

דו"ח ועדת ביקורת מאי 2014

מטרת ועדת הביקורת היא לבדוק את אופן ניהול האגודה, לרבות ניהול הכספי, ואת אופן תפקוד הוועד. מטבעה, ביקורת מתמקדת באותם נושאים הטעונים שיפור ואינו מציין את כל הפעילות הרבה והברוכה של חברי הוועד הפועלים כולם בהתנדבות. אנחנו מודים להם על פעילותם למען הקהילה. להלן עיקר ממצאי הוועדה.

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 לקראת המשך הפרויקט.
- פרויקט זה, שהיקפו הכספי שקול ל-2-3 תקציבים שנתיים, מעורר שאלות רבות וביקורת על דרך התנהלותו, על ידי הוועד היוצא והוועדים הקודמים לו, וכן שאלות לחברי האגודה.
- האם היה צריך לחכות 25 שנים לביצוע הפרויקט מאז השיפוץ האחרון?
- ב-10 השנים האחרונות תוקצבו כ-100-150,000 שקל לשנה מהתקציב 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, כאשר לא לכל חבר ועד יש את הכישורים או את הזמן הפנוי לשם כך.
- מה גרם לכך שהיקף הפרויקט 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 לפרסום הנתונים הכספיים והמסקנות?
- מדוע אסיפת הדיירים שהייתה צריכה לאשר את המשך הפרויקט בתום הפיילוט לא כונסה עד חודש אפריל 2014, כאשר היה ברור שתהיה חריגה תקציבית משמעותית?
- למה לא היה מנגנון שהתריע על החריגה מוקדם יותר?

המלצה 1: עם סיום פרויקט הגגות הנוכחי, להמשיך לטפל בתחזוקת הגגות ותחזוקת המבנים באופן שוטף (כולל חזיתות הבניין שהן באחריות האגודה), ולא כפרויקט חד-פעמי ענק פעם ב-20-30 שנה. טיפול בגג של בניין אחד כל שנתיים למשל, יכול להתבצע במסגרת התקציב הרגיל, או עם תוספת סבירה של כ-30 שקל לחודש לדירה.

המלצה 2: פרויקט בהיקף כספי גדול או בעל מורכבות מקצועית גבוהה, ו/או שבגינו נדרש תקציב מיוחד, ינוהל על ידי גורם מקצועי בתשלום, ולא על ידי חבר ועד, אלא אם כן הדבר אושר אחרת באסיפת הדיירים.

המלצה 3: בפרויקט רחב היקף, על הוועד לתת דיווח רבעוני לתושבים על התקדמותו. מומלץ להסמיך/לחייב את ועדת ביקורת לעצור את הפרויקט אם הנתונים לא מוצגים או שהם חורגים יחסית לתוכנית שאושרה באסיפה.

שיפוץ המרכז המסחרי

- רקע:** לקראת סוף שנת 2013 החליט הוועד לערוך שיפוץ במרכז המסחרי. השיפוץ היה חשוב לאור אי יציבות קיר התמיכה הדרומי של המרכז והסכנה מהאפשרות שיתמוטט.
- בתקציב האגודה לשנת 2013 לא היה סעיף המכסה עבודה זו, או עבודה בהיקף כספי כזה (מעל מאה אלף שקל). אנו מזכירים שלוועד אין סמכות לאשר הוצאה כספית כזו ללא אישור אסיפת הדיירים.
- הוועד חרג מסמכותו.
- אין כלל תיעוד בפרוטוקולים של ישיבות הוועד על החלטה לבצע את השיפוץ למרות היקפו הכספי.
- בתהליך בחירת הקבלן הוגשו לוועד מספר הצעות על ידי מספר קבלנים. ההצעות לא היו זהות מבחינת היקף העבודה ולכן לא היו ברי השוואה.
- נבחר קבלן ללא אישור מסודר בכתב בישיבה של הוועד.
- השיפוץ בוצע, אך ליקויים רבים נראים בשטח עד היום, למעלה מחצי שנה לאחר העבודה.
- במסגרת השיפוץ במרכז המסחרי, שופצה גם כניסה מס' 1 בבית 8. הדבר לא הובא לאישור הוועד (או אושר בעל פה אך לא תועד כנדרש בפרוטוקול).
- עבודת הקבלן נעשתה ללא פיקוח. תוצאות העבודה לא עומדות בדרישות הבסיסיות. העבודה בוצעה בצורה לא משביעת רצון. עד היום העבודות/תיקונים לא הסתיימו.

המלצה: באחריות מנהל/ת משרד האגודה לוודא שפרויקט יבוצע רק (1) כשיש אסמכתא כתובה בפרוטוקול – החלטת ועד או החלטת אסיפת דיירים (או 2) מופיע ומתוקצב במסגרת התקציב השנתי. יש לדאוג להשלים את העבודה ואת התיקונים בדחיפות!

בתי קפה במרכז המסחרי

במהלך השנה החולפת, בעלי בית הקפה מטילדה (בבעלות חדשה) החליטו לסיים את שכירת חלק החנות הצמוד לרחבה המערבית של המרכז המסחרי וצמצמו את השטח הפנימי של בית הקפה.

בעל החנות השכיר את השטח שהתפנה לרשת בתי קפה המתכננת לפתוח שם סניף משלה.

בין שני העסקים התגלו חילוקי דעות, בין היתר לגבי זכות השימוש ברחבה המערבית – החלק החיצוני של בית הקפה.

