

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

תאריך	5.8.23	נרשם על ידי	שרון גיל חיימוב
סטאטוס		תאריך אישור	
תפוצה	חברי ועד מרכזי		
משתתפים	בניין	חבר ועד	משקיפים
	1	אלי אברמוב	
	2	מיכה בן אסא	
	3	ורד צצין	
	4	יוסי רוזן	
	5	מאורי גוטליב	
	6	שרון גיל חיימוב	
	7	ניצה ויטלה	
	8	מיכה זמל	
	9	דנה שחר	
	10	תמי בר	
משתתפים נוספים	אלעד ייני		

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

מס.	תיאור	אחראי	תאריך יעד
1.	עדכונים בהתאם לתוכנית שהוצגה בעבר לוועד, בחודש שעבר הסתיימה העסקתו של רונן כהן, זאת לאחר ביצוע חפיפה עם מנהל המתחם החדש דרור, שהוא בעל הבנה טכנית רחבה. אפוקסי בחניון – דרור הביא חברה שנתנה הצעה נמוכה משמעותית ממה שהיה בידנו וביצעה עבודה טובה. בחודשיים הקרובים נכנס לפעילות מתמשכת מולם. ניקוי כיפת הבריכה – החום והקרינה גורמים להשאות של סימנים בזמן הניקיון ולכן מחכים לעיתוי בו יהיה ניתן לנקות כראוי את הכיפה (מוקדם מאוד בבוקר או עם ירידה מסוימת בקרינה). מעליות – בעקבות תקלה שהיתה הסתבר כי על מנת לחלץ אדם ממעלית יש לעבור הכשרה מתאימה. תבוצע פעילות להכשיר את דרור וליאור לביצוע חילוץ מכל סוגי המעליות במתחם, כגיבוי לקבלת מענה מהחברות השונות	מיכה/אלי מול דרור	
2.	דיווח כלכלי בישיבה הוצגו סיכום שנת 22 והצגת חציון ראשון 23 על בסיס מזומן (מצורפים לסיכום זה). נערך דיון ודוחות המצורפים כוללים את ההסברים שניתנו. תמי בר הציעה לבחון אפשרות להשקיע בפק"מ את היתרה בחשבון. הנושא יבחן באופן חיובי.		
3.	ביטוח קיבלנו הצעה של 370 אש"ח לשנה. לאחר מו"מ ביצענו ביטוח ל 18 חודשים ב 12 תשלומים בעלות של 345 אלף לשנה. פריסת התשלומים יוצרת תזרימית חריגה (שכן אנו משלמים עבור שנה וחצי בבת אחת). החלטה: לאשר את סעיף הבצ"מ כמקור תקציבי לחריגה התזרימית בנושא הביטוח, בסך 35 אש"ח. אושר פה אחד. ביטוח מבנה הדירות (בבניינים שביקשו תוספת זו) נשאר ללא שינוי אבל בוצע לשנה בלבד עם אופציה לחצי שנה נוספת באותו מחיר (בגלל מגבלות החוק). הוועד המרכזי מבקש להודות לדני דורון על עזרתו בנושא. כיום יש שביעות רצון מרמת השרות של ענר וסוכנות כרמים. המענה שאנו מקבלים מהיר ויעיל.		

