

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

תאריך	15.1.19	נרשם על ידי	תמרה ברנע
תפוצה	חברי וועד		
משתתפים	בניין	חבר ועד	משקיפים
	1	תומר עוזר	
	2	יוסף גריי (חלקית)	
	3	נטע אורבך	
	4	חיים אגי (חלקית)	
	5	ענת שחר	
	6	זהר דבורין	
	7	אהוד כהן	ניצה ויטלה
	8	תמי זמל	דני סידס, שוש קרת
	9	עדי שי	אילנה אמזלג, גבי אמזלג
	10	תמר בר	
משתתפים נוספים	יעקב ויטקובסקי – יו"ר ועדת ביקורת סטיב לבינשטיין, אברהם אמיתי – חברי ועדת הביקורת עו"ד גל סידס – בורות "מגדלים" גבי ברון – התנגדות לצומת נמיר-ש"י עגנון תמרה ברנע – רושמת הפרוטוקול		

החלטות/פעולות לביצוע				
מס.	תיאור	אחראי	תאריך יעד	סטטוס
1.	<u>מורשי חתימה</u>			
1.1	החלטות:			

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

			1. מורשי החתימה בחשבון הוועד המרכזי הם: תמי זמל, תמר בר, אלי ווינשטיין 2. חתימה של שני מורשי חתימה מתוך השלושה, מחייבת. 3. יו"ר הוועד מתחייבת לא להוציא יותר מ- 10,000 ₪ ובסך הכל לא יותר מ- 60,000 ₪ בשנה בסעיף שונות, בלי אישור של ועדת הכספים והוועד המרכזי. 4. מורשי החתימה של חברת סביוני רמת אביב יקבעו באסיפת הדירקטורים של החברה שתכנס בהקדם. ההחלטות אושרו פה אחד.	
2.			<u>בוררות "מגדלים"</u>	
2.1			החלטות: 1. עו"ד גדעון פישר, אחד משלושת המומלצים ע"י המוסד לבוררות עסקית, נבחר כבורר מוסכם. 2. הבוררות תהיה בהליך קצר, בתוך 30 יום, ללא הנמקות וסדרי דין. הפסק יהיה סופי וללא זכות ערעור. העלות 20,000 ₪. אין ייצוג ע"י עו"ד. 3. הבורר יחליט: 3.1 מהו התאריך הקובע לתקופה הרלוונטית לבוררות; 3.2 האם ההוצאות בגין התשתיות (370,000 ₪ מתוך ה-820,000 ש"ח) יכללו בחישוב חלוקת הנטל בין הבניינים. 3.3 לפי איזה פרמטר יושת התשלום על הדיירים (כגון שטח הדירה). 4. המוסד יספק שירותי ליווי מקצועי וטכני לתהליך הבוררות. 5. כל צד (בניין 1, בניינים 2,3,4,5,7,8,9, בניין 6, ובניין 10) יתכנס לדיון יבחר את נציגו לבוררות, יחתום על הסכם הכניסה לבוררות ויחליט כיצד לנהוג בדיירים החדשים. 6. הכסף שישלמו הדיירים יכנס לקופת הוועד. 7. הבורר יתבקש להתייחס בצורה לא מחייבת (אוביטור) לגבי המחויבות /אי-	

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

			המחויבות של הדיירים החדשים וכיצד להתמודד עם הנושא	
			ההחלטות אושרו פה אחד.	
			ניכוי במקור – אפרת מאיר	3
			בשל בקשתה של חברת ועדת הביקורת וחברת הוועד ענת שחר מהיו"ר ביום 14.1.15, התשלום של הניכוי במקור לא יתבצע עד לקבלת בטוחות מאפרת מאיר.	3.1.
			אפרת העבירה לחשבון החברה סך של 10,000 ₪ והתחייבה להעביר בתוך 3 ימים מחתימת ההסכם סך של 20,000 ₪ ואת היתרה ב-10 תשלומים של 3,048 ₪. כמוכן, התחייבה להשלים את החוב במועד המוקדם ביותר באמצעות שחרור קרן השתלמות פרטית או החזר ממס הכנסה.	
			החלטות:	3.2
			1. בעצת רו"ח חיצוני המתחם צריך לשלם החוב בסך 60,480 ₪ של אפרת מאיר עבור ניכוי במקור של מס הכנסה, בגין העסקתו של ברק שמיר כמנהל המתחם, בשנת 2018.	
			2. אפרת מאיר תחתום על הסכם שהכין עו"ד ברק קינן, בו היא לוקחת על עצמה את האחריות לתשלום 60,480 ₪ לוועד המרכזי.	
			3. סך 30,000 ₪ ישולם בתוך 48 שעות ממועד חתימת ההסכם וסך 30,480 ₪ בתשלומים חודשיים של אפרת מאיר במשך 10 חודשים (פברואר-נובמבר 19).	
			ההחלטות אושרו פה אחד.	
			ועדת הביקורת	4.
			החלטות:	4.1
			1. להשלים את הבדיקה בנושאים הקיימים.	
			2. תמי זמל תנחה את רוה"ח ועוה"ד למסור את כל החומרים והקלסרים	