ועד מעוז-אביב נכנס להתחייבות חוזית עם אחד הצדדים עוד לפני שהדיון בין שני העסקים הסתיים. בכך עלולה האגודה להסתבך בסכסוך עסקי ומשפטי שאין לנו עניין להיות מעורבים בו.

הוועד חתם על הסכם ארוך טווח - שש שנים עם אופציה לשש שנים נוספות. זהו פרק זמן ארוך מהסביר.

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

המלצה: לפרסם את נוהל הבניה בהקדם, ולעדכן אותו מידי פעם לפי הצרכים

גרעון כספי והעדר פיקוח כספי

בתחילת 2012, לאגודה היו רזרבות כספיות בבנק של כ 300,000 שקל, כפי שממליץ תקנון האגודה. לאחר שנתיים, שנת התקציב 2013 מסתיימת בגרעון. בשנתיים אלו (2013-14) התקציבים שהוצגו לאסיפת הדיירים ושאושרו על ידה היו מאוזנים. במהלך השנתיים לא דווחה שום חריגה מהתקציב. דו"ח הביקורת של המבקר החיצוני, רואה חשבון מקצועי, לא הראה חריגה שיכולה להסביר את התופעה. כלומר כמה מאות אלפי שקלים התאיידו מבלי שיש לכך תיעוד או הסבר כלשהו. אנו מדגישים כי על פי תקנון האגודה על הועד מוטלת חובת הפנייה לאסיפת הדיירים לקבלת אישור לחריגה מהתקציב השנתי.

עקב זאת - המבקר החיצוני הוחלף.

המלצה: לבדוק את ההוצאות מחדש ולפרסם לדיירים את פירוט ההוצאות שגרמו לחריגה זו. תפקוד הועד היוצא

הועד היוצא נכנס לפעולה עם הרבה אנרגיות והתחיל פעילויות בתחומים שונים - פרוייקט הגגות, החלפת חברת גננות, איוש המשרד, ניסיון להחלפת היועץ המשפטי, בדיקת אפשרות לבריכה/קאונטרי ועוד... ייתכן והרצון הרב לערוך שינויים, ומורכבות (לא צפויה) של הפרוייקטים גרם לעומס רב על חברי הועד, כך שבסופו של דבר, בחלק מהפרוייקטים שטופלו, התוצאות בשטח לא תואמות את התיכנון המקורי באיכות, בלו"ז ו/או בעלות. מצופה מהועד שיפעל במתינות, בשיקול דעת ותוך מזעור הסיכונים שהוא נוטל. חובה על הועד לתעד את הישיבות שלו, ובעיקר את ההחלטות שהוא מקבל, בפרוטוקולים מסודרים. חובה על הועד לפעול במסגרת תקציב שמושר על ידי אסיפת הדיירים. אין לוועד סמכות לחרוג מכך מעבר לסביר במסגרת הפעילות השוטפת. מצופה ממי שמתנדב לתפקיד אך נבצר ממנו למלא אותו כראוי, להתפטר מתפקידו על מנת לאפשר למתנדב אחר להכנס במקומו.

תפקוד ועדת ביקורת

לאור הליקויים והחריגות הגדולות בתקציב, מחובתנו להעלות את נושא פעילות ועדת הביקורת. לצערנו, לא הצלחנו למנוע את הליקויים והחריגות הכספיות שתוארו למעלה. ועדת ביקורת ניזונה מהפרוטוקולים של ישיבות הועד, ומפניות של תושבים, ועל כן, על חלק מהדברים נודע לנו רק בדיעבד.

לרשות ועדת ביקורת לא עומדים כלים או סמכויות אכיפה כשפניותיה לוועד לקבלת מידע ונתונים אינן נענות. הצעד של פנייה לרשם האגודה שיתופיות או לגורמי חוץ אחרים הינו צעד קיצוני כאשר חברי הועד הינם בסופו של יום מתנדבים, שכנים, חברים שפועלים מרצון טוב תוך כוונה להטיב עם השכונה. המלצה – יש להגדיר את המנדט של ועדת הביקורת, למסד דרכי עבודה מול הועד ומשרד 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. 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 למענו, על האנרגיה שהם מביאים לתפקיד. הם 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. תודה לכל המתנדבים והעושים במלאכה!

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

בברכה,

ג'סיקה ברסלר, ניר כפתורי.

1. הקדמה מאת הוועד הקודם:

מן הראוי היה שוועדת הביקורת תציין בדו"ח שלה את מכלול פעולות הוועד הקודם. להלן פעולות הוועד הקודם מהן וועדת ביקורת בחרה משום מה להתעלם לחלוטין:

1.1. החלפת מנהלת המשרד:

לאחר תקופה ארוכה של 15 שנה החליט הוועד הקודם להחליף את מנהלת האגודה. מזה כמה שנים היה ברור לוועדים השונים שזה הצעד המתבקש. מצד שני היה גם ברור שהדבר הנוח ביותר מבחינת כל הוועדים להשאיר את המצב הבעייתי כמו שהוא באגודה ולא להתמודד איתו. רק הוועד שאותו מבקרים כאן הוא זה שבחר להתמודד עם הבעיה, על כל הכרוך בכך.

