

מעוז-אביב - דו"ח ועדת ביקורת מאי 2014

פרויקט הגגות

- רקע: בשנת 2012 אישרה אסיפת הדיירים את פרויקט הגגות בהיקף כספי של כ 9,000 שקל לדירה. הבניין הראשון ששופץ היה פיילוט ממנו היו אמורים להפיק לקחים לפני המשך הפרוייקט. פרוייקט זה, שהיקפו הכספי שקול ל 2-3 תקציבים שנתיים, מעורר שאלות רבות וביקורת על דרך התנהלותו:
- האם היה צריך לחכות 25 שנים לביצוע הפרוייקט מאז השיפוץ האחרון?
 - ב 10 השנים האחרונות תוקצבו כ 100-150,000 שקל לשנה לתיקונים נקודתיים בגגות. האם זה היה ניצול נכון של כספי האגודה?
 - האם נכון שמתנדבים שנבחרו לוועד ינהלו פרויקט בהיקף כספי כזה – כ 5 מיליון שקל?
 - מה גרם לכך שהיקף הפרוייקט גדל למימדים הנוכחיים שלו? מדוע שני הבתים שבוצעו במהלך 2013 לאחר הפיילוט בשנת 2012 חרגו כל כך הרבה מהתקציב?
 - מדוע עברה כשנה וחצי ממועד ביצוע הפיילוט בבית 7 עד לפירסום המסקנות והנתונים הכספיים? מדוע אסיפת הדיירים שהייתה צריכה לאשר את המשך הפרוייקט בתום הפיילוט לא כונסה עד חודש אפריל 2014?
 - למה לא היה מנגנון שהתריע על החריגה מוקדם יותר?

המלצה 1: לטפל בתחזוקת הגגות ותחזוקת המבנים (גם חזיתות הבניין הן באחריות האגודה) באופן שוטף, ולא כפרוייקט חד-פעמי ענק פעם ב 20-30 שנה. טיפול בבניין אחד כל שנתיים למשל, היה יכול להתבצע במסגרת התקציב הרגיל, או עם תוספת קטנה של כ 20-30 שקל לחודש לדירה.

המלצה 2: פרוייקט בהיקף כספי גדול (ההיקף ייקבע על ידי האסיפה/ כאחוז מסויים מהתקציב השנתי) ו/או שבגיננו נדרש תקציב מיוחד, ינוהל על ידי גורם מקצועי בתשלום, ולא על ידי חבר ועד, אלא אם כן אושר אחרת באסיפת הדיירים.

המלצה 3: בפרוייקט רחב היקף, על הוועד לתת דיווח רבעוני לתושבים על התקדמותו וכן להסמיך את ועדת ביקורת לעצור את הפרוייקט אם הנתונים לא מוצגים או שהם חורגים יחסית לתוכנית שאושרה באסיפה.

שיפוץ המרכז המסחרי

- רקע: בסוף שנת 2013 החליט הוועד לערוך שיפוץ במרכז המסחרי. הנושא היה דחוף לאור אי יציבות קיר התמיכה הדרומי של המרכז והסכנה מהאפשרות שיתמוטט.
- השיפוץ בוצע אך ליקויים רבים נראים בשטח עד היום.
 - הוגשו מספר הצעות לשיפוץ, אך הן לא היו זהות מבחינת היקף העבודה ולכן לא היו ברי השוואה.
 - נבחר קבלן ללא אישור מסודר בישיבה של הוועד. למעשה אין כלל תיעוד בפרוטוקלים של ישיבות הוועד על החלטה כזו.
 - במסגרת שיפוץ הרחבה של המרכז, שופצה גם כניסה מס 1 בבית 8. הדבר כלל לא הובא לאישור.
 - בתקציב הוועד לשנת 2013 לא היה סעיף המכסה עבודה זו, או עבודה בהיקף כספי כזה. אנו מזכירים שלועד אין סמכות לאשר הוצאה כספית בהיקף זה ללא אישור אסיפת הדיירים ובכך חרג מסמכותו.
 - עבודת הקבלן נעשתה ללא פיקוח. תוצאות העבודה לא עומדות בדרישות הבסיסיות. לקבלן לא היה כנראה הידע והנסיון הדרוש לביצוע עבודה כזו. עד היום העבודות לא הסתיימו.

