

אגודת מעוז-אביב - דו"ח ועדת ביקורת – נובמבר 2013

ראשית, חברי ועדת הביקורת מודים לחברי הוועד על ההתנדבות לפעילות באגודה ועל השקעת שעות רבות למען הקהילה. אנו מברכים על רוח ההתנדבות הזו!
להלן עיקרי ההערות של ועדת הביקורת בכל הקשור לפעילות הוועד ומשרד האגודה בשנת 2013.

- 1. פרויקט הגגות:** זהו פרויקט רחב ההיקף ביותר שהוועד לקח על עצמו בשנים האחרונות. הפיילוט שהסתיים לפני שנה הציף כמה נושאים. הוועד התחייב להציג הממצאים בפני אסיפת דיירים שתוקדש לנושא, אבל למעט דיון קצר שלא במסגרת סדר היום המתוכנן של אספת דיירים, הוועד לא מצא עד היום זמן לעדכן את התושבים ולאפשר לאסיפה לקבל החלטה בנושא זה, וזאת למרות איזכורים והפצרות רבות של ועדת הביקורת. היקף הפרוייקט והעלות שלו, שהיא הרבה מעבר למיסי הוועד הרגילים, מחייבים שקיפות מלאה. אנו שבים ודורשים מן הוועד למלא אחר התחייבותו וחובתו לקיים אסיפה בהקדם האפשרי בה יוצגו כל הנתונים.
- 2. גובה הערבון הנדרש מדיירים המרחבים צפונה ודרומה.**
על פי הפרוטוקול, האסיפה הכללית של מרץ 2013 אישרה הפקדת ערבות בגובה 10,000 ש"ח מכל דייר המרחיב צפונה להבטחת החזרת מצב השטח לקדמותו בתום הבניה, וכן סכום של 5,000 ש"ח מכל דייר המרחיב דרומה. לטענת הוועד נפלה טעות בניסוח ההחלטה בכתב והכוונה הייתה לגבות 10,000 ש"ח גם מדיירים המרחיבים דרומה. אנו רוצים לבהיר כי הסכום המחייב הוא זה שמתועד בפרוטוקול האסיפה הכתוב, וכי על מנת לשנות זאת יש לשוב ולהעמיד את הסכומים לאישור האסיפה הכללית מחדש.
- 3. העלאת מיסים:** הוועד הצהיר על כוונתו להביא לאישור אסיפת התקציב של ינואר 2014 את הצעתו להעלאת מיסים.
בשנה האחרונה פרויקט הגגות הטיל מעמסה כבדה של כ-9,000 שקל לדייר, כ-150 לחודש לאורך שנים על כל התושבים.
על כן, יש להתייחס ברגישות רבה לנושא, ויש להיות זהירים ביותר בכל הקשור לדרישות כספיות נוספות מהתושבים. לפני דרישה להעלאת מיסים על בסיס המדד מלפני 10 שנים, ועוד תוספת של 15 שקל לחודש לדירה, על הוועד להציג קודם לכן תוכנית הוצאות כללית מפורטת ולגזור ממנה את גובה התשלום הנדרש, ולהביא לאישור האסיפה.
באין תוכנית ברורה שזוכה לאישור האסיפה של הוצאה כספית מוגדלת, יש חשש שיגבו עודפי כספים, ולצערנו, עודפי כספים ציבוריים נוטים להיות מנוצלים עד תום בכל מקרה.
- 4. טיפול בפניות דיירים:** ועדת הביקורת קיבלה במהלך השנה מספר גבוה יחסית של פניות מדיירים שהתלוננו על חוסר מענה לפניותיהם הישירות אל האגודה, או על פרק זמן לא סביר למענה, או על מענה חסר – מידע שביקשו לא התקבל. אנו פונים לוועד לגבש נוהל מחייב למענה לפניות דיירים תוך פרק זמן קצוב ולתיעוד של הטיפול בכל פניה עד לסיומו.
- 5. נוהל קבלנים/נוהל הרחבה:** הוועד עמל על הכנת "נוהל קבלנים" שיגדיר איך צריך לפעול קבלן בשכונה, מה מותר ומה אסור, מה האחריות המוטלת עליו, אילו ערבויות כספיות עליו להעמיד, ובמקביל מהי האחריות של הדיירים הבונים. הנוהל טרם פורסם.

