזי מקבל את המלצת דב אשר בהקשר החוב מול מי אביבים, מודיע על סיום עבודת הועדה (עם השלמת טיפולו של דב בנושא הריביות מול מי אביבים) ומודה לחברי הועדה (אלי פלד ודב אשר) על פעולתם. בעד: 10 9 8 6 4 3 2 1 נגד: 5 (מבקש עוד כשלושה שבועות על מנת לאפשר בדיקות נוספות) תחת חברת הניהול החדשה, המונים נבדקים ברמה יומית ומוצלבים עם החשבונות. תמי בר ביקשה כי המונים יצולמו בנוסף לקריאתם על מנת שהנתונים יהיו קבילים משפטית, וכי אלי פלד יהיה בצוות הבדיקה השוטפת של המונים. מאורי ביקש כי אלי יהיה בועדת ביקורת על מי אביבים.	
4.		מרפסות בניינים 1 5 6 פועלים בימים אלו בנושא הרחבת מרפסותיהם. על פי חוות דעת שקיבלו משני עורכי דין נפרדים (אחד מהם הוא עופר שחל) בנושא זה כל בניין מהווה ישות נפרדת לצורך השגת 75% הסכמה. דייר מאחד הבניינים ביצע פניה, דרך הועד המרכזי, לקבלת חוות הדעת של עופר שחל בנושא כיועץ המשפטי של המתחם. בחוות דעתו הזו אמר עופר כי יש להתייחס	

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

		למתחם כאל בית משותף אחד ולקבל הסכמה של 75% מכלל דיירי המתחם. בועד המרכזי נערך דיון לגבי חוות הדעת הסותרות לכאורה שנתן עופר ולגבי ההתנהלות הכוללת במקרה זה. נציגי הבניינים ביקשו לציין כי הסיבה היחידה בעטייה הם בחרו בעורך דין אחר שייצג אותם בהליך היא על מנת למנוע אפשרות לניגוד עניינים עתידי בין המתחם וביניהם ולהרגשתם התיחסותו השונה של עופר נובעת מנקמות ואינה עניינית, והיא תגרור את הפונים להוצאות כספיות מיותרות. עוד ביקשו הבניינים שכפי שהם ויתרו על ייצוגו של עופר על מנת למנוע ניגוד עניינים, אף קבוצת דיירים אחרת לא תוכל להשתמש במקרה זה בשרותיו של עופר כדי שגם אצלה לא יוצרו ניגודי עניינים עם הוועד מהרכזי. גל אמרה שהיא מחזיקה בחוות דעת מוקדמת של עפר שלפיה יש להתייחס לבניינים כמקשה אחת וכי לא יתכן שפניה של קבוצת דיירים לקבל ייעוץ משפטי מעו"ד שחל תמנע מהוועד המרכזי לקבל יעוץ ממנו באותו נושא.. בסיום הדיון היתה הסכמה בין הצדדים על הבעיתיות של הארוע והוחלט כי: 1. להבא היעוץ המשפטי של המתחם יהיה מנוע <u>לחלוטין</u> ממתן ייעוץ "פרטי" במתחם. 2. עורך דין שחל יתבקש על ידי צוות המעבר שלא להתערב בנושא המרפסות, בין אם בתמיכה ובין אם בהתנגדות לתהליך, אך אין בכך תקדים מכל סוג שהוא לכך שהוא יכול להיפסל על ידי קבוצת דיירים. 3. בכל שיח או פניה ליועץ המשפטי של המתחם, גם אם אינה קשורה לוועד המרכזי, יש לידע את גל (או את הנציג האחראי על הקשר המשפטי בועד המנהל) על מנת למנוע הישנות של תקלות כאלו.	
1.1.22	אבי זמיר	<u>מתקן לאיסוף בגדים משומשים לתרומה:</u> עלתה בקשה להציב במתחם מתקן לאיסוף בגדים משומשים לתרומה. הרעיון התקבל באופן עקרוני. דנה בדקה מול פתחון לב והם לא מציבים מתקן, שכן יש להם מתקנים בתחנות סונול. אבי זמיר יציג לוועד פרטים לגבי גורם אחר שמציב מתקנים כאלו והנושא יבחן בישיבה הבאה	5
מייד	כולם	באספת הוועד המרכזי הבאה נדרש לאשר את היו"ר/הוועד המנהל החדש. מהצוות הנוכחי אלי הביע נכונות להישאר בכפוף להסכמה סופית מול הצוות המוצע. נדרשים מתנדבים נוספים. כמו כן, יש צורך בועדת ביקורת. אותה יש לאשר באספת הדיירים. הנציגים מתבקשים לפנות לאנשים בבניינים שלהם לצורך כך	6

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

		שכן ועדת הביקורת צריכה להיות מאושרת על ידי אסיפת הדיירים	
7.	דמי שכירות המועדון לאור בקשות דיירים הוחלט פה אחד להוריד את דמי שכירות המועדון בסופי שבוע ל 500 ש"ח. השוכרים ישאירו צ'ק ביטחון על סך 5000 ש"ח לכיסוי נזקים לצידוד ולמתקן. השימוש לא ילווה באיש תחזוקה לפתרון תקלות או עזרה בסידור האולם לפני ואחרי. אם הדייר יהיה מעוניין בנוכחות איש תחזוקה הדבר יהיה בעלות נוספת. טופס השכירות יעודכן בהתאם להחלטה זו	שרון מול עופר לעדכון הטופס	1.1.22
8	בתשובה לשאלה שעלתה, אבי זמיר דיווח שכבר בוצעה פניה למכולת החדשה על מנת להבטיח שישמור על הניקיון והסדר. בנוסף, עופר ניסח פניה לחניות הצמודות למתחם לתשלום חלקם בדמי הועד כנדרש על פי התקנון החדש.		
	אפריים אהרונסון מבקש להודיע כי עם בחירת ועד חדש לבניין 3 יחליף אותו בועד המרכזי שמאוליק איסקוביץ.		
9	הפרוטוקול מתאריך 14.11.21 אושר		
10	הפגישה הבאה תתקיים ב 28.12.21 בשעה 1930		