

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

תאריך	13.6.21	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	אפריים אהרונסון	
	4	גל סידס	
	5	מאורי גוטליב	
	6	שרון גיל חיימוב	
	7	ניצה ויטלה	
	8	מיכה זמל	
	9	דנה שחר	
	10	תמי בר	
צוות מעבר	אלי אברמוב (טלפונית), דב אשר		
משתתפים נוספים	אלי פלד, מורן כהן (מבקרת חיצונית)		

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

מס.	תיאור	אחראי	תאריך יעד
1.	הישיבה הוקדשה למי אביבים סדר היום: מורן המבקרת הציגה את תמצית הדוח אלי הציג את עמדתו נציגי הועד שאלו את שאלותיהם דיון והחלטות		
2.	הצגת מבקרת המתחם היו"ר פנתה אל המבקרת לצורך בדיקת מהימנות חיובי המים, גובה החוב ותאימות לסכומים ששולמו. אלו הנקודות שהמבקרת בדקה: - שאכן החיובים הם עבור צריכה בפועל - שהחיובים הגיוניים - שהמונים המשולמים על ידי הועד הם עבור מים שמנוצלים רק על ידו. במסגרת הבדיקה אותרו המונים ונבדק את מה הם משמשים (בוצע גם בעזרת אלי וריקי פלד) וכיום יש מפת מונים מסודרת עבור המונים שבשימוש הועד המרכזי. נבדקו התשלומים ורישום החיובים במי אביבים. נבדקו חשבונות החל מ 1/17. את הועד משמשים שלושה מונים: מונה 293 –מים לגינון וספרינקלרים בחניון מונה 853 – משמש את אזור הבריכה והמועדון מונה 110 – בשימוש המבואה המזרחית (לפני מונה זה נמצא מונה ראשי בגינו המונה מחויב בהפרשי צריכה, יחד עם שטחי המסחר שליד) לא נמצאה עדות לכך שמונים המשולמים על ידי הועד משמשים גורמים אחרים במתחם (בניינים מסוימים). מונה 293 – במונה זה מופיעה הצריכה עיקרית וגובה הצריכה משתנה על פני השנה. השינוי הוא מחזורי וחוזר לאורך השנים ומשקף את שינויי מזג האוויר ובהתאם את כמות ההשקיה. על פני השנים יש מגמת ירידה בצריכת המים השנתית במונה זה, יתכן עקב השקייה יותר נכונה וגם עקב תיקון נזילות (ירידה של 20 אלף שח ב 2020). נבדקו גובה התשלומים מול גובה החיובים במונה זה. לאורך כל השנים יש תשלום נמוך מחיוב וכך התפתח חלק הארי של החוב. בברור עלה כי הדבר נבע מאי תשלום מכוון של חשבונות גבוהים, במקביל לסיכום עם מי אביבים, על תשלום מינימלי לצורך המנעות מריבית		

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

		במקביל לברור מעמיק של הוועד המרכזי (פניה מסודרת של יו"ר הוועד למי אביבים מתחילת 2019). רב החוב נבע משנת 2019 וחלקו משנת 2020. מונה 853 – משקף צריכה יחסית קבועה של המועדון. יש ירידה מסוימת ב 2020 לאור הקורונה אם כי לא לאפס (לא ברור האם הצריכה שנותרה בימי הקורונה מוצדקת). קפיצות גדולות בצריכה מופיעות במספר תקופות. בחלק מהתקופות זהו תקלות שגרמו לריקון הבריכה ומצדיקות את הקפיצות (נפח הבירכה הוא כ 500 קוב). הצריכות הגבוהות ב 2017 לגביהן למבקר לא היה מידע, מיוחסות, לפי אלי פלד, לתיקון הקרמיקה בבריכה שגרר את ריקונה . במונה זה החוב נסגר בשנת 2020. מונה 110 – צריכה נמוכה אבל עולה עם הזמן. נמצאה צריכה חריגה בתקופה ראשונה של 2018. אמנם התשלום עבור המונה קטן יחסית אך הוא מופרז ביחס לשימושים שיש בו. נמצא כי השסתום אל חוזר שצמוד למונה תקול (ולכן יש מדידה מופרזת של המים) ובוצעה פניה לוועד המרכזי להחליפו. יתרות החוב בוצע מיפוי כל החשבונות והיווצרות החוב בחלוקה לשנים ומונים. ב 2016 נחתם הסכם להסדרת חובות השנים שלפני והחייבים השגויים שהיו. שנת 2017 התחילה עם חוב של 147 אלף ₪ שהלך ופחת לאורך השנים עד לתחילת 2019. ככל הנראה ירידה זו נובעת מהתשלומים על הסדר החוב. חוב הזה הצטמצם ל 100 אש"ח. המבקר לא בחנה את מקור חוב זה. בשנים 2017-2019 נצבר חוב נוסף של 249 אש"ח. רובו בגין תשלומים שלא שולמו באופן מכוון . חלקו בגין צק שחזר. מתוך חוב זה שולם כ 100 אש"ח, לפני הסדרת החוב. להערכת המבקר החוב כולל כ 40 אש"ח הוצאות ריבית ואכיפה.	
--	--	--	--

