

פרוטוקול אסיפה כללית

בה"ס "גיל"
15 במאי 2017

חלק ראשון - אסיפה כללית שנתית

רשימת נוכחים:

אוריה אבני, מתן טרנטו, לודמילה חריק, אורי וג'סיקה לוי, יעקב וג'קלין רזניק, ארז סבן, זהבה וחיים יהלום, אירית ברין, איריס לנה, מירה זיסקין, רעיה ישראל, וירג'יניה ברקוביץ', ורדה שפלן, איל ונונו, אסתי ואחיה גריזים, איל נובינסקי, דליה שמואלי, מרדכי שמואלי, הניה ששון, שאול זביידה, רחל יורמן, רחל לוי, אבי סער, שלמה מזרחי, יצחק טובבין, מאיר פרידמן, רונית דנון פרידמן, צבי קוך, אורית מגרה, שולמית עזרא, עדנה בוקשטיין, יאיר קויש, נאוה אורגד, ורדה פפר, לובה דובהון, אליהו אריה, אורנה גרשון, קרן שטוטלנד, יורם אלמדון, יואב שלישי, אמיר משה, שושנה עמיאל, עודד אפל, רון מוראי, מיכאל קדרון, רן קדרון, אדית גרסיאני, נאוה חלפון, רזי חברוני, אילה שפיר, אלונה כהן, יואב נבו
*סה"כ 58 רשומים.

סקירת פעולות הועד היוצא בשנת 2016 (אורנה גינדי)

1. סיכום פרויקט החלפת תשתיות מערכת ההשקיה- המערכת הוחלפה במערכת ממוחשבת והתוצאות ניכרות בהשקיה חסכונית ויעילה ובירידה משמעותית של כ-30% בחשבונות המים. המערכת הנוכחית מתריעה על פיצוצים ונזילות באופן מידי ומאפשרת התאמה לחלקות השונות.
2. פרויקט החלפת מערכת ההשקיה איפשר, בן היתר, הצבת גופי תאורה על המדשאות, לבטיחות הדיירים בלילה.
3. הפרויקט איפשר חיבור של כל הבניינים להארקה.
4. החלפת צוות הגננים- אחרי מכרז ובחינת הצעות נבחר צוות מצוין של בעלי מקצוע מומלצים ורבי יוזמה שתוצאות עבודתם כבר ניכרים בגינה.
5. בשנה האחרונה הושם דגש על גינון בחלקות הפנימיות ושתילת פרחים וצמחים בחלקות הפונות לעמישב ובחלקות הפונות לדרך השלום.
6. גגות- נבחרה חברה חדשה שאחראית על כל התיקונים על ידי פריסת יריעות. כמו כן מתבצעים תיקונים שוטפים של המרזבים.
7. הסרת מתקן הקרטונים שהיווה מפגע אסתטי מול חנות האורתופדיה.
8. חניה (סקירה על ידי אבי סער)
ההסכם בין עיריית גבעתיים ות"א מאפשר חנייה בשני הצדדים של רחוב עמישב. לגבי חניה במפרצון – טרם הצלחנו לגדר לטובת התושבים.

טיפול שוטף

- ניקוי גגות- מבצע שנתי
- טיפול במקלטים במטרה לשמור על הקיים
- פתיחת סתימות
- ניקיון חדרי מדרגות
- ניקוי פחי הזבל תוגבר לשלוש פעמים בשבוע, ופעם בשבוע מתבצעת שטיפה יסודית

- תגבור הצפרדעים הירוקות
- ריסוס חדרי מדרגות ומקלטים

תכניות לשנה הבאה

הוועד מתכוון להמשיך לפעול לטובת איכות חיים של התושבים וכדי לפעול בשקיפות מלאה ובדיאלוג עם כל הדיירים, יש תכנית להקמת אתר אינטרנט. האתר ישמש להעברת מידע שוטף וחלקו יוקדש לדיווח שוטף בנושא פרויקט פינני-בינוי.

