

הוועד המרכזי סביוני רמת אביב	סיכום אסיפה כללית סר"א
---------------------------------	------------------------

תאריך	19.12.21	נרשם על ידי	שרון גיל חיימוב
סטאטוס		תאריך אישור	
תפוצה	אתר מתחם סביוני רמת אביב		
צוות מעבר	גל סידס , אלי אברמוב (זום) דב אשר (זום)		
משתתפים	אלעד ייני, אבי זמיר , עו"ד עופר שחל (זום)		
משתתפים נוספים	כ- 41 נוכחים באולם כ- 68 נוכחים בזום		

הוועד המרכזי סביוני רמת אביב	סיכום אסיפה כללית סר"א
---------------------------------	------------------------

מס.	תיאור	מציג
1.	פרוטוקול זה מסכם את שנאמר באספת הדיירים הכללית שנערכה בתאריך 19.12.21, במועדון הדיירים ובשידור בזום. הסיכום המתומצת כאן הוא בנוסף לרשום במצגת שהופצה לפני האספה לדיירים, הוצגה בזמן האספה ומצורפת כנספח.	
2.	<u>בחירת מתחזק</u> בדצמבר 20 רשמה אפריקה ישראל תקנון למתחם כחלק מרישום המתחם בטאבו. התקנון הגדיר מינוי מתחזק כהגדרתו בחוק. לצורך הבהרה – "מתחזק כהגדרתו בחוק" הוא הניסוח המשפטי המקביל ל"חברת ניהול" המופיעה בתקנון והוא אינו חברת תחזוקה. הוועד המרכזי מודה מאוד לניצה ויטלה על שרותה ועבודתה ועל העברת המקל הטובה שהיתה. תהליך בחירת המתחזק התחיל מהתקנון של אפריקה- דרישה לחברה אחת שתספק שרותים לכל עשרת הבניינים, ניהול מרכזי של כלל השרותים (שמירה, מועדון גינון וכד'), ניהול תחזוקת וניקיון כלל הבניינים. לנושא הוקמה ועדת מתווה (אלי אברמוב, דב אשר, ברוך רוטשילד) שעמלה על הגדרת הדרישות מהמתחזק (בניית מתווה הכולל מפרט, שזמין וסרוק במזכירות הדיירים), בוצעה פניה ל6 חברות מתוכן 5 נתנו מענה. בוצעה בדיקה של שביעות רצון דיירים במתחמים המנוהלים על ידי חברות אלו. הרשימה צומצמה ל2 על בסיס רשימת קריטריונים שהוגדרו מראש. לאחר מו"מ בין שתי החברות נבחרה חברת מי גרין ספייס שהמפרט הוא חלק מהחווה שלה (בתשובה לשאלה, החברה השניה שהגיעה לשלב האחרון היתה חברת נתון). צוות המתחם כיום כולל את שמעון זינו, מנהל המתחם, וצוות של שלושה מתחזקים (בראשם לאוניד). במסגרת החווה למתחזק ינתן בונוס על התייעלות בהוצאות. בתחילת 22 יהיה מעבר לאפליקציה משודרגת לדיווח על תקלות, וכניסת מערכת למעקב כספי באמצעות תוכנת הפירורטי זום. אבי זמיר, מנכ"ל חברת מי גרין ספייס. מהנדס חשמל בהכשרתו. החברה הוקמה ב 2000 כחברת ייעוץ לתחזוקה ומ 2009 נכנסו לתחום ניהול מבנים (קאנטרי קלאב, ברכות שחיה), זאת לאחר שנות עבודה בהייטק. בעל ניסיון רב שנים בניהול עובדים בתחום, שזהו סוד ההצלחה. מנהלים גם בניינים רבי קומות (לדוגמא שני בניינים חדישים ברמת אביב ג'), ומתחמי בניינים (מתחם של 4 בניינים בלוי אשכול, מתחם מגדלי בריגה בנתניה שעבדו בו עד לאחרונה). מי גרין ספייס היא	גל סידס – צוות מעבר אבי זמיר

סיכום אסיפה כללית סר"א	הוועד המרכזי סביוני רמת אביב
------------------------	---------------------------------