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

4	חוגי בית לאור פניות של גורמים שונים במתחם לקיים חוגי בית למועמדי פוליטיים באולם המועדון, הועד ביקש לגבש עמדה מוסכמת. הצעת החלטה: לא מאושר לבצע חוגי בית במועדון כולל כאשר המועדון נשכר לצורך ארוע (על מנת למנוע מראית עין). בעד: 10 8 7 6 5 4 3 2 1 נמנע: 9 (מכיוון שלא ברורה לו היכולת המשפטית להגביל)	
5	סקר שביעות רצון הצוות המנהל מכיר את הנקודות שלא מתפקדות כראוי – הניקיון והשמירה. הובהר לאבי שאם לא יהיה שיפור בשתי נקודות אלו תסתיים העסקתו במתחם. אם יהיה שיפור – יבוצע סקר לבחון האם מדובר בדעה מתחמית. ההחלטה על האם לסיים את ההעסקה או לבצע סקר תתקבל בועד המרכזי. עלתה בקשה שלא להמתין עוד חודש ולבצע כבר עכשיו סקר. זאת לאור העובדה שאבי כבר קיבל אזהרה בנושא ולאור העובדה שהובטח לדיירים סקר חוזר לאחר שלושה חודשים. אם נרצה להחליף את חברת הניהול יש לבצע זאת עם זמן הערכות מתאים לפני אספת הדיירים. הצעה אפשרות א' - באוקטובר, אחרי סוכות להחליט על החלפת אבי או לבצע סקר לבחינה של השארותו בעד בניינים 6 4 3 2 1 8 7 אפשרות ב' - לבצע סקר לפני ראש השנה בכל מקרה ולפעול בהתאם לתוצאה בעד בניינים 5 10 9 החלטה : הסקר יבוצע באוקטובר אלא אם כן יוחלט להחליף את חברת הניהול.	
7	הפרוטוקול מתאריך 9.7.23 מאושר.	
8	הפגישה הבאה תתקיים ב 13.9.23 בשעה 1930	

