

15/03/2022

עדכון לדיירים - מתחם משותף "סבינוי רמת אביב"

דיירי סבינוי רמת אביב הנכבדים שלום רב,

חברת הניהול MyGreenSpace החלה עבודתה ב- 1/11/2021 ועד כה חלפו ארבעה וחצי חודשים. אנו שמחים להעביר עדכון בהמשך לקודם לדיירים אודות הפעילות שהתבצעה בשטחי המתחם המשותפים, ועדכון לעבודה שנמצאת בשלבי עבודה והתכניות קדימה למהלך 2022. כל בניין בנפרד יקבל עדכון לגבי פעולות ותכניות המתייחסות לגופו של כל בניין ובניין.

אנו שמחים להודות בהזדמנות זו לנציגות המתחם ולנציגות של כל בניין ובניין על שיתוף הפעולה הפורה בתהליכי העבודה וקבלת ההחלטות ובמיוחד לדיירי המתחם על הסבלנות הרבה וההתחשבות במהלך החודשים הראשונים, על התרומה של מספר דיירים בהעברת מידע אודות מערכות המתחם, השירותים וצרכיו של המתחם בתקופה קריטית ומאתגרת של לימוד חברת הניהול את המתחם, הבניינים והצרכים.

להלן עדכון לתקופה 01.11.2021 – 15.03.2022

1. **ניקיון** – כפי שהתחייבנו בעדכון הקודם תכניות העבודה למתחם ולבניינים עברו שינוי ועדכון לדרישת ועדי המתחם לעמידה בתקציב ורמת שירות. התכניות הותאמו מחדש ואושרו ע"י ועדי המתחם, פורסמו ותורגמו לעובדי הניקיון והשירות.

בוצעו ועדיין מתבצעים עבודות ניקיון ושטיפה בחניונים כדי להגיע למצב שממנו נוכל לבצע תחזוקה שוטפת ולשמר. במספר בניינים הוחלף הצוות לאחר שנימצא לא מתאים או שעזב למדינת מוצאו. נושא כח אדם בבדיקה מתמדת למציאת עובדים מתאימים ולשימורם.

חברת הניהול מודעת ותשפר באמצעים טכניים ולוגיסטיים את הבקרה והפיקוח על ניקיון הבניינים והמתחם ודיווח עליהם.

עד פסח יבוצעו עבודות ניקיון מקצועיות כגון: פוליש בלובאים, קרצוף ושטיפת אריחים של מתחם הגינה, ניקיון ויטרינות וכד'.
2. **לובי קבלה** – פקידי הקבלה/לובי עברו מספר הכשרות לניהול עמדות הקבלה במתחם, חברת הניהול נמצאת בתהליך מתמיד של גיוס והתאמת הצוות למקום, ריענון ועדכון נהלי עבודה ותהליכים, הכשרת העובדים לעבודה עם מערכת ואפליקציית הדיווח לדיירים – MyTower, עדכון משימות, קבלה ומסירה של חבילות ומעטפות, אישור הכנסת אורחים ונותני שירותים למתחם (נושא שנמצא כל הזמן במוקד סדר היום של חברת הניהול לשיפור), סיורים בלילה לסגירת שערים ולערנות באמצעות תוכנה ואפליקציה תואמת, טיפול במצבי חירום, חילוץ ממעליות (ככל והמערכת והנהל מתירים זאת על פי הוראות היצרן), עזרה ראשונה והפעלת הדפיברילטור.

מאחר ומדובר בחזית חלון הראווה של המתחם הנושא נימצא בראש סדר העדיפויות של חברת הניהול במציאת עובדים איכותיים מקצועיים ובעלי רמה ומוסר שירותי גבוהים. (נשמח גם לקבל המלצות מדיירים על עובדים שמעוניינים).
3. **אחזקת מערכות** – חברת הניהול ביצעה ועדיין מבצעת סקר מערכות ובטיחות למערכות ותשתיות המתחם בנוסף לפעולות האחזקה המונעת השוטפת במתקנים ומערכות המתחם. בהתאם לכך ובסיום כל סקר יוצא דוח מקצועי, דוח תקציבי ותכנית לביצוע לנציגות המתחם ולמקבלי ההחלטות. להלן פרויקטים שבוצעו במהלך החודשים האחרונים במתחם ושאושרו ע"י הנציגות:

בריכה: חברת הניהול החלה את הפעילות כשבראש סדר העדיפויות היה גורם הבטיחות במתחם. בבדיקה הראשונית נימצא כי הבריכה אינה בטיחותית כמויות הכימיקלים שהוחזקו בחדר המכונות היו גבוהים מאוד, רמת התחזוקה של לוחות החשמל, בורות האיוון, משאבות הסחרור, המסננים, והמתקן בכללותו היו ברמת נמוכה, חלקים קריטיים לא עבדו וגרמו להוצאות אנרגיה גבוהות ובלאי גבוה, המתקן לא עמד בתקן של משרד הבריאות והרשות לאיכות הסביבה וללא היתר רעלים.

