



חוות דעת עבור

עמותת דיירי הדיור המוגן

העלויות הנוספות

הנגרמות לבתי דיור מוגן

בגין הלנת מטפל אישי

על ידי דייר בדירתו

דצמבר 2013

תוכן עניינים

העמוד

הסעיף

- א. פרטי המומחה 3
- ב. מטרת חוות הדעת 4
- ג. רקע כללי 4-5
- ד. התשלומים הנוספים הנדרשים כיום בעבור הלנת מטפל .. 5-10
- ה. כלל התשלומים הנהוגים כיום בבתי דיור מוגן 10-11
- ו. שירותי החובה הכלולים בסל השירותים בגינם משולמים
דמי השימוש 11-13
- ז. מתודולוגיה 13-16
- ח. הערכת תוספת העלות החודשית בעבור המטפל האישי,
בגין שירותי החובה שבסל השירותים 16-33
- ט. טבלת עלויות מרכזת 34-35
- י. סיכום ומסקנות 36

א. פרטי המומחה

1. **שם** : יגאל גל
2. **מען** : רח' חלוקי נחל 14, הוד השרון
3. **פרטי השכלתי** :
B.A בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה משנת 1978
4. **פרטי ניסיוני המקצועי** :
2008 – 2013 – ייעוץ עסקי וכלכלי לחברות ויחידים בתחום הנדל"ן בארץ ובחו"ל.
1990-2008 – חבר הנהלה, נושא משרה בקבוצת שיכון ובינוי בע"מ ודירקטור פעיל בחברות בנות של שיכון ובינוי יזמות נדל"ן (שיכון עובדים בע"מ לשעבר), חברת נדל"ן מהגדולות בארץ , מקבוצת שיכון ובינוי אחזקות בע"מ מקבוצת אריסון.
2002-2008 - סמנכ"ל (מנכ"ל בפועל משנת 2006) חברת סקום בע"מ ואור ים פיתוח בע"מ (חברות בנות של שיכון ובינוי ושיכון עובדים).
1998 - 2002 - ראש האגף לפיתוח עסקי בשיכון עובדים בע"מ.
1995-1998 - ראש האגף לפרויקטים מיוחדים בשיכון עובדים בע"מ.
1992-1995 - כלכלן ומנהל פרויקטים בשיכון עובדים בע"מ.
1990-1992 - כלכלן בשיכון עובדים השקעות בע"מ.
5. **תחומי התמחות עיקריים** :
 - הכנת תכניות עסקיות
 - טיפול בחוזים למיניהם , תכניות בנייה וכו'
 - ייזום, הקמה ושיווק של פרויקטים נדל"ניים חדשים
 - טיפול בנכסים מניבים על כל הסוגים
 - תכנון, שיווק וניהול מרכזי מסחר
 - ניהול וריכוז פרויקטים בתחום ה-B.O.T

חוות הדעת המצ"ב הוכנה בהתאם למיטב שיקול דעתי המקצועי.
בעת עריכת חוות דעת זו, אין לי כל עניין בכל הקשור לנשוא חוות הדעת.

ב. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי על ידי עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל (ע"ר), **לבחון ולהעריך את אותן העלויות הנוספות**, אשר עשויות להיגרם לבתי הדיור מוגן בישראל (להלן: "הבתים" או "הבית"), בשל **הלנת מטפל אישי בדירת הדייר** (להלן: "דירה או יחידת דיור"), במכלול השירותים הניתנים על ידי הנהלות הבתים, בגינם נגבים דמי השימוש החודשיים מהדיירים בבתים, כמפורט להלן.
כפי שצוין בפסק הדין, הערכת תוספת העלויות המתבקשת "ממגורים של בני אדם נוספים בבית הדיור המוגן", משמע מגורים הכוללים לינה בבית הדיור המוגן.

ג. רקע כללי

1. ביום 3.6.2012 פורסם חוק הדיור המוגן תשע"ב – 2012 כאשר לפי סעיף 33 שבו, ניתנת לדייר האפשרות להלין בדירתו מטפל מטעמו כאמור להלן:

(א) דייר רשאי לשכן בדירתו, באופן זמני או מתמשך, באחריותו ובמימונו, מטפל מטעמו, לאחר שקיבל לכך אישור מאת בעל רישיון הפעלה ובלבד שהדירה מותאמת למגורי אדם נוסף, ולאחר שהצוות הרב-מקצועי אישר כי יש צורך רפואי או תפקודי במטפל או כי רשות מרשויות המדינה אישרה כי יש צורך כאמור; הדייר רשאי לערוך על החלטת הצוות הרב-מקצועי לפני הרופא המחוזי.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), בעל רישיון הפעלה רשאי לסרב לבקשת דייר לפי אותו סעיף קטן, בהתקיים נסיבות מיוחדות, אם קיבל את אישור הממונה לכך, לאחר שניתנה לדייר הזדמנות לטעון את טענותיו לפני הממונה.

(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 29.

2. ביום 28.5.2013 ניתן פסק דין על ידי בית הדין לחוזים אחידים בירושלים, בקשר עם תביעה שהוגשה על ידי עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל (להלן: "העמותה"), נגד רשימה ארוכה ומכובדת של בעלי בתי דיור מוגן בישראל (להלן: "בתי/ בית הדיור המוגן").

התביעה נסובה בעיקרה סביב הנושאים הבאים:

א. שדייר יהיה רשאי להעסיק ולהלין בדירתו מטפל אישי ללא הגבלות או התניות לא סבירות מצד הבית.

ב. לבטל כל חיוב של הדייר על ידי הבית בגין העסקת המטפל האישי והלנתו.

בפסק הדין נקבע בין השאר, בנושא התשלום הנוסף על ידי הדייר לבתי הדיור המוגן בגין הלנת המטפל ביחידת הדיור שלו, כי בתי הדיור המוגן רשאים לגבות תשלום מהדייר, כל עוד נקבע הסכום מראש בחוזה, בגין הלנת המטפל וקבעו בין השאר: **"אף שלא הוכח לנו מה היקפה של תוספת העלות, אנו סבורים, כי אך מתבקש הוא כי מגורים של בני אדם נוספים בבית הדיור המוגן כרוכים מטבעם בתוספת שימוש ובלאי, וכתוצאה מכך גם בתוספת עלויות"**.

3. פסק הדין מצ"ב כנספח א'.

4. מטרת חוות הדעת להעריך את תוספת העלויות כאמור בסעיף 3 לעיל.

ד. התשלומים הנוספים הנדרשים כיום בעבור הלנת מטפל

1. הנהלות הבתים נוהגות לחייב ולגבות כיום תשלומים חודשיים כראות עיניהם, מדיירים המלינים בדירתם מטפל אישי, בעבור הלנת המטפל, ללא כל מתן הסבר ופירוט מסודר לגבי גובה הסכומים הנגבים מהם.

2. מניתוח פסק הדין דלעיל, אני למד כי אין אחידות בסכומים ובנוהג לגבות את התשלומים הנוספים בעבור הלנת מטפל.

3. לא הכרח הוא כי צריכה להיות אחידות מלאה בכל בתי הדיור המוגן, בגובה העלויות הנוספות והתשלומים הנדרשים בעבור הלנת המטפל האישי, עקב השירותים השונים הניתנים על ידי בתי הדיור המוגן, אך בהחלט אינה יכולה להיות שונות בלתי הגיונית בין הסכומים אותם נדרשים לשלם הדיירים בבתי השונים, בעבור הלנת המטפל.

4. מעיון בטבלה בסעיף 5 דלהלן, המרכזת את הקריטריונים לחיוב בתשלומים נוספים בבתי הדיור המוגן השונים, בעבור הלנת מטפל אישי, ניתן לראות בבירור כי אין קריטריונים ברורים לחיוב, כי לא קיימת אחידות כלשהי בקריטריונים לחיוב בתשלומים הללו, ובמקרים רבים לא נקבעו קריטריונים בכלל.