מנהלת האגודה מנהלת את התקציב, הנהלת החשבונות, גינון, תחזוקה, קליטת דיירים החדשים, אירועים, הרחבות ועוד ועוד. בהיעדרה, ועד שגויסה והוכשרה המנהלת החדשה, נאלצו חברי הוועד להשקיע שעות רבות מזמנם בביצוע מטלות שוטפות אלה, שחברי הוועד כלל אינם עוסקים בהן בימים כתיקונם. בנוסף נאלצו חברי הוועד לעשות סדר במשרד במטרה להבריא את הפעילות.

1.2. החלפת פקידת גביית המיסים

במשך שנים רבות היה ברור לוועדים שיש להחליף את פקידת גביית המיסים אבל גם במקרה זה הוועדים הקודמים העדיפו שלא להתמודד עם המטלה הלא פשוטה הזו. רק הוועד הקודם הוא זה שהחליט לקחת אחריות, להחליף את הפקידה ולשאת על עצמו בכל העבודה והאחריות הכספית הכרוכה בהחלפה כזו.

1.3. החלפת חברת גינון:

הוועד הקודם הוא זה שיזם וניהל תהליך מקצועי ומסודר להחלפת חברת הגינון, לאחר שהחברה הקודמת לא ענתה על הדרישות.

1.4. החלפת אדריכל הרישוי

הוועד הקודם הוא זה שהחליף את אדריכל הרישוי לאחר שזה לא ענה על הדרישות.

1.5. החלפת עו"ד האגודה

הוועד הקודם הוא שיזם את החלפת עו"ד האגודה מתוקף התפיסה שכל יועץ חיצוני צריך שיהיה מוחלף לאחר פרק זמן של עשר שנים. יצוין שמהלך זה לא הושלם, על אף השקעת הזמן, פשוט מפני שכל המועמדים החלופיים היו יקרים בהרבה ותקציב האגודה לא אפשר זאת.

1.6. חסכון בתקציב המים:

אחת העלויות הכבדות ביותר המעיקות על התקציב היא המים. הוועד הקודם הוא זה שיזם והביא לידי גמר מוצלח מהלך של חסכון של 50,000 ₪ בשנה בעלות זו. מהחסכון שנוצר ייהנו כל הוועדים בעתיד וכמובן כל הדיירים. מן הראוי שוועדת ביקורת תציין הצלחה גדולה זו בדו"ח שלה.

1.7. בדיקת עומק והכנסת אמות מידה הוגנות בגביית המיסים:

במשך עשרות שנים מנגנון המס המושט על הדיירים היה בלתי צודק ולא מסודר. כך למשל בעלי הרחבות דרומיות נהנו מפטור בלתי מוצדק ובנוסף לא היה תשלום אחיד למ"ר. יוזמת הוועד הקודם הסדירה בעיה זו.

1.8. תשלום דיירים בגין הרחבות:

לראשונה, בזכות יוזמת הוועד הקודם, גובשו סטנדרטים אחידים ונבנה תיק מסודר עם הנחיות מפורטות לכל מי שמעוניין בהרחבת דירתו. בנוסף הוגדלו התשלומים כדי שיתאימו לעלויות תיקון בפועל של הנזקים הנגרמים עקב הרחבות. ללא פעולת הוועד הייתה האגודה עומדת בפני שוקת שבורה והייתה נאלצת להתמודד עם עלויות גדולות ללא פיצוי הולם.

2. פרויקט הגגות

2.1. האם היה צריך לחכות 25 שנים לביצוע הפרויקט מאז השיפוץ האחרון?

תגובת הוועד הקודם:

אכן לא היה צריך לחכות. למעשה זו הייתה הזנחה חסרת אחריות של כל הוועדים הקודמים, במהלך עשרות השנים האחרונות, שחששו לעשות את הצעד האחראי המתבקש של טיפול בבעיה היקרה הזו. אם מעוז אביב הייתה מנוהלת על ידי חברת ניהול מקצועית ולא ע"י מתנדבים אזי בוודאי שהפרויקט הזה היה מבוצע כבר לפני לפחות 15 שנה.

אם כבר אז וועדת ביקורת הייתה צריכה רק לשבח את חברי הוועד הקודם על שלא חששו להתמודד חזיתית עם הבעיה ולקחת עליה אחריות. באופן תמוה וועדת ביקורת בחרה דווקא לנזוף במי שכן לקח אחריות וגם לקח על עצמו את כל העבודה העצומה הכרוכה בביצוע.

2.2. וועדת ביקורת: ב-10 השנים האחרונות תוקצבו כ-100,000-150,000 שקל לשנה לתיקונים נקודתיים בגגות. האם זה היה ניצול נכון של כספי האגודה?
תגובת הוועד הקודם:
הביקורת לא ברורה. הרי היו בעצם רק שתי אפשרויות:
(א) לא לעשות כלום ולחסוך את הכסף. אבל אז מה בדיוק היה הפתרון של האגודה לדיירים שדירותיהם דולפות, רהיטיהם מרקיבים וקירותיהם משחירים מעובש – שישבו בבית עם מטריה כמו סלאח שבת?
(ב) לבצע את פרויקט איטום הגגות.