ביצענו מיידית סקר בטיחות (נימצא באתר המתחם - www.vaadsra.com) ע"י מר קובי רזיה שבחן את רמת התחזוקה, בטיחות ותפעול המתקן והכין דוח להבאת הבריכה לרמת בטיחותית, תפעולית ומקצועית גבוה. כינסנו את נציגות המתחם והבאנו בפניהם את הדוח והתקציב לאישור. ולאחר קבלת אישור התבצעו הפעולות כדלקמן:

 - בהתייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בוצע טיפול ראשוני בכמויות הכימיקלים שהיו במתקן ודילול למניעת ונזק סביבתי.
 - בוצע ניקוי וחיטוי בור האיוון וסולם הגישה החלוד למאגר
 - שופצו ונוקו המסננים
 - חיווט מחדש ומקצועי של לוחות החשמל ואישור תקינות מחשמלאי מוסמך
 - הוחלפה מערכת משאבות הסחרור שרק אחת מתוך 3 עבדה.
 - חיווט מחדש ומקצועי של כל מערכת בקרת וצנרת הכימיקלים
 - הוחלפה משאבת חום לא תקינה. ותוצאתה עמידה בטמפרטורת מים של 29 מעלות.
 - צביעה על פי תקן של צנרת הכימיקלים וחלוקה וצביעה של חדרי השירות והטיפול בכימיקלים
 - צביעת חדר המכונות ורצפת החדר
 - בוצע שילוט והכוונה

- נוקו מפסולת בורות ותעלות (שנצבעו מחדש) הניקוז והמשאבות הטבולות ותוחלף משאבה
 - חודשה עמדת הבטיחות והשטיפה למקרים של דליפה כימית
 - הותקנה עמדת מפעיל לרישום המדדים ועדכון ספר תחזוקת המתקן
 - החל תהליך לקבלת היתר רעלים ואישור ממשרד הבריאות והרשות לאיכות הסביבה, הכבאות, ועריית תל אביב
 - מצורפים מספר תמונות לפני ואחרי:
- <https://azgreenspace.sharepoint.com/:b:/g/ERWo5mrUDg5JhEhpQuhNoFEBSehbaO7RLICUNmOV1pMIUA?e=gczJGM>

מערכת מסכי המידע והתקשורת עם דיירים: עודכנה ויבוצע במהלך השבועות הבאים מתיחת פנים לתוכן המידע ואופן הצגתו, תשתיות התקשורת למסכים תוקנו. מלבד 3 מסכים בהם יש להחליף ציוד שיוחלף במהלך השבוע הקרוב. אפליקציית MyTower לניהול חכם ויעיל של המתחם הוטמעה בהצלחה ודיירים רבים עושים בה שימוש לטובת עדכון צוות האחזקה במפגעים, תקלות, וניהול שוטף ויעיל של המתחם, דיירים מקבלים הודעות לגבי חבילות ודברי דואר שממתינים להם בעמדות הקבלה, עדכון במידע שוטף וכיוצ"ב. אנו מאד ממליצים לדיירים להתחבר לשירות ע"י הורדת האפליקציה לטלפון הסלולרי שלהם.