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

		אופן קריאת המונים כיום לא אחיד – חלקם ידנית וחלקם מרחוק. המבקרת ממליצה על קריאה מרחוק של כל המונים וחיבורם לאפליקציה שבודקת באופן שוטף את הצריכה ויכולה לעזור באיתור נזילות מידי. סיכום המלצות המבקרת: - מומלץ למפות את כל מוני המים ולא רק את המונים של הוועד המרכזי שמופו בבדיקה זו. - מומלץ לבדוק את תקינות הרכיבים המחוברים תקופית או כשיש צריכה חריגה, על מנת לאתר נזילות (בדגש על השסתומים האל חוזרים). - יש לשמור על גישה למוני המים (מניעת חניה של אופנועים – מומלץ לשים שלט). - להמשיך לעקוב ולנטר את הצריכה ולראות אם זה תואם את התפלגות הצריכה לאורך השנים - לעבור למונים דיגיטליים - לפעול לצמצום צריכת המים – השקייה במקטעים קטנים כדי למנוע את זרימת המים לביוב - צריך לעקוב תזרימית ולנהל כספית את התקציב בהתאם לצפי החשבונות על מנת לאפשר תשלום במועד ואי צבירת חובות.	
		מסקנותיו של אלי: יש למחוק חובות בגין ריבית על תקופות שלפני 2016 ע"ס 53,000 ש"ח. לודא שהסכום של 62,000 ש"ח אכן זוכה בחשבונות המים החל מ 1/2017. לודא שתשלומים של 100,000 ש"ח אכן זוכה על ידם. לודא שחשבונות החנויות מופרדים מהמונה שלנו המלצותיו : ניהול מו"מ עם מנכ"ל התאגיד ע"י נציגות המתחם בסיוע היועמ"ש. קריאה של שלושת המונים באופן סדיר על ידי נציג מחברת הניהול, ותעוד הגנן יעקוב וידווח על נזילות וכן מנהל המתחם בסיורים בשטח הנהלת החשבונות תבדוק את חשבונות המים הציבוריים לפני אישור תשלום	3
		דיון מאורי חושב שזה לא עניין חשבונאי גרידא. יש גם עניינים טכניים וגם עניינים חשבונאיים והסטוריה ארוכה. מאורי חושב שצריך צוות של רואה חשבון (אלעד), מישהו שמכיר את ההסטוריה (אלי פ.), מישהו נוסף כמו אלי אברמוב או	4

		דב ואת מנהל המתחם, ושהצוות ילך למי אביבים וינהל איתם מסחרה להורדת החוב עד כמה שאפשר. דוד און – חושב שנכון שמורן תעשה בדיקה של הנתונים שאלי הציג בגין התקופה שלפני 2017. ממליץ לאשר את הדוח של מורן ולגזור ממנו תוכנית עבודה של מה צריך להעשות בעתיד וכמה נדרש לתקצב. אלי אברמוב – החוב ברובו נוצר כתוצאה מחשבונות שבודאות לא שילמנו ועל זה אין עוררין. זה לא המהות אלא איך לתקן את הדברים לעתיד. צריך לבקש מדובי ואלעד ללכת למי אביבים ולסגור את החשבון. לבקש עוד הנחה ולקחת מספר דוגמאות קטנות של אי התאמות ולעשות קצת מסחרה נוספת. לא חושב שצריך לעשות בלגן גדול. מיכה – מורן בדקה ויש חוב שניצה גם דיברה עליו וצריך לבדוק האם הוא כולל ריבית או לא כולל ריבית. העבודה של מורן טובה אבל צריך לסגור את הצד של מי אביבים ולהציג להם שאנו מבינים שזה מה שנסגר. עשה גם הוא סיבוב מוני מים עם אלי וראוי ונכון לעשות רישום מסודר של מוני המים. וכמו כן, אפשר לסנכרן את מועד קריאת המונים עם מועד קריאת המונים של מי אביבים. הוא חושב שיש גם בעיה בהשקיית הגינה. צריך לכוון את בקרי ההשקיה ולא לרוץ למערכות מחזור. הגרף שהציגה המבקרת צריך להיות המדד לנזילות בזמן אמת. ממליץ לאמץ את הדוח. דובי – יש לבקש מהמבקרת לבדוק את טענות פלד בדבר אי כיבוד הסכם 2016 בהיבט ריביות שנגבו במועד מאוחר יותר ובהיבט מחיקת/אי מחיקת 60 אש"ח מהחוב. שרון – בעבר היה ניסיון לבדוק את מהות החוב ולשם כך ניסו לאתר את כרטיסות התשלום שלנו מ 2016-7. לא נמצא תעוד לתשלומי חשבונות במהלך חצי מ 2016 (מעבר לתקופת הסדרת החוב) ולא ברור האם זה תוצאה של אי תשלום או של בלגן גדול מאוד שהיה בהנהלת החשבונות שלנו מאותה תקופה. ממליצה כן לבדוק האם הריביות חויבו, אך סקפטית לגבי כך שיש 60 אלף שח יתרה של חוב עבר שלא נמחק. לגבי החשבונות כיום – מכיוון שמבוצע כבר תקופה ארוכה רישום של המונים, אם רישום המונים תואם את החשבונות בתקופה המקבילה ככל הנראה חשבונות מי אביבים נכונים. היתה גם פניה לישי הגן שלא להשקות בפרקי השקיייה העולים על 20 דקות לאור העובדה שהגינה שלנו היא על טוף ולא אוצרת בתוכה את המים (בשנה שעברה הדשא הושקה 40 דקות ברצף בכל פעם). ממליצה לבדוק האם הבקשה מבוצעת בקיץ הזה.	
--	--	--	--