2.3. וועדת ביקורת: האם נכון שמתנדבים שנבחרו לוועד ינהלו פרויקט בהיקף כספי כזה – כ-5 מיליון שקל, כאשר לא לכל חבר וועד יש את הכישורים או את הזמן הפנוי לשם כך?
תגובת הוועד הקודם:
(א) גם לדעתנו חייבים לשכור מנהל פרויקט מקצועי. אלא שיש לקחת בחשבון שמנהל כזה עולה לא מעט כסף, ולכן הפרויקט היה מתייקר לכל התושבים.
(ב) על אף האמור לעיל וועדת ביקורת חייבת גם לשבח את דיויד, שהיה יו"ר הוועדים הקודמים, שהתנדב ועשה לילות כימים בניהול הפרויקט במטרה לחסוך כסף לכל השכונה.

2.4. וועדת ביקורת: מה גרם לכך שהיקף הפרויקט גדל לממדים הנוכחיים שלו?
תגובת הוועד הקודם:
וועדת הביקורת וכל דיירי השכונה כבר קיבלו תשובות מלאות לשאלה זו: הצורך בגירוד יסודי של הגג, עליית המע"מ, שכירת מנהל פרויקט, מחירי קבלני ביצוע שהיו בפועל גבוהים מההערכות יועץ האגודה, עלויות גביה.

2.5. וועדת ביקורת: מדוע שני הבתים שבוצעו במהלך 2013 לאחר הפיילוט בשנת 2012 חרגו כל כך הרבה מהתקציב?
תגובת הוועד הקודם:
(א) ראה התשובה לסעיף – 2.4 לעיל.
(ב) בנוסף יש לזכור שתמיד עלול להיווצר פער בפרויקטים הכרוכים בבניה. הוועד הקודם לנו נהג באחריות ובמקצועיות כששכר את שירותי הייעוץ של אינג' מרטון. מרטון נחשב אומנם כמומחה הטוב ביותר בישראל בתחום זה אבל בכל זאת הערכות המחיר שנתן אינן מחייבות כמובן אף לא אחד מהקבלנים. כך הסתבר שההצעות בפועל של הקבלנים היו יקרות מההערכות של מרטון.

2.6. וועדת ביקורת: מדוע עברה כשנה וחצי ממועד ביצוע הפיילוט בבית 7 עד לפרסום והנתונים הכספיים והמסקנות?
תגובת הוועד הקודם:
יזכר שהוועד הקודם החליף, לאחר תקופה של 15 שנה, את מנהלת האגודה וזו עזבה בלי חפיפה. הדבר הטיל על חברי הוועד למלא עצמם את כל מטלותיה. הוועד היה עסוק במשך חודשים בביצוע המשימות השוטפות, וכן באיתור, גיוס והכשרת מחליפה ראוייה.

2.7. וועדת ביקורת: מדוע אסיפת הדיירים שהייתה צריכה לאשר את המשך הפרוייקט בתום הפיילוט לא כונסה עד חודש אפריל 2014, כאשר היה ברור שתהיה חריגה כספית משמעותית?
תגובת הוועד הקודם:
לא היה שום צורך, לא תקנוני ולא אחר, לאשר את המשך הפרוייקט בעקבות הפיילוט. מטרת הפיילוט הייתה טכנית בלבד - הערכת היקף העבודה, עלות העבודה, המטלות הכרוכות בה, איכות הקבלן המבצע וכו'.

2.8. וועדת ביקורת: למה לא היה מנגנון שהתריע על החריגה מוקדם יותר?
תגובת הוועד הקודם:
שאלה מצוינת המופנית לוועדת ביקורת.

בכל מקרה הדבר קשור גם בשאלה 2.3 של וועדת ביקורת – שאלת מינוי מנהל פרויקט. כדי לחסוך כסף לדיירים התנדב דייוויד לנהל את הפרוייקט. מסתבר שניהול כזה כרוך בהקצאת זמן גדולה כל כך שככל הנראה מתנדבים, שאין זה מקצועם, אינם יכולים לעמוד בה.

המלצה 1:

תגובת הוועד הקודם:

המסקנה משוללת כל הגיון. במעוז אביב יש הרי 14 בניינים. המשמעות של טיפול בבניין אחד בלבד מדי שנתיים היא שהיו מסיימים את השכונה תוך 28 שנים. מכיוון שהפרוייקט התחיל רק אחרי ש-25 שנים לא עשו כלום אזי איטום הבית האחרון היה מסתיים רק כחלוף 53 שנים מאז שבוצע בו איטום לאחרונה. איך בדיוק זה מתיישב עם הטענות הקודמות של וועדת ביקורת בסעיפים 2.1 ו-2.2?

המלצה 2:

תגובת הוועד הקודם:

זו בדיוק הייתה המלצתו של הוועד הקודם ואנו שמחים על שוועדת הביקורת אימצה המלצה זו: מוסכם שיש לשכור מנהל פרויקט עבור פרויקטים מורכבים, אבל כמובן אסור להתעלם מתוספת העלות הכרוכה בכך.

המלצה 3:

תגובת הוועד הקודם:

אכן חשוב שוועדת ביקורת תהיה מעורבת ושהנתונים יהיו שקופים וזמינים לה. עם זאת יש לשקול האם נכון לתת לוועדת ביקורת זכות ווטו על פרויקטים. לעניין זה יש לקבל גם את חוות דעתו המשפטית של היועץ המשפטי של האגודה.

3. שיפוץ המרכז המסחרי

3.1. בתקציב הועד לשנת 2013 לא היה סעיף המכסה עבודה זו, או עבודה בהיקף כספי כזה. אנו מזכירים שלוועד אין סמכות לאשר הוצאה כספית בהיקף זה ללא אישור אסיפת הדיירים. הוועד חרג מסמכותו.