5. להלן טבלה מרכזת אשר לוקטה מתוך פסק הדין האמור לעיל, בקשר עם הקריטריונים של בתי הדיור המוגן לחיוב הדיירים בעבור הלנת המטפל האישי בדירתם:

<u>קריטריון</u>	<u>בית הדיור המוגן</u>
צריכת מים, חשמל, ניקיון ושירותים המסופקים לדיירי הבית	אחוזת בית מרכז מסחרי ודיור לגיל הזהב (אחוזת בית רעננה)
הוצאות הנגרמות כתוצאה ממגורי אדם נוסף בדירה, לרבות, הוצאות תחזוקה, בלאי ותפעול	אחוזת פולג 1998 בע"מ (אחוזת פולג תל יצחק)
	אחוזת ראשונים (רובינשטיין) (אחוזת ראשונים)
	אחוזת צהלה בע"מ (אחוזת צהלה)
	א.א רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ (אחוזת בית הכרם)
הכבדה על תשתיות הבית והבלאי המואץ בגין שימוש בתשתיות הדירה והשטחים הציבוריים, הוצאות שמירה מוגברות, תוספת הוצאה בגין הוצאות שוטפות	בית בלב בע"מ (בית אילדן)
	בית בלב בע"מ (תל אביב הקטנה)
הוצאות חשמל, מים, ניקיון ואחזקה (גם שטחים ציבוריים), חדר אירועים ופינות ישיבה למטפלים, שירותי עובדות סוציאליות, השתתפות באירועי תרבות כמלווים, שאטלים ובלאי.	משכנות כלל כפ"ס בע"מ חצרות הדר בע"מ (מגדלי הים התיכון כפ"ס)
הוצאות חשמל, מים, ניקיון ואחזקה (גם שטחים ציבוריים), חדר אירועים ופינות ישיבה למטפלים, שירותי עובדות סוציאליות, השתתפות באירועי	מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ (מגדלי הים התיכון נורדיה)

<p>תרבות כמלווים, שאטלים ובלאי.</p>	
<p>הוצאות חשמל, מים, ניקיון ואחזקה (גם שטחים ציבוריים), חדר אירועים ופינות ישיבה למטפלים, שירותי עובדות סוציאליות, השתתפות באירועי תרבות כמלווים, שאטלים ובלאי.</p>	<p>משכנות כלל-מגדלי הים התיכון בע"מ (מגדלי הים התיכון בת ים) מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ (מגדלי הים התיכון סביונים אור יהודה)</p>
<p>הוצאות חשמל, מים, ניקיון ואחזקה (גם שטחים ציבוריים), חדר אירועים ופינות ישיבה למטפלים, שירותי עובדות סוציאליות, השתתפות באירועי תרבות כמלווים, שאטלים ובלאי.</p>	<p>מג'יקפיוצ'ר בע"מ (הבית ברמת השרון)</p>
<p>צריכה מוגברת של מים, חשמל, גז ובלאי (תקף גם בשטחים ציבוריים)</p>	<p>אל-בן חברת רכוש והשקעות בע"מ (בית טובי העיר)</p>
<p>צריכה מוגברת של מים, חשמל, בלאי, תחזוקה, ניקיון, אבטחה, פעילויות תרבות והעשרה (תקף גם בשטחים ציבוריים)</p>	<p>חמדת נוף ים בע"מ (אחוזת נווה חוף ראש"צ)</p>
<p>צריכה מוגברת של מים, חשמל, בלאי, תחזוקה, ניקיון, אבטחה,</p>	<p>בית בכפר ביתן אהרון בע"מ (בית בכפר ביתן אהרון)</p>

<p>פעילויות תרבות והעשרה (תקף גם בשטחים ציבוריים), הוספה של שעות עבודה וכוח אדם</p>	<p>בית בכפר גדרה בע"מ (בית בכפר גדרה) (נתבעת מס. 11) בית בכפר סבא בע"מ</p>
<p>צריכה מוגברת של מים, חשמל, בלאי, תחזוקה, ניקיון, אבטחה, פעילויות תרבות והעשרה (תקף גם בשטחים ציבוריים), הוספה של שעות עבודה וכוח אדם</p>	<p>בית בכפר הדרים בע"מ (בלושטיין-סלומון בית אבות והשקעות (1991) בע"מ) (בית בכפר הדרים)</p>
<p>הוצאות נוספות הכרוכות בכך שאדם נוסף מתגורר בבית הדיור ומשתמש בשירותים ובאמצעים שהבית מעמיד לשירותו.</p>	<p>מרכז על שם ורה סלומנס (ורה סלומנס כפ"ס)</p>
<p>צריכה מוגברת של חשמל, מים, ניקיון ובלאי. תוספת של שעות עבודה עקב סיוע באיתור המטפל ולאחר מכן סיוע של הצוות המקצועי למטפל, מטפל חליפי או אשפוז בסיעודי בימים שהמטפל בחופש (יום בשבוע). שימוש מוגבר בשירותים המוענקים לדיירים: מרפאה, ספריה, מחשבים, אוכל בתעריפים מוזלים, אירועים (גם ייחודיים לחגי המטפלים), הרצאות, טיולים, שימוש בשטחים הציבוריים, שירותי דואר, טלפון, בנקאות, שירותי</p>	<p>כפר אבות דרורים בע"מ וחברת הפיקדונות של כפר אבות דרורים בע"מ (פרוטיאה בכפר)</p>

<p>הסעות. מתאפשר למטפלים להזמין אורחים.</p>	
<p>צריכה מוגברת של מים, חשמל, שירותי ניקיון, שירותי כביסה, השתתפות בפעילויות חברתיות כגון קבלת שבת, קפה ועוגה, אירועים וטקסים. התעסקות עם מספר רב של מטפלים דורשת הוספת תקנים למחלקת הרווחה של הבית</p>	<p>פז-גיל בע"מ</p>
<p>צריכה נוספת במכלול השירותים הניתנים על ידי הבית: שימוש במתקנים ובשטחים הציבוריים, שירותי ניקיון, חשמל ומים, תלושי מזון מסובסדים לארוחות, הסעות מאורגנות מסובסדות.</p>	<p>נווה-דור דיור מוגן בע"מ (דור טבעון)</p>
<p>שימוש מוגבר בדירה ובשטחים הציבוריים ובהם חשמל, מים, סולר, ניקיון, מיזוג אוויר, בלאי מואץ של מבנה ותשתיות לרבות מעליות, ריהוט וצריכה נוספת ומוסתר של מזון בארוחות ובאירועים.</p>	<p>יאלון (הרחבה 1983) בע"מ (נווה עמית-לב אבות רחובות)</p>
<p>שימוש מוגבר בדירה ובשטחים הציבוריים ובהם חשמל, מים, סולר, ניקיון, מיזוג אוויר, בלאי</p>	<p>נווה עמית ירושלים-קופת חולים מאוחדת</p>

מואץ של מבנה ותשתיות לרבות מעליות, ריהוט וצריכה נוספת ומוסתר של מזון בארוחות ובאירועים.	
אין פירוט.	בית פרוטיאה מיסודה של הפדרציה הציונית דרום אפריקה (ישראל) בע"מ (בית פרוטיאה הרצליה Beth Protea)
אין פירוט.	נוף המושבה פ"ת בכינוס

ה. כלל התשלומים הנהוגים כיום בבתי דיור מוגן

1. בדרך כלל נהוגים בבתי הדיור המוגן בישראל, מספר סוגי תשלומים עיקריים הנגבים מהדיירים:

1.1 תשלומים עבור זכות המגורים והשימוש ביחידת הדיור ובמתקני הבתים.

תשלומים אלו קרויים בדרך כלל "דמי פיקדון" או "דמי כניסה".

תשלומים אלו נשחקים כל שנה בשיעורים של 2.5% - 3% בצירוף מע"מ לטובת בעלי הבתים עד לתקרה מסוימת (10-15 שנים).

1.2 בנוסף, תשלומים חודשיים עבור השירותים **אותם מחויבים** הנהלות הבתים לספק לדיירים במסגרת **רשימת שירותים** (להלן: "סל שירותים") מוסכמת מראש.

תשלומים אלו קרויים "דמי שימוש" או "דמי אחזקה" (להלן: "דמי שימוש").