הוועד המרכזי סביוני רמת אביב

סיכום דיון ישיבת ועד

סביוני רמת אביב - הוועד המרכזי - תוצאות מחזית השנה הראשונה לשנת 2023 - הצגה חודשית												
(היתרות כוללות את מרכיב המע"מ)												
תקציב 2023												
חשבון סר"א												
מייגרינסקיים												
תקציב 23												
תקציב חצי שנתי												
תקציב חודשי												
סר"ל לתקופה												
הפרש												
חזיון ראשון 22												
הפרש												
1	שירותי שמירה ואבטחה	1.1	שמירה - קבוע	-	1,248,975	1,248,975	624,488	104,081	616,210	-8,278	589,680	26,530
	שמירה - תוספות	1.2		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	שירותי ניקיון	2.1	ניקיון קבוע	-	388,000	388,000	194,000	32,333	190,845	-3,155	185,753	5,092
	ניקיון ממוכן	2.2		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ניקיון תוספות	2.3		-	11,000	11,000	5,500	917	2,329	-3,171	-	2,329
3	שירותי גינון	3.1	גינון קבוע	-	330,000	330,000	165,000	27,500	135,500	-29,500	150,977	-15,477
	גינון קבוע	3.2		-	15,000	15,000	7,500	1,250	12,340	4,840	-	-
	שחלת-עננות	3.4		-	15,000	15,000	7,500	1,250	12,340	4,840	-	-
4	מועדון	4.1	מועדון קבוע	702,000	-	702,000	351,000	58,500	270,572	-80,428	355,988	-85,416
	השתתפות בדמינון חודשי	4.2		102,000	-	102,000	51,000	8,500	41,886	-9,114	-	41,886
	חוקים מועדון	4.3		25,000	25,000	25,000	12,500	2,083	26,638	14,138	-	26,638
	תרבות	4.4		20,000	20,000	20,000	10,000	1,667	2,101	-7,899	-	2,101
5	בריכה	5.1	מפעיל בריכה	-	63,180	63,180	31,590	5,265	31,590	-	-	31,590
	חומרים בריכה	5.2		-	30,000	30,000	15,000	2,500	10,708	-4,292	-	10,708
	בדיקות בריאות	5.3		-	3,500	3,500	1,750	292	450	-1,300	2,400	-1,950
	תיקוני בריכה/מזחוקים	5.4		-	20,000	20,000	10,000	1,667	9,736	-264	33,496	-23,760
6	מעליות	6.1	תחזוקה מעליות - חוזה	15,750	-	15,750	7,875	1,313	7,392	-483	20,829	-13,437
	ברוק שנת	6.2		1,200	-	1,200	600	100	540	-60	540	-
	תקני מעליות	6.3		1,050	-	1,050	525	88	525	-	-	-
7	כח אדם	7.1	כ"א של התחזית	206,207	-	206,207	103,104	17,164	79,169	-23,935	69,231	9,938
	גנרל תחזוקה	7.2		421,200	-	421,200	210,600	35,100	210,600	-	210,600	-
	כ"א תחזוקה	7.3		-	202,650	202,650	101,325	16,888	100,256	-1,069	96,246	4,010
	דמי ניהול מייגרינסקיים	7.4		252,720	-	252,720	126,360	21,060	126,360	-	126,360	-
	שע"ש טכני (מגדלים)	7.5		42,000	-	42,000	21,000	3,500	21,060	60	22,815	-1,755
8	כח אדם חומך	8.1	שירות משפטי - וריטור	70,200	-	70,200	35,100	5,850	35,100	-	35,100	-
	שירות משפטי - ספק	8.2		40,000	-	40,000	20,000	3,333	19,455	-545	29,557	-10,102
	שירותי פינוג'ן לליל הנח"ל	8.3		101,088	-	101,088	50,544	8,424	39,663	-10,881	52,671	-13,008
	מבצעים פרטי	8.4		23,400	-	23,400	11,700	1,950	11,700	-	11,700	-
9	צריכה משותפת	9.1	מי אביבים - שוטף	270,000	-	270,000	135,000	22,500	202,090	67,090	68,978	133,114
	ארנונה	9.2		209,895	-	209,895	104,948	17,491	101,379	-3,569	99,854	1,525
	חשמל	9.3		690,120	-	690,120	345,060	57,510	167,315	-177,745	282,466	-115,151
	רישיון השמעת מוזיקה ושטח כוכ	9.4		12,000	-	12,000	6,000	1,000	2,265	-3,735	-	2,265
	אפליקציה דירי	9.5		25,000	-	25,000	12,500	2,083	13,374	874	19,306	-5,932
	תקשורת - בזק, בזק בינלאומי, פ	9.6		17,508	-	17,508	8,754	1,459	16,627	7,873	18,424	-1,797