6. **פיקוח על קבלנים/הרחבות:** בנוסף להגדרת נהל, יש צורך בפיקוח על קבלני הבניין בשטח ובהקפדה על כך שיעבדו לפי הנהל - שיכנסו לשיכון רק בדרכים מורשות, שיקפידו על גידור תקין ואחיד של שטחי העבודה, ושימזערו את הפגיעה בגינון ובחיי התושבים ככל הניתן... להערכתנו, לא מורגשת דיה מעורבות פעילה של האגודה בשטח. דרושה הפניית משאבים ותשומת לב רבים יותר לפיקוח ולשמירה על פני השיכון בתקופה של בנייה מאסיבית.
7. **קאונטרי:** בתקציב שהציג הועד בפני אסיפת התושבים בינואר השנה נפסל הסעיף שנגע לבדיקת היתכנות הקמת קאונטרי/בריכה. התקציב אושר ללא סעיף זה. לאחר פסילת הסעיף בהצבעה, הועד פירסם סקר/שאלון במטרה לברר האם בכל זאת יש תמיכה למיזם בקרב כלל התושבים. תוצאות הסקר לא פורסמו עד היום למרות דרישה מפורשת של ועדת הביקורת. מקונן בנו החשש שתוצאה לא רצויה בעיני חברי הועד פשוט נגנזה.
8. **בטחון:** השכונה סבלה במהלך הקיץ מגל פריצות לדירות. מובן כי אין פתרונות קלים ואלו דורשים תקציב או סמכויות חוקיות שלא מצויות בידי הועד. יחד עם זאת, אנו סבורים כי חובה על הועד לבחון ברצינות צעדים שניתן לנקוט להגברת בטחון התושבים, במגבלות הקיימות. בפני הועד הוצגו יוזמות של תושבים ואנו קוראים לועד לבחון אותן.
9. **חיי קהילה:** מאמץ רב נעשה בשנים האחרונות לעידוד פעילות קהילתית הן על ידי דיירים והן על ידי הועד. השנה לא בוצעו חלק מהפעילויות שנעשו בעבר: רכישה של תוי קנייה שמזכים את התושבים ב 18% הנחה במגה ועוד רשתות; פעילות בסוכות למרות קיומה של סוכה גדולה; סרטים בגבעה במהלך הקיץ. כל אלה מסורות שהתבססו לאורך שנים וצומצמו השנה למרות שהן מתוקצבות ומאושרות.
10. **תכנון מראש של שינויים מהותיים:** השנה הועד החליט לסיים לפני המועד את ההסכם עם חברת הגנות. עד למועד כתובת הדו"ח טרם נבחרה חברת גננים מחליפה קבועה. מומלץ שהועד יסיים את המכרז בהקדם על מנת להבטיח טיפול נאות בגינה.
11. **הועד כמגשר:** מתוך פרוטוקולי ישיבות הועד עולה שבמקרים רבים בהם נידונו סכסוכי שכנים ו/או בקשות לסייע במחלוקות הנוגעות לשימוש ברכוש המשותף וכו', אופי התשובה הייתה ש" האגודה אינה מתערבת בעניינים בין הדיירים " או "הועד לא נכנס לסכסוכי שכנים". לאורך שנים הועדים מצאו שתפקידם אינו רק לתחזק פיזית את השיכון אלא לטפח חיי קהילה ושכנות תקינים. אנו קוראים לועד לאמץ קו מחשבה זה ולגלות נכונות לסייע לדיירים ולהפעיל את סמכותו במיוחד בכל הקשור לענייני רכוש, הרחבות, תחזוקת מבנים וביטחון. בפרט חיוני כי הועד יתנה חתימה על תכנית הרחבה בסילוק חובות לדיירים שהרחיבו קודם.

דגשים:

- הועד צריך להקפיד יותר על כללי המינהל התקין, ולהיות קשוב יותר לצרכי התושבים.
- בשל התמקדות הועד במטרות ארוכות טווח שטרם זכו לאישור האסיפה, אינו שם דגש מספיק על איכות חיי היומיום בשכונה, לרבות חיי הקהילה וענייני התחזוקה השוטפת.
- בכל הקשור לפרויקט הגגות, על הועד להקפיד על שקיפות, על הצגת מידע מלאה ועל דיווח שוטף על ההתקדמות הפרויקט.

חברי ועדת ביקורת: ג'סיקה ברסלר, ניר כפתורי