

סיכום ישיבת דירקטוריון 2/11/2023

משתתפים:

עו"ד צבי הרשקוביץ, עו"ד מנחם לוינסון, עו"ד יאיר אבני, רו"ח מיכאל בייבר,
עו"ד אבי גולדהמר, רו"ח קובי פוני, אנגי אמיר יעקב (מנכ"ל)

מוזמנים (חברת הניהול):

עבריה שריג - מנהלת חשבונות.
ודים מלצב - מנהל אחזקה.

נושאים לדיון

נושא 1: אישור תוכנית רב שנתית ותקציב 2024

התייחסות משתתפים: { צילרים, לוח מתח גבוה, כל היתר }

1. אמיר -

- הציג מצגת ע"פ הגדרות והנחות בסיס לתקציב, פירוט הפרויקטים בפריסה תקציבית לחמש שנים קדימה וכן ניתוח רגישות.
- סה"כ עלות הפרויקטים כ- 7 משי"ח. חברת הניהול ממליצה לתקצב את עלות הפרויקטים לשנת 2024 ב-3.275 משי"ח.
- החלפת צילרים - הפרויקט ה"רב שנתי" של החלפה מדורגת של צילרים היא בעלות הגבוהה ביותר ע"פ ההצעת חברת פריג'קור, ובהמלצתה.
- לוח/ ציוד מתח גבוה - פרויקט יקר וקריטי ביותר. הלוח תקין אך ישן, זמן החלפתו כחצי שנה. זה הזמן להזמין חדש. ללא לוח חשמל לא ניתן יהיה לספק חשמל מעבר יממה. יש רעיון להקים מערכת חלפית בחדר המקלט הסמוך בלי לפגוע בפעולת הלוח הנוכחי. כרגע בידינו הצעת מחיר אחת בלבד מאלקטרה.
- כל יתר הפרויקטים (למעט צילרים ושנאים) לשנת 2024 בעלות 1.575 ₪
- החלטות נדרשות: אישור תר"ש ותקציב 2024, התייחסות לגביית דמי ניהול בשל "מלחמת חרבות"

2. ודים -

החלפת צילר

- לא בוצעו בצילרים של אורן-ברוש החלפות כלל אלא טיפול עומק
- מבהיר שעד היום הבעיות בצילרים היו החלפה של מדחסים וברירת גז.
חלקי חילוף אינם ברי קיימא, מחליפים במשומשים.

- כיום בחודשי הקיץ פועלים שני צילרים בנצילות גבוהה, שלישי בהדממה. במידה ותהיה תקלה ניתן להפעיל את השלישי אך קיים חשש לקריסה מפאת גילו.
- נצילות של אנרגיה היום נמוכה עד כדי 30% פחות.
- זמן סביר להחלפת צילר כחודש ימים.

• לוח מתח גבוה

- לוח ישן תקין, בעיה שאם מתקלקל בטיפול מונע אז אין חשמל, קיים צורך לבדוק לעומק של בניית בניית לוח חדש ובנוסף בורר, והלוח ישן יישאר בתור רזרבה.

3. אמיר-

- עלות צילר אחד כ-550 אש"ח כולל הרכבה והנפה
- לאור האמור, מומלץ להחליף שלשה יחד על גג אחד בעלות של 1.2 משי"ח (חיסכון בהנפה)
- המלצת מנהל אחזקה להחליף על כל גג צילר אחד בעלות כוללת של 1.5 משי"ח ובכך לתת מענה בטוח לתקלות.
- עלות התיקונים השנתית 92 אש"ח (2022)

4. יאיר-

- תפיסת ההנהלה הקודמת שכל הזמן מאלתרים. הגיע הזמן להשקיע בתחזוקה.
- מברך על שינוי התפיסה הניהולית שעלות אחזקה החזויה-מונעת חסכונית מעלות אחזקת שבר.
- חושב שיש לבצע החלפה מדורגת לצילרים הישנים להחליף לוח מתח גבוה ולהיכנס לשיפוץ מבנים ישנים.
- האם המיזוג היום נותן מענה לצרכנים? (כולם מסכימים שאיכות המיזוג תקינה)

5. מיכאל-

- מניסיון של חברת "מנו ספנות", מציין כי, העלויות שהובאו בהצעות מחיר, להחלפת צילרים גבוהות. בדגש על עלות הנפה לא סבירה. ניתן לקבל הצעות מחיר נמוכות יותר.
- עלות האחזקה השנתית המוצגת אינה גבוהה.
- בניית לוח בורר ללוח/ ציוד מתח גבוה, זריקת כסף.