שמעון זינו	חברת הבית של בריגה (חברת בניה) והם המנהלים של כל הבניינים שבונה החברה בשלוש השנים שלאחר המסירה. אבי מוצא את המתחם מאתגר מבחינת הניהול והמערכות, הוא נבנה לאורך זמן ולכן יש שונות רבה בין המערכות של הבניינים השונים, ומשטר הפעלה שונה בין בניין לבניין. בכוונת מי גרין ספייס להגיע למצב של אינטגרציה של כל הבניינים והמתחם. מבחינתו אם יש לו אחריות לנהל את המקום אז גם יש לו גם סמכות, בייחוד בהבטים הקשורים לחיי אדם. בכוונתו לעבוד על פי התקינה הקיימת בנושא תחזוקת המערכות השונות ובכך להבטיח שימור המערכות ותפקודן התקין.	
גל סידס אלעד ייני	תקציב משרת הגזבר לא הייתה מאוישת זמן רב ובהעדר גזבר ר"ח אלעד ייני מונה למנהל הכספים של המתחם וכן ר"ח חיים רוט מונה למבקר הדוחות הכספיים של הוועד המרכזי על בסיס שנתי ולעריכת דוח לא מבוקר על בסיס חצי שנתי (למרות שאין צורך חוקי בנושא). תוכנת פריוריטי זום שתיכנס לשימוש בתחילת 22 אמורה לשפר את ההתחשבות בין המתחם לחברת הניהול ובין הבניינים לבין הוועד המרכזי. מבחינה תקציבית שנת 21 סבלה מבעיות תקציביות שונות. 1. היו תקצוב בחסר של סעיפים שונים (משפטיות, ביטוח, מים) 2. היו חריגות בפרויקטים בין הביצוע וההערכות התקציביות הראשוניות. 3. היה תכנון לחיסכון מהסגרים אבל המועדון (לשמחתנו) נפתח מוקדם מהצפוי. 4. היו חובות עבר לספקים. הדבר גרם למתחם גם לבעיות תזרימיות, שטופלו במספר אופנים (מפורט במצגת). בשנת 2022 רב התשלומים לספקים יועברו דרך חברת מי גרין ספייס ובכך תתיעל הנהלת החשבונות של המתחם (68% מההוצאות). בהקשר השרותים המשמעותיים – שמירה, ניקיון, גינון, יש הסכמים מסודרים המפרטים את העבודה והתמורה עבורה. תקציב המתחם מורכב משלושה חלקים:	3.

סיכום אסיפה כללית סר"א	הוועד המרכזי סביוני רמת אביב
	1. חלק שוטף – תשלומים ידועים עבור ניקיון , מועדון, שמירה וגינון, תשלומים צפויים (תחזוקה, חשבונות שונים), כוח אדם ישיר ועקיף וכד'. 2. פרויקטים צפויים חד פעמיים עליהם הצביע הוועד המרכזי - טיפול בחדר המכונות של הבריכה , איטום החניון, קליטת אינטרנט בחניון , מצלמות וכד'. 3. גביה חד פעמית לשנה זו לכיסוי חלק מהחובות לבניינים בגין ההלוואה ולספקים (בדגש על מי אביבים) אנו מתכננים לסיים את שנת 2022 עם יתרה של 200 אש"ח בקרן הפחת. יש לשים לב שהתקנון החדש של אפריקה הגדיר מחדש את שטחי הבניינים, ובהתאם סך השטחים במתחם השתנה מכ 52 אלף מטר ל כ 50 אלף מטר. גם החלוקה האחוזית בין הבניינים השתנתה בהתאם (אם כי בצורה מינורית). בהתאם המחיר למטר השתנה, אך התשלום הכולל לפעילות השוטפת כמעט ולא השתנה(סעיפים 1+2 שלעיל). התשלום של הבניינים למתחם יבוצע בהוראת קבע (להוציא הגביה החד פעמית שתועבר בנפרד).
גל סידס	4. מי אביבים בשנתיים האחרונות עלו טענות לאי סדרים בחיובים של מי אביבים, זאת בהמשך לטענות שהתחילו בבדיקה של משפחת פלד והסתיתמו בהסדר בשנת 2016. לאור חשיבות הנושא החליט הוועד המרכזי להזמין דוח ממבקרת הפנים רו"ח מורן כהן אשר בדקה את חיובי 2017-2020 והגיעה למסקנה שאם יש אי סדרים הם בתקופה לפני בדיקתה. דוח הביקורת הופץ לעיון הדיירים ונמצא באתר המתחם. לצורך המשך הבדיקה הוקם צוות שכלל את המבקרת, את אלי פלד ואת רו"ח דב אשר אשר בחן את השנים האמורות לרבות פעולות רטרואקטיביות הקשורות להסדר. עדיין נותר לבדוק האם בוצעו חיובי ריבית ע"י התאגיד בגין תקופת ההסדר, כאשר הסכום העומד במחלוקת הוא בין 0-50 אלף שקלים. מקור החוב הוא בעיקר משנת 2019 במהלכה המתחם כמעט לא העביר תשלומים למי אביבים. רואה החשבון דב אשר ישלים את בדיקת נושא ריביות אלו ועם סיום הבדיקה וקיבוע גובה החוב, תבוצע פריסתו מול מי אביבים ויושלם הטיפול בנושא על פי החלטת הוועד המרכזי.
גל סידס	5. אישור ועדת ביקורת ומבקרת על פי התקנון יש לאשר את ועדת הביקורת אליה התנדבו אנשים ראויים מאוד - ורדה חקלאי, יוסי ניצני ויוסי רוזן. אישור האספה נדרש כדי שלא יוצר מצב שהוועד המרכזי הוא המאשר את מי שמבקר אותו.

