

עמותת רשומה מס. 58-036-129.3
www.isra-senior-res.org.il

עמותת דיירי
הדיור המוגן
בישראל



סיכום פעילות

עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל
לקידום והגנה על זכויות הדיירים



אוגוסט 2018

אוגוסט 2018

סיכום פעילות עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל

לקידום והגנה על זכויות הדיירים

דיירים יקרים,

אנו שמחים לבשר, כי ההצעה לתיקון סעיף 27 לחוק הדיור המוגן, שמטרתה הבטחת כספי פיקדונות הדיירים, עברה בקריאה שניה ושלישית בכנסת. פרטי החוק המלאים נמצאים בנספח למסמך אצל ועד הדיירים ובאתר העמותה. עתה שזכינו שרשויות המדינה מכירות ומחייבות שיינתנו לנו בטוחות על כספי פיקדונות הדיירים, מצאנו לנכון לעדכן אתכם בפרטי החוק ובהישגים נוספים בהם זכתה העמותה עבור דיירי הדיור המוגן באמצעות הנהלתה משך שנות פעילותה.

הקמת העמותה, מעמדה ומטרותיה

עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל הוקמה בשנת 2000 במטרה להגן על זכויותיהם של דיירי הדיור המוגן, על רקע חוסר מוחלט של הסדרת התחום בהיבט החקיקתי. את העמותה ייסד **מר שלמה כוכבי**, דייר בבית הדיור המוגן "אחוזת ראשונים" בראשון לציון. בעמותה חברים כיום כ- 10,000. חברי ההנהלה וועדת הביקורת של העמותה, הגזברית והמזכירה, כולם דיירים בבתי דיור מוגן, מתנדבים, התורמים מזמנם ומניסיונם לטובת הכלל. בשנת 2004 הוכרה העמותה ע"י משרד המשפטים כ"**ארגון צרכנים**" של דיירי הדיור המוגן בישראל. הכרה זו מאפשרת ייצוג אוניברסלי, לרבות הגשת תביעות לבתי המשפט בכל הנוגע לזכויותיהם של הדיירים. אישור זה אכן היווה בסיס לעמותה להגשת תביעות בסוגיות מהותיות שונות, ונחלה הצלחות רבות המהוות הלכות תקדימיות בתחום הדיור המוגן.

פעילות העמותה לקידום וחקיקת חוק הדיור המוגן

תהליך הכנת החוק החל בפגישה ראשונה של קומץ אנשים באוקטובר 2005 והמשיך בפגישות ובאינספור דיונים בפורומים שונים במשך כשבע שנים, עד לפרסומו ברשומות ביום 3 ביוני 2012. חברי הנהלת העמותה שכיהנו לאורך השנים, וביניהם **יושבי הראש דאז יגאל פלג ז"ל, וצבי אלדרוטי ז"ל**, תרמו מזמנם, כוחם וניסיונם לקידום החוק והתקנות וכול הפעילות הזו נעשתה בהתנדבות מלאה.

התהליך הארוך התבצע בתמיכת נציגי משרד הרווחה ומשרד המשפטים ובסיוע יועצי העמותה: **עו"ד רות פרמינגר** ממשרד פרילוג חברת אסטרטגיה וקשרי ממשל הפועלת

מול הכנסת והממשלה, והיועצים המשפטיים של העמותה, עוה"ד זאב וייס ועו"ד דנה מליחי חקמון ממשרד עו"ד וייס פורת.

החוק מסדיר את תחום הדיור המוגן ומעניק הגנה חקיקתית על זכויות דיירי בתי הדיור המוגן לראשונה בישראל, לרבות חובת רישוי ופיקוח, מעניק לראשונה מעמד לוועד הדיירים, מחייב בפירוט וגילוי, מגביל את האפשרות להעלות את דמי האחזקה מעבר למדד, מעגן את זכות הדייר להעסיק ולהלין מטפל אישי ביחידת הדיור, וכולל סעיפים רבים וחשובים נוספים. ניתן לעיין בנוסחו המלא של החוק ובתרגומו לאנגלית באתר עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל.

פעילות העמותה לקידום פרסום תקנות הדיור המוגן

מעת פרסום חוק הדיור המוגן, העמותה לא חדלה מלפעול לקידום תקנות הדיור המוגן המהוות חלק קריטי למימוש זכויות הדיירים הקבועות בחוק. להלן רשימת התקנות והסטטוס שלהן:

1. מסמך גילוי - פורסמו ברשומות.
2. מפרט דירה - פורסמו ברשומות.
3. ועד דיירים - פורסמו ברשומות.
4. כשירות מנהל - פורסמו ברשומות.
5. בקשה לרישיון - מותנה באישור תקנות יציבות כלכלית.
6. יציבות כלכלית – בדיונים פנימיים לפני ההגעה לדין בוועדת הרווחה של הכנסת.
7. תנאים לפעילות - בחתימות מחודשות לפני שיובאו לאישור ועדת הרווחה של הכנסת.
8. אגרת רישוי-בדיונים בין משרדי הממשלה, צריכה להיות מאושרת בוועדת הכספים בכנסת.