10	ביטוח שטחים ציבוריים	10	ביטוח	350,000	-	350,000	175,000	29,167	168,450	-6,550	-	168,450
11	תחזוקה	11.1	הדברה	5,000	-	5,000	2,500	417	2,500	-2,500	400	-400
	גנרטור - חוזה תחזוקה	11.2		12,000	-	12,000	6,000	1,000	15,897	9,897	11,700	4,197
	סולר	11.3		5,000	-	5,000	2,500	417	4,961	2,461	-	4,961
	תחזוקת שערים	11.4		4,500	-	4,500	2,250	375	2,995	-1,255	5,804	-4,809
	גילוי איש - בדיקות שנתי	11.5		20,000	-	20,000	10,000	1,667	9,477	-523	9,449	28
	מיזוג אוויר עיליים - חוזה שנתי	11.6		21,000	-	21,000	10,500	1,750	10,414	-86	6,400	4,014
	אחזקת מאגרי מימי אביב	11.7		7,500	-	7,500	3,750	625	-	-3,750	-	-
	תחזוקה אחתרת ממוננת	11.8		5,500	7,418	12,918	6,459	1,077	8,786	2,327	33,741	-24,955
	מחשוב ותקשורת - רישיון ומיני	11.9		17,508	-	17,508	8,754	1,459	2,609	-6,145	20,778	-18,169
12	תקני תחזוקה	12.1	תיקוני מיזוג אוויר, מערכות ניקה	11,000	-	11,000	5,500	917	3,757	-1,743	-	3,757
	תיקוני מחשוב ותקשורת	12.2		18,000	-	18,000	9,000	1,500	13,444	4,444	-	13,444
	תיקוני מאגרי אינסטלציה וכיבוי	12.3		10,000	-	10,000	5,000	833	14,918	9,918	-	14,918
	תיקוני שערים	12.4		9,000	-	9,000	4,500	750	263	-4,237	263	-
	תיקוני חשמל	12.5		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	נילו איש - תיקונים	12.6		10,000	-	10,000	5,000	833	6,265	1,265	-	6,265
13	חומרים ורכש	13.1	חומרים - חשמל ומזרח	20,000	-	20,000	10,000	1,667	7,601	-2,399	-	7,601
	חומרים - בנין ותחזוקה	13.2		30,000	-	30,000	15,000	2,500	21,292	6,292	-	21,292
	משדרים - כיבוי	13.3		6,000	-	6,000	3,000	500	1,132	-1,868	-	1,132
	משדרים - דפוס, ציוד, בלדרות	13.4		24,000	-	24,000	12,000	2,000	16,333	4,333	11,950	4,383
	בנקים - עמלות	13.5		2,000	-	2,000	1,000	167	429	-571	1,242	-813
				2,966,344	3,199,725	6,156,069	3,078,035	513,006	2,800,573	-277,462	2,572,193	226,380
14	בצ"מ וקרן פחת	14.1	בצ"מ	130,000	-	130,000	65,000	10,833	22,334	-42,666	28,719	-6,385
	קרן פחת	14.2		200,000	-	200,000	100,000	16,667	27,500	-42,666	28,719	-6,385
				330,000	-	330,000	165,000	27,500	22,334	-42,666	28,719	-6,385
				3,286,344	3,199,725	6,486,069	3,243,035	540,506	2,822,907	-320,128	2,600,912	221,995
15	פרויקטים נוספים / השקעות		אינטרנט בחנין - השלמה									
			אינטגרציה של כל המערכות									
	סר"ל											
	סר"ל תקציב											
	אחר											
	מי אביבים - הסדר חוב שנים קודמות (בשנת 2022 נכלל בתקציב הבהיה הנוכחית)											
	סר"ל תקציב לגבייה מימי וועד בית											
	פרוט מימי וועד פר בנין בכפוף ליישום הנדסה תקנון אפי"											
	בנין		מ"ר	%	תשלום שנתי	תשלום חודשי	תקציב חצי שנתי	בנין	סר"ל לתקופה			
	1		9,602	19.1%	1,262,365	106,864	641,182	1	641,184			
	2		3,051	6.1%	407,467	33,956	203,733	2	203,736			
	3		3,044	6.0%	406,532	33,878	203,266	3	203,268			
	4		3,047	6.1%	406,933	33,911	203,466	4	203,466			
	5		6,331	12.6%	845,517	70,460	422,758	5	422,760			
	6		6,305	12.5%	842,044	70,170	421,022	6	421,020			
	7		3,052	6.1%	407,800	33,967	203,802	7	203,802			
	8		3,051	6.1%	407,467	33,956	203,733	8	203,736			
	9		3,025	6.0%	403,994	33,666	201,997	9	191,715	-10,282		
	10		9,840	19.5%	1,314,150	109,513	657,075	10	657,078			
	סר"ל מ"ר		50,348	100.0%	6,724,069	560,339	280,170		3,351,765			3,071,595
			האמנה יתרות בנק									