הצגת הדו"ח הכספי (יאיר קויש)

הכנסות השיכון הן בעיקר משני מקורות: השכרת החנויות- 350,000 ₪ בשנה ודמי חבר- כ- 235,000 ש"ח. השנה חל גידול משמעותי בהוצאות ביחס לשנה שעברה בעקבות ההשקעה הגדולה שנעשתה במערכת ההשקיה. ההוצאה הייתה חד פעמית והיא באה ותבוא לידי ביטוי בחיסכון בחשבונות הפרטיים ושיפור איכות החיים. הוצאה גדולה נוספת היא איטום הגגות. זו פעולה שנתית. עבודת הגביה מתנהלת כסדרה על ידי דוביק: כמעט כולם משלמים בזמן, היו בעבר מקרים שוליים של דיירים פרובלמטיים והם טופלו. נעשה מאמץ של הוועד להפחית את דמי הניהול בבנק ולהקטין את עמלת הקצאת האשראי. המטרה הושגה.

הנה מספר ערוצי תשלום של מסי ועד השיכון, לנוחיותכם:
העברה לחשבון 188455 בבנק הפועלים סניף 640, רח' וייצמן בגבעתיים.
מסירה של 6-12 צ'קים דחויים לדוביק הגובה.
מסירה אישית של צ'קים דחויים לזהבה יהלום.

דו"ח וועדת הביקורת (יאיר קויש ואבי סער)

וועד השיכון מקיים פעילות אינטנסיבית, אחראית וראויה לציון, בעיקר לאור העובדה שהפעילות היא בהתנדבות. הפעילות באה לידי ביטוי ב- 4 ישיבות בשנה המלוות בפרוטוקולים, ובנוסף יש התכתבות מיילים ענפה ושיחות טלפוניות רבות. בחירת הצוותים המקצועיים ככול תחום נעשית אחרי עריכת מכרזים ובדיקה יסודית של ההצעות, הן מבחינת המחיר והן מבחינת איכות העבודה. כל החוזים נחתמים באופן מסודר. כל הפעילות מתנהלת באופן מסודר ויש אפשרות נוחה למעקב. הוועד מתנהל בעקביות בשאיפה לחסוך ולהתייעל ככל האפשר לטובת כל הדיירים בשיכון.

***הוועד מבקש עזרת הדיירים בפנייה לבעלי הכלבים ללכת איתם קשורים ולאסוף את צרכיהם. בעלי הכלבים מתבקשים לשמור על הערוגות והפרחים מפני הכלבים.**
***הוועד מבקש לא לעשות מנגלים על הגגות מסיבות בטיחות והתחשבות במרחב הציבורי.**

שאלות ותשובות

1. תאורת הלילה מתחילה ב-19:30 ונמשכת עד 2:30 לפנות בוקר. כיוון השעונים נעשה פעמיים בשנה וכרוך בעלות מסוימת. התאורה פגעה באוכלוסיית הקיפודים אך הגבירה את תחושת הביטחון של התושבים.
2. בקשה לריבוי ערוגות התבלינים.
3. האכלת חתולים- יש פינות האכלה בשיכון ויעשה ניסיון לסמן אותן באופן קבוע.
4. בקשה לשים שלטים על איסור לשחרר כלבים.
5. שאלה על האפשרות לבקש החזרים על חשבונות המים הקודמים- מבדיקת הוועד עלה בעבר שאין אפשרות כזאת.
- מכתב התשובה של העיריה בעניין יימסר לכל המבקש.
6. בקשה לבדוק את פעולת הממטרות.

בחירת וועד האגודה ובחירת חברה חדשה לוועדת ביקורת

קרן שטוטלנד תחליף את אבי סער בוועדת ביקורת ותצטרף ליאיר קויש.
אבי סער יצטרף לוועד השיכון יחד עם אירית ברין, זהבה יהלום, אורנה גינדי ואיריס לנה.

44 מצביעים בעד מתוך 58 נוכחים.

חלק שני – פרויקט פינוי-בינויפעולות הוועד (סקירה של אורנה גינדי)

כוונת וועד השיכון עד כה ומפה ואילך הן להביא את הפרויקט לידי מימוש תוך קבלת תמורה מיטבית לכל בעלי הדירות בשיכון.