תיקון סעיף 27 לחוק הדיור המוגן-הבטחת כספי הפיקדון של דיירי הדיור המוגן

להלן עיקרי תיקון סעיף 27 לחוק הדיור המוגן (מצטברים):

1. משכנתה מדרגה ראשונה: תירשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הדייר או מפקיד הפיקדון, על שם נאמן שימנו הדיירים ברוב קולות באסיפת דיירים. שכר הנאמן יקבע על ידי ועד הדיירים ובעל הרישיון, וישולם על ידי בעל הרישיון. היה והבית רשום כבית משותף רשאי

- בעל הרישיון לרשום את המשכנתה הראשונה על שם הדייר או מפקיד הפיקדון, על הדירה שבה יתגורר הדייר.
2. חלופות למשכנתה-בעל רישיון רשאי שלא לרשום משכנתה כאמור אם עשה אחד מאלה: (א) מסר ערבות בנקאית (ב) העביר 40 אחוזים מהפיקדון בנאמנות לטובת הדייר או המפקיד.
3. ביטול המשכנתה: במשכנתה על שם נאמן-ימחק הנאמן את שמו של הדייר מרישומי המשכנתה או רישומי הערת האזהרה שבידיו, לאחר השבת הפיקדון. במשכנתה הרשומה על שם הדייר בבית משותף-המחיקה תתבצע על ידי הדייר או מי שהוא מינה לעניין זה שאינו בעל זיקה לבעל הרישיון, לאחר השבת הפיקדון. אם לא הוגשה בקשה בתוך 14 ימי עסקים יהיה רשאי עו"ד שימונה על ידי בעל הרישיון להגיש בקשה לביטול המשכנתה. נפטר דייר ולא מונה נאמן לקבלת יתרת הפיקדון לטובת היורשים, רשאי בעל הרישיון למנות עורך דין שיפעל בנאמנות לטובת יורשי הדייר, והוא יהיה רשאי למחוק את המשכנתה (אם נרשמה על שם הדייר בבית משותף) ולהחזיק את כספי הפיקדון עד להעברתם לידי היורשים.
4. בעל הרישיון יישא בעלות הכרוכה בהבטחת הכספים לפי חוק זה ולא ישית עלויות אלה על הדייר. הדייר אינו יכול לוותר על קבלת בטוחה.
5. מימוש בטוחה שניתנה לפי חוק זה יהיה בנסיבות של חדלות פירעון, לרבות בנסיבות של צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים, או בנסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת להשיב את הפיקדון.
6. ועדת חריגים- תוקם על ידי שר הרווחה ותוכל לפטור באופן מלא או חלקי, וכן לקבוע תנאים לפטור או להורות על הוצאת בטוחה או דרישה אחרת, אם שוכנעה, כי יש קושי של ממש, שאינו תלוי בבעל הרישיון, לרשום משכנתה וכי בעל הרישיון נקט את כל האמצעים שעומדים לרשותו לכך, והבטוחה האחרת היא מספקת. הפטור מוגבל לשנתיים עד חמש אחרי הארכה.
7. בדיקת יציבות כלכלית של בעל הרישיון- הממונה רשאי לדרוש מבעל רישיון, להוכיח כי הוא בעל יציבות כלכלית מתאימה כפי שיקבע בתקנות איתנות פיננסית. סבר הממונה, בין היתר לאור מידע שהגיע אליו, כי קיים חשש סביר לאי עמידתו של בעל הרישיון בעקרון עסק חי, או שיכולתו של בעל הרישיון להשיב לדיירים את כספי הפיקדון תיפגע, או כי גובה החוב של בעל הרישיון לדיירים עולה על ערך הבטוחות שנתן בעל הרישיון לפי הוראות חוק זה, רשאי

הוא להודיע על כך לדיירים שישקלו צעדיהם במקביל לסמכות הממונה להתלות או לבטל רישיון.

8. קרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון- הפקדת כספים על ידי בעל הרישיון, לפי תחשיב שיקבע בתוספת לחוק, שינוהלו בנאמנות בקרן משותפת למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון לטובת כלל הדיירים. הקרן תנוהל בידי האפוטרופוס הכללי.