הוועד המרכזי סביוני רמת אביב

סיכום דיון ישיבת ועד

סביוני רמת אביב - תוצאות פיננסיות לשנת 2022 (היתרות מוצאות על בסיס מזומן וכוללות מרכיב המע"מ)			
הוצאות	הכנסות	הפרש	תקציב
הוצאות אחזקה ותפעול	1,179,360 ₪	-	1,179,360 ₪
שירותי שמירה ואבטחה	370,046 ₪	14,726 ₪	355,320 ₪
שירותי ניקיון	331,440 ₪	31,440 ₪	300,000 ₪
שירותי גינון	249,294 ₪	29,865 ₪	219,429 ₪
עבודות אחזקה, חומרים ותחזוקת מערכות בניין	421,200 ₪	-	421,200 ₪
כ"א - מרכיב שכר - מנהל מתחם	192,492 ₪	-8 ₪	192,500 ₪
כ"א - מרכיב שכר - חשמלאי מוסגר ושני עובדי אחזקה כלליים	151,932 ₪	-44,456 ₪	196,388 ₪
כ"א - מרכיב שכר - צוות וועד מרכזי (שני חצאי משרה)	43,875 ₪	13,695 ₪	30,180 ₪
יישום תפעולי סכני מקצועי	204,294 ₪	79,669 ₪	124,625 ₪
ביטוח מבני ציבור ותדירי ועד מרכזי - הכשרה חברה לביטוח	3,143,933 ₪	124,931 ₪	3,019,002 ₪
סה"כ הוצאות אחזקה ותפעול	5,927,923 ₪	31,199 ₪	5,896,724 ₪
צריכה משותפת	253,453 ₪	25,453 ₪	228,000 ₪
מ"י אביבים - חשבונות שוטפים	672,674 ₪	72,674 ₪	600,000 ₪
חשמל מתחם שלם	204,301 ₪	4,401 ₪	199,900 ₪
ארגונה מתחם שלם	1,130,428 ₪	102,528 ₪	1,027,900 ₪
סה"כ צריכה משותפת	2,050,856 ₪	202,556 ₪	1,848,300 ₪
הוצאות מועדון	711,176 ₪	79,376 ₪	631,800 ₪
תפעול בריכה וחדר כושר (כולל מדריכי חד"כ ומצילים)	31,655 ₪	-3,445 ₪	35,100 ₪
תחזוקה בריכה - בעיקר ע"י ספקי ג.ג.ל שירותי מ"ים - חפצים לבידור, פבלית וערכת	45,650 ₪	-17,530 ₪	63,180 ₪
אחזקה ותפעול שוטפות של הבריכה (כולל טיפול תקופתי בדרגש) - כולל מפעל בריכה אטר	22,508 ₪	-27,492 ₪	50,000 ₪
אחזקה מועדון: חדר כושר ופוליאטום - שדרת חדרים (איטום, פיקס צבעית), מסכים, אינטרקט	38,000 ₪	16,940 ₪	21,060 ₪
תחזוקת מיזוז אוויר וציליורים	848,989 ₪	47,849 ₪	801,140 ₪
סה"כ הוצאות מועדון	1,625,369 ₪	123,278 ₪	1,502,090 ₪
הוצאות הנחלה וכלליות	252,720 ₪	-	252,720 ₪
דמי ניהול חברה אחזקה מיניגרנספייס בע"מ	71,955 ₪	1,755 ₪	70,200 ₪
שירותים משפטיים	41,257 ₪	-38,543 ₪	79,800 ₪
שירותים נוספים	98,653 ₪	-2,435 ₪	101,088 ₪
א. יני פיננסים (אלעד יני) כולל הנה"ח	-	-23,400 ₪	23,400 ₪
ביקורת פנים (מורן כהן)	9,360 ₪	-2,340 ₪	11,700 ₪
האזה חשבון היציג	93,719 ₪	-36,281 ₪	130,000 ₪
בצ"מ	39,349 ₪	3,841 ₪	35,508 ₪
עלויות אחרות	36,978 ₪	1,123 ₪	35,855 ₪
תקשורת - בוק, בוק בינלאומי, פלאפון וה	5,436 ₪	-6,552 ₪	11,988 ₪
שירותי תכנה, מחשוב, אינטרקום ואחרות	1,524 ₪	-476 ₪	2,000 ₪
רישיון השמעת מוזיקה + תכנה + שיעון מו	-	-18,510 ₪	18,510 ₪
מקום: סליקה ועמלות בנק	20,223 ₪	-21,777 ₪	42,000 ₪
פריימק פרויקט זום	671,174 ₪	-143,595 ₪	814,769 ₪
משרדיות - דפוס, ציוד משרדי, בלדרות, כ	5,794,524 ₪	131,713 ₪	5,662,811 ₪
סה"כ הוצאות הנחלה וכלליות	7,551 ₪	-60,000 ₪	60,000 ₪
השקעות / פריימקס / פחת (*)	-	-7,449 ₪	15,000 ₪
איטום תכין למניעת חדלות באזורים מוגדרים ואיטום גג מבואה מערבית	-	-15,000 ₪	15,000 ₪
סימון ושיטות תכין וגרענים של הבנינים פולס עמדות חירום ואחרות חשמל	6,164 ₪	-18,836 ₪	25,000 ₪
שדרוג מערך מצלמות	-	-50,000 ₪	50,000 ₪
קליטה אינטרנטית בחניון	119,684 ₪	50,771 ₪	68,913 ₪
תיקון ריפוד תכין	133,399 ₪	-100,514 ₪	233,913 ₪
תיקון לקיטום והכשרת חדר ממנע בריכה לקבלת היתר רעלים	5,927,923 ₪	31,199 ₪	5,896,724 ₪
סה"כ צריימקס נוספים	5,927,923 ₪	31,199 ₪	5,896,724 ₪

