24.08.23

**איגרת מטעם מנהל המתחם**

לדיירים שלום רב,

שמי דרור גולדשטיין ואני מנהל המתחם מזה כ-3 חודשים. יש לי ניסיון של למעלה מ-30 שנה בניהול מתחמים ובהשכלתי אני מהנדס חשמל. אני רואה בעבודתי כאן אתגר ואפעל לרווחת דיירי המתחם, הנראות והתפעול של המתחם על בסיס 24/7 ( אני גר קרוב...)

את התקופה הראשונה בניהול המתחם הקדשתי ללימוד המתחם, וגיבוש צוות העבודה, עובדי תחזוקה, ניקיון, שמירה, גינון וקשר עם ספקי המשנה השונים, ועדיין יש מקום לשיפור שאני מטעם חברת הניהול לוקח על עצמי.

יש לציין שלרוב המערכות במתחם אין תיעוד מסודר, וכל תקלה מלווה בלימוד המערכת שלעיתים היא בת למעלה מ-10 שנים, והיא מחוברת למערכת חדשה יותר בהתאם להתקדמות הקמת המתחם.

להלן פירוט קצר של עבודות שנעשו בתקופה

חדר מכונות בריכה-

1. בעקבות תקלה של ירידה במפלס המים תוקנה מערכת החשמל וכן הוחלפו מכלולים בצנרת. מזה מספר שבועות התקלה לא חזרה על עצמה ואנחנו מקווים שהבעיה נפתרה.
2. בהמשך לדיווח באספת הדיירים בתחילת השנה, התחילו להגיע מערכות הקירור החדשות והן מוצבות בחדר המכונות , מתוך תכנון של מינימום הפרעה לשגרת השימוש בבריכה. הצפי שההתקנה תסתיים בחודש אוקטובר.

מתחם ספא-

1. שודרגה מערכת הקליטה הסלולרית,
2. נעשו פעולות תחזוקה מקיפות במערכות מיזוג האוויר ( 13 יחידות),
3. סוף סוף אחרי שאותרה, תוקנה הנזילה אל קומת החניון ונעשו תיקוני גבס וטיח באופן מקצועי.
4. שופצה מערכת החימום לסאונה.
5. עדיין לא נוקתה כראוי כיפת הזכוכית של הבריכה והיא תטופל בהקדם האפשרי.

מבואות-

1. מבואה מערבית- שוקמו מערכות מיזוג האוויר, תוקן המיזוג במטבחון לטובת סביבת העבודה של השומרים, ונעשתה צביעה כוללת של המבואה,
2. מבואה מזרחית- תוקנו זכוכיות שנופצו בקומת הגינה, וכן הוחלף בקר המיזוג.
3. פניתי לעיריית תל אביב, במכתב מפורט תוך אזכור תקנות העירייה בקשר למטרד חניית אופניים וקטנועים של שליחי חברת וולט, ומקווה שהמטרד ייעלם בקרוב.

חניון-

1. תוקנו נזילות מהמזרקה האמצעית, וכאמור תוקנה הנזילה מהספא ,
2. בוצע בהצלחה שלב ראשון של צביעת אפוקסי בהתאם לתוכנית ההשקעות של המתחם שתמשיך בקרוב.
3. לרווחת רוכבי האופניים הוצבו מעמדי אופניים נוספים ליד שער 3, וכן הוקמה עמדת ניפוח גלגלים.
4. מול יציאת החירום מהבריכה הוצב מעקה המבטיח יציאה בטיחותית .

גינה-

1. תוך שיתוף, פעולה מלא עם הגנן , שלומי, נקבעה תכנית עבודה סדורה הכוללת ימי טיפול, תחזוקה וניקיון של הגינה. הגנן מגיע כל יום.
2. אחרי שיקום מערכת ההשקיה ככל האפשר, תיקון פיצוצים ונזילות בקווים ראשיים.( יש עדיין בעיית לחצים בגלל אורך קווים וסתימות בטפטפות ), בוצעו שתילות של אלפי שתילים בתוך הגינה ובשטחים המקיפים את המתחם, בעיקר שתילים רב שנתיים.
3. תוקנה תאורת הגינה, ומתוכנן שיפור נוסף של החלפת עמודי התאורה בתלות בתקציב.
4. לקראת החגים מתוכננת שתילה נוספת של שתילים עונתיים ורב שנתיים לשיפור נוסף בחזות המתחם.

דברים שלא רואים.. ונעשו

1. שופרה מערכת ה- Wi-Fi בחניון, הן לטובת מערכות טעינת הרכבים והן לטובת בטחון הדיירים.
2. הגענו ל-100 עמדות טעינה, וחברת אסקו מתקדמת במימוש תכנית העבודה .
3. פיר מערכות התקשורת במתחם אורגן מחדש – קווי הזנה, מערכות אל-פסק, תאורה וקיבוע תשתיות.
4. מערכות המצלמות הוחלפו לחדישות יותר הן מבחינת רזולוציה והן מבחינת כלי עבודה לשומרים לצורך בקרה כוללת.

בניינים-

1. פעולות תחזוקה רבות של מיזוג בלוביים, מיזוג בחדרי אשפה, תיקוני תאורה , טיפול במערכות חירום ועוד.
2. בעזרת מספר דיירים, הוכנה תכנית מעודכנת לניקיון ואני פועל ליישומה מול חברת הניקיון מתוך בקרה קרובה. אני מודע ופועל לשיפור הניקיון הן בבניינים והן בשטחים הציבוריים.
3. בעקבות תקלת חשמל ארצית ובעיות בחלק מהגנרטורים שלנו, נעשתה עבודה מקפת עם ספק השירות ואני תקווה שהתקלה הזאת לא תחזור.
4. נעשו פעולות הדברה/ ריסוס כנגד מזיקים על פי התוכנית השנתית.

תכון לחודש הקרוב-

בעוד כחודש תתחיל תקופת חגי תשרי לקראתם נשים דגש על פעולות ניקיון יסודיות בחניון ובכלל במתחם, עבודות פוליש ווקס, תיקוני צבע ושיפורי חזות, שתילה נוספת ככל שמזג האוויר יאפשר, והמשך פרוייקט האפוקסי. כמובן כל זאת בנוסף לתיקוני שבר ועבודה שוטפת.

למותר לציין שכל הפעילויות מתואמות ומדווחות על בסיס שוטף לצוות הניהולי של המתחם.

בהזדמנות זאת, תודתי לצוות המתחם הפועל נאמנה בדגש על צוות האחזקה המצויין והמסור, למזכירות המתחם דליה ומאיה וכמובן לאבי זמיר מנכ"ל/בעלים של חברת הניהול שתמיד קשוב ומעורב לטובת ענייני המתחם.

יש עוד הרבה מה לעשות אך אני בטוח שבשיתוף פעולה עם צוות הניהול, ועד המתחם ואתכם הדיירים, נוכל להמשיך ולשפר.

**להלן מספרי הטלפון שלנו לכל עניין-**

**מאיה דויד- 054-7632222**

**דרור גולדשטיין- 053-7330300**

בברכה והוקרה,

דרור גולדשטיין , מנהל המתחם