הוועד המרכזי סביוני רמת אביב	סיכום אסיפה כללית סר"א
---------------------------------	------------------------

	גם אישור המבקרת החיצונית על ידי האספה נדרש מאותה סיבה. בהצבעה יתבקשו הדיירים לאשר את רואת חשבון מורן כהן.	
6	בניית תיכון ליד המתחם לפני מספר שנים עריית תל אביב פרסמה כי בכוונתה לבנות בית ספר תיכון בשטח שבין נמיר למאוריצי ויטלה (מזרחית למתחם, בצמוד אליו). בית המשפט המחוזי לעניינים מנהליים דחה את העתירה שהגשנו כנגד מתן היתר לבית הספר מבלי לבדוק את טענותינו בטענה שעדיין לא הוגש היתר. לפיכך הגשנו ערעור לבית המשפט העליון שהיה אמור להידיין בנושא החודש. הרשות העירונית הוציאה היתר בניה לבית הספר ואנו הגשנו ערר לועדת הערר שקיבלה את התביעה שלנו, ההיתר בוטל והעריה נדרשה לבקש שינויים לפי החוק. עיריית תל אביב פנתה למועצה המחוזית לתכנון ובניה וביקשה לבצע שינויים בתוכנית המתאר הארצית כדי להכשיר את החריגות שעלו בהיתר. גילינו את הנושא ופנינו למועצה הארצית, למרות שלכאורה אין לנו שם מעמד (אנחנו לא גוף תכנוני), לאור ההליכים המשפטיים שעומדים על הפרק בארכאות השונות. לפני כחודשיים החליטה המועצה הארצית שעל עיריית תל אביב להתחיל את תהליך האישור מחדש באופן תקין ומוסדר בו יגישו כחוק את השינויים וההתאמות שביקשו לבצע בתוכנית המתאר הארצית (תהליך של לפחות 3 שנים לפני שיוכלו לבקש היתר לבניית בית הספר מחדש). במקביל, בנובמבר עלה שם של בנית בית ספר תיכון חדש בשכונת נופי ים (השכונה החדשה שצפונית אלינו) שמזינה גם היא את בית הספר. צעד זה מעיד כנראה שלמרות שעיריית תל אביב לא ויתרה רשמית על בית הספר היא מצאה פתרון אחר. לאור ההתפתחויות ביקשנו לדחות את הדיון בבית המשפט העליון בינתיים ללא קביעת מועד, כבטוחה לכך שעיריית תל אביב לא תנסה שוב בעתיד לממש את הקמת התיכון. במיומן המאבק השתתפו 5 בניינים. העלויות הגדולות גרמו לנו במהלך השנה לבצע פניה לבניינים, שחלקם לא השתתפו בהוצאות, למרות ההשפעה של בית הספר על חיי כולנו. בוצעה גם פניה לדיירים בבניינים אלו ואכן חלקם תרם כסף למאבק.	גבי ברון – בניין 6
7	התיחסות משפחת פלד לנושא מי אביבים משפחת פלד מתמודדת עם נושאי המים מהיום שהם עברו למתחם. בעבר הצריכה המשותפת הייתה מחולקת בין הדיירים וכך היה קשה לבקר את החשבונות והצריכה והדבר גרר חיובים מופרזים. ב 2016 הנושא תוקן, למועדון ולגינה הותקנו מונים משלהם ובמסגרת הסדר זכו הדיירים והאף צומצם החשבון בו חויב המתחם.	ריקי פלד – בניין 6

סיכום אסיפה כללית סר"א	הוועד המרכזי סביוני רמת אביב
------------------------	---------------------------------