1.3 בנוסף, תשלומים חודשיים עבור שירותים מיוחדים בתשלום, אותם יכול הדייר לקבל מהנהלות הבתים, בתמורה לתשלומים נוספים, מעבר לדמי השימוש.

1.4 בנוסף, תשלומים חודשיים עבור שירותים אופציונאליים, אותם יכול הדייר לקבל מהנהלות הבתים, בתמורה לתשלומים נוספים, מעבר לדמי השימוש.

1.5 בנוסף, על הדייר חלים תשלומים עבור שירותים לגורמים חיצוניים, במקום בו הם אינם מסופקים על ידי הנהלות הבתים.

2. חוות הדעת מתייחסת כאמור לתשלומים בעבור תוספת עלויות בעבור הלנת המטפל האישי, בגין שירותי החובה בלבד, הנכללים ברשימת השירותים בגינם משולמים דמי שימוש על ידי הדיירים, כאמור בסעיף קטן 1.2 לעיל.

1. שירותי החובה הכלולים בסל השירותים בגינם משולמים דמי השימוש

1. מתוך בחינה של מספר חוזים על נספחיהם של בתים מובילים, מוצגים להלן מרכיבי שירותי החובה הכלולים בסל השירותים בגינם משולמים כיום דמי השימוש החודשיים על ידי הדיירים.
2. רשימת השירותים אינה תמיד זהה ואחידה בבתי הדיור המוגן השונים.
3. דמי השימוש אינם אחידים וזהים בכל בתי הדיור המוגן בישראל, גם בעבור אותם השירותים הניתנים על ידם.
4. שירותי החובה הכלולים ברשימות השירותים השונות המצורפים לחוזים הנהוגים כיום בבתי הדיור המוגן, בגינם משולמים דמי שימוש, רוכזו מתוך מגוון מייצג לדעתי של חוזים ורשימות שירותים הכלולים בחוזים אלו.
5. השמות והמונחים של שירותי החובה השונים אינם זהים בכל החוזים ולפיכך ייתכן כי המונח הקיים בחוות הדעת, אינו בהכרח זהה למונח במי מבין המונחים הכלולים בחוזים כלשהם.

6. להלן רשימת שירותי החובה שבסל השירותים, אשר רוכזה מתוך רשימות

השירותים השונות שבבתים דלעיל:

6.1 שירותים דירתיים

- 1) צריכת מים (בדירות ללא מונה דירתי)
- 2) צריכת חשמל (בדירות ללא מונה דירתי)
- 3) צריכת סולר לחימום רחצה (ללא הסקה) - בהנחה שלא נעשה שימוש בגז או בחשמל
- 4) ניקיון דירה (אחת לשבוע)
- 5) תפעול ותחזוקה שוטפת
- 6) מיסים עירוניים

- 7) אנטנת טלוויזיה והכנה לכבלים
- 8) קו טלפון עם שיחות פנימיות (בחלק מהבתים חינם) בתוך הבית
- 9) ביטוח הדירה (למעט ציודו של הדייר)
- 10) צריכת גז לבישול (במקום בו השימוש בגז מותר – **בדרך כלל חל איסור** על שימוש בגז)

6.2 שירותי אחזקה כלליים

- 1) אחזקת המבנה ושטחי הציבור
- 2) ניקיון השטחים הציבוריים
- 3) גינון השטחים הציבוריים
- 4) ביטוח בית הדיור המוגן
- 5) ביטוח צד ג'
- 6) שירותי שמירה , אבטחה ובקרת כניסה 24 שעות ביממה
- 7) שירות מודיעין ודלפק קבלה
- 8) חלוקת דואר
- 9) אחזקת החניה

6.3 שימוש בשטחים ומתקנים ציבוריים

- 1) בטרקלין
- 2) בספריה וחדר קריאה
- 3) בחדרי חוגים
- 4) באולם חדר האוכל
- 5) בחדר הרצאות
- 6) במועדון כביסה ומכוונות הכביסה והייבוש (השימוש בתשלום)
- 7) במועדון הספורט , לרבות : בריכה, חדר התעמלות וכושר, סאונה, ג'קוזי, מלתחות.
- 8) בית כנסת

6.4 שירותי השגחה רפואית וסוציאלית

- 1) שירותי מרפאה, אחות ורופא
- 2) שירותי אחיות ללקיחת דמים ובדיקות אחרות

(3) מענה לקריאות מצוקה

(4) הפנייה לרופאים ובתי חולים

(5) חדר למתן שירותי בית מרקחת

(6) שירותי עבודה סוציאלית

6.5 פעולות ספורט, חברה ותרבות

(1) חוגי התעמלות וספורט

(2) אירועים ואירועי חגים

(3) מופעים וסרטים

(4) חוגים שונים

(5) הרצאות

7. יש לציין כי בחלק מהבתים ניתנים, **ללא תשלום נוסף מהדיירים**, שירותים אשר אינם כלולים במסגרת שירותי החובה כדוגמת "שאטלים".

ז. מתודולוגיה

1. סכום דמי הפיקדון ושחיקתם בבתי הדיור המוגן, נקבעים בדרך כלל בהתאם לאיכות הבית, סוג הדירה ומיקומה וגודל הדירה בלבד.
סכום דמי הפיקדון הינו כאמור בהתאם לסוג וגודל הדירה, ואינו משתנה אם מתגוררים בדירה יחיד או זוג, לרבות הלנת מטפל אישי בדירה.
דמי הפיקדון ושיעור שחיקתם, נקבעים ומשולמים על ידי הדייר/ים, בתמורה לזכות המגורים והשימוש בדירת המגורים והמתקנים השונים בבית הדיור המוגן, כאמור לעיל.
2. החיוב הנוסף בגין הלנת המטפל האישי, **אינם** חלים על זכות המגורים והשימוש בדירה ובבית וגובה התשלומים המשולמים בגינם על ידי הדייר/ים (דמי פיקדון או דמי כניסה), אלא הינו בנוסף, **לדמי השימוש החודשיים בלבד**.
3. דמי הפיקדון, שחיקת דמי הפיקדון ודמי השימוש החודשיים שנקבעים על ידי הנהלות הבתים, אמורים לכסות את כל עלויות ההקמה, כל הוצאות התפעול והתחזוקה למיניהם לרבות רווח יזמי.

4. לפיכך, הסכומים הנגבים על ידי הנהלות הבתים, מביאות כמובן בחשבון, מעבר להימצאות הדיירים בבתיים, כי לבתים מגיעים מבקרים שונים ולא קיימת מגבלה כלשהי על כמות המבקרים של הדיירים.
- מבקרים אלה גורמים גם הם כמובן לבלאי והוצאות, אשר כאמור נלקחים בחשבון מראש, בעת קביעת סכומי הפיקדון ודמי השימוש החודשיים.
5. מכאן שהמטפלים האישיים, בדומה למבקרים אחרים, אינם אמורים לגרום לעלויות מיוחדות נוספות בחלקים מהמרחב הציבורי, למעט הוצאות שוליות בלבד.
- אין הדבר כך, ככל שהמטפלים האישיים לנים בדירות המטופלים, שכן אז הם גורמים להוצאות שוליות נוספות בדירות עצמן.
6. החיוב הנוסף, אם יחול, בעבור תוספת עלות בעבור הלנת מטפל אישי, הינו לדעתי רק עבור שירותי החובה שבסל השירותים, אותם השירותים הנכללים ברשימת השירותים זלעיל, בעבורם משלם הדייר/ים דמי שימוש חודשיים כאמור.
7. השירותים כמובן אינם כוללים שירותים נוספים הניתנים כנגד תשלום נוסף מעבר, לדמי השימוש שהגדרתם לעיל, או שירותים הניתנים בחינם על ידי הבתים.
8. יש לציין כי לדעתי, לא חלה תוספת לעלויות בכל מרכיבי רשימת השירותים, בעבור הלנת המטפל האישי, מאחר ומרבית ההוצאות (עלויות) של הבתים אינן משתנות בשל כך, בין אם מדובר בדייר בודד או בשני דיירים או בשלושה דיירים (כולל המטפל) ביחידת הדיור.
- במרבית המקרים תוספת של אדם נוסף בדירה גורמת לתוספת עלות שולית לכלל העלויות שבדירה.
9. בנוסף יש לציין, כי בני זוג המתגוררים בדירה נזקקים לסיוע ולהלנת מטפל אישי, בשלושה מצבים של המטופל, כדלקמן:
- 9.1 מצב א' – כאשר המטופל עדיין יכול ללכת על רגליו.
- (1) המטופל עדיין מסוגל להשתמש במרבית מתקני ושירותי הבית בליווי המטפל.
- (2) להערכתי במצב זה המטופל משתמש ב- 80%-90% מהשירותים והמתקנים בבית.

