

סביוני רמת אביב

אסיפה כללית
ינואר 2023

אסיפת בעלי הדירות 1/2023



סדר יום- אסיפת בעלי דירות

- סיכום שנת 2022
- הצוות הניהולי בשם הוועד המרכזי
- תשתיות חשמל וטעינת רכבים
- שינוי חלקי באופן פעילות חדר הכושר
- עדכון מתכונת החוגים
- תקציב לשנת 2023
- שונות

סיכום 2022

סיכום 2022 | מערכות חשמל וטעינה | מועדון | דיווח כספי | תקציב 2023 | שונות

- טיפול יסודי בתשתיות של מערכות המתחם בעיקר בבריכה
- הטמעת בקרה תקציבית תוך ניהול התזרים באופן הדוק
- ביצוע מוגבל של פרוייקטים שתוכננו עקב עליה לא צפויה בהוצאות (בעיקר ביטוח ותקלות שבר במערכות הבריכה)
- תשלום מרבית החוב למי אביבים על פי ההסדר שהושג מולם
- גיבוש תוכנית מקיפה לטיפול במערכות החשמל ולתשתית טעינת רכבים (פירוט בהמשך)

סיכום 2022- המשך

- החלפת חברת הביטוח לשטחים הציבוריים, תוספת שטחים עקב תת ביטוח משמעותי ועליה בפרמיה. חברות ביטוח לא רצו לבטח אותנו עקב רקורד גרוע.
- התמודדות ביחד עם חברת הניהול בתקלות תשתית ומחסור כ"א
- החלפת קבלן הגינון, תקלות במערכות הגינה, חריגה משמעותית בצריכת מים
- הכנות לחורף, טיפול בנושא הנזילות לחניון, המשך מעקב שהבעיה נפתרה
- ביצוע שיפורים בתשתית התקשורת, מעבר לסיבים אופטיים ושיפור קליטת Wi-Fi בחניון
- חזרה לשיגרה אחרי הקורונה, חדר כושר, בריכה, חוגים כולל חוג ריקודים

2 תשתית חשמל וטעינת רכבים

סיכום 2022 | מערכות חשמל וטעינה | מועדון | דיווח כספי | תקציב 2023 | שונות

מערכות החשמל המרכזיות הינן מיושנות ואינן תומכות בצורך הגובר

בטעינת רכבים

הושגו הבנות מול חברת אסקו לביצוע על ידם ובמימון שלהם של הפרוייקטים הבאים
(פירוט לפרוייקטים בהמשך):

- טעינת רכבים
- העלאת אספקת המתח למתחם למתח גבוה
- יעילות אנרגטית, בעיקר במערכות הספא (צילרים וחימום הבריכה)

טעינת רכבים:

- כבר היום תשתית החשמל אינה תומכת בצרכים
- הוכן מפרט דרישות מפורט
- בוצעה פניה ל- 6 חברות והתקבלו הצעות מ- 3 מהן
- בוצעה השוואה בין ההצעות בדגש על הניסיון של הספק, רמת השירות, והעלות הכוללת לבעל הרכב
- לאחר דיון בוועד המרכזי נבחרה חברת אסקו מולה נוהל מו"מ מפורט ונחתם הסכם עקרונות
- חברת אסקו הקימה שותפות עם חברת זוקו אשר מבצעת את הקמת התשתית והתקנת העמדות (כולל הסבת העמדות הקיימות)
- ההסכם הינו לתקופה של 5+5 שנים, עם אפשרויות יציאה מוגדרות
- החברה התחייבה להגדלת חיבור החשמל על חשבונה בהתאם לגידול במספר הרכבים

טעינת רכבים (המשך):

- עיקרי ההסכם והעלויות:
- הקמת התשתית – ללא עלות
- התקנת עמדה חכמה (מנוהלת) – 4,950 ש"ח (כולל התקנה)
- הסבת עמדה קימת:
- * לבעלי עמדה חכמה (ניתנת לחיבור למערכת הניהול) – ללא עלות
- * לבעלי עמדה רגילה (לא ניתנת לחיבור למערכת הניהול) – 2,700 ש"ח (כולל התקנה)
- דמי התחברות חד פעמיים למערכת המנוהלת – 825 ש"ח
- דמי מינוי חודשיים – 27.5 ש"ח
- תעריף החשמל – על פי תעו"ז, בהנחה של כ 2% ובתוספת 14 אג' לקווט"ש

