

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

תאריך	14.8.22	נרשם על ידי	שרון גיל חיימוב
סטאטוס		תאריך אישור	
תפוצה	חברי ועד מרכזי, ועדת ביקורת		
משתתפים	בניין	חבר ועד	משקיפים
	1	דני דורון	
	2	דוד און	
	3	שלווה ציציק	שמואל איסקוביץ
	4	מלי יורגנסן	
	5	מאורי גוטליב	
	6	שרון גיל חיימוב	
	7		
	8	מיכה זמל	
	9	אילנה	
	10	תמי בר	
צוות מעבר	אלי אברמוב		
משתתפים נוספים	אבי זמיר, שמעון ג'ינו, אלעד ייני		

מס.	תיאור	אחראי	תאריך יעד
1.	תקציב חצי שנתי – ביצוע מול תכנון אלעד הציג את הסיכום החצי שנתי שהופץ לחברי הוועד לפני הישיבה וכן את צפי ההוצאות לחצי השנה הקרובה. הדוחות נדונו בהרחבה בוועדת כספים. הדוח הוא על בסיס מזומן בהתאם להחלטה שהתקבלה בועד בעבר וזאת על מנת לאפשר ניהול תזרים נכון, המונע כניסה למשיכת יתר. מעבר לבחינת הביצוע מול התכנון, בכל זמן נתון נשמרת יתרה של 150 אש"ח בחשבון העו"ש כהחלטה ניהולית. בתשובה לשאלות שהועלו: תמי ודליה מועסקות כל אחת בחצי משרה (הכיתוב 1.5 משרות הוא שגוי). אפליקציה – אין חריגה אלא תשלום של רבעון נוסף מראש יועץ טכני – היקף המשרה צומצם על מנת להתכנס לתקציב לתופה ארוכה ככל האפשר שכן יש לו תרומה רבה להתנהלות השוטפת. לא תהיה חריגה מהתקציב שהוקצה לנושא ללא אישור. שרון ציינה שמכיוון שאנו משלמים על השרותים שאנו מקבלים לאחר סיום חודש הפעילות, כלומר גובים את הכסף עבור חודש הפעילות בתחילת החודש ומשלמים על הפעילות ב 10 בחודש שלאחריו, היתרה בסוף חודש צריכה להיות לפחות של חודש שלם (500 אש"ח), מעבר לכסף המיועד לקרן הפחת. עלתה השאלה, מה הסכום הנכון שיהיה בקרן הפחת וצוין כי לפני מספר שנים הוחלט באסיפת הדיירים כי עליו להיות 400-500 אש"ח. בכוונתנו בסוף השנה להגיע לקרן פחת על סך 200 אש"ח, בהתאם לתקציב לקראת תקציב 23 יש לבחון את כל נושא הפעלת המועדון מבחינת מגוון ושעות פעילות, בייחוד לאור הודעת גו אקטיב שברצונם להעלות את התשלום החודשי שלא עלה כבר מספר שנים. עד כה לא הופעלה המבקר החיצונית שכן היא בחופשת לידה. ועדת הביקורת קבעה את נושאי הביקורת אך מחכה שהביקורת תתבצע על ידי גורם חיצוני והיא רק תבקר אותה (צפוי כי תתבצע במחצית השניה של השנה). מבחינת הביטוח של השטחים הציבוריים (ראה סעיף נפרד), החל מאוגוסט צפוי תשלום חודשי של כ 34 אש"ח, שימשך לתוך השנה הבאה. סכומים אלו חורגים מהתכנון ונובטים מתת הערכה של שטחי המתחם וכן הרקורד הגרוע שיש לנו לאור תביעות.		