תגובת הוועד הקודם:

נכון שעדיף יאושר מראש סעיף תקציבי לכל הוצאה, אבל מה עולות פתאום הוצאות הכרחיות בלתי צפויות מראש והדורשות ביצוע מייד? מה צריך לעשות למשל במקרה שמתעוררת סכנה לחיי אדם, האם גם אז נחכה לאישור האסיפה? ומה אם האסיפה לא תאשר תיקונים הנדרשים לבטיחות? לדעתי חובתו הראשונה של הוועד היא לחיי אדם, עוד הרבה לפני חובתו לתקציב.

3.2. וועדת ביקורת: אין כלל תיעוד בפרוטוקולים של ישיבות הוועד על החלטה לבצע את השיפוץ למרות היקפו הכספי.

תגובת הוועד הקודם:

נכון שיש להקפיד על שמירת פרוטוקולים אולם העובדה שהפרוטוקול שנכתב לא נשמר אינה אומרת שלא היה דיון מסודר.

3.3. וועדת ביקורת: בתהליך בחירת הקבלן הוגשו מספר הצעות ע"י מספר קבלנים. ההצעות לא היו זהות מבחינת היקף העבודה ולכן לא היו ברי השוואה. נבחר קבלן ללא אישור מסודר בכתב בישיבה של הוועד.

תגובת הוועד הקודם:

היה דיון מסודר ובחירה מסודרת של קבלן.

3.4. וועדת ביקורת: השיפוץ בוצע.

תגובת הוועד הקודם:

נכון, השיפוץ אכן בוצע ועל כך וועדת ביקורת הייתה צריכה רק לברך, שהרי הסכנה לחיי אדם הייתה קיימת ובולטת לעיני כולם במשך הרבה מאוד שנים ובכל זאת אף אחד מהוועדים הקודמים לא טרח להתמודד עם הבעיה.

3.5. וועדת ביקורת: אך ליקויים רבים נראים בשטח עד היום, למעלה מחצי שנה לאחר העבודה.

תגובת הוועד הקודם:

ביצוע החלק הבטיחותי של החומה היה מוצלח. ביצוע שאר חלקי הפרוייקט היה גרוע. יצוין שהוועד הקודם סיים את תפקידו כבר לפני חצי שנה ומאז יש ועד חדש בתפקיד.

3.6. וועדת ביקורת: במסגרת שיפוץ הרחבה של המרכז, שופצה גם כניסה מס 1 בבית 8. הדבר כלל לא הובא לאישור (או אושר בע"פ אך לא תועד כנדרש בפרוטוקול).

תגובת הוועד הקודם:

הדבר כן הובא לאישור, בדיון מסודר, על אף שלא צויין בפרוטוקול.

3.7. וועדת ביקורת: עבודת הקבלן נעשתה ללא פיקוח. תוצאות העבודה לא עומדות בדרישות הבסיסיות. העבודה בוצעה בצורה לא משיבית רצון. עד היום העבודות לא הסתיימו.

תגובת הוועד הקודם:

לקבלן היה הידע והניסיון הנדרש. הקבלן אף ביצע בפועל באופן משיבית רצון את החלק הקונסטרוקטיבי של החומה עצמה. עם זאת סעיפים רבים אכן בוצעו בצורה גרועה ונכון נהגו הוועד הקודם וגם הוועד הנוכחי כשסירבו להעביר כסף לקבלן. בכל מקרה הדבר מחזיר אותנו למסקנה שקיבל גם הוועד הקודם לפי בכל הפרוייקטים שיש בהם מורכבות ביצועית יש להעסיק מנהל פרויקט/מפקח בניה, על אף תוספת העלות.

המלצה:

תגובת הוועד הקודם:

זה אינו תפקידה של מנהלת האגודה וגם לא בתחום סמכותה. מנהלת האגודה היא שכירה של האגודה ואילו היו"ר הוא בעל הסמכות הגבוהה בניהול ענייני האגודה. עם זאת נכון שתפקידה של מנהלת האגודה להסב את תשומת ליבו של היו"ר על אי-עמידה בנהלים.

•וועדת ביקורת: יש לדאוג להשלמת העבודה בדחיפות.

תגובת הוועד הקודם:

מוסכם ולא ברור למה חלפה יותר מחצי שנה מאז שהוועד הקודם סיים את תפקידו ועדיין לא נמצא פתרון.

4. בתי קפה במרכז המסחרי

4.1. וועדת ביקורת: במהלך השנה החולפת בעלי בית הקפה מטילדה (שבבעלות חדשה) החליטו לסיים את השכרת החנות הצמודה לרחבה המערבית של המרכז המסחרי. בכך צמצמו את השטח הפנימי של בית הקפה. בעל החנות השכיר את השטח שהתפנה לרשת בתי קפה המתכננת לפתוח שם סניף משלה. בין העסקים התגלו חילוקי דעות, בין היתר לגבי זכות השימוש ברחבה המערבית – החלק החיצוני של בית הקפה. ועד מעוז-אביב נכנס להתחייבויות חוזית עם אחד הצדדים עוד לפני שהדיון בין שני העסקים הסתיים. בכך עלולה האגודה להסתבך בסכסוך עסקי ומשפטי שאין לנו עניין להיות מעורבים בו. תגובת הוועד הקודם:

האמירה לעיל מצביעה רק על חוסר היכרות מוחלט, או חוסר הבנה מוחלט, של חברי וועדת הביקורת בפרטי ההתקשרויות המשפטיות ומשמעויותיהן. מין הראוי היה שישאלו ויבררו לפני שהם טוענים טענה מופרכת זו. הרי המעשה הגרוע ביותר שוועד הקודם היה יכול לעשות היה להימנע מאותה התקשרות חוזית שוועדת הביקורת מתלוננת עליה. ההתקשרות החוזית שהוועד הקודם עשה היא בדיוק הדבר שמנע את הסתבכות האגודה, לא גרם לה.