אספקת החשמל למתחם:

- הושגו הבנות עם חברת אסקו לביצוע הגדלת המתח (למתח גבוה) ורכישת חשמל דרכם (כספק חשמל פרטי)
- העקרונות שהוסכמו
 - אסקו תקים **במימון שלה** חדר חשמל (בתאום עם ועד המתחם) שיאפשר העלאת המתח המסופק על ידי חברת חשמל. פעולה זו תשפר את אמינות ויציבות אספקת החשמל
 - אסקו תספק מידע מפורט על צריכת החשמל לצרכנים השונים במתחם (מה שיאפשר בקרה טובה יותר אחר העלויות לכל צרכן)
 - אסקו תמכור חשמל למתחם (לחלק הציבורי/המשותף) בהנחה של 1.8% מול תעיפי התעו"ז
 - אסקו תתחזק את המערכות שבאחריותה למשך תקופת ההסכם וכן תבטח את המערכות (כולל צד ג')
 - ההסכם הינו לתקופה של 24 שנים, עם אפשרויות יציאה מוגדרות החל מהשנה העשירית

יעילות אנרגטית:

- חלק מהמערכות (בעיקר מערכות הספא והבריכה) הינן מיושנות וגורמות לעלויות גבוהות מאוד של תפעול (בעיקר אנרגייה) ותחזוקה
- הושגו הבנות עם חברת אסקו לביצוע פרוייקט התיעלות שמרכזו הינה החלפת מערכת הצילרים, ומערכות חימום הבריכה למערכות מודרניות ויעילות
- **העקרונות שהוסכמו**
 - אסקו תחליף **במימון שלה** את מערכות האנרגיה בספא, וכן צרכנים גדולים נוספים ככל שנדרש
 - אסקו תתחזק את המערכות שבאחריותה למשך תקופת ההסכם וכן תבטח את המערכות (כולל צד ג')
 - המתחם יקבל 15% מסך כל החיסכון שיושג (אנרגיה + תחזוקה). שאר החיסכון ישמש את החברה למימון ההשקעה
 - ההסכם הינו לתקופה של 10 שנים, עם אפשרויות יציאה מוגדרות החל מהשנה החמישית
 - בתום תקופת ההסכם המערכת (וכל החיסכון שיושג) עוברת לבעלות המתחם

3 חדר הכושר וחוגים

סיכום 2022 | מערכות חשמל וטעינה | מועדון | דיווח כספי | תקציב 2023 | שונות

חוגים וחדר כושר

• חוגים-

• הוועד פועל להגדלת פעילות החוגים, פעילות ספורט ופעילויות שאינן ספורט

• הצעה- מעתה הוועד ישתתף בהוצאות בהיקף של כ-120 ₪ לשעת חוג, והשאר ימומן ע"י המשתתפים

• כספי המשתתפים, מעבר להשתתפות הוועד, יהיו בד"כ סדר גודל של 10 ₪ למפגש וישמשו לכיסוי יתרת עלויות החוג, והיתרה ככל שתהיה תשמש למימון חוגים נוספים לרווחת דיירי המתחם. (מודגש שאין כאן כוונה לעשות רווח)