9.2 מצב ב' – כאשר המטופל מתחיל להשתמש בהליכון / כיסא גלגלים.

- 1) המטופל משתמש כבר רק בחלק ממתקני ושירותי הבית, בליווי המטפל.
- 2) להערכתי במצב זה המטופל משתמש ב- 50%-60% מהשירותים והמתקנים בבית.

9.3 מצב ג' – כאשר המטופל אינו מתפקד ונזקק לסיוע וטיפול צמוד.

- 1) במצב זה המטופל כבר אינו יכול להשתמש במרבית המתקנים והשירותים הניתנים על ידי בית הדיור המוגן.
- 2) להערכתי במצב זה המטופל משתמש ב- 20%-30% מהשירותים והמתקנים בבית.

9.4 יש לציין כי בני הזוג ממשיכים לשלם את דמי השימוש החודשיים המלאים, בכל אחד משלושת המצבים.

10. דהיינו נוצר מצב שלמעשה בעצם העובדה שאחד מבני הזוג נזקק למטפל אישי, נוצר "**חיסכון**" לבית מעצם העובדה שהמטופל אינו משתמש בחלק גדול מהשירותים והמתקנים, בגינם הוא משלם דמי שימוש מלאים בלאו הכי. הווה אומר שבמידה ונעשה שימוש במתקני הבית על ידי המטפל האישי, לא נגרמת בהכרח עלות נוספת לבית, מאחר והשימוש במתקנים כבר לא יכול להיעשות על ידי המטופל עצמו, בעוד הבית ממשיך לגבות מהמטופל דמי שימוש חודשיים מלאים, בעבור שימוש שאינו נעשה בפועל על ידי המטופל עצמו. דהיינו, למרות שאחד מהדיירים הופך למוגבל ומטופל, הנהלת הבית אינה מפחיתה את דמי השימוש החודשיים בשל העובדה שהדייר המוגבל משתמש פחות בשירותי הבית.

חיסכון שכזה לא הוערך על ידי.

11. ניתן להיווכח כי בבתי דיור מוגן למיניהם קיים מנגנון של עדכון דמי השימוש החודשיים, במקרה של עזיבת (פטירת) בן הזוג את הדירה, כך שבמידה ובן הזוג ממשיך להתגורר באותה הדירה, דמי השימוש אינם מופחתים במחצית מדמי השימוש החודשיים ששולמו טרם עזיבת בן הזוג, אלא נעשה עדכון של דמי שימוש, המבוסס על הפרש במחירון דמי השימוש של יחיד ושל זוג. הווה אומר שדמי השימוש החודשיים, אינם מיוחסים בהכרח לשני בני זוג במידה שווה.

12. דהיינו, החיוב בגין הלנת המטפל האישי אינו זהה לעלות הנגרמת על ידי הדייר, אלא לעתים לעלות שולית בלבד. מה גם שהמטפל האישי אינו עושה שימוש בחלק ניכר משירותי החובה הכלולים בדמי השימוש.

13. להערכתנו נגרם "חיסכון" נוסף לבית, אשר בחלקו בלבד כן הוערך על ידי, מעצם הימצאותו של המטפל האישי בבית הדיור המוגן למשל במקרים של:

- סיוע בניקיון הדירה
- עזרה למדריכי החוגים
- מניעת פנייה לצוות הרפואי שלא לצורך
- סיוע לצוות בעת הסעת מטופלים מחוץ לבית.

14. במידה ובבתי דיור מוגן מסוימים, ניתן סיוע של העובדים הסוציאליים למטפלים האישיים, לצורך מתן הטיפול על ידם, אזי העלות הנוספת, ככל שנגרמת, מתקזזת לדעתי ב"חיסכון" המתואר בסעיף קטן 13 לעיל.

ה. הערכת תוספת העלות החודשית בעבור המטפל האישי, בגין שירותי החובה שבסל השירותים

1. שירותים דירתיים

1.1 צריכת מים דירתית - ביחידות דיור ללא מונה דירתי נפרד

א. צריכת המים בישראל עפ"י אתר water - recycle הינו:

(1) חישוב צריכת מים שפירים למשפחה ממוצעת (3.7 נפשות) בישראל ליום:

השימוש	ליטרים	באחוזים
הדחת אסלות (מים שחורים)	280	35%
הדחת כלים (מים שחורים)	40	5%

10%	80	כביסה וניקיון (מים אפורים)
35%	280	רחצה (מים אפורים)
15%	120	בישול, שתיה, השקיית גינה
	800 ליטר	סה"כ ליום

2) הצריכה הממוצעת לנפש לפי אתר זה, הינה כ- 215 ליטר ליום, דהיינו כ- 6.5 מ"ק לחודש.

ב. צריכת המים בישראל עפ"י אתר רשות המים:

לפי אתר רשות המים הצריכה הביתית משתנה מאדם לאדם ונעה בין 100 ל-230 ליטר לנפש ליום, כך שהצריכה הממוצעת לנפש לפי אתר זה הינה כ- 165 ליטר, דהיינו כ- 5 מ"ק לחודש.

- הדחת אסלות – 55-60 ליטר (35%)
- רחצה – 55-60 ליטר (35%)
- שתייה, בישול והדחת כלים – 30 ליטר (20%)
- כביסה וניקיון – 8 ליטר (5%)
- גינון – 8 ליטר (5%)

ג. הממוצע של צריכת המים הביתית בישראל לפי שני האתרים דלעיל הינו כ- 190 ליטר ליום כאשר הגינון מהווה כ- 5% מצריכת המים.

ד. ללא מרכיב הגינון, הממוצע היומי הינו לפיכך כ- 180 ליטר ליום שהם כ- 5.4 מ"ק לחודש.

ה. בנוסף, חלק גדול מדיירי הבתים אינם נוהגים לבשל בדירותיהם (כ-50%) כך שלהערכתי מרכיב הבישול והדחת כלים בצריכת המים הינו כ- 10%, מה שמפחית את צריכת המים על ידי הדיירים ב- 5% נוספים בממוצע.

ו. ללא מרכיב הבישול וההדחה, הממוצע היומי הינו לפיכך כ- 170 ליטר ליום שהם כ- 5.1 מ"ק לחודש.

ז. תעריף המים לצריכה ביתית נכון ל-1.7.2013 הינו 9.26 ₪ למ"ק, כולל מע"מ.

ח. לפיכך הנני מעריך את תוספת העלות החודשית בעבור המטפל האישי, לפי 9.26 ₪ * 5.1 מ"ק שהם כ- 47 ₪ לחודש, כולל מע"מ.

1.2 צריכת חשמל דירתית - ביחידות דיור ללא מונה דירתית נפרד

א. צריכת החשמל הדירתית כוללת גם את השימוש במיזוג אוויר לחימום וקירור.

ב. בחלק מבתי הדיור המוגן, החיוב בחשמל כלול בדמי השימוש החודשיים ואינו נעשה לפי צריכה, או שהדייר מקבל קצבת חשמל לשימוש חודשי, שבמידה וחרג ממנה, הוא משלם תשלום נוסף.

ג. האמור להלן מתייחס כאמור לבתים ויחידות דיור בהם לא מותקן מונה דירתית והחיוב בגין צריכת חשמל כלול בדמי השימוש החודשיים או בהקצב החודשי המיועד לדירה.