הפרויקט החל לפני שש שנים. מאז תחילתו חלו בשוק זה שינויים רבים ומחובתנו לבדוק שוב את תוקף ההסכם לעת הזו בעיקר לאור העובדה שחלו שינויים בחקיקה, ולהסכם עצמו נוסף נספח של היזם המשנה את התמורה לבעלי הדירות.

בנובמבר 2016 היו כ- 67% חתימות על הסכם שבו הובטחה לדיירים תמורה של 35% תוספת לדירה.

בעקבות דיונים בעירייה, ניסח היזם נספח להסכם לפיו לכל דירה תינתן תוספת של 25 מ"ר, ללא קשר לגודלה הראשוני- כלומר תמורה זהה לכולם, ללא קשר לגודל היחסי של הדירה. היזם קיבל תוספת דירות בפרויקט וכן אושר לו תוספת של מרכז מסחרי על בסיס המרכז הקיים. לתוספות אלו לא היה ביטוי בנספח החדש.

על הנספח החדש חתמו 40% מהדיירים.

בנקודת הזמן הזאת דיירים רבים פנו לוועד להתייעצות בעניין ההסכם.

הוועד פנה בינואר 2017 למשרד עו"ד בורנשטיין וביקש לברר לגבי התמורה שקיבל היזם ומה משמעותה לדיירים, כמו כן ביקש לברר מה משמעות החנויות, שהן רכוש האגודה ולפיכך רכוש הדיירים כולם, שההתייחסות אליהן בהסכם לא הייתה מספקת.

הוועד פנה לעו"ד קופרשטיין שהוא עו"ד שמלווה את ענייני השיכון, שעודד את הוועד לפנות לקבלת חוות דעת נוספת על ההסכם.

הפניה לעו"ד דן הלפרט נעשתה אחרי בדיקה מעמיקה ולאחר שהתברר שהוא אחד המומחים בתחום. חוות הדעת על ההסכם והנספח החדש העלתה 90 הערות, רבות מהן הערות מהותיות.

חוות הדעת הועברה למשרד עו"ד בורנשטיין שסירב להגיב על ההערות ואף נקט לשון חריפה ומאיימת והוציא מכתב ובו הוא מאיים בתביעה על תושבי השיכון. בבדיקה משפטית שערך הוועד הסתבר שאין כל עילה לתביעה כזאת.

הוועד מבקש את תמיכת הדיירים בפעולות הבאות בכוונה להגיע להסכם מיטבי:

1. פניה נוספת למשרד עו"ד בורנשטיין כדי לקבל תגובותיהם על ההערות בחוות הדעת.
 2. פניה לשמאי עצמאי למטרות הבאות:
 - בדיקה של שטח השיכון ובדיקה של ההצעה הכלכלית העומדת על הפרק ואת ההתכנות שלה מול תכניות העיריה
 - לצייד אותנו במפתח לפיו נתן לשקלל את כל המדדים של שווי הדירות, באופן שתהיה שקיפות מלאה לגבי אופן חלוקת הדירות.
- עלויות טיפול בפרויקט פינוי-בינוי: חוות הדעת של עו"ד הלפרט 7,000 ש"ח, בדיקת שמאי כ-30,000 ש"ח.

הערות הדיירים:

1. התכנית המוצעת על ידי היזם מאד צפופה.
2. רתיעה מהאיומים שהושמעו כלפי הוועד והדיירים שלא חתמו.
3. הפניה לשמאי חשובה וחשוב גם למנות מפקח מטעם השיכון בזמן הבנייה.
4. במקרה שלא תתקבל תמורה ראויה מהיזם הנוכחי על פי המלצת השמאי, ניתן לצאת למכרז חדש בקרב היזמים המובילים במשק.
5. בקשה לא לעכב את הפרויקט אלא לבצע במהירות את כל הפעולות והבדיקות המשפטיות והכלכליות המוצעות.