המלצה: באחריות מנהל/ת משרד האגודה לוודא שפעולות הוועד יבוצעו רק כשיש אסמכתא כתובה בפרוטוקול – החלטת ועד או החלטת אסיפת דיירים או במסגרת התקציב השנתי. אם יש ספק לגבי כך,

חובת מנהל המשרד לפנות לוועד לקבלת הבהרה ובמידת הצורך ליידע ולהתריע בפני חברי ועדת ביקורת.

בית קפה מטילדה

במהלך השנה החולפת בעלי בית הקפה מטילדה (שבעלות חדשה) החליטו לסיים את השכרת החנות הצמודה לרחבה המערבית של המרכז המסחרי. בכך צמצמו את השטח הפנימי של בית הקפה. במקביל הציע בעל השטח שהתפנה לרשת בתי קפה אחרת לשכור את השטח ולפתוח סניף של הרשת. בין הגופים המסחריים המעורבים התגלו חילוקי דעות משפטיים. בין היתר לגבי זכות השימוש ברחבה המערבית.

איכשהו, ועד מעוז-אביב נכנס לתחייבויות חוזיות עם אחד הצדדים עוד לפני שהדיון המשפטי הסתיים ובכך סיבך את האגודה בסכסוך עסקי שאין לנו עניין להיות מעורבים בו.

המלצה: לבחון את תפקודו של היועץ המשפטי של האגודה במקרה זה, ובמידת הצורך – להחליפו!

נוהל בניה

מזה 20 שנה מתקיימת תופעה בשכונה של בניית הרחבות, צפונה, דרומה ושל מעליות. בנוסף תושבים עורכים מידי פעם שיפוץ כולל בדירתם. הדבר גורם לנזקים סביבתיים רבים ולהפרעות קשות לתושבים ולחיי השכונה. גיבוש נוהל כתוב שיפרט את כללי ההתנהלות במהלך עבודות אלו, את אחריות הגורמים השונים המעורבים – בעל הדירה, הקבלנים, ועד האגודה – הוא כלי חיוני שיכול לסייע לניהול תקין של השכונה ומזעור ההפרעה לחיי התושבים

מזה למעלה משנתיים מטפל הוועד בהכנת נוהל בנייה. הנוהל טרם הובא לידיעת התושבים.

המלצה: לפרסם נוהל בניה בהקדם, ולעדכן אותו מידי פעם בהמשך לפי הצרכים

גרעון כספי והעדר פיקוח כספי

בתחילת 2012, לאגודה היו רזרבות כספיות בסך של כ 300,000 שקל, כפי שממליץ תקנון האגודה. לאחר שנתיים, מסתמן ששנת התקציב 2013 מסתיימת בגרעון של כ 200,000 ₪. בשנתיים אלו (2013-14) התקציבים שהוצגו לאסיפת הדיירים ושאושרו על ידה היו מאוזנים. במהלך השנתיים לא דווחה שום חריגה. דו"ח הביקורת של המבקר החיצוני, רואה חשבון מקצועי, לא הראה חריגה שיכולה להסביר את התופעה. כלומר 500,000 ₪ נעלמו ללא שיש לכך תיעוד או הסבר כלשהו.

המלצה: לבדוק שוב מול המבקר החיצוני, שהוא רואה חשבון, איך נוצרה חריגה זו למרות הפיקוח שלו. במידה והוא לא ביצע את תפקידו, לשקול להחליפו ו/או להגיש נגדו תלונה על מעילה באמון.

