|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **תאריך** | 28.12.21 | **נרשם על ידי** | גל סידס  |
| **סטאטוס** |  | **תאריך אישור** |  |
| **תפוצה** | **חברי ועד מרכזי** |
| **משתתפים** | **בניין** | **חבר ועד** | **משקיפים** |
| **1** | דני דורון  |  |
| **2** | יוסי גריי ומיכה אסא  |  |
| **3** | שמואל איסקוביץ  |  |
| **4** | גל סידס |  |
| **5** | מאורי גוטליב |   |
| **6** | \_ |  |
| **7** |  |  |
| **8** | מיכה זמל |  |
| **9** |  |  |
|  | **10** | תמי בר |  |
| **צוות מעבר**  |  אלי אברמוב, דב אשר  |
| **משתתפים נוספים**  | אלעד ייני (בזום) אבי זמיר  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| מס. | תיאור | תאריך יעד |
|  | **ועד מנהל** דב אשר וגל סידס מסיימים את תפקידם בצוות המעבר. הועד המנהל החדש כרגע בהתהוות – אלי אברמוב ומיכה זמל אשר יקחו על עצמם את התפקיד נמצאים כרגע בקשר עם כמה מועמדים/ות לטובת איוש הצלע השלישית של הצוות. גל הסכימה להישאר לחודש נוסף על מנת לאפשר בחירה ראויה והסכימה להיות הגורם המטפל בנושאים המשפטיים גם במהלך השנה הקרובה. ההרכב אושר על ידי כל חברי הועד הנוכחים.  |  |
|  | **התנהלות מול חברת הניהול** יש להפריד בין אחזקה שוטפת לבין פרוייקטים. שעות העבודה בגין אחזקה שוטפת כלולה במחיר (לדוגמא – תיקוני צבע, החלפת מנורות, החלפת מרצפת שבורה, פתיחת מרזבים). זאת להבדיל מפרוייקטים (דוגמא – התקנת גלאי נפח בכל הקומות בבניין). במצב של פרוייקט תעביר חברת הניהול הצעת מחיר לשעות עבודה (העדפה לעובד חיצוני) לאישור הבנין, על מנת למנוע מצב שבו אנשי האחזקה שמשמשים את כולנו, לא יוכלו לשרת את כלל הבניינים בשוטף ברמה הנדרשת. מאחר ויש גם מקרים גבוליים/אפורים (עבודה בהיקף קטן שאינה אחזקה שוטפת), אלי ואבי יסכמו בינהם את ההגדרה המדוייקת ויביאו לידיעת הועד בישיבתו הקרובה.תמי ביקשה לקבל תוכנית תחזוקה שוטפת לבניינים – אבי זמיר עדכן שמוכן יופץ שבוע הבא. אפליקציית דיירים – מיי טאואר – הליך ההתחברות החל אתמול. האפליקציה תאפשר דיווח תקלות מנוטר שוטף. יודגש כי ניתן יהיה להמשיך ולדווח תקלות דרך השומרים. מאורי שואל לגבי התחייבות לזמני תגובה בהתאם לאופי התקלה. זמני תגובה – הוגדרו במפרט החוזה – אלי יתזכר את הנושא מול אבי וה SLA יפורסם על פי סוג תקלה.עולה טענה בנושא תפקוד השומרים – גם לגבי הקפדה על הודעות בכניסה וגם לגבי דיווח התקלות. אבי מבקש את שיתוף הפעולה של הדיירים ועירוב הנהלת המתחם מיד כאשר מתגלה בעיה על מנת שתטופל ויינתן מענה מידיי. תמי מציינת לחיוב את התגובתיות של שמעון ושל הצוות. הן לגבי זמן התגובה והן לגבי איכותה. שמוליק מעלה את נושא העלייה בכמות הפריצות באיזור (רכבים/דירות) – נושא המצלמות יטופל השנה ועלה רעיון להחליף את הקודנים בצ'יפים. אבי מעדכן שהופעלה תוכנת איזי גארד לווידוא הסיורים בכל הנקודות המסומנות. עדכון לגבי תקלות בריכה שמקורן בשלוש מערכות: משאבות חום משאבות מסנניםאבי מטפל בנושא והדברים נמצאים בשלבי הצעות מחיר. חלק מהדברים תוקצבו כחלק מפרוייקטי השיפור של 2022 ולחלק יצטרך להימצא פתרון תקציבי. דחיפות הנושא, בעיקר משאבת החום, ברורה לאור מזג האוויר.  | אלי/אבי 23.1אבי – 6.1אבי – 6.1 |