ד. צריכת החשמל בישראל עפ"י אתר חברת חשמל – צריכת החשמל בישראל 2011:

1) הצריכה הביתית השנתית בישראל בשנת 2011 הייתה כ- 16,000,000 קילו ואט שעה (קוט"ש), דהיינו כ- 1,330,000 קילו ואט שעה (קוט"ש) לחודש.

2) הצריכה הביתית לנפש, בשנת 2011 הסתכמה בסך של כ- 2,030 קוט"ש לשנה.

3) **הצריכה החודשית הממוצעת לנפש בשנת 2011 הייתה כ- 170 קוט"ש.**

4) מבדיקה שערכתי לגבי צריכת חשמל של דיירים במספר בתי דיור מוגן, להערכתי הצריכה החודשית הממוצעת לנפש הינה כ- 270 קוט"ש.

5) יש להדגיש כי מדובר כמובן בממוצעים.

6) התעריף הביתי לקוט"ש נכון ל-1.7.2013 (בהתעלם מתעריפי פסגה, גבע, שפל):

רכיב	לא מע"מ	כולל מע"מ	כולל מע"מ בשיעור 18%
תשלום קבוע לחודש בש"ח	13.69	16.15	
תשלום אחיד לכל קוט"ש באגורות	54.03	63.76	

7) ההוצאה החודשית הממוצעת לדירה בבית דיור מוגן הכוללת שתי נפשות, כולל מע"מ, הינה לפיכך:

- תשלום בגין צריכה – $270 * 2 * 63.76$ אג' ₪ 344
- תשלום קבוע ₪ 16
- סה"כ (כולל מע"מ) ₪ 360

ה. צריכת החשמל על ידי המטפל האישי בדירה:

1) צריכת החשמל אינה גדלה כמובן באופן ליניארי על פי כמות הדיירים בדירה וזאת מאחר וחלק מצריכת החשמל בדירה, אינה תלויה בהכרח בכמות הדיירים שבדירה. לדוגמה, צריכת החשמל של המקרר אינה תלויה בכמות האנשים בדירה מאחר והמקרר יפעל בכל מקרה.

2) לפיכך, מאחר והמטפל האישי שוהה בדירה על פי רוב ביחד עם המטופל, צריכת החשמל בדירה ביחד עם המטפל, אינה עולה להערכתו מעבר לצריכת החשמל בדירה ללא המטפל, למעט צריכת חשמל ספציפית של המטפל בעת השימוש בתאורה בחדר שהוקצה לו בדירה, או הפעלת מכשירי חשמל מסוימים לצריכה אישית.

ו. לכן להערכתו, צריכת החשמל של המטפל האישי אינה עולה על צריכת החשמל הממוצעת בישראל, בסך של 170 קוט"ש לחודש ולפיכך תוספת העלות בעבור המטפל האישי, מסתכמת בסך של $63.76 * 170$ אג' דהיינו כ- 108 ₪ לחודש, כולל מע"מ.

1.3 צריכת סולר לחימום מים לרחצה (לא להסקה)

הערה: בהנחה שלא נעשה שימוש בגז. החומר נאסף מתוך פרויקטים של מעונות לסטודנטים ושל דירות מגורים ברמת השרון.

- א. התחשיב נערך לבתי דיור מוגן אשר משתמשים בסולר, לחימום מים לרחצה ואולי גם להסקה.
- ב. במרבית המקרים משתמשים להערכת הבתים במערכת חימום מים דירתית, אשר עלות הפעלתה כלולה בעלויות החשמל הדירתית.
- ג. להערכתי אין משתמשים כיום בסולר להסקה (מעבר לחימום מים לרחצה), בשל עלותו הגבוהה של החימום בסולר, לעומת עלויות באמצעות מערכות מיזוג אוויר.
- ד. בבתי המשתמשים בסולר, צריכת הסולר מתחלקת בדרך כלל ל- 55% להסקה ו- 45% לחימום מים חמים לרחצה.
- ה. המחיר של סולר במוצע בשנת 2012 עמד על 7,033 ₪ לקילו ליטר (ק"ל), כולל מע"מ.
- ו. העלות לחימום דירה ממוצעת בת 4-5 נפשות בסולר הינה להערכתי כ- 250 - 200 ₪ לחודש, כולל מע"מ.
- ז. דהיינו תוספת העלות החודשית בעבור המטפל האישי, בגין שימוש בסולר לחימום ורחצה הינה כ- 50 ש"ח לחודש, כולל מע"מ.
- ח. הערה:
- בעבר הייתה נטייה, לעבור משימוש בסולר לשימוש בגז, אלא שבשנים האחרונות בשל התייקרות הגז, העלויות של חימום מים לרחצה באמצעות גז ובאמצעות סולר, נהיו דומות.
- אין ספק שירידת מחירי הגז בשל גילוי מאגרי הגז לאחרונה, תוזיל את עלויות השימוש בחימום מים לרחצה והסקה באמצעות שימוש בגז.
- מאחר וכך אני מעריך כי בעתיד תוספת העלות החודשית האמורה לעיל, בעבור המטפל האישי, תקטן במחצית.

1.4 ניקיון דירת

- א. במסגרת השירותים הכלולים בדמי השימוש החודשיים, ניתנים גם שירותי הניקיון של הדירה, אחת לשבוע.
- ב. מקובל כי עבודות הניקיון בבתיים, נעשות על ידי עובדי ניקיון המסופקים על ידי חברות ניקיון מה שקרוי עובדי קבלן.

ג. חברות כאלו נבחרות בדרך כלל במכרז ועלות העסקת עובדי הניקיון זולה יחסית.

ד. שכר המינימום כיום בישראל הינו 23.12 ₪ לשעה ולפיכך אני מעריך את העלות המשולמת לחברת הניקיון בכ- 29 ₪ לשעה, בתוספת מע"מ, דהיינו כ- 34 ₪ לשעה, כולל מע"מ.

ה. לצורך ניקיון הדירה ניתנת על ידי הבית הקצבה של זמן הניקיון הדירתי השבועי, בהתאם לגודל הדירה.

ו. להערכתי ההקצבה הממוצעת לעבודת הניקיון השבועי של דירה לזוג הינה כ- 1.25 – 2.25 שעות לשבוע לכל היותר ובערך כ- 8 שעות חודשיות בממוצע.

ז. דהיינו עלות עבודות הניקיון בדירה לחודש הינה כ- 272 ₪, כולל מע"מ.

ח. העלות החודשית לנפש הינה כ- 136 ₪ לחודש, כולל מע"מ.

ט. מאחר והחויב בדמי השימוש הינם לפי הקצבה שבועית ליחידת דיור, ללא קשר לכמות הדיירים הלנים בדירה, ומאחר ולהערכתי משך זמן הניקיון של הדירה אינו משתנה (גדל) בשל המטפל האישי, אלא אפילו פוחת, אזי לדעתי לא צריכה לחול תוספת תשלום בגין הלנת המטפל.

י. להערכתי הימצאות מטפל אישי בדירה מביאה להנהלת הבית לחיסכון בעלויות כדלקמן:

- קיצור של משך זמן הניקיון של הדירה, בשל הענקת עזרה של המטפל למנקה.

- מניעת הצורך בקריאה לעזרת איש משק נוסף של הבית לצורך ניקיון מיוחד הכרוך בהזזת רהיטים כבדים או ניקיון של משטחים גבוהים.

יא. הנני מעריך לפיכך את החיסכון החודשי שנגרם לבית, כתוצאה משהיית המטפל בדירה, בכ- 1/2 שעת עבודה של מנקה, דהיינו כ- 17 ₪ לחודש, כולל מע"מ.

1.5 תפעול ותחזוקה שוטפת של הדירה

א. כתוצאה מהשימוש בדירה נוצר בדרך כלל בלאי טבעי, המחייב תיקונים שוטפים, חידוש של ציוד ורהוט בדירה ושיפוץ הדירה מעת לעת.