היסטוריה בקצרה:

בעלי מטילדה עיכבו במשך חודשים רבים כל פתרון שהציע הוועד. הם גם התחכמו ולא הודיעו ששכרו את מזי כהן, מנהל האגודה לשעבר, כנציג שלהם כנגד האגודה. כמו כן הם התחילו שיפוצים בשירותי המרכז המסחרי ללא קבלת אישור מראש מהוועד ובנוסף ניסו באופן אגרסיבי למנוע כניסת מתחרה לגיטימי למרכז המסחרי.

הוועד והאגודה אכן לא צריכים להיות מעורבים בסכסוכים עסקיים ותחרותיים במרכז המסחרי. על כך אין מחלוקת. אבל הרי בדיוק משום כך טרח הוועד והקצה הרבה מזמנו להצעת פתרונות חלופיים למנהלי מטילדה, אשר יאפשרו את פתיחת שני בתי הקפה במקביל. מנהלי מטילדה מצידם דחו את כל ניסיונות ההיברות ואת כל הפתרונות שהוצעו.

רק כאשר כבר לא הייתה ברירה, מכיוון ששני הצדדים איימו על האגודה בתביעה, קיבל הוועד החלטה להתיר את החוזה הישן של האגודה עם מטילדה על שכירות הרחבה, הצמודה לנכס המושכר.

יש להדגיש שהפעולה המשפטית של הוועד לא זו בלבד שהיא תואמת את הצדק הטבעי, ולא זו בלבד שכל בר דעת וכל מי שעניו בראשו יראה אותה כהגונה והוגנת, אלא גם השיגה עוד שתי מטרות:

- היא מאפשרת לגורם נוסף לפתוח עסק חדש במרכז המסחרי, לשירות והנאת תושבי השכונה וגם להגדלת גביית המיסים של האגודה.

- הבעלים של הנכס, דולר נכסים, ויותר על דרישתו לשימוש ברחבה ללא תשלום, דרישה שהוא השתית על חוזים ישנים עם האגודה שיש בידו. ייתכן שברבות הימים האגודה הייתה זוכה בתביעה נגדו על עניין זה אבל ברור שהדבר היה אורך שנים רבות (שבמהלכן הייתה האגודה מפסידה שכ"ד על רחבה) והיה כרוך בהוצאות משפטיות ובבזבז זמן.

על מה אם כן התלונה של וועדת הביקורת בעניין זה?

4.2. וועדת ביקורת: הוועד חתם על הסכם ארוך טווח – 6 שנים – עם אופציה לשש שנים נוספות. זהו פרק זמן ארוך מהסביר. תגובת הוועד הקודם:

זה לא רק פרק זמן סביר אלא גם מתבקש. תקופת השכרת הרחבה חופפת את תקופת שכירות בית הקפה. הרי ממילא אי אפשר להשכיר את הרחבה למישהו אחר כל עוד בית הקפה ממוקם שם. מצד שני ההסכם אומר שאם בית הקפה עוזב אזי גם הסכם השכרת הרחבה פג.

מן הראוי היה שוועדת הביקורת תציין שהוועד הקודם הוא זה שהעלה באופן משמעותי את דמי השכירות בגין הרחבה וגם הצמיד אותם לדמי השכירות שעיריית תל אביב מחייבת בהם את בתי הקפה בתל אביב.

המלצה:

תגובת הוועד הקודם:

מוסכם שיש לבחון את המשך ההעסקה של כל יועץ של האגודה כחלוף תקופה מוגדרת מראש (כגון עשר שנים), כמקובל בגופים ציבוריים. למעשה הוועד הקודם הוא זה שהעלה את הנושא ואף יזם וחיפש מועמדים חלופיים. הביצוע לא התממש רק מסיבה פשוטה – כסף. הסתבר שכל החלופות היו יקרות בהרבה.

עם זאת הטיעון שהעלתה וועדת הביקורת אינו יכול להיות הסיבה להחלפה, פשוט מפני שהעצה המשפטית שנתן עו"ד עומרי יקיר בהקשר של מטילדה הייתה מצויינת וחסכה לאגודה הסתבכות יקרה והפסד הכנסות לאורך שנים. אם כבר אז וועדת הביקורת הייתה צריכה רק להודות לו.

5. נוהל בניה

5.1. וועדת ביקורת: מזה 20 שנה מתקיימת תופעה בשכונה של בניית הרחבות, צפונה, דרומה ושל מעליות. בנוסף תושבים עורכים מידי פעם שיפוץ כולל בדירתם. הדבר גורם למזקים סביבתיים רבים ולהפרעות קשות לתושבים ולחיי השכונה. תגובת הוועד הקודם:

זו בדיוק הבעיה שהעסיקה רבות את הוועד הקודם לאור הפער הגדול שהתגלה בין עלות תיקון הנזקים הנגרמים לשכונה כתוצאה מההרחבות והסכומים הקטנים הנגבים מהדיירים המרחיבים.