|  | **ועדות** עלינו לאייש את ועדות הועד המרכזי. הועלתה שוב הדרישה לפיה חברי ועד כמו גם ועדות הועד צריכים להיות דיירים ללא בעיות תשלום מול חיובי הועד. מכאן שעל כל יו"ר ועדה לבדוק את הנושא מול החברים הפונטנציאליים: ועדת כספים – מיכה זמל, שרון חיימוב, דב אשר. תיבדק אפשרות להכליל חברים נוספים.ועדת מועדון ותרבות – ארנה מלר בנין 5, אורנה ירום בנין 4 – יש לאייש בחברים נוספים.  | שרון – 6.1כולם – 6.1 |
|  | **ביטוח** בשנת 2021 שילם הועד המרכזי את סכום הביטוח הכולל הן עבור השטחים המשותפים המתחמיים והן עבור השטחים המשותפים בבניינים. כך גם תוקצב לשנת 22. מודגש כי בקרות מקרה ביטוח בשטחים המשותפים של הבנינים, ועד הבניין מתנהל ישירות מול נציג סוכנות הביטוח.לישיבה הבאה – הערכות לנושא הביטוח 2022 | הכנסה לאג'נדה לישיבה הבאה – גל  |
| 5. | **הוראות קבע** תמי מעדכנת שבנין 10 כבר הקים את הוראת הקבע. תמי מבקשת שהמתחם יחזיר כספים לבניינים בהעברות ולא בשיקים. תיקבע פגישה של מיכה ודובי עם פזית מנהלת הסעיף על מנת להסדיר את נושא ההתנהלות בחשבון. אבי מבקש שתשלום המרכיב הקבוע בין הבניינים לבין חברת הניהול יבוצע במידת האפשר בהוראת קבע.  |  |
| 6. | **ועד השכונה** מומלץ שיהיה נציג מטעם הועד בועד שכונת כוכב הצפון. גל העבירה למאורי את הטלפון של גבי שמעיה שמרכז את הנושא לבחינה נוספת ועדכון.  | מאורי – עדכון במסגרת ישיבת הועד הבאה |
| 7. | **עדכון לגבי חיפוי בנין 1**אלי מעדכן כי בעקבות נפילת אבנים מחיפוי הבניין בוצעה פניה לאפריקה ישראל אשר טענו שתיקון, המוערך ב- 500 אלף שקלים, אינו באחריותם. בעזרת אבי זמיר הביאו מהנדס שעשה בדיקה יסודית. לטענתו למרות שעברו הרבה שנים זה באחריות אפריקה כי העבודה המקורית בוצעה שלא לפי התקן. ההמלצה היא להביא את מכון התקנים או מעבדה דומה ובעקבות חוות הדעת, ובסיוע של המחלקה המשפטית של חברת ההנדסה, לתבוע את אפריקה. בהתבסס על חוות הדעת של המעבדה, ייתכן ותוסר גדר הבטיחות שמקיפה את הבנין היום.  |  |
| 8. | **מי אביבים**בעקבות הפניה של משפחת פלד, אבי זמיר פנה למי אביבים בנושא שיוך התעריפים.התעריף שמשולם לדירה הוא תעריף מספר 1 והתעריף שישולם לגינה הוא בכל מקרה תעריף 2 כאשר לא היה שינוי בשיוך או שינוי בתעריף. כיוון שהתעריף מכיל בתוכו פוטנציאל הנחה נשאלה השאלה האם צירוף הוצאות המועדון להוצאות הגינה יכולות לזכות אותנו בהנחה. אבי יבדוק האם ניתן על ידי צירוף הוצאות המועדון להגיע לסף ההנחה.  | אבי 15.1 |
| 9. | **תשלומים** ההחזר בגין הפרשי התשלום בין תשלום מראש נובמבר דצמבר והתשלום בפועל לאור החלפת חברת הניהול בוצע. סוכם שבניינים שהעבירו הלוואה לועד המרכזי לא ישאו בתשלום הכפול של ינואר משמע התשלום הכפול יתקזז מול ההלוואה כבר בתשלום הקרוב, מוקדם מהמובטח (סוף רבעון ראשון). |  |
| 10. | **תשתיות תקשורת**בקשה מאבי – היות ותשתית התקשורת נבחנת מחדש, תיבחן גם האפשרות ליצור הסכם כולל של השטחים המשותפים והבניניים על מנת להוזיל עלויות. מבקש לקבל מהבניינים את החשבון בזק/תקשורת/אינטרנט שמשולם על ידם (עבור המערכות המשותפות של הבניין)  | כולם – 6.1 |
|  |  |  |