- ב. חידוש הציוד והרהוט ו/או שיפוץ הדירה נעשה בדרך כלל בעת החלפת דייר בדירה.
- ג. יש לציין כי בחלק מהבתים, דיירים חדשים נוהגים, טרם כניסתם לדירה, להחליף חלקי רהוט וציוד המחוברים חיבור של קבע, כגון ארונות מטבח, ואינם מקבלים כל זיכוי על כך. יתרה מזאת, בעת עזיבתם, הדיירים החדשים הנכנסים מקבלים ציוד ורהוט זה.
- מכאן שבמקרים כאלה, הנהלת הבית חוסכת את עלויות החידוש / שיחלוף של חלקי רהוט אלה.
- עלי לציין כי מקרים שכאלה לא הובאו על ידי בחשבון.
- ד. עלויות התפעול והתחזוקה השוטפת של הדירה, כוללות בדרך כלל את המרכיבים הבאים:
- 1) אחזקה שוטפת - בדק בית ותיקונים שוטפים.
 - 2) חידוש ציוד ורהוט.
 - 3) שיפוץ הדירה (צבע, תיקוני צנרת ומערכות אחרות).
- ה. לצורך חידוש ושיפוץ הנהלות הבתים אינן נוהגות לצבור לקרן לתחזוקה תקופתית מהותית ולחידוש ציוד ורהוט, אלא משתמשות לשם כך ביתרות הכספיות שלהן או באשראי בנקאי.
- ו. מאידך, הנהלות הבתים נוהגות להפחית את עלויות המבנה, הציוד והרהוט לאורך השנים בהתאם לשיטת הקו הישר.
- את העלויות המהותיות של השיפוצים וחידוש הציוד והריהוט, הן נוהגות להפחית על פני אורך החיים השימושיים של הפריטים המשופצים / מחודשים או עד למועד השיפוץ הכללי הבא, לפי המוקדם מביניהם.
- ז. לא הובא על ידי בחשבון פחת המבנה, מאחר ולהערכתנו הוא כולל בהכנסות הבתים מהפחתת הפיקדונות ושחיקתם השנתית, כאמור לעיל.
- ח. מאחר וכך, הנני מעריך את ההוצאות השנתיות לתפעול ותחזוקה שוטפת בהתאם לשיעורי הפחת השנתי של רהיטים ואביזרים, כאמור בטבלה להלן.
- ט. ההפרשות השנתיות לפחת מוערכות על ידי, עפ"י שיעור פחת השנתי של 6% בגין הציוד והרהוט בתוך הדירה, (למעט הרהוט והציוד של הדייר עצמו) המשקף אורך חיים שימושי של 14 – 17 שנה.

- י. בנוסף הנני מעריך את עלויות האחזקה השוטפת של הדירות, בסכום המהווה כ- 25% משיעור הפחת השנתי האמור, דהיינו כ- 1.5% נוספים.
- יא. להלן שיעורי הפחת השנתי לפי תקנות מס הכנסה (פחת), 1941 ולפי סעיף 17 (8) ו- 21 לפקודת מס הכנסה :

שיועור ממחיר הקרן באחוזים	סוג הנכס
בניינים (למעט, מקרקעין שעליהם הם עומדים)	
1 ½	1. בנייני אבן ממדרגה ראשונה
2	2. בנייני בטון מזוין ממדרגה ראשונה
4	3. בניינים ממדרגה שנייה שבנייתם איתנה פחות
רהיטים ואביזרים	
6	1. כלליים

- יב. לצורך חישוב עלויות התפעול והתחזוקה הכוללות בדירות, נלקח לפיכך בחשבון שיעור פחת שנתי לציוד והרהוט בדירות, בשיעור כולל של כ- 7.5% (6% + 1.5%).
- יג. מקובל בדרך כלל כי הדייר מביא אתו לבית הדיור המוגן את רוב הרהוט שאינו מחובר חיבור של קבע, כגון: מיטות, רהוט סלוני ועוד. לפיכך לא הובא בחשבון פחת לפריטי רהוט אותם מביא הדייר.
- יד. להערכתי עלות הציוד, הרהוט והמערכות בדירה לזוג מוערכת על ידי בעלות ממוצעת של כ- 40,000 ₪ לדירה. ציוד זה כולל, בין השאר, בדרך כלל: ארונות קיר בחדר השינה, ארון שירות, כספת, ארונות מטבח, כיריים חשמליות, מקרר, מערכת מיזוג מרכזי, מערכת חימום מים מרכזי, מערכת אוורור במטבח ובשירותים, ארון וציוד למקלחת, תנור חימום במקלחת, מתלה כביסה טלסקופי, מערכת קריאת עזרה, מערכת גילוי עשן ואש, גופי תאורה בתקרות, תריסים חשמליים בחדר מגורים, וילונות, רהוט מרפסת (שולחן וכסאות) טלפון פנימי.

טו. הפחת השנתי בגין הציוד והריהוט בדירה לזוג, הינו לפיכך כ- 3,000 ₪ לשנה ולחודש כ- 250 ₪.

טז. לפיכך, העלות החודשית לדייר בדירה **הינה כ- 125 ₪ לחודש ובתוספת מע"מ כ- 148 ₪.**

יז. **עלי להדגיש כי בן הזוג המטופל**, אינו משתמש בשל מצבו הרפואי במרבית האביזרים המצויים בדירה, כך שכמעט ואינו גורם בעצמו להוצאות תפעול ותחזוקה בדירה. מכאן שהעלות הנגרמת על ידי המטפל האישי אינה עולה בהרבה מעבר להוצאות שהיו נגרמות על ידי המטופל, במידה והיה בריא ועצמאי.

יח. **מאחר והמטופל ממשך לשלם את דמי השימוש החודשיים המלאים, לפיכך אני מעריך את תוספת העלות בעבור המטפל האישי, בגין עלויות התפעול והתחזוקה בדירה, בהתאם למצב ב' של המטופל (כאמור בסעיף ז' 6.2 לעיל), ולכל היותר ב - 50% מהעלות החודשית לדייר בדירה, דהיינו בסך של 62 ₪ לחודש, ובתוספת מע"מ בסך של כ- 74 ₪.**

1.6 מסים עירוניים

א. תשלום המסים העירוניים יכול ויהיה כלול במסגרת דמי השימוש החודשיים או שישולם לרשות המקומית על ידי הדייר בנפרד, שלא במסגרת דמי השימוש החודשיים.

ב. בכל מקרה, המסים העירוניים משולמים בעבור כל **דירה עפ"י גודלה**, ללא קשר לכמות הדיירים הגרים בה.

ג. **לפיכך, לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין מרכיב מסים עירוניים.**

1.7 אנטנת טלוויזיה והכנה לכבלים

א. בדרך כלל החיבור לכבלים כרוך בתשלום נוסף לבית הדיור המוגן **מעבר לדמי השימוש.**

ב. בכל מקרה החיוב הינו דירתי קבוע (תלוי בחבילה המבוקשת על ידי הדייר), אינו תלוי בגודל הדירה ו/או בכמות הדיירים בדירה.

ג. לפיכך, לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין מרכיב זה.

1.8 קו טלפון עם שיחות פנימיות חינם בתוך הבית

- א. השימוש בקו הטלפון הפנימי, לשיחות פנימיות בתוך הבית, ניתן בדרך כלל לדיירים בחינם.
- ב. עבור השימוש בקו הטלפון לשיחות חוץ, כל דירה מחויבת בתשלום קבוע, מעבר לדמי השימוש, ובנוסף מחויבת הדירה בהתאם לכמות השיחות המבוצעות בפועל מתוך הדירה.
- ג. כיום השימוש בטלפון קווי הולך ופוחת ומרבית שיחות הטלפון נעשות מטלפונים ניידים, כך שלמעשה משולם במרבית המקרים רק התשלום הקבוע הדירתי עבור קו הטלפון.
- ד. **לפיכך, לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין מרכיב זה.**

1.9 ביטוח הדירה (למעט ציודו של הדייר)

- א. ביטוח הדירה (למעט ביטוח צד ג' עליו יורחב בשירותי האחזקה הכלליים), כשמו כן הוא, נעשה עבור הדירה ואינו תלוי בכמות הדיירים בה.
- ב. **לפיכך, לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין ביטוח הדירה.**

1.10 צריכת גז דירתית לבישול

- הערה:** ביחידות דיור ללא מונה גז דירתי נפרד, בבית בו מותר השימוש בגז (בדרך כלל חל איסור גורף על שימוש בגז).
- א. במרבית בתי הדיור המוגן, השימוש בגז לבישול אסור מסיבות בטיחותיות. לצורך חימום ובישול אוכל משתמשים על פי רוב בכיריים חשמליות.
- ב. מדובר בצריכת גז לבישול הקרוי גפ"מ (גז פחמימני מעובה).