כולל בין היתר הסדר חוב עם חברת השמירה G1 בסך 65,000 ש"ח
הוגשה תביעה כנגד המתחם בסך 95 אלפי ₪. ההסדר לא תוקב.
וכן תשלום עבור תיקון גינה אנגלית ושדרור אסיפת דיירי.

קריסת חדר המכונות של הבריכה והיתר רעלים.

הוועד המרכזי סביוני רמת אביב

סיכום דיון ישיבת ועד

הערות	הפרש	בפועל	תקציב	חובות קיימים
היתרה נפרסה לשנת 2023.	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ביטוח - הכשרה חברה לביטוח אבי אשר - גמר חשבון פרויקט מדקקות תאורת חירום - קו אלקטריק מי אביבים - הסדר חוב שנים קודמות מי אביבים - הסדר חוב
	24,027	82,992	58,965	20,000
	-	20,000	7,000	7,000
	-	204,449	180,422	24,027
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	הוצאות נדירות משנת 2021
	-26,391	3,427	29,818	11-12/2021
	-29,769	-	29,769	בנין 2 - החזר מרכיב 0.55 ש"ח לחודשים
	-26,353	3,422	29,775	בנין 3 - קיום החלטת הוועד בדבר גביה חד פעמית של חודש אחד
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	בנין 4 - החזר מרכיב 0.55 ש"ח לחודשים 11-12/2021
	-62,581	-	62,581	בנין 6 - קיום החלטת הוועד בדבר גביה חד פעמית של חודש אחד
	-26,999	6,237	33,236	בנין 7 - החזר מרכיב 0.55 ש"ח לחודשים 11-12/2021
	-27,009	7,245	34,254	בנין 8 - החזר מרכיב 0.55 ש"ח לחודשים 11-12/2021
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	בנין 10 - החזר מרכיב 0.55 ש"ח לחודשים 11-12/2021
	-86,507	16,638	103,145	בנין 7 - החזר מרכיב 0.55 ש"ח לחודשים 11-12/2021
	-285,609	36,969	322,578	בנין 8 - החזר מרכיב 0.55 ש"ח לחודשים 11-12/2021
	-	-	200,000	בנין 10 - החזר מרכיב 0.55 ש"ח לחודשים 11-12/2021
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	קרן פתח
	-230,383	6,169,341	6,599,724	קרן פתח
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	בנין
	1,151,808	95,984	95,984	1
	365,988	30,499	30,499	2
	365,148	30,429	30,429	3
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	בנין
	365,508	30,459	30,459	4
	759,720	63,286	63,286	5
	756,312	63,026	63,026	6
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	בנין
	365,988	30,509	30,509	7
	366,108	30,499	30,499	8
	362,868	30,239	30,239	9
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	בנין
	1,180,356	98,363	98,363	10
	6,039,804	503,291	503,291	סה"כ גביה מיט"ח וועד בית שוטפת
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	בנין
	95,758	95,758	95,758	1
	30,239	30,239	30,239	9
	63,310	63,310	63,310	5
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	בנין
	189,307	189,307	189,307	1
	270,090	270,090	270,090	9
	16,600	16,600	16,600	5
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	בנין
	-134,996	-134,996	-134,996	1
	151,694	151,694	151,694	9
	151,694	151,694	151,694	5

בכבוד רב ובברכה,
אלעד יני
א"י פניקס
משרד חשבונות ופיקוח
0322213789
elad@yeynicpa.com