9. קרן למימון הוצאות בנסיבות של חדלות פירעון- הפקדת כספים על ידי בעל הרישיון, לפי תחשיב שיקבע בתוספת לחוק, שינוהלו בנאמנות בקרן משותפת למימון הוצאות בנסיבות של חדלות פירעון לטובת כלל הדיירים, לשם תפעולו השוטף וההכרחי של הבית. הקרן תנוהל בידי האפוטרופוס הכללי.

10. תחילה ותחולה-18 חודשים מיום פרסום החוק, והוא יחול גם על חוזים שנכרתו לפני יום התחילה. סעיפים 27 ה-ח תחילתם 6 חודשים מיום פרסום החוק.

פעילות העמותה בקידום רישום הערות אזהרה בטאבו להגנת זכויות הדיירים

סעיף 126 לחוק המקרקעין מהווה בסיס משפטי לרישום הערת אזהרה גם לטובת דיירי הדיור המוגן, להבטחת זכות המגורים והזכות להשבת יתרת הפיקדון. **בזכות פעילות העמותה** בעניין, זכות זו סייעה לאורך השנים במתן בטוחה לדיירים עד לתיקון סעיף 27 המיוחל, כשלא הוצעה בטוחה ראויה אחרת.

פעילות העמותה בסוגיית העלאת דמי אחזקה מעבר למדד

על פי חוק הדיור המוגן, דמי האחזקה החודשיים ניתנים לשינוי מעבר למדד, בהתאם לשינוי בעלויות התפעול של הבית ולא יותר מהשיעור שנקוב בהסכם. מדובר בסוגיה אשר דנים בה בגישורים ובבתי משפט כבר מספר שנים, וכתוצאה מההליכים הללו, אשר יזמה העמותה, חלו תמורות מהותיות ונקבעו זכויות הדיירים בעניין בזו אחר זו. בעקבות הגשת התביעות נפסק, כי בית דין מוגן לא יכול להעלות את דמי האחזקה על פי שיקול דעתו הבלעדי, וכי הוא מחויב בשקיפות של נתוני הבדיקה כלפי הדייר ונציגיו. בעקבות פסקי הדין, החלו חלק מהבתים לדון בהעלאות (ככל שישנן) בשקיפות מלאה, בסיוע ועד הדיירים ורו"ח מטעמם.

לבקשת העמותה הכין **משרד וייס, פורת, בשיתוף רו"ח עופר בק נוהל שקיפות** המפרט את הדרך לחישובי ההעלאות והשקיפות הנדרשת, והעמותה פועלת ליישומן.



בבתים השונים ומסייעת לדיירים באמצעות וועדי הדיירים בעניין, לרבות בערכאות שיפוטיות.

פעילות העמותה לנסות לבטל את המע"מ על תשלומי הדיור המוגן

דמי האחזקה החודשיים ושחיקת הפיקדון בעסקת הדיור המוגן חייבים במע"מ המשולם לבית הדיור המוגן על ידי הדיירים. כמו כן מחייבות הרשויות במע"מ ריבית רעיונית שמגולגל על הדייר בצורה זו או אחרת. העמותה עתרה לבית המשפט העליון לפטור את דיירי הדיור המוגן מתשלומי המע"מ. בית המשפט הנכבד דחה את העתירה לפטור ממע"מ, בנימוק שמדובר בחוזה מיוחד שמשלב מגורים ושירותים, ולא בחוזה שכירות הפטור ממע"מ. העמותה ממשיכה בניסיונותיה לבטל את הגזרה.

פעילות העמותה לאפשר העסקת והלנת מטפל אישי ביחידת הדיור המוגן והפחתת התשלום בגינו

תביעה שהגישה העמותה לבית המשפט קבעה את זכותו של הדייר להעסיק ולהלין מטפל בדירתו בבית הדיור המוגן. אחריה, סעיף 33 לחוק הדיור המוגן, שגם אותו יזמה העמותה, קבע חוקית זכות זו.

בנוסף, פרסמה העמותה חוות דעת שהזמינה מהכלכלן יגאל גל, שם קבע כי טווח העלויות הנגרמות לבית דיור מוגן בגין הלנת והעסקת מטפל אישי נע בין 108 ש"ח ל-369 ש"ח (תלוי בשירותים הכלולים בדמי האחזקה). חוות הדעת מפורסמת באתר העמותה. לצורך קביעת סבירות הסכומים הנגבים מהדייר בגין הלנת מטפל אישי, הגישו דיירים בתמיכת העמותה תביעה ייצוגית נגד 3 בתים אשר הסתיימה בהצלחה בהליך גישור מורכב, שתוצאותיו הפחתת המחיר שמשלמים/ישלמו דיירים בגין הלנת מטפל אישי בבתים ברשת מגדלי הים התיכון לסך של 585 ש"ח בצירוף מע"מ לחודש ובבתים ברשת בית בכפר לסך של 753 ש"ח בצירוף מע"מ. פירוט מלא פורסם בעיתונות, לוועדי הדיירים ובאתר העמותה. ההסדר אושר אישור ראשוני על ידי בית המשפט.