- ג. להערכתי בית המספק גפ"מ לדירות, מקבל אספקת גז מרכזי במה שקרוי "גז בצובר".
- ד. מחירי הגז בישראל אינם מפוקחים ולפיכך תעריפי ספקי הגז בישראל אינם אחידים.
- לפיכך בלתי אפשרי לאמוד מחיר ממוצע לצרכן בישראל.
- ה. המחיר לגז בישראל נע בין 14-35 ₪ למ"ק, כולל מע"מ.
- ו. דמי השימוש הקבועים נעים בין 15-30 ₪ לחודשיים.
- ז. בלוני הגז הביתיים הינם של 12 ק"ג או 48 ק"ג.
- ח. בלון גז של 12 ק"ג מכיל כ- 5.1 מ"ק גז (1 מ"ק גז = 2.352 ק"ג).
- ט. צריכת הגז ביחידת הדיור נעשית בפועל על ידי כל אחד מהדיירים, לרבות המטפל, **המתגוררים או שוהים בדירה**.
- י. בהנחה שהמחיר הממוצע למ"ק הינו כ- 24.5 ₪, דמי השימוש הקבועים הינם 22.5 ₪ לחודשיים, הצריכה השנתית לזוג בבית דיור מוגן הינה בסדר גודל של בלון גז קטן, העלות השנתית הינה כדלקמן:
- | | |
|------------------|--------------------------|
| דמי שימוש שוטפים | 24.5 ₪ * 5.1 מ"ק = 125 ₪ |
| דמי שימוש קבועים | 22.5 ₪ * 6 = 135 ₪ |
| סה"כ (כולל מע"מ) | 260 ₪ לשנה |
- יא. **הצריכה הממוצעת לנפש, הינה כ- 11 ₪ לחודש.**
- יב. **בהנחה שהשימוש בגז נעשה בו זמנית לכל דיירי הבית, אני מעריך את התוספת השולית בגין שימוש המטפל ב- 50% מהעלות לדייר, דהיינו כ- 5 ₪ לחודש, כולל מע"מ.**

2. שירותי אחזקה כלליים

א. כללי

ההוצאות בבתי הדיור המוגן, בדומה לפרויקטים אחרים, מורכבים מהסעיפים הבאים הכוללים:

1. הוצאות תפעול

(1) שכר עבודה - לא רלוונטי למטפל

- 2) שמירה ואבטחה - ראה סעיף 2.6 להלן
- 3) ניקיון והדברה – ראה סעיף 2.2 להלן
- 4) גינון – ראה סעיף קטן 2.3 להלן
- 5) אחזקה, בדק בית, תחזוקה שוטפת – ראה סעיף 2.1 להלן
- 6) פחת - ראה סעיף 2.1 להלן
- 7) ביטוחים – ראה סעיפים 2.4 – 2.5 להלן

2. הוצאות שיווק ומכירה:

לא רלוונטי למטפל האישי

3. הוצאות משפטיות, הנהלה וכלליות:

לא רלוונטי למטפל האישי

ב. שטחי הציבור המקורים כוללים בדרך כלל בעיקר את השטחים הבאים:

- 1) טרקלין
- 2) מעברים ציבוריים
- 3) חדר אוכל
- 4) מועדון הספורט, לרבות בריכה, חדר התעמלות וכושר, סאונה, ג'קוזי, מלתחות וספא
- 5) חדרי חוגים והרצאות
- 6) אולם כנסים והרצאות

2.1 אחזקת המבנה ושטחי הציבור

א. אחזקת המבנה ושטחי הציבור כוללים את המרכיבים הבאים:

- 1) מסים עירוניים – הוצאה קבועה ואין תוספת בגין המטפל
- 2) חשמל ומים – להערכתי אין תוספת בגין המטפל
- 3) אחזקה ותחזוקה שוטפת – (מערכות למיניהם, מעליות וכו')
- 4) חידוש ושיפוץ רהוט, ציוד ומערכות
- 5) שיפוץ המבנה – כלול בדמי הפיקדון וההכנסות משחיקתם

- ב. החיוב עבור הוצאות אחזקת המבנה ושטחי הציבור, כלול בדמי השימוש החודשיים המשולמים על ידי הדיירים, בהתאם לגודל הדירה וכמות הדיירים בה.
- ג. אני מניח כי החיוב החודשי בדמי השימוש, לוקח בחשבון כי כל הדיירים עצמאיים ואינם נזקקים למטפל אישי צמוד.
- ד. להערכתי, (ראה גם פרק ז' מתודולוגיה – סעיפים 3-5), הוצאות האחזקה הנגרמות לבית הדיור המוגן מביאות בחשבון כי הן נגרמות על ידי כל דיירי הבית העצמאיים, אורחיהם והמבקרים למיניהם, ולפיכך הן מועמסות על כל דירה במסגרת דמי השימוש החודשיים של הדירה, בהתאם לכמות הדיירים בה.
- ה. עלי לציין כי מרבית בתי הדיור המוגן הינן בבעלות פרטית ולפיכך הן אינן נוהגות לפרסם את דוחותיהן הכספיים המפורטים ולפיכך קיים קושי באימות הנתונים.
- ו. הערכת עלויות אחזקת המבנה ושטחי הציבור חושבה בדומה ובהתאם לאמור בסעיף ח' 1.6.1 לעיל.
- ז. להערכתי עלות הרהוט, הציוד והמעליות בשטחים הציבוריים בבית דיור מוגן, המשמשים את הדיירים (והאורחים למיניהם), ללא מטפלים, הינה כ- 35,000 ₪ לדייר.
- ח. לפיכך, להערכתי הוצאות התפעול, התחזוקה והאחזקה החודשיות הממוצעות המשוערות של בית דיור מוגן ממוצע בגין רהוט וציוד, לפי שיעור פחת שנתי כולל של 7.5% (6% בתוספת 1.5% בגין האחזקה השוטפת), הינן כ- 2,625 ₪ לשנה שהם כ- 219 ₪ לדייר **שהם כ- 258 ₪ כולל מע"מ לדייר**.
- ט. להערכתי בבית דיור מוגן ממוצע, יש כ- 150 - 200 יחידות דיור (בממוצע כ- 175 יח"ד) המאכלסים בממוצע כ- 210 דיירים.
- י. להערכתי כמות המטפלים האישיים הינה כ- 20% מכמות יחידות הדיור שהם כ- 35 - 40 מטפלים בממוצע.
- יש לציין כי ככל שבתי הדיור המוגן ותיקים יותר, כמות המטופלים והמטפלים גדולה יותר.

יא. בשל איסורים והגבלות של הנהלת הבית החלים על המטפל, ובשל אי יכולת המטופל להשתמש בחלק גדול מהשטחים, להערכתי המטפלים האישיים אינם משתמשים או שוהים במרבית השטחים הציבוריים בבית ומשתמשים בלא יותר מ- 30% משטחי הציבור המקורים.