תפקוד הוועד היוצא

הוועד היוצא נכנס לפעולה עם הרבה אנרגיות והתחיל פעילויות בתחומים שונים - פרויקט הגגות, החלפת חברת גננות, איוש המשרד, בדיקת אפשרות לבריכה/קאונטרי ועוד... עם זאת, נראה שלאורך תקופת כהונתם, חלק מחברי הוועד לא יכלו להקדיש את הזמן הנדרש למלא התפקיד כמצופה מהם. סביר להניח שחלק מהליקוים שהתגלו נובעים מכך. עקרונית, לא חלה אחריות (משפטית) על מתנדב לתפקיד שאינו בשכר כמו חבר ועד בעמותה ללא מטרת רווח. אבל אפשר לצפות ממי שהציג מועמדות, נבחר על ידי התושבים, ולקח על עצמו תפקיד ציבורי, לנהל את ענייני האגודה ואת כספי התושבים בנאמנות ובמסירות, כאילו היה זה רכוש.

כמו כן מצופה ממי שמתנדב לתפקיד אך נבצר ממנו מכל סיבה למלא אותו כראוי להתפטר על מנת לאפשר למתנדב אחר להכנס במקומו. במידה ולא ימצא מתנדב כזה יש לקיים בחירות חדשות לוועד, שלא מן המניין.

תפקוד ועדת ביקורת

לאור הליקויים הקשים הקשורים לפעילות הועד והאגודה בשנתיים האחרונות, והחריגות הגדולות בתקציב, מחובתנו להעלות את נושא פעילות ועדת הביקורת. לצערנו, לא הצלחנו למנוע את החריגות הכספיות הקשות שתוארו למעלה. כיון שועדת ביקורת ניזונה מהפרוטוקולים של ישיבות הועד, ומפניות של תושבים, על חלק מהדברים נודע לנו רק בדיעבד.

לרשות ועדת ביקורת לא עומדים כלים או סמכויות אכיפה – למשל כשפניותיה לועד לקבלת מידע ונתונים אינן נענות. הדבר בלט במיוחד בפרויקט הגגות בו לא קיבלנו מענה חרף פניות חוזרות ונשנות לועד לקבל נתונים כספיים בזמן אמת, ודרישה תקיפה להביא את הנושא בפני האסיפה כפי שהתחייב. פניה לרשם האגודות השיתופיות או לגורמי חוץ אחרים הינו צעד קיצוני ובחרנו שלא להשתמש בו, במיוחד לאור העובדה שחברי הועד הינם בסופו של יום מתנדבים, שכנים, חברים שאינם פועלים בזדון או בכוונה להזיק לשכונה.

המלצה – יש להגדיר את המנדט של ועדת הביקורת, למסד דרכי עבודה מול הועד ומישרד האגודה ולשקול מתן כלים/סמכויות כדי לעמוד במטרות שלה. כמו בן רצוי לבחון מחדש ולהגדיר את התפקיד של המבקר הכספי החיצוני של האגודה.

הביקורת השנה חריפה במיוחד. נקווה שנדע להפיק מכך את הלקחים הנכונים.

עם זאת, אנחנו חוזרים ומודים לחברי הועד היוצא ולחברי הועד החדש על רוח ההתנדבות שלהם, על העשייה שלהם למען הקהילה, על השקעת השעות הרבה שלהם למעננו, על האנרגיה שהם מביאים לתפקיד. עם לוקחים על עצמם אחריות כבדה, הכרוכה במצבים מורכבים ולא פשוטים לפתרון. בלעדיהם השכונה שלנו לא הייתה כפי שהיא. בידי חבר ועד אחריות רבה, ואיתה גם היכולת להשפיע ולהזיז דברים.

על כן אנחנו קוראים לכל תושבי השכונה לתרום ממרצם, מניסיונם ומזמנם לפעילות קהילתית, באחת המסגרות הקיימות (או בהקמת מסגרות חדשות).

בברכה,

ג'סיקה ברסלר , ניר כפתורי