• היקף החוגים הממומנים בהשתתפות הוועד יהיה לקבוצות של 8-10 אנשים

• הגביה תתבצע בהתבסס על ההשתתפות בפועל

• זהו קול קורא לרעיונות לחוגים נוספים

חוגים וחדר כושר

• פעילות חדר הכושר- הוועד בחן בקשות לשימוש בחדר הכושר שלא בשעות הפעילות הרגילות

- הצעה- יתאפשר שימוש בחדר הכושר שלא בשעות הרגילות- מתאמן בליווי מדריך כושר
- המתאמן ומדריך הכושר יחתמו על הסכמים המגדירים את אופן השימוש והמחויבויות שלהם, כולל כתב ויתור מצידם כלפי הוועד המרכזי/ המתחם
- נוסח ההסכמים מקודם על ידי הוועד עם היועץ המשפטי
- הוועד פועל מול חברת הביטוח לוודא כיסוי
- שעות הפעילות הנוספות תהינה בין השעות 11:30 עד 16:30 בימים ב-ה, ובשעות 08:00 עד 16:00 בימי א
- המתאמנים והמדריכים לא יישאו בהוצאות הנובעות מהפעלת חדר הכושר, כגון מיזוג, חשמל ותחזוקת ציוד, אבל יהיו אחראים לוודא טרם השימוש את תקינות הציוד ויישאו בתשלום כל נזק שיגרם על ידם לציוד
- הפעילות הנוספת תתאפשר בחדר הכושר בלבד. ולא בבריכה
- חדר הכושר ירושת במצלמות לצורך פיקוח

4

דיווח כספי

סיכום 2022 | מערכות חשמל וטעינה | מועדון | דיווח כספי | תקציב 2023 | שונות

דגשים

- השנה הסתמנה כהדוקה ביותר בהיבט תזרים המזומנים (פירוט בשקף הבא)
- רו"ח אלעד ייני הגיש דוחות ביצוע תקופתיים, בדק באופן צמוד את ניהול התשלומים ובחן את ההוצאות מול חברת הניהול
- הועד המרכזי קיבל דיווח רבעוני בנושאי תקציב ותזרים בפורמט אחיד
- רו"ח חיים רוט מונה כרו"ח המבקר החיצוני לטובת ביצוע ביקורת הדוחות הכספיים של המתחם. רו"ח רוט הגיש דו"ח ביקורת כספית מסודר שנדון בוועד המרכזי. לא נמצאו שום חריגים. במקביל לא הופעלה ביקורת יזומה עקב יציאת המבקר לחופשת לידה והתפטרות ועדת ביקורת

גם שנת 2022 התאפיינה בבעיות תקציב ותזרים שיקרן:

- פרמיית ביטוח מבני ציבור- תוקצב בסך 124 אלפי ₪ כשבפועל, בשנת 2022 הוועד העביר תשלומי פרמיה בסך 200 אלפי ₪, והיתרה נפרסה לשנת 2023, נובע מעליית פרמיה ותת ביטוח שהיה
- הסדר חוב מול חברת השמירה הקודמת G1- על סך 65 אלפי ₪, הוגשה תביעה נגד המתחם
- פרויקט הבריכה- עלה משמעותית מעל התקציב עקב קריסת חדר המכונות של הבריכה, והיתר רעלים שתוקצבו בסך 69 אלפי ₪, כשבפועל ההוצאה התקרבה ל-200 אלפי ש"ח
- השתתפות הוועד המרכזי במימון חוגים- בטעות לא נכלל בתקציב, עמד על כ- 100 אלפי ש"ח

כפועל יוצא מניהול תזרים, עמידה בתקציב ונהלי בקרה אחרים:

- כזכור, בסוף שנת 2021 נוצר גרעון משמעותי שכתוצאה ממנו חזרו צ'קים של המתחם ובהמשך נעשתה גביה מיוחדת לכיסוי הגרעון
- לאור ההוצאות הבלתי צפויות והסדרי חוב, הוועד החליט על הקפאת פרויקטים, חלקם הוחזרו במסגרת תקציב 2023
- הקפאת הפרויקטים וניהול הדוק של ההוצאות, אפשרה את שימור קרן הפחת כמקור למקרי שבר משמעותיים במתחם, להבדיל מפעילות שוטפת ו/או יזומה
- בעקבות מהלכיי צמצום בהוצאות שננקטו, השנה לא הסתיימה בגרעון

מסר עיקרי לקראת תקציב 2023

- מערכות המתחם מתיישנות וחלקן דורשות תחזוקה יקרה וחלקן החלפה
- התקציב חייב לאפשר גמישות ניהולית לשימור כ"א, מימוש פרויקטים ותחזוקה
- תקציב הדוק מראש, פוגע בתפעול המתחם ומביא לחוסר שביעות רצון ובין היתר לטענות אל חברת הניהול שפועלת בהתאם להנחיות הוועד ותקציב מאושר
- יש לפעול שכ"א העובד במתחם יהיה יציב, דבר שמחייב תוספות שכר מסוימות ושיפור סביבת עבודה, זאת כחלק מעליות המחירים הצפויות ובפועל