5.2. וועדת ביקורת: 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. הוועד מטפל בהכנת נוהל בנייה מזה למעלה משנתיים. הנוהל טרם הובא לידיעת התושבים.

תגובת הוועד הקודם:
סוף סוף קם וועד אחד, אחרי 25 שנה של הרחבות, כתב נוהל מסודר, ללא עזרת מנהלת האגודה הקודמת שהייתה אחראית על ההרחבות במשך 15 שנים, העלה תעריפים, ארגן את השתית את התעריפים על עלויות בפועל ועל הגיון פנימי, פרסם את הנוהל ברבים, וגם על זה יש לחברי וועדת ביקורת להתלונן?!
בכל מקרה הטענה שהנוהל לא הובא לידיעת התושבים פשוט איננה נכונה: הנוהל עלה לדיון ביותר מאשר אסיפת דיירים אחת, פרסם ברבים וגם חולק לכל בתי הדיירים.

המלצה:

תגובת הוועד הקודם:
ההמלצה לא ברורה – הרי דווקא הוועד הקודם הוא זה שגיבש ופרסם נוהל הרחבות מסודר ומאורגן עם פירוט מחירים ותהליכים, וגם פרסם אותו ברבים בחוזרים שהופצו לבתים, יותר מפעם אחת, וגם בכמה אסיפות דיירים.

6. גרעון כספי והעדר פיקוח כספי

6.1. וועדת ביקורת: בתחילת 2012 לאגודה היו רזרבות כספיות בסך של כ- 300,000 שקל, כפי שממליץ תקנון האגודה. לאחר שנתיים, מסתמן ששנת התקציב 2013 מסתיימת בגרעון.
תגובת הוועד הקודם:
מה זאת אומרת "מסתמן"? אם הוועד הקודם היה נוקט בלשון מעורפלת כזו בנוגע לנתונים כספיים אז מן הסתם לוועדת הביקורת היה הרבה מה לומר על זה, ובצדק. או שיש גרעון או שאין גירעון. מן הראוי שוועדת ביקורת תקבל נתון מדוייק ממנה"ח של האגודה. בשביל זה הוא מועסק.

6.2. וועדת ביקורת: במהלך שנתיים אלו (2013-14) התקציבים שהוצגו לאסיפת הדיירים ושאושרו על ידה היו מאוזנים.
תגובת הוועד הקודם:
נכון!

6.3. וועדת ביקורת: במהלך השנתיים לא דווחה שום חריגה מהתקציב. דו"ח הביקורת של המבקר החיצוני, רואה חשבון מקצועי, לא הראה חריגה שיכולה להסביר את התופעה. כלומר כמה מאות אלפי ש"ח נעלמו ללא שיש לכך תיעוד או הסבר כלשהו.
תגובת הוועד הקודם:

אנו קוראים ולא מאמינים – מאות אלפי שקלים?! מה, ככה הם התאדו? פוף והם אינם? אז למה וועדת הביקורת לא מזמינה רואה חשבון חקירתי שיבדוק עד הסוף לאן נעלם הכסף – אולי מישהו מחברי הוועד הקודם חמד אותו לעצמו ושלה יד בקופה?

אנו מציעים שבמקום רמזים מעלילים כאלה וועדת הביקורת תמלא את תפקידה ופשוט תעשה את חשבון כל ההוצאות הלא מתוכננות מראש שהיו במהלך התקופה, כמו החלפת החומה המסוכנת במרכז המסחרי, מתן מענה לדרישות החריגות של המשטרה לאירוע יום העצמאות ובעיקר תקציב מי ההשקיה שזינק עקב העלאת התעריפים של "מי אביבים".

מתבקש שוועדת הביקורת תדרוש דו"ח מפורט של כל ההוצאות. אולי בכלל יתגלה שהכסף החסר, אם בכלל חסר, הוצא על מטרות ראויות, טובות ומוסכמות?

6.4. וועדת ביקורת: אנו מדגישים כי על פי תקנון האגודה על הוועד מוטלת חובת פניה לאסיפת הדיירים לקבל אישור לחריגה מהתקציב השנתי.

תגובת הוועד הקודם:
וועדת הביקורת צריכה לנסח כללים למקרה של הוצאות חריגות (כגון לצורכי בטיחות) כאשר אין אפשרות מבחינת לוח זמנים לזמן אסיפה כללית.

6.5. וועדת ביקורת: עקב זאת המבקר החיצוני הוחלף.

תגובת הוועד הקודם:
מצויין. כל יועץ חיצוני של האגודה צריך שיהיה מוחלף לאחר פרק זמן שאינו עולה על עשר שנים.

המלצה:

תגובת הוועד הקודם:

מצויין!!

7. תפקוד הוועד היוצא

7.1. וועדת ביקורת: הוועד היוצא נכנס לפעולה עם הרבה אנרגיות והתחיל פעילויות בתחומים שונים - פרוייקט הגגות, החלפת חברת גגות, איוש המשרד, בדיקת אפשרות לבריכה/קאונטרי ועוד...

תגובת הוועד הקודם:

נכון ותודה על הפרגון.