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

17/6/21 דובי פונה למורן – תשובות עד 17.6 (פולואפ על התאריך שבו נוקבת מורן)	דני דורון – לגבי החוב שלפני 2017 מציע ללכת ולבקש ממני אביבים שהם יסבירו ויציגו ויראו כיצד הוא נוצר. ניצה – מבקשת להזהיר שיתכן שמי אביבים יבטלו את ההנחה שהם נתנו כי ימאס להם מהברורים שלנו. סיכום של גל לצורך החלטה: צריך לחלק לתקופות את ההתמודדות. 2016 – יש לתקופה זו חוב פוטנציאלי שגובהו נע בין 150 אש"ח לפי מי אביבים ל 30 אש"ח לפי אלי פלד, במידה ואכן לא בוצעה מחיקת חובכמוסכם ונגבו ריביות רטרואקטיביות. הסכום מהותי ולכן נדרש לבדוק אותו כחלק מדוח הביקורת. הוחלט שדובי יפנה למורן לקבל ממנה הסכמה, עלויות ולו"ז להשלמת הבדיקה. נושא שני – סטטוס חשבונאי (דוח יתרות) של 2017 עד היום כדי לוודא שהסכום ששולם למי אביבים כחלק מההסדר שערכה ניצה לאחר תום הביקורת אכן נרשם והוא סופי. הנושא השלישי – נהלי עבודה מכאן והלאה כולל הטמעת המלצות המבקרת כפי שמופיעות להלן – 1. נהלי עבודה של המתחזק החדש ושל היי טאואר בזמן הביניים על להחלפת מתחזק בהקשר הגינה והמונים: a. מדידה, התראה, סדר פעולות כשאנחנו מזהים חריגה, מי מודיע ואיך. b. קביעת נהלי עבודה להשקייה של הגינה. 2. בקשה ממני אביבים לקריאה מרחוק של המונים 3. תיקון מערכת האל חזור במד מים מבואה על ידי שלומי לגבי הבדיקה של מורן - הוועד המרכזי יחליט בהתאם לתוצאות הבדיקה של המבקרת לגבי 2016 האם אנחנו רוצים להפעיל על מי אביבים לחץ נוסף או לא.	5
24/6/21 אלעד יפנה לקבלת כרטסת מסודרת מ 2017 עד היום ויפעל ליישור קו מול מי אביבים ראה מטלות נוספות בהקשר זה (בהמשך) 15/7/21 צוות המתווה יקבע נהלי עבודה בהקשר מעקב מים ודיווח על נזילות גם למימוש מידי על ידי שלומי וגם בהקשר המתחזק העתידי	ריכוז מטלות: 1. שלומי יודא שהגנן לא משקה יותר מ 20 דקות בכל פרק השקייה. 2. צריך להשוות בין החשבון האחרון והקריאה המתאימה כדי לודא שמי אביבים קוראים נכון את החשבון. 3. יש לתקן את האל חוזר	1/7/21 אלי מול שלומי 1/7/21 אלי מול שלומי 25/6/21 שלומי לאחר סיום בקידת

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

המבקרת ותיקון האל חוזר	אלעד/דובי יחד עם שלומי מול מי אביבים (סעיפים 4-7)	4. לאחר תיקון האל חוזר וקבלת קריאה אחת ברורה ללכת למי אביבים על מנת שיתקנו את החשבונות אחורה כי הם גבו עבור צריכה שלא היתה 5. לנסות לבקש ממי אביבים לבטל את חשבון 1/18 שאינו סביר ברמת הקריאה (משקף הצפה של 8 בריכות שחיה ולא היתה כזו הצפה) 6. צריך לודא שמי אביבים מבטלים את הריביות לתקופת 19-20 כפי שהבטיחו לניצה. יש לשאוף שאת ההנחה שהיא קיבלה נקבל בנוסף לריביות הללו. 7. יש לסגור את החוב בהסדר.	
		הנציגים מתבקשים לאשר אקטיבית במייל את הפרוטוקול המתוקן של הפגישה הקודמת שנשלח אליהם. בתחילת כל ישיבה ירשם אשרור של הפרוטוקול "לפרוטוקול".	6
	יש לעדכן את דליה לצורך הודעה לחוגים שמתקיימים באולם או לבצע את הפגישה בחדר הדיונים של הוועד.	הפגישה הבאה תתקיים ב 29/6 בשעה 19:30	7

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