4

תקציב 2023

סיכום 2022 | מערכות חשמל וטעינה | דיווח כספי | תקציב 2023 | שונות

דגשים לתקציב 2023

- הוצאות מתוקצבות לשנת 2023 - 6,724 אלפי ש"ח לעומת 6,039 אלפי ש"ח בשנת 2022 ,
- עליה בסך 686 אלפי ש"ח שהם תוספת של 11% ,
- בהתחשב בגבייה החד פעמית שהיתה ב-2022, (סך 503 אלפי ש"ח עבור כיסוי הגרעון שנוצר), העליה בפועל הינה 183 אלפי ש"ח
- תקציב 2023 משקף מיסי ועד חודשיים בסך 11.1 ש"ח למ"ר לעומת 10 ש"ח למ"ר בשנת 2022
- התקציב השוטף לוקח בחשבון בין היתר התייקרויות צפויות במרכיב כח האדם בעיקר מספקי שירותי השמירה והניקיון, התייקרויות החשמל, מים, ארנונה, פרמיית הביטוח והשתתפות בעלות חוגים
- התקיים מו"מ מול הספקים הראשיים של המתחם - חברת הניהול וחברת גז אקטיב
- התקציב כולל יישום פרויקטים וכולל החזרה של פרויקטים שלא בוצעו בשנת 2022 בעלות כוללת של 235 אלפי ש"ח, סכום דומה לשנת 2022. הפרויקטים עתידים להתבצע באופן מדורג בהתאם לעדיפויות ורק לאחר סגירת מלאה של העלויות הצפויות.
- קרן פחת – התקציב כולל הפרשה של 200 אלפי ש"ח, סכום דומה לשנת 2022

אלפי שקלים כולל מע"מ	2022		2023	הפרש
	הע' ביצוע	תקציב		
הוצאות אחזקה ותפעול	3142	3019	3453	434
שירותי שמירה	1179	1179	1249	70
שירותי ניקיון	370	355	399	44
שירותי גיבון ושתילה עונתית	327	300	345	45
אחזקה וחומרים	272	220	238	18
כ"א מרכיב שכר	754	810	830	20
ייעוץ תפעולי וטכני	42	30	42	12
ביטוח -שלמה חב' לביטוח	198	125	350	225
צריכה משותפת	1163	1028	1170	142
מים	320	228	270	42
חשמל	643	600	690	90
ארנונה	200	200	210	10
הוצאות מועדון	923	801	946	145
תפעול בריכה וחדק כושר	619	632	702	70
חוגים	95		102	102
תח' מע' בריכה חדר כושר ומועדון	209	169	142	-27

אלפי שקלים כולל מע"מ	2022		2023	הפרש
	הע' ביצוע	תקציב		
הוצאות הנהלה וכלליות	669	815	717	-98
דמי ניהול חברת הניהול	253	253	253	0
שירותים משפטיים	123	150	110	-40
שירותים פיננסיים	109	136	124	-12
תקשורת. משרדיות ושונות	160	146	100	-46
בצ"מ	24	130	130	0
סה"כ תקציב שוטף	5897	5663	6286	623
קרן פחת	200	200	200	0
פרוייקטים	89	234	235	1
הסדרי חוב/החזר הוצאות	65	0	3	3
סה"כ ביצוע/תקציב	6250	6097	6724	627
החזר חובות	143			
גביה מיוחדת		503		-503
סה"כ פער נטו				124

5 שונות

סיכום 2022 | מערכות חשמל וטעינה | דיווח כספי | תקציב 2023 | שונות

אשרור מבקרת חיצונית

- רו"ח מורן כהן , שהיתה בחופשת לידה , תופעל שוב לביקורת בנושאים שיסוכמו על ידי הוועד המרכזי וועדת ביקורת.
- שקף זה מהווה קול קורא לוועדת ביקורת לשנת 2023

נושאים לדיון – לבקשת דיירי המתחם