	משפחת פלד היא זו שהובילה בזמנו את המאבק במי אביבים וידעה להצביע על כל הכשלים שלהם. משפחת פלד מאמינה שכשלי מי אביבים בחיוב נכון נמשכים והם ממשיכים לחייב ריביות על חובות עבר. בנוסף לאחרונה גילו שלפני שנה מי אביבים שינו את סיווג המתחם ובכך שינו את תעריף המים שלנו לתעריף לעסקים שהוא גבוה יותר. להבנת משפחת פלד יש כאן פער לא של 50 אלף ₪ אלא פער גדול יותר, ולדעתם לא ניתן לסיים את הנושא אלא נדרש להמשיך ולבדוק. המומחה התקציבי והיועץ המשפטי עשו עבודה אבל זה לא מספיק. משפחת פלד מבקשת שועדת הביקורת החדשה תקבל את החומרים ותבחן את הנושא. גל – הועד המרכזי הקדיש הרבה זמן ומשאבים כספיים לנושא חשוב זה. הועד הזמין דוח ייעודי מהמבקר, הקים ועדה שתבדוק את השנים 16-18 בה השתתפו היועץ המשפטי של המתחם, רו"ח דב אשר ומר אלי פלד, ולאחר בחינת החומרים סבור כי נדרש לקבל תשובה סופית לענין החוב הפוטנציאלי של הריביות ולפעול לסגירת החובות מול מי אביבים. בנוסף, פעל הועד כדי להחיל בקורות שוטפות כדי להימנע מטענות בגין חיובים שגויים בעתיד והמתחזק בודק את אתמוני המים באופן שגרתי. סוכם כי טענת ריקי פלד בדבר שיוך שגוי של המונים אשר משפיע מהותית על התעריף תיבחן, ואם תמצא כנכונה יועבר הטיפול לוועדת הביקורת כמבוקש. הערה מאוחרת לפרוטוקול – טענת ריקי פלד לשיוך שעון שגוי נבדקה. נמצא כי אין שינוי בגובה התעריף וכי הסיווג אף מעניק לנו הנחה פוטנציאלית בשימוש מעל לסף מסויים. לאור האמור לעיל נפעל על פי החלטת הועד המרכזי לקבל מענה סופי לנושא הריביות ולסגור את החובות הפתוחים מול מי אביבים.	
ברוך גולדמן – בניין 5 (וכן הבהרות מצד גל סידס ושרון גיל חיימוב)	הרחבת המרפסות בניינים 5 ו 6 1 מעונינים להרחיב את המרפסות ולהשלים את החללים שיש להם. ברוך גולדמן מתנגד לפרויקט המרפסות כי הוא חושב שיפגע בחזיתות הוא חושב שפרויקט חשוב כזה צריך להיות מוצג לכולם ולהיות על דעת כולם. הבניינים המדורגים לא שותפו בהחלטה. יש לו חוות דעת של עופר שחל שטוען שדיירי כל הבניינים אמורים לתת אישור. להבנת ברוך התקנון מחייב אישור של כולם לשינויי החזית. הובהר כי הוועד המרכזי אינו מטפל בנושא זה וכי התקבלה החלטה שעו"ד שחל יימנע מעיסוק בנושא.	8
אלי אברמוב	שאלות דיירים: עדכון בנושא טעינת רכבים – לוחות החשמל במתחם מגיעים לגבול הקיבולת שלהם בחיבור רכבים חשמליים. יש בדיקה מעמיקה של	9

סיכום אסיפה כללית סר"א	הוועד המרכזי סביוני רמת אביב
------------------------	---------------------------------