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

		עוד בצפי – הסדר חוב לכאורה מול חברת השמירה הנמצא בברור. הוצאה מעל 50 אש"ח לפרויקטים תגיע מקרן הפחת או מתקציב השנה הבאה. אלי ביקש להתניע מספר פרויקטים במקביל שכן מימושם יקח זמן ורוב הכסף לא ימומש בשנה זו. ההוצאות לפרויקטים ינוהלו בהיקף של כ- 10000 ש"ח בחודש בהתחלה על מנת לאפשר גמישות בהחלטות בהמשך. נערך דיון לגבי מה סדרי העדיפות למימוש הפרויקטים. מאורי ותמי ביקשו לטפל בנזילות לחניון, בדגש על אזורים מסוימים בהם מונעים השקיעה של הגינה כדי לצמצם את הנזילות (לדוגמא ליד כיפת הברכה). הבעיה שהוצגה היא שלא ניתן לקבל אחריות על ביצוע האיטום מה שעלול להפוך אותו לבזבז כסף לריק. כמו כן יש לציין שנעשתה עבודה לפתיחת מרזבים שהיו סתומים, דבר שהקטין ואף מנע נזילות בחלק מהמקומות. אלי ציין כי היה רוצה להתניע את צביעת החניון וניתן לעשות זאת בחלקים בהתאם לתקציב הזמין (שכן המחיר הוא לפי מטר). החלטה: ניתן להתניע את הפרויקטים השונים כאשר הסה"כ לא יעלה על 100 אש"ח, וההוצאה החודשית תהיה 10000 ש"ח (50 אש"ח כתשלום ידחו תזרימית לשנה הבאה). האיטום של הגינה והאפוקסי בחניון יהיה בעדיפות ויתחיל באזורים הפגועים ביותר והמשך יבחן אל מול התקציב. הועד מודה לאלעד ולועדת הכספים על פעולתם הברוכה בנושא.	
		ביטוח המתחם בהתאם להחלטה קודמת התקבלה הצעת כרמים דרך שלמה ביטוח על סך 336900 ש"ח, וזאת על פי השמאות החדשה. ההצעה של AIG שהועברה בסופו של דבר על ידי האודן היתה משמעותית יקרה יותר. סיכום מלא של הנושא מצורף בנספח לפרוטוקול. הביטוח ישולם ב 10 תשלומים החל מחודש אוגוסט (כלומר 60% ממנו ירדו מהתקציב של השנה הבאה וזאת בהקבלה במידת האפשר של ההוצאות לתקופת הביטוח). סכום הביטוח גבוה משמעותית מהתקציב, וזה נובע בעיקר מתת הערכה של השטחים הציבוריים של המתחם. יש לעשות תהליך הפקת לקחים בקשר לתהליך הביטוח ולהתארגן בהתאם לקראת הביטוח בשנה הבאה. הצוות- דני דורון, שמוליק איסקוביץ ומיכה זמל, יעשו הפקת הלקחים ויביאו לאישור/ידיעת הוועד. דוגמא לסיבות שעלות הביטוח גבוהה כל כך היא ריבוי התביעות במתחם. בכל תביעה בה כוללים דיירי המתחם	2.

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

	שמוליק ומיכה	את המתחם כצד לעניין התביעה אפילו אם אין לו כל קשר לכך (נניח במקרה בו הארוע קורה בחדר הכושר ובאחריות גו אקטיב) הדיירים גורמים בעצמם לעליית הפרמיה אותה אנו משלמים ולעלויות גבוהות של הנובעות מהשתתפות עצמית בגלל העזרה המשפטית שעלינו להפעיל. לפיכך יש להתנהל שונה במהלך השנה כדי לצמצם תביעות – יש לבחור איש קשר לביטוח שיבחן האם כדאי להפעיל את הביטוח או לפעול מבלי להפעילו יש לפנות לדיירים על מנת להסביר את המצב ולנסות לשכנע שלא לתבוע את המתחם ללא צורך.	
		הוספת מורשה חתימה במסגרת פעילות המועדון יש קבלה של תשלומים רבים בצקים ובמזומן. לצערנו הבנק מחייב שהפקדת הכספים תבוצע על ידי מורשה חתימה בלבד. הדבר גוזל זמן רב ממי שמוגדר כיום כמורשה חתימה. הצוות המנהל ביקש לצרף את ניצה ויטלה כמורשת חתימה, היות והיא מסייעת והולכת לבנק באופן מעשי גם כיום ומבצעת את הפעולות האלה בהתנדבות. תפקידה יוגבל (על פי התקנות והסיכום של הוועד המרכזי) לפעולות של הפקדת צקים ומזומן לחשבון הבנק בלבד. (הובהר בדיון כי אישורה כמורשת חתימה מאפשר לה את כל סמכויות החתימה החוקיות מבחינת הבנק, אך יוגבל בפועל על ידי החלטת הוועד והצוות המנהל). ההחלטה אושרה על ידי נציגי בניינים 1.2.3.4.5.6.8.9 בניין 10 מתנגד בניין 7 לא היה בפגישה.	3
		ניקיון שמירה וגינון הועלו תלונות קשות על ידי נציגי הבניינים בנושא שמירה, ניקיון (בייחוד של הבניינים הנמוכים) וגינון. שמירה – השומרים מכניסים כל אחד ללא פיקוח, לא שולחים אנשים להיכנס דרך הכניסה בקומה 0 באמצעות האינטרקום, מפעילים מיזוג ומשאירים את הדלת פתוחה (כדי לא להתאמץ לפתוח אותה למי שמגיע תוך בזבז גדול של חשמל) וכשהיא סגורה לא טורחים לפתוח אותה כשמישהו מתקרב. ניקיון – אין עמידה לא במפרט הניקיון שסוכם בחוזה עם הבניינים הנמוכים וגם אין עמידה בסיכום השעות שהוקצו לצורך הניקיון (כלומר סוכם על ניקיון בשעות מסוימות בבניין מסוים והמנקה לא מבצע את השעות הללו). פניות של נציגי הבניינים לאבי באופן פרטני לא פתרו את הבעיה.	4