מערכות ותשתיות התקשורת במתחם: ישנים, לא מעודכנים, ולא מתוחזקים, (תמונות מצורפות להמחשה). בנושא זה חברת הניהול ביצעה סקר ראשוני להבנת הקיים והתחילה לבצע פעולות ראשוניות להפעלת שירותים שהיו קיימים אך לא עבדו על גבי התשתית הקיימת והחלפה בהדרגה למערכת ותשתית מעודכנת בהתאם לתקציב (הפרויקט שאושר באסיפת הדיירים). הפעולות שבוצעו כדלקמן:

- **Wifi** – איתור הקיים, חיווט, הפעלה ושילוט בכל מתחם מועדון הדיירים בריכה, ספא וחניונים
- **מצלמות במעגל סגור** – הפעלת מצלמות שלא עבדו וטיפול בקיים
- **מערכת בקרת דלתות** – חיווט מקומי וטיפול בקיים
- **מערכת חשמל חכם** – השולטת על מיזוג ותאורה במועדון, בחדרי הכושר והספא עודכנה, נלמדת, ותכנס למערך הסכמי השירות של המתחם והצורך בבקרה ושליטה וחיסכון אנרגטי של מערכות אלו.
- **תשתית** – יש להתקין ארון תקשורת ראשי ולבצע חיווט מקצועי

לוחות החשמל: נמשכות העבודות לעדכון וטיפול בדוח א.ש.ד מהנדסים שהתבצע במתחם

סאונה: הוחלף בקר בסאונה גברים

הסקת מקלחות ספא: תוקנה נזילה בדוד הסקת מים החמים במקלחות. בימים אלה נבדקת תקלת הטמפרטורה במקלחות ע"י צוות של חברת גדיר

מיזוג אויר (אנרגיה) – מערכת האנרגיה והצרכנית השנייה בגודלה של מים וחשמל במתחם. בשלב זה המערכת נבדקה במסגרת סקר מערכות ע"י מהנדס מיזוג אויר מר ריימונד זר לצורך קבלת דוח תקינות, נצילות, ודרכים לחיסכון באנרגיה. ישנם מספר תקלות בחלקים של המערכת, יחידות שאינן עובדות, רובם תוקנו ואחרים בשלבי תיקון והפעלה של כל המערכת. ישנן מספר פעולות תפעוליות כגון אוורור חדר האנרגיה, בקרת טמפרטורה ונצילות ע"י מערכת הבקרה שתוריד עומס מהציילרים והיטאות בזמן הקיץ והחורף והכרוכות באישור תקציב לא גדול הנדרשות לצורך חיסכון בהוצאות האנרגיה ושיוצגו במהלך הימים הקרובים לאישור הנציגות. כמו כן, הופעלה מערכת החימום והאוורור במתחם וחלל הבריכה.

תאורה: מערכת תאורת הגינה הוחזרה לעבודה, תוקנו קצרים והוחלפו קווי תאורה, נבדקות דרכים והצעות להחלפת גופי התאורה השקועים בהיקף. בחניון הוחלפו גופי תאורה וחירום והעבודה נמשכת.

ציוד דקורציה ולובי: ספות הלובי והציוד נוקו ועד פסח מתוכנן ניקוי יסודי ומקצועי של הספות וחידוש עמדת הקבלה בלובי

מזרקות: צנרת המזרקות נוקתה ופתחנו את הסתימות שנבעו מאבנית מצטברת, מערכות בריכת הנוי והמזרקות הוכנסו לתכנית תחזוקה שוטפת כולל טיפולים בכלור נגד אבנית והצטברות ירוקות. עדיין יש לטפל בדליפה של אחת מהבריכות לכוון תקרת החניון.

תשתיות ביוב וניקוז: בבדיקה ראשונית נמצאו ניקוזי גינה סתומים שנפתחו ככל שביכולת אנשי תחזוקה של המתחם, ושיתכן וגרמו לנזילות בחניון. כמות הנזילות קטנה במיוחד במוקדים שנצפו במהלך ארבעת החודשים האחרונים. עדיין יש לטפל באופן מקצועי באיטום במוקדים קיימים באמצעות מכשור וחומרים מתאימים. יתכן שבמקומות מסוימים התיקון יעלה יקר ויהיה צורך לפתור באמצעות קולטנים וניקוז מתאים. כנ"ל קיים כשל באחת מבריכות הנוי שטרם הובחן. בוצעו לפני הגשמים בדיקות בצנרת ניקוז מי גשמים בגגות המבנים וכתוצאה מכך באחד הבניינים בוצע איטום בעקבות הצטברות מים בגג.

איטום: נזילות בחניון קטנו לאחר פתיחת מרבית הניקוזים בגינה ע"י צוות האחזקה וטרם הושלם מטעמי תכנון תקציבי ע"י בעלי מקצוע, קיימת נזילה בשני מוקדים בלובי מערבי ויש לבצע בדיקת הצפה של גג הלובי לאיתור הסיבה לכשל ותיקון.