פעילות העמותה לסייע לדיירים לקבלת הנחות בארנונה ופטור ממע"מ

בתחילת דרכה של העמותה המצב בחלק גדול מהבתים היה מעוות, הארנונה היתה כלולה במסגרת דמי האחזקה וכתוצאה מכך דיירים נשאו בתשלומי מע"מ על ארנונה שאמורה להיות פטורה, ולא נהנו מההנחות המיוחדות המגיעות להם כאזרחים ותיקים, נכים, ניצולי שואה, משפחות שכולות וכד'. בסיוע העמותה מול הנהלות הבתים, לרבות



בערכאות משפטיות, תוקן העיוות ברוב הבתים, הארנונה הופרדה ודיירים נהנים מפטור ממע"מ ומההנחות המגיעות להם.

בבתים הבודדים בהם העיוות נותר בעינו, מסייעת העמותה לדיירים לתקנו.

יצירת רצף מידע מחשובי רפואי בין בתי הדיור המוגן לקופות החולים

נציגי משרד הרווחה, העמותה וארגון א.ב.א (אגוד בתי אבות ודיור מוגן בישראל) חברו יחד לבניית מתווה מוסכם להבטחת סנכרון בין המידע שבתיק הרפואי של הדייר בקופת החולים לבין תיקו הרפואי בבית הדיור המוגן. המטרה לשמור על רצף טיפולי לדייר ועדכון הרשומות הרפואיות שלו להבטחת איכות הטיפול הרפואי, תוך שמירה על סודיות רפואית.

על פי המתווה שסוכם עם קופת חולים "מכבי" (במטרה לפעול ליישום המתווה גם בקופות החולים האחרות) רופאים בבתי דיור מוגן יקבלו גישה לפורטל רופא לצפייה בתיק הרפואי של הדייר וזה יאפשר לרופא גישה למידע שלהלן: אבחנות, רגישויות, תרופות, בדיקות מעבדה, אשפוזים ומכתבי שחרור, בדיקות דימות ומסמכים נוספים. המידע ייחשף לרופא אחרי העברת כרטיס מגנטי של הדייר המבוטח בקופת החולים ורק אחרי קבלת הסכמת הדייר.

הרופאים לא יוכלו לצפות בתוכן הביקורים אצל רופאים מקצועיים. רופא בית הדיור המוגן יכתוב סיכום ביקור של הדייר שיכלול גם את הסימנים החיוניים שנאספו על ידי האחות, וסיכום זה יועבר לתיקו של הדייר בקופת החולים. באחריות הבית להיערך לכך טכנולוגית, בין היתר על ידי רכישת ציוד מתאים.

תמיכת העמותה בתביעות למען הדיירים

במשך כל שנות פעילותה, העמותה מגישה כארגון צרכנים ותומכת בתביעות בנושאים מהותיים ובעלי השפעה נרחבת שיש בהם כדי לסייע, להגן ולקדם את זכויות דיירי המוגן.

שדרוג אתר האינטרנט של העמותה וקידומו

העמותה דואגת להתעדכן בשינויים הטכנולוגיים, שידרגה את אתר האינטרנט שלה ופועלת לקידומו, על מנת לאפשר העברת מידע עדכני ושוטף לדיירי הדיור המוגן, בני משפחותיהם והציבור הרחב.

יזום והפצת מידעון הדיור המוגן

העמותה יזמה והפיצה עבור הדיירים את מידעון הדיור המוגן, המהווה מדריך ראשון מקיף ביותר בעניין זכויותיהם בסוגיות שונות בתחום הדיור המוגן. ניתן לעיין במידעון באתר העמותה באינטרנט.

קיום מפגשים קבועים של נציגי הנהלת העמותה עם הנהלות בתי הדיור המוגן

נציגי הנהלת העמותה מקיימים מפגשים קבועים עם הנהלות בתי הדיור המוגן במטרה לקיים שיח תמידי להפריה הדדית ושיתוף פעולה, ולפתור כמה שיותר סוגיות הנוגעות לזכויות הדיירים.

הרצאות בנושא תיקון 18 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות

העמותה תומכת בקיום הרצאות על פי הזמנת ועדי דיירים בבתי דיור מוגן החברים בעמותה, להעברת המידע לדיירים אודות תיקון 18 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות ובו ייפוי כוח מתמשך.

**בברכת המשק צבודה פורייה בהאנה על זכויות דיירי הדיור המוגן,
ובאיחולי בריאות, בשורות טובות ושמחות לקראת שנת תשע"ט
הבאה עלינו לטובה.**

אברהם בר דוד, יו"ר העמותה.

