

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

תאריך	25.7.21	נרשם על ידי	שרון גיל חיימוב
סטאטוס		תאריך אישור	
תפוצה	חברי ועד מרכזי, ועדת ביקורת		
משתתפים	בניין	חבר ועד	משקיפים
	1	דני דורון	
	2	יוסי גר"י	
	3	אפרים 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, דב אשר		
משתתפים נוספים	אלעד ייני, ברוך רוטשילד, אבי זמיר		

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

מס.	תיאור	אחראי	תאריך יעד
1.	<u>דיווח סטטוס מתחם – אלי אברמוב</u> תוקנו נזילות בגינה למעט אחת שתטופל בזמן הקרוב, ומכיון שהיא באה לידי ביטוי רק כאשר האזור הספציפי מושקה היא לא גורמת נזק גדול. יש נזילה מהמזרקות לכיוון החניון. מנהל המתחם קיבל הצעות מחיר והנושא בטיפול. הושלם סקר הבטיחות. חלק גדול מהליקויים כבר תוקנו. הדו"ח, מסקנותיו, והסטטוס בטיפול יופצו לכולם. מערכות כיבוי אש של המתחם נמצאות בבדיקה של נור אש. בהתאם להערות שהתקבלו מבוצעות פעולות התיקון (ובכלל זה החלפת זרנוקים). השערים עברו בדיקת קבלה. תוך כדי תהליך היו תאונות/תקלות, שגם אם נגרמו כתוצאה מרשלנות נהגים, עדיף שיהיה פתרון שיוכל למנוע אותן. הוחלט על הוספת גלאי כביש שימנעו את סגירת השערים כאשר רכב נמצא מעל הגלאי. הפיתרון כבר בביצוע. בשער 1 נפתחים שני הצדדים יחד בגלל רוחב שער קטן מדי. תיקוני הצבע בשערים – נובעים מהתנגשויות של אופניים וכלי רכב בשער. אלעד ביקש לודא שנקבל אחריות על השערים והופנה להצעת המחיר. החלפת זכוכית בתקרת הבריכה – התקבלו הצעות מחיר והתקבל אישור מהביטוח. מכיון שמדובר בזכוכית בהזמנה מיוחדת זמן האספקה ארוך מהרגיל. תיקוני צבע – שלומי לקח על עצמו לבצע ברחבי החניון. בקרת כניסה למועדון אמורה להיות מותקנת השבוע ותכלול שילוב של תמונה על מנת לאפשר בקרת כניסת בלתי מורשים על ידי השומר.		
2.	<u>בחירת מתחזק חדש</u> בחלק הראשון של הדיון בנושא הציג עצמו אבי זמיר, הבעלים של חברת מיי גרין ספייס שנבחרה ע"י הצוות להיות חברת הניהול החדשה.		

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

		הצוות/החברות איתן הוא עובד עובדות איתו הרבה זמן. הוא גם עובד עם חברות כוח אדם לצורך איתור עובדים חדשים ומבחינתו אין בעיה בהערכות לכניסה לתפקיד. הוא יודע להתמודד עם טיפול בבעיות דחופות ובחזרה גם הגדירו איך מסווגים חומרה ודחיפות של תקלה. בתכנון כוח האדם יהיה חשמלאי בכיר ושני עובדי תחזוקה שיחלקו ביניהן את שעות העבודה כדי לתת מענה למקסימום שעות שרות. הכישורים הנדרשים ממנהל המתחם הם יכולות ניהול של בית מלון. יש מספר אופציות, אך עד לחתימת החוזה לא ניתן להתקדם עם אף אחד מהמועמדים.	
3		בחירת מתחזק - דיון בוועד המרכזי כחלק מהפקת הלקחים, פורטו בבקשה להצעת מחיר הרבה פעולות תחזוקה אותן נדרש המתחזק לתת על מנת למנוע גביה עודפת עקב הזמנת בעלי מלאכה חיצוניים. הפרוט נבנה על סמך ניסיון העבר, אך בהחלט יתכן שלא יכלול הכל ולשם כך הוגדר מקסימום תוספת תקציב לקבלני משנה ובעלי מלאכה חיצוניים. בנוסף לתוכנת ויזיט לדיווח ומעקב מטלות, תהיה עבודה עם תוכנת פריוריטי זום לכל תהליך ההתקשרויות ולמעקב הוצאות. תהיה מערכת רישומית ניהולית נפרדת בה ינוהל כל בניין בנפרד מהוועד המרכזי. בשלב הראשון, נוגה או דליה יהיו אחראיות לרשום את ההוצאה במקום הנכון. לגבי חלוקת המחיר בין תחזוקת הבניינים לכללית – הקבלן עשה הערכה מסוימת לגבי החלק של הבניינים בתחזוקה על בסיס נסיונו על מנת לחלק את העלות בין הרכוש המשותף לכל הבניינים. בחלק של ההוצאות הקבועות (ניקיון וכ"א לתחזוקה) החלוקה בין הבניינים למתחם אינה קריטית כי % ההשתתפות של כל בניין זהה בגביה המועברת למתחם וחלוקת ההוצאה הקבועה בין הבניינים. הוצע ע"י מיכה זמל שהתשלומים הקבועים יאוחדו וישולמו דרך הוועד המרכזי. הצעה זו שונה מהמתווה שהוצג לוועד ואושר בעבר, אך ניתן לבחון זאת שוב ולהביא להחלטת הוועד. אנו צופים כי יקח זמן לקליטת מערכת הדיווח כמו שיקח זמן לקליטת המתחזק החדש. מבחינה תקציבית בוצעה הערכה של ההוצאות להצפויות לעומת ההוצאות שהיו עד כה בשנת 2021 ולמול התקציב המתוכנן ולא נראה שתהיה חריגה מתקציב המתחם, אלא אף יהיה חיסכון של כמה מאות אלפי שקלים בראיה של שנה שלמה. לגבי הבניינים בוצעה הערכה של אלי אברמוב לחלק מהבניינים (שהעבירו תקציב) ולא נראה ששם תהיה	
	אלעד יעביר את טבלת ההשוואה למתחם,		28.7.21 לכל המטלות