6. אבי-

- יש להשוות בין עלויות האחזקה לנצילות האנרגיה
- כדאי לחשב עלות של מחדס על פני החלפה מלאה של צילר

7. מנחם-

- לא מדובר בפרויקט בעל מדד קריטיות גבוהה, ממליץ לבחון את המספרים שוב ולהציג לדיון מחודש.
- אנחנו במצב שאי ודאות ולכן יש לשמור על הכסף בקופה למקרה קטסטרופה (לדוגמא-מלחמה)

8. צביקה –

- מברך על עבודה היסודית של אמיר, קודם הדיון ישבתי עם אמיר על המצגת. תפיסת הניהול שונה.
- בדיון עולות נקודות חשיבה אסטרטגיות. לא מסכים עם הנחת העבודה כי יש להחליף באופן יזום מכוונות/ חלקים ישנים ובלבד שהם מתחזקים ופועלים.
- מכיוון שמדובר בהוצאה גבוהה מאד, אם ניתן למשוך את הפעולה של הציילרים בעוד מספר שנים ממליץ כך לעשות.
- רוח התשואה מריבית גבוה יותר מעלות האחזקה.
- לוח מתח גבוה - יש לטפל בפרויקט באופן מיידי ולא להסתמך על הצעה אחת.
- יש לקבל הצעות נוספות לכ"א מהפרויקטים הנ"ל.

סיכום אישור תר"ש ותקציב 2024 - צביקה:

- שריון מימון שנאים - בהינתן "שבר" יוחלפו. קיימת יכולת למימון.
- החלפת ציילרים-הפרויקט לא מאושר.
- חברת הניהול תבחן את הנושא פעם נוספת ותציג לדירקטוריון עבודת מטה סדורה כולל הבאת מסי הצעות מחיר
- לוח/ ציוד מתח גבוה (600 אש"ח). הפרויקט מאושר.
- יש להתחיל באופן מיידי לא לפני שבוחנים עוד הצעות מחיר וצורך במתג בורר
- יתר הפרויקטים מאושרים לשנת 2024 בעלויות (סה"כ 975 אש"ח), להלן:
 - תיקוני צבע-30
 - שיפור חזות שירותי מבנים ישנים-100
 - מיגון משרדים- 100 (במידה ומיגון אחד לא מספיק)
 - החלפת בקרי מז"א בחיישני אוטלרסוניק- 400 (פרויקט שאושר בתקופת מנכל קודם)
 - בקרת מבנה-אלקטרה-150
 - פרויקט חיסכוני-תאורת חירום, התמצאות, חוץ, גג- 80 (יש להציג חלופה נוספת)
 - החלפת מערכת זינו כולל ארון שרתים -65
 - מערכת הפעלת מעגל חיוני-לוחות מתח נמוך-20
 - רכש צמחים מלאכותיים-30

נושא 1 א'- הקלה בדמי ניהול:

1. **צביקה**- אנחנו בעיצומה של מלחמה, ביקשתי מחברת הניהול בתחילת הלחימה לבחון הקלה בדמי ניהול. כיום, נוכחות העובדים גברה, יחד עם זאת אם תחל לחימה בצפון הדברים ישתנו. מציע לבחון את ההקלה מעת לעת עם התרחשות התקופה.
2. **אמיר**- דמי הניהול הנגבים החל מינואר 24' יהיו כ-525 אש"ח. ניתן לראות בניתוח הרגישות את משמעות ההקלה. מדגיש כי, לאור אישור הפרויקטים שהוצגו לעיל, השימוש בפיקדונות הבנק יגדלו.
3. **יאיר**- מציע לפטור את הדיירים מדמי ניהול לתקופה של חודשיים-שלושה.
4. **אבי**- באם יוחלט על מתן הקלה מציע כי תחל מ-8.10.23, יש ערך ייחודי ומשמעותי לזכרון תאריך זה.
5. **קובי**- כרגע אין החלטת ממשלה בנושא פיצוי אך בהחלט תתיכן שכזו ועייכ כדאי לבצע ההקלה (אם תוחלט) בסמוך לתקופת הלחימה.

סיכום הקלה בדמי ניהול-צביקה: (ראו נספח)

- תינתן הקלה לכלל דיירי מרחב פלים בגובה 50% לחודשים אוקטובר – נובמבר 23'
- ההקלה תחושב מ-8.10.23

נושא 2 – מקלטים כמחסנים:

1. **אמיר** - בשל תקופת הלחימה בוצע סיור בכל הממ"קים ובחלקם נמצא כי דיירים " הפכו" את הממ"ק למחסן/ ארכיב/ משרד, מבקש להבין מהי המדיניות לגבי ממ"קים?
2. **צביקה** - הממ"קים משמשים את כולם וע"כ מפנים את כל המקלטים יעופו טילים ואז ניתקל בבעיית בטיחות. בהתאם להיתר הבניה הממ"קים משמשים למקלוט בלבד.
3. **יאיר** - מציע לבדוק כמה אנשים צרכים להיכנס לממ"ק, מעיד כי הארכיון של משרדו נמצא בממ"ק. מציע לבחון את הסוגייה בעין משפטית. זוכר שב 2006 הגיעו מהג"א לבצע ביקורת וניתנו הנחיות
4. **אבי** - הממ"ק משמש את כולם כולל אורחי הבניין אין לעשות איפה ואיפה, דין אחד לכולם חייבים לפנות.
5. **מנחם** - צריך לפנות את כל המקלטים
6. **מיכאל** - ממ"קים צריכים להיות פנויים. במצבים חריגים יש לבחון פרטני.