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

		אבי ענה שבעיית נושא השמירה מוכרת אך הם במצוקת איתור כוח אדם חלופי ולכן לא יכולים להחליף גם כאלו שהם פחות מרוצים מהם. לגבי הניקיון סוכם שבשלב ראשון יבוצע מעקב ורישום נוכחות של המנקה בכל אחד מהבניינים באופן שיאפשר בדיקה של נציגי הבניינים מתי בפועל בוצע הניקיון המסוכם. לגבי הגינון- סוכם שיתוקנו מיידית כל בעיות ההשקייה, כשמדובר בהשקעה של עד כ-40000 ₪, כמו כן הצוות הניהולי הציג מתכונת לניהול הגינון בתקווה שיביא לשיפור: החתמת שעון על ידי הגננים, מתווה העבודה המעודכן, עבודת חצרן הובהר שזו הזדמנות נוספת ואחרונה לחברת נופר, ויש להתארגן למצב של החלפת חברת הגינון. חברת הניהול התבקשה להקפיד על ניקיון הכניסה המזרחית והמדרכה שלפני החנויות, ועל השקיית העציצים בכניסה	
		פרוטוקול הישיבה הקודמת מאושר	5
		הפגישה הבאה ב 18.9 בשעה 1930	6

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

נספח – ביטוח

הנדון:- סיכום ביטוח ציבורי ומבני דירות סביוני רמת אביב

הצוות הניהולי בהשתתפות דני דורון קיבל בישיבת הוועד המרכזי מתאריך 17/1/22 מנדט לסכם

הביטוח

רקע-

1. בהתאם להחלטת הוועד, ניתנה בלעדיות לסוכנות האודן לפעול לביטוח המתחם, שטחים ציבוריים ומבנה הדירות לבניינים שרוצים בכך.
2. הוועד קיבל הערכת שמאי לשווי המתחם והתברר ששטחים כגון החניון לא נכללו בביטוח. בסה"כ הערכת השווי הכוללת של המתחם לאור הערכת השמאי העלתה בערך פי 3 את השווי לביטוח.
3. הרקורד של המתחם לאור תביעות הינו כזה שחברת הביטוח הכשרה לא מוכנה להמשיך לבטח אותנו.
4. סוכנות האודן פנתה למספר חברות ביטוח, וגם הן לא היו מוכנות לבטח אותנו, ובהתאם קיבלו הארכת הביטוח מחברת הביטוח הכשרה, במצטבר לחודשיים נוספים עד 31/7/22.
5. עקב העיכוב הרב בקבלת ההצעה לביטוח מסוכנות האודן ותום הביטוח המתקרב, הצוות הניהולי פעל בהתאם לאישור הוועד המרכזי לתוכנית ב-39%; בה קיבלנו הצעה באמצעות סוכנות כרמים בהתאם למתווה המבוקש, ביטוח שטחים ציבוריים ואפשרות לביטוח מבנה הדירות אצל אותו מבטח, חברת שלמה לביטוח.
6. סוכנות האודן פעלה בסופו של דבר רק מול חברת AIG שהעבירו הצעתם רק ביום שני האחרון 25/7 לביטוח השטחים הציבוריים בלבד, ללא כיסוי מצידם למבנה הדירות.
7. מהשוואת ההצעות שקיבלנו לשטחים הציבוריים התגלה פער רב בסכום הפרמיה, סה"כ 336,900 ₪ מול 519,500 ₪, כמו כן פערים בהשתתפויות העצמיות

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

8. חברת שלמה לביטוח הציעה גם לבטח את מבנה הדירות במחיר של 1.15 פרומיל.

9. הצוות הניהולי ביחד עם דני דורון קיבל את הצעת סוכנות כרמים לביטוח הציבורי, ועדכן את

נציגי הבניינים בתנאי הביטוח למבנה הדירות.

הערות להמשך-

1. סוכם עם סוכנות כרמים שמפרט הביטוח יועבר ליועץ גדעון ארמן לבחינתו ובמידת הצורך

תעודכן הפוליסה. התשלום ליועץ יהיה על חשבון סוכנות כרמים.

2. לאור הבעיות שנתקלנו לביטוח המתחם, ממומלץ שיעשה תהליך הפקת לקחים.

3. כדי למזער תביעות בקשר לשטחים הציבוריים מומלץ למנות גורם שהוא יהיה הכתובת

הראשית להגשת תביעות לשטחים הציבוריים הטיפול יהיה על ידי חברת הניהול סוכן

הבטוח והיכן שצריך שמאי מלווה תביעות

4. מומלץ לחשוב על ניסוח פניה לכל בעלי הדירות כדי לנסות למנוע הגשת תביעות שלא לצורך

שלא נותנות שום דבר אבל פוגעות ברקורד