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

8.8.21	אלי יעביר את טבלת ההשוואה שבוצעה עבור בניינים לדוגמא. אלי יבקש מאבי זמר הצעת מחיר לניקיון שוטף של שט אשפה. יוקם צוות הטמעה שיקלוט במתחם את המערכת החדשה.	חריגה גם (כלומר לא נראה שהנטל עבר מהוועד המרכזי לבניינים). מאורי ביקש לקבל טבלת השוואה מפורטת כדי לודא שסך כל הגביה הנדרשת מהדיירים (מתחם+בניין) לא חורגת מהתכנון. פרוט כזה יועבר בהקדם. לצורך כך יש להעביר לאלי את תקציב הבניינים שעוד לא העבירו את פירוט התקציב שלהם (כל הבניינים מדורגים להוציא הבניינים של גל ומיכה שהעבירו תקציב) בנוסף, שרון ביקשה לקבל את עלות ניקוי שט האשפה שנראה שלא כלולה בעלויות הניקיון שהגיש הקבלן אך מחויבת המציאות ומבוצעת באופן שוטף כיום. הצעת החלטה: לאשרר את בחירת המתחזק על ידי הוועדה לצורך חתימה על ההסכם לפני סוף החודש. אושר פה אחד (בכפוף לדרישת בנין 5 לקבל את ההשוואה התקציבית לפי סעיף שהעלה בניין 5). נושא חלוקת התקציבים תמשיך להיבחן על ידי האנשים השונים וכל בניין יוכל להסיק מסקנות לגבי התקציב שלו. אלי ציין כי השוני בהתנהלות התקציבים מקשה על ההשוואה ברמת השורה.	
1.8.21	אלעד יפיץ תכנון מול ביצוע מעודכן בראיה שנתית (כלומר עם הוצאות שכבר יודעים עליהן) ויציע הצעות לאיזון אם ידרש.	<u>תקציב חצי שנתי</u> הוצג תקציב מול ביצוע והוצג התזרים. יש חריגה בנושא המים (לאור חוב העבר מול מי אביבים) ובנושא התביעות המשפטיות. גם התשלום עבור עבודות החשמל מהווה חריגה מסוימת שכן הוא לא מאוזן מול העלות של חשמלאי שתוקצבה מול ה"י טאוור ולא מומשה. אלעד יבדוק את הזהות בין השם על חשבונית החשמלאי לבין המתחזק הנבחר ויפרסם הבהרה לוועד המרכזי אלעד הדגיש את חשיבות ניהול התזרים: 1. לבניינים אין זכות קיזוז מול הוועד – יש להעלות דרישת תשלום והוועד יחזיר את הכסף 2. יש לוודא העברה של צ'קים לוועד המרכזי עד ה- 10 לחודש. 3. אלעד פועל לקבלת חשבוניות מהספקים עד ה- 5 לכל חודש עוקב	4

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

5	חוב מי אביבים מורן קיבלה את המסמכים של מי אביבים מ 7-2016 ובודקת את הטענות של אלי פלד, שככל הנראה חלקן נכונות. בהתאם לא משולם כרגע כל החוב עד לסיום בדיקת הנושא. אלעד נמצא בקשר עם מולי ממי אביבים (שמתעלם ממנו בשבוע האחרון) וישתף פעולה עם אלי פלד לבחינת החיובים.	לא ניתן לקבוע תאריך יעד עקב התלות במי אביבים. דיווח סטטוס יבוצע בתאריך 31.8.21
6	חיוב עלויות ועד מרכזי לפי חלוקת המטרים החדשה בעקבות הרישום בטאבו. מכיוון שההבדלים בחלוקת המטראז בין הבניינים לפי הרישום בטאבו שונה מהקיים כיום אבל לא מהותית, הצוות המנהל מבקש להחיל את החלוקה היחסית רק למתחם מתחילת השנה הבאה. רק את חישוב התשלום הקבוע של המתחזק (שיכנס לעבודה בסוף אוקטובר) נבצע מההתחלה לפי החלוקה החדשה.	אלעד יפיץ את החלוקה לחברי הוועד המרכזי בוצע
7	מעקב משימות משיבות קודמות: 1. פרסום פרוטוקול בהתאם להחלטה מהדיון הקודם יופץ לחברי הוועד המרכזי תוך 7 ימים קלנדריים ואם אין הערות יוכרז כסופי לאחר חמישה ימים ויפורסם. 2. תיקון אל חזור 3. פרסום נוהל לדיווח תקלות בטיחות 4. בהמשך לדיון בנושא מסירת מפתחות בנין 6 לשלומי – דווח לוועד המרכזי כי המפתחות לא נמסרו	שלומי 8.8 שלומי 8.8 צוות מעבר 8.8
8	ישיבת הוועד הבאה ביום ראשון בעוד שבועיים, 8.8 ב 1930.	

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