גל סידס	הנושא ופניה למספר חברות למכרז להענקת שרותי טעינה ושיפור התשתית. הכוונה שהחברות שיבצעו את ההתקנה הן שיגבו את עלויות החשמל ודמי שימוש קבועים לכיסוי ההשקעה שלהם מהדיירים המשתמשים במערכת, וזאת על מנת שמי שלא משתמש ברכב חשמלי לא ידרש לשאת בעול התשלום. האכלת חתולים – יש אנשים במתחם שמאכילים חתולים בתוך החניון ולידו ובכך יוצרים בעיה תברואתית (צואה, וריחות שתן). העיריה לא מוכנה לייצר עמדת האכלת חתולים מחוץ למתחם ומצד שני גם לא אוכפת פעילות נגד מי שמאכיל. לצערנו למעט הסברה, ופניה לדיירים המאכילים שיתחשבו בכלל, אין לנו הרבה מה לעשות. סעיף זה ישונה בתקנון לאור ההערות שהתקבלו. ראובן מבניין 5 התלונן על רמת הניקיון של בניין 5 ועל כך שלא ניתן לדבר עם המנקות. דייר מבניין 8 חושב שרמת הניקיון אצלו השתפרה. עלתה בקשה להקפיד יותר על נראות השומרים במבואה המזרחית, ועל כך שהשומרים לא יתנו את הקוד של הבניינים לאורחים אלא ידאגו שהללו יצלצלו באינטרקום לדירה הרלוונטית שתפתח להם. אבי זמיר קיבל את ההערות ויפעל בנושא.	
אלי אברמוב	אבי ירום שאל איך אנחנו מתכננים לבקר את המתחזק, בייחוד לאור הטענות שהועלו לגבי המקצועיות של המתחזק הקודם. הוא חושב שצריכה להיות תוכנית בדיקות כדי שנוכל לבקר את אבי זמיר. אלי ענה שהליקוי העיקרי בעבודה עם החברה הקודמת היתה חוסר החפיפה בין סמכות ואחריות. הם לא ניהלו את קבלני המשנה. זה שונה בחוזה החדש. לגבי בקרה על המתחזק – זה התפקיד של כולנו, ובעיקר של הוועד המרכזי ונציגיו. על הדיירים להיות עירניים למה שקורה בבניינים והוועד המרכזי וצוות הניהול החדש על מה שמתרחש בשטחים המשותפים.	
גל סידס	רחל יצחקי (בניין 3) – שאלה לגבי החלפת צוות המעבר. צוות המעבר יסיים את תפקידו בסוף דצמבר. במסגרת הנהלים הוספה האפשרות לצוות ניהולי ולא רק יו"ר וזה מה שמתגבש כרגע. צוות הניהול החדש יבחר באספת הוועד המרכזי הבאה והודעה על כך תצא לדיירים. אופיר ראובן בניין 10 – ביקש לפתוח את שער 4 משני צדדיו ביחד על מנת להקל על המעבר, מכיוון שנראה שאינו רחב מספיק. כמו כן ביקש למתן את הבאמפרים בחניון. הדבר יבחן בועד המרכזי.	

סיכום אסיפה כללית סר"א	הוועד המרכזי סביוני רמת אביב
------------------------	---------------------------------

גל סידס אבי זמיר	תמרה ברנע שאלה האם יש ניגוד עניינים בין היות ורדה חקלאי בועדת ביקורת ופעולתה בנושא המרפסות. להבנתנו אין ניגוד עניינים כי הוועד המרכזי לא יעסוק בנושא המרפסות. אורנה ירום מבנין 4 – איך מדווחים ביעילות כשיש תקלה? השומרים לא תמיד עונים. כרגע יש משהו מתנופף על הגג. אבי – הטענה ברורה ואין ספק שצריך ליצור תקשורת טובה. יש מספר מספרי טלפון זמניים עד לכניסת מערכת ההודעות שתיעל את הנושא. עמדות הקבלה יודעות להעביר את ההודעה מיידית. הרעש המדובר נבדק היום ולא נראה יש שם משהו שיכול ליצור בעיה. יתכן וזה רעש מהמתקנים כנגד יונים. לגבי הבקרה – יש תקנים לאחזקת המתקנים ויש כוונה להנהיג עבודה על פיהם וכך יהיה לכולם מעקב לגבי איכות התחזוקה	
	תוצאות ההצבעה הדיגיטלית כפי שהתקבלו לאחר האספה מצורפות כנספח.	10

תוצאות ההצבעה
אסיפת בעלי הדירות 2021

תוצאות סופיות

- אחוז ההצבעה: **52%** (185 מתוך 351 קולות)
- רשימת בוחרים: בוחרים 12.21 (351 בוחרים)
- התחלה: 21:00, 2021-12-19
- סיום: 21:00, 2021-12-20
- זיהוי ההצבעה: j23

שאלה 1

אישור תקציב Approval of Budget 2022

- מאשר.ת 170 Approved ...
- לא מאשר.ת 13 Not Approved ...

שאלה 2

אישור קובץ הנהלים המעודכן

Approval of the updated set of procedures

12/27/21, 10:41 AM

VoteClick

- מאשר.ת 160 Approved ...
- לא מאשר.ת 21 Not approved ...

שאלה 3

אישור מבקרת חיצונית למתחם - רו"ח מורן כהן
- Approval of an External Auditor for the Complex
CPA, Moran Cohen

- מאשר.ת 170 Approved ...
- לא מאשר.ת 12 Not Approved ...

שאלה 4

אישור ועדת ביקורת
Approval of the Auditing Committee
גב' ורדה חקלאי Ms. Varda Chaklay
מר יוסי ניצני Mr. Yossi Nitzani
מר יוסי רוזן Mr. Yosi Rosen

- מאשר.ת 175 Approved ...
- לא מאשר.ת 6 Not Approved ...