7.2. וועדת ביקורת: ייתכן והרצון הרב לערוך שינויים, ומורכבות (בלתי צפויה) של הפרויקטים גרם לעומס רב על חברי הוועד, כך שבסופו של דבר, בחלק מהפרויקטים שטופלו, התוצאות בשטח לא תואמות את התכנון המקורי באיכות, בלו"ז ו/או בעלות.
תגובת הוועד הקודם:

חברי הוועד הקודם הקדישו לשכונה זמן מעל ומעבר. רק הוגן היה שוועדת הביקורת תזכיר שהוועד הקודם קידם שורה של נושאים גדולים, לרבות ניהול הפרוייקט הגדול של הגגות, פעולות משפטיות מול מי אביבים להוזלת תקציב המים, החלפת מנהלת המשרד ומילוי מקומה במשך חודשים, טיפול בסכסוך המשפטי בין דולר נכסים לבין מטילדה, החלפת חברת הגננות, הכנסת אמות מידה הוגנות בגביית מיסים ובהרחבות, ועוד ועוד, כאמור בהקדמה בעמודים הראשונים של מסמך זה.

7.3. וועדת ביקורת: מצופה מהוועד שיפעל במתינות, בשיקול דעת ותוך מזעור הסיכונים שהוא נוטל. תגובת הוועד הקודם:

אנו מקווים שמאחורי הביטויים "מתינות" ו"מיזעור סיכונים" לא נסתרת המלצה לשיבה בחוסר מעש. לדעתנו וועדת הביקורת הייתה צריכה לדרוש שהוועדים לא רק ישקטו על השמרים ויעבירו את תקופת כהונתם בנחת ובנעימים אלא גם שיהיו דינאמיים, יזמים, מבצעים, ומקדמים את השכונה מכל הבחינות, לרבות גינון, איכות הבתים והאווירה הקהילתית.

7.4. וועדת ביקורת: חובה על הוועד לתעד את הישיבות שלו, ובעיקר את ההחלטות שהוא מקבל, בפרוטוקולים מסודרים. תגובת הוועד הקודם:

מוסכם. כך אכן היה למעט חריגים מעטים בתקופה שהין עזיבת מנהלת האגודה הקודמת וכניסת מנהלת אגודה חדשה.

7.5. וועדת ביקורת: חובה על הוועד לפעול במסגרת התקציב שאושר על ידי אסיפת הדיירים. אין לוועד סמכות לחרוג מכך מעבר לסביר במסגרת הפעילות השוטפת.

תגובת הוועד הקודם:

שוב – השאלה היא מה עושים כאשר צוות בעיות דחופות הדורשות פתרון מיידי, כגון בעיות בטיחות או דרישות משטרה לאירוע מתוכנן ומושקע, ואין זמן לכנס אסיפה.

7.6. וועדת ביקורת: מצופה ממי שמתנדב לתפקיד אך נבצר ממנו למלא אותו כראוי, להתפטר מתפקידו על מנת לאפשר למתנדב אחר להכנס במקומו. תגובת הוועד הקודם:

חברי הוועד הקודם נתנו את הנשמה שלהם, את הזמן שלהם ואם היה להם כישרון כלשהו אז גם את הכישרון והידע שלהם הם תרמו. במשך תקופות ארוכות התכנס הוועד הקודם פעמיים בשבוע, למשך שעות רבות בכל פעם. דיירי השכונה חייבים תודה מיוחדת לטובה, דיוויד ורביד שפעלו לטובת השכונה גם במהלך שאר ימי השבוע, ולילות השבוע.

8. תפקוד ועדת ביקורת

8.1. וועדת ביקורת: לאור הליקויים והחריגות הגדולות בתקציב, מחובתנו להעלות את נושא פעילות ועדת הביקורת. לצערנו, לא הצלחנו למנוע את החריגות הכספיות הקשות שתוארו למעלה. וועדת 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 כשפניותיה לועד לקבלת מידע ונתונים אינן נענות. תגובת הוועד הקודם:

לדעתנו צריכה להיות לוועדת ביקורת סמכות להפעיל באופן עצמאי, ובלתי תלוי בוועד, את המבקר החיצוני של האגודה.

8.2. וועדת ביקורת: הצעד של פניה לרשם האגודות השיתופיות או לגורמי חוץ אחרים הינו צעד קיצוני כאשר חברי הועד הינם בסופו של יום מתנדבים, שכנים, חברים שאינם פועלים בזדון או בכוונה להזיק לשכונה. תגובת הוועד הקודם:

אם וועדת ביקורת חושבת שיש לפנות לרשם האגודות או לגורמים חיצוניים נוספים עליה למהר ולעשות זאת.

המלצה:

תגובת הוועד הקודם:

מוסכם.

9. סיכום

9.1. וועדת ביקורת: הביקורת השנה חריפה במיוחד. נקווה שנדע להפיק מכך את הלקחים הנכונים. תגובת הוועד הקודם:

הביקורת חריפה באופן בלתי מובן וללא הצדקה. לצד הביקורת היה מקום גם לשבח את הוועד הקודם על היוזמות והמשימות שביצע. צריכה וועדת הביקורת לשאול את עצמה למה בעצם הדו"ח השנה הוא חריף.

9.2. וועדת ביקורת: 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 למענו, על האנרגיה שהם מביאים לתפקיד. הם 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. תודה לכל המתנדבים והעושים במלאכה!

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