סיכום מקלטים כמחסנים-צביקה: (ראו נספח)

- חברת הניהול תבדוק מול גורמי הביטחון את קיימות הנחיות לאחסון בממ"ק, לו"ז לביצוע עד 5.11.23
- במידה ולא תינתן התייחסות גורמי הביטחון, יש לבצע פינוי כל מקלטים תוך שבוע ימים. באחריות חברת הניהול.
- סוגיית אבני ומנו- תיבחן אל מול היתר הבניה

נושא 3- מניית חשמל עצמאית לדיירי משנה :

אמיר- עלה צורך מצד בעלים להקים מניית חשמל עצמאית לשוכרים ביחידות המשנה. במסגרת חוק החשמל לא ניתן לבצע 2 הזנות לאותו המקור וזאת בנוסף לחוסר מקום למונים בארונות החשמל הציבוריים וע"כ המענה המוצע (מופיע בסקיצה) כי הבעלים או דיירי המשנה המעוניינים במניה עצמאית ירכשו מונה ליחידת המשנה שיחובר ע"י מקור חשמל אחד ובאמצעות קו תקשורת עצמאי יהיה ניתן לבצע קריאת חשמל מרחוק.

סיכום מניית חשמל עצמאית לדיירי משנה - אמיר :

הנושא עלה לדירקטוריון לצורך עדכון. אין התנגדות למהלך

נושא 4- סטטוס לוגו :

אמיר- לוגו המרחב מציין כי מדובר במרחב העסקים "חלונות הסיטי". כיום, שם החברה המופיע לוגו "חלונות פל"ם" בתוך כך מציע לשנות את השם המופיע על העמודים בחזית החצר "פיאצה" ואף אולי לשנות את הסמל

סיכום סטטוס לוגו – צביקה :

חברת הניהול תציג הצעה לחידוש הלוגו

סיכום ישיבת דירקטוריון-צביקה :

- מודה לחברת הניהול על הצגת הנושאים והדיון הפורה בעקבותיו.
- תודה למשתתפים, מאחל לימים טובים יותר

כתב הסיכום

אמיר יעקב

חברת חלונות פל-ים (2003)
~~ניהול ופיקוח בע"מ~~

העתק : משתתפים
אתר החברה

נספח

בהמשך לשיבת הדירקטוריון ולהחלטות, נבדק נושא הממ"קים מול
גורמי הביטחון בעיריית חיפה. מבדיקה זו, ולפי חוק עזר לחיפה (שמירה
וניקיון)-תשמ"ב 1981

נדרש באופן נחרץ ע"י אגף הפיקוח העירוני והביטחון לפעולה מיידית כי
על כל הממ"קים להיות פנויים מכל חפץ למעט כיסאות.

הוצאה דרישה לכל המחזיקים בנכסים במתחם. מצ"ב דרישת אגף
הפיקוח העירוני והביטחון בעניין זה.

לכל הבעלים והמחזיקים

מתחם "חלונות פל-ים"

פל - ים 2 חיפה

הודעה ובקשה,

1. דמי ניהול ואחזקה

הריני להודיעכם כי בישיבת הדירקטוריון של חברת הניהול הוחלט כי בשל מצב הלחימה בו שרויה מדינת ישראל, המשפיע גם על המצב הכלכלי, ינתן פטור מתשלום דמי ניהול ואחזקה בשיעור של 50% לגבי תקופה מ- 8/10 -- 30/11 להקלת החשבונות תרכזו מלוא ההנחה לכדי פטור בגין מלוא התקופה הנ"ל, בחשבון חודש נובמבר '23.

2. פינוי המרחבים המוגנים הקומתיים (ממקי"ם)

בחלק מהממ"קים נמצאים מטלטלין של בעלים ומחזיקים שונים. יובהר כי חוץ מכיסאות יש לפנות מהממ"קים כל מיטלטל מכל מין וסוג שהוא. ניתנת בזאת שהות עד 14/11/23 לפנות מהממ"קים כל מיטלטל שאינו כיסא. לאחר מועד זה יינקטו ע"י חב' הניהול פעולות חד צדדיות לצורך פינוי הממ"קים. לרבות בשיתוף עם גורמי האכיפה הרלוונטיים (מצ"ב הודעה).

אמיר יעקב

~~חברת חלונות פל-ים (2003) ניהול
ואחזקה בע"מ~~

חבל עיר הדר

..1.1.8

חברת חליונה פל-יח (2003)
העדות: ייחול ואחזקה בע"מ