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

			הדרושים ותפעל כמיטב יכולתה לביצוע הנדרש. 3. להשלים את מיפוי הנושאים ולהציע תכנית להמשך הביקורת. ההחלטות אושרו פה אחד.	
			נושאים שהוצע לבחון מהשנים 2013-2018 • הטענה להעלמות של 300 אלף ₪ טענה שלא ברור אם וכיצד שולמו שני מיליון ₪ שאפ"י אמורה הייתה לשלם לדיירים (בשמונה פעימות). • • טענה להגדלה מלאכותית ע"י אפ"י של שטחי הדירות כדי להקטין עלויות ניהול של הדירות שלא נמכרו/אוכלסו, וצמצום שלהם בשלב מאוחר יותר. נוהלי עבודה: • נוהל הביקורת המקובל הוא שוועדת הביקורת מציעה נושאים והוועד המנהל קובע את תכנית העבודה/מתעדף מתוך הנושאים שהוצעו. • בין 10 – 25 אחוז מהנושאים צצים אד הוק. • אם יש נושאים שהמבקר סבור שיש טעם לפלילים, והוועד המנהל חולק עליו, המבקר יפנה לרשויות החוק הרלוונטיות.	4.2 4.3
			<u>המודל האורגני של המתחם</u> הסוגיות שעלו בדיון: הצורך לקיים בהקדם דיון בוועד המרכזי על המבנה הרצוי, משום שיש לכך השלכות רבות על התפקוד המיידי של המתחם, כולל אופן ביצוע התשלומים (דרך הוועד או דרך חברה). כיום מס הדיירים מופקד בחשבון הוועד והתשלומים מתבצעים ע"י החברה. טענה שהתזכיר שהוכן טוב כהתחלה אבל מצריך העמקה נוספת.	5.

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

			ניהול התקציב והמערכת הכספית	6.
			החלטות: 1. עד 15.2.19 להמשיך במתכונת הקיימת אבל להימנע במידת האפשר מלשלם דרך החברה ובמקום זאת לשלם מכספי הוועד. זאת עד שהיו"ר תתייעץ עם רו"ח וועדת הכספים. 2. ועדת הכספים תכין נוהל לניהול התקציב, ההכנסות וההוצאות והתזרים. 3. הנהלת החשבונות דו"ח כספי תקופתי לוועד המרכזי. 4. תיבחן ההתאמה של מערכת הנהלת החשבונות הקיימת לתת מענה מתאים. 5. בהמלצת ועדת הכספים ימשך השימוש בכרטיס האשראי לנושאים בהם לא ניתן לשלם בדרך אחרת (תכנית וויקס ואי-קאונט), כפוף לתיעוד של הפעולה, אישור של שני מורשי חתימה מראש ודיווח על השימוש בו בדו"ח הכספי התקופתי. ההחלטות אושרו פה אחד.	6.1
			גילוי נאות תמי זמל, יו"ר הוועד המרכזי, מציינת כי רואה בחשבון ומנהל החשבונות של המתחם, הם גם רוה"ח ומנהל החשבונות הפרטיים שלה.	7.
			התנגדות לצומת נמיר-ש"י עגנון	8
			- גבי ברון דיווח על התקדמות מהלך ההתנגדות להחלפת המחלפון בצומת, במטרה לאפשר בנייה של בי"ס תיכון בחורשה שמשיקה למבואה המזרחית. - את המתחם מייצג עו"ד חמי אורן. - ההתנגדויות של 86 דיירים הוגשו ב-4.12.18. - כתב ההתנגדות הוכן עם עו"ד שירלי תומר וכלל גם חוות דעת של מומחה תעבורה, שהתייחס, בין השאר, לעומס	8.1

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

			שיוצר ברחוב מאוריצי ויטלה כתוצאה מתנועת הבאים לביה"ס. • ממתנים לדיון. • עלות כל ישיבת ועדה בה מופיע עוה"ד 5,000 ₪ בתוספת מע"מ. עלות חוות הדעת של מומחה התעבורה 7,000 ₪:ח בתוספת מע"מ. הגשת ההתנגדות עלתה 30,000 ₪.	
8.2			סוגיות שעלו בדיון: גישת הסולידריות המתחמית, לפיה כולם שותפים לכל הנושאים, משום שמדי פעם עולה נושא שנוגע באופן מלא או חלקי רק לחלק מהבניינים; מול הגישה הפורמלית, המעוגנת בחוק שמאפשר לבניינים שסבורים שהנושא לא נוגע להם לא ליטול חלק בעלויות. בשתי הגישות חיונית השקיפות המלאה של הוועד מול הבניינים והדיירים.	
9.	תמי	בוצע	<u>תיקון לפרוטוקול מ – 10.1.19</u> יש להוסיף את הסכום	