בינוי צבע ושיפור פני המתחם: עבודות צבע ותיקונים בוצעו ומתבצעות במתחם כגון:

- צביעת קיר הכניסה למתחם המועדון והכושר,
- תיקון וצביעת חדר הדרכות ושיבות הצמוד לספריה ונגישות לתקשורת ומחשב להצגת תוכן,
- תיקוני טיח שפכטל וצבע של קיר הכניסה לחניון מצד מזרח בשלבי ביצוע,
- בתכנון חידוש רצפת האפוקסי ברמפת הגישה לחניון מהלובי המזרחי וצביעת הקירות בקרבת מקום כנ"ל ככל ויידרש גם בכניסה מהלובי המערבי לחניון (עד פסח),
- צביעה ותיקונים בלובי מערבי ומזרחי (עד פסח),
- תיקוני פנלים נדרשים במועדון וספא (עד פסח),
- צביעת משקופים במתחם המועדון (עד פסח)
- תיקון וילונות בחדר הכושר (עד פסח)
- תיקוני צבע ושפכטל בעקבות נזילות מגג הלובי מערבי (עד פסח)

דלתות, מנעולים ופרזול: הוחלפו במרבית הבניינים וחדרי השירות מנעולים של חדרי מערכות לשליטה ובקרה של חברת הניהול, בוצע החלפת קודים של דלתות הכניסה לחניון, בוצע תיקון דלתות אוטומטית בלובי המזרחי והמערבי.

4. **גינה/גינות** – בהמשך לעדכון הקודם נדרשנו לתת מענה לצריכת המים העודפת של הגינה. הונהגה קריאת מוניס יומית ידנית של צריכת המים ובקרה על שימוש חורג דבר שבעתיד מתוכנן לעבור לשליטה ממוחשבת ומבוקרת. שתלנו כ - 2500 שתילים עונתיים, הוחלפה חברת הגינון לחברת "נופר", בוצע סקר השקיה ומערכות, דווח לנציגות המתחם, בוצע סיור ראשוני עם הנציגות וסיור נוסף מתוכנן לשבוע הבא.

נלקחים בחשבון עיבוי המוקדים ללא צמחיה, תכנון שתילה עונתית, תכנון השקיה בהתאם לעונות השנה וכמות הדרושה, בקרה על ראשי המערכת, התחשבות בכך שמדובר בגינה תלויה שמשמעותה צמחיה תואמת ובמיוחד שורשים שלא יגרמו לבעיות איטום וחדירת שורשים לצנרת, לניקוזים ובטון (תקרת החניון). קיימת תכנית לאישור שתבוצע בשלבים.

5. **מעליות** – הושגה הנחה והסכם משמעותי ל- 3 שנים לאחר משא ומתן של חברת הניהול עם נציגים של חברת קונה מעליות שנותנים שירות למרבית הבניינים במתחם ומעליות הלובי. ביסוד ההסכם הנחה במחיר ותשלום קבוע ללא הצמדה ל- 3 שנים, שירות כולל חלפים, וגמר חשבון במחלוקות הקיימות וטיפול יסודי בתקלות חוזרות עד ליישור קו באמצעות בקרה של מנהל אחראי מטעם קונה מעליות ודיווח.

בוצעה ביקורת חצי שנתית למעליות המתחם והבניינים על ידי מהנדס מוסמך כחלק מהסכם וחובת ביקורות הבטיחות. ממצאי הביקורת ככל שנמצאו נמצאים בשלבי טיפול ע"י יצרני המעליות ודווח על סיום הטיפול להנהלת המתחם בהתאם.

6. **תקציב** – אושר תקציב לשנת 2022 וחברת הניהול עובדת על פיו.

7. **עמדות טעינה לרכב חשמלי/היברידי** – הוכן מפרט למכרז, מתוכנן סיור ספקים לזמן הקרוב, המפרט דורש פתרון לעמדות קיימות ועתידיות, והתחייבות החברה למענה לכמות רכבים ככל שתהיה.

8. תודה על שיתוף הפעולה

חברת הניהול תמשיך במלוא המרץ בפעולות שיבטיחו ייעול, חיסכון, כח אדם איכותי ושירותי כדי למקסם את התועלת לטובת האינטרסים של מקבלי השירות דיירי המתחם ושמירה על ערך הנכסים במתחם.

בברכה
אבי זמיר
מנכ"ל
MyGreenSpace Ltd.