יב. **לפיכך, אני מעריך את תוספת העלות בעבור המטפל האישי בגין אחזקת המבנה ושטחי הציבור בסך שאינו עולה על כ- 77 ₪ לחודש (258 ₪ * 30%), כולל מע"מ.**

2.2 ניקיון השטחים הציבוריים

- א. עבודות הניקיון מבוצעות בדרך כלל על ידי עובדי ניקיון המסופקים על ידי חברות ניקיון מה שקרוי עובדי קבלן.
- ב. להערכתי עקב הימצאותם של המטפלים האישיים בבית הדיור המוגן יש צורך בתוספת של שעת ניקיון ליום ובסה"כ כ- 30 שעות עבודה נוספות של עובד ניקיון בבית.
- ג. **העלות הנוספת הינה לפיכך בעבור 30 שעות עבודה בחודש ולפי 34 ₪ / שעה כ- 1,020 ₪ לחודש שהם כ- 25 ₪ תוספת עלות בעבור המטפל האישי (לפי 40 מטפלים בממוצע).**

2.3 גינון השטחים הציבוריים

- א. הוצאות הגינון מורכבות בעיקרן מעלות שכר הגנן/ים, עלות המים והצמחים.
- ב. להערכתי עלויות אלה אינן משתנות לאור הימצאותם של מטפלים אישיים בבית הדיור המוגן.
- ג. **לפיכך, לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין גינון השטחים הציבוריים.**

2.4 ביטוח בית הדיור המוגן

- א. עלות ביטוח המבנה נקבעת על ידי המבטח בהתאם להערכת עלות ושווי המבנה, שנקבעים על ידי הנהלת הבית.

- ב. כנ"ל גם לגבי ביטוח חבות מעבידים.
- ג. להערכתך, הוצאות ביטוח המבנה / חבות מעבידים מועמסים על דיירי הבית בהתאם לגודל הדירה וחלקה היחסי לעומת כלל הדירות.
- ד. הוצאות הביטוח כלולות בדמי השימוש החודשיים, ללא קשר לכמות הדיירים בדירה.
- ה. לכמות הדיירים בדירה אין כל השפעה על גובה הביטוח ועלותו, כך שעצם הימצאותו של המטפל האישי בדירה אינה מוסיפה לעלויות הביטוח.
- ו. **לפיכך, לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין ביטוח המבנה.**

2.5 ביטוח צד ג'

- א. בביטוח צד ג', עלות הביטוח נקבעת בהתאם לכיסוי ביטוחי, הניתן על ידי המבטח בהתאם לגבולות האחריות לאירוע, כפי שנקבעו על ידי הנהלת הבית והמבטח.
- ב. לפיכך, בדומה לאמור בסעיף 2.4 לעיל, **לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין ביטוח צד ג'.**

2.6 שירותי שמירה, אבטחה ובקרת כניסה 24 שעות ביממה

- א. עלות שירותי השמירה, האבטחה ובקרת הכניסה הנכללים בדמי השימוש, אינם גדלים להערכתך בשל הימצאותם של מטפלים אישיים בבית הדיור המוגן.
- ב. כמות השומרים, המאבטחים, אמצעי הבקרה והאבטחה למינים אינה משתנה בשל הימצאותם של המטפלים האישיים בבניין.
- ג. למעשה הנהלת הבית היא הקובעת את כללי ההתנהגות בבניין ויכולה לפיכך לשלוט על שעות הבקרה, השמירה והאבטחה.
- ד. **לפיכך, לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין שירותי השמירה, האבטחה ובקרת הכניסה.**

2.7 שירות מודיעין ודלפק קבלה

- א. ראה המוסבר בסעיף קטן 2.6 לעיל.
- ב. **לפיכך, לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין שירותי המודיעין ודלפק הקבלה.**

2.8 חלוקת דואר

- א. להערכתי המטפל האישי אינו משתמש בשירותי חלוקת הדואר של הבית בו הוא שוהה, מה גם שהנהלות הבתים יכולות ורשאיות שלא לאפשר חלוקת דואר למטפלים.
- ב. **לפיכך, לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין שירותי חלוקת דואר.**

2.9 אחזקת חניה

- א. להערכתי המטפל האישי אינו בעל מכונית כך שאינו נזקק לשירותי אחזקת חניה.
- ב. **לפיכך, לדעתי לא צריכה לחול תוספת עלות בעבור המטפל האישי בגין אחזקת חניה.**

3. שימוש בשטחים ומתקנים ציבוריים

חל איסור על המטפל האישי לשהות ולהשתמש בשטחים ובמתקנים ציבוריים, כמפורט להלן, ללא המטופל, למעט בטרקלין שבתוך הבית או בשטחי הגן.

3.1 שימוש בטרקלין

עלות השימוש בטרקלין כלולה באמור בסעיף 2.1 לעיל.

3.2 שימוש במעברים ציבוריים

עלות השימוש בטרקלין כלולה באמור בסעיף 2.1 לעיל.

3.3 שימוש בספריה וחדר קריאה

השימוש אסור על המטפל האישי בעצמו, ללא המטופל.

- 3.4 שימוש בחדרי חוגים**
השימוש אסור על המטפל האישי בעצמו, ללא המטופל.
- 3.5 שימוש באולם חדר האוכל**
השימוש אסור על המטפל האישי בעצמו, ללא המטופל.
- 3.6 שימוש בחדר הרצאות**
השימוש אסור על המטפל האישי בעצמו, ללא המטופל.
- 3.7 שימוש בחדר כביסה ומכונות הכביסה והייבוש**
השימוש בחדר הכביסה מותר אך כרוך בתשלום נוסף עבור השימוש במכונות הכביסה והייבוש.
- 3.8 במועדון הספורט, לרבות בריכה, חדר התעמלות וכושר, סאונה, ג'קוזי**
השימוש אסור על המטפל האישי עצמו, ללא המטופל.
- 3.9 בית כנסת**
השימוש אסור על המטפל האישי עצמו, ללא המטופל.
- 4. שירותי השגחה רפואית וסוציאלית**
- 4.1 שירותי מרפאה, אחות ורופא**
לא רלוונטי למטפל האישי עצמו ללא המטופל.
בכל מקרה, המטפל האישי אינו גורם לעלות נוספת בשירותים אלה ואולי אפילו מביא לחסכון מסוים בעת הצורך בפניות לסיוע ועזרה של צוות המרפאה.
חסכון שכזה לא הוערך על ידי.
- 4.2 שירותי אחיות ללקיחת דמים ובדיקות אחרות**
לא רלוונטי למטפל האישי ללא המטופל.
- 4.3 מענה לקריאות מצוקה**
לא רלוונטי למטפל האישי.
בכל מקרה, המטפל האישי אינו גורם לעלות נוספת בשירותים אלה ואולי אפילו מביא לחסכון מסוים בנושא זה.
חסכון שכזה לא הוערך על ידי.

4.4 הפנייה לרופאים ובתי חולים

לא רלוונטי למטפל האישי.

4.5 חדר למתן שירותי בית מרקחת

לא רלוונטי למטפל האישי עצמו, ללא המטופל.

4.6 שירותי עבודה סוציאלית

בדרך כלל לא רלוונטי למטפל האישי עצמו, ללא המטופל.
להערכתי הנהלות הבתים אינם מגדילים את כמות העובדים הסוציאליים בבית או את כמות שעות העבודה ככל שהם קשורים לפעילות המטפל בבית.
במידה וכן, ראה סעיף ז' 11 לעיל.

5. פעולות ספורט, חברה ותרבות

5.1 חוגי התעמלות וספורט

לא רלוונטי למטפל האישי עצמו, ללא המטופל.

5.2 אירועים ואירועי חגים

לא רלוונטי למטפל האישי עצמו, ללא המטופל.

5.3 מופעים וסרטים

לא רלוונטי למטפל האישי עצמו, ללא המטופל.

5.4 חוגים שונים

לא רלוונטי למטפל האישי עצמו, ללא המטופל.

5.5 הרצאות

לא רלוונטי למטפל האישי עצמו, ללא המטופל.

6. שירות "שאטלים"

ניתן בחלק מהבתים כשירות לדיירים, ללא תוספת תשלום.

ט. טבלת עלויות מרכזת:

<u>מספר הסעיף בחוות הדעת</u>	<u>סוג השירות</u>	<u>אופן החישוב והחיוב</u>	<u>עלות חודשית לנפש</u>	<u>תוספת עלויות בעבור הלנת מטפל אישי- בבתים שבהם קיים מכלול השירותים</u>	<u>ביטול תוספת עלויות בעבור הלנת מטפל אישי- בבתים שבהם לא קיים מכלול השירותים</u>
-	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>
1	שירותים דירתיים:			(בש"ח כולל מע"מ - 18%)	(בש"ח כולל מע"מ - 18%)
1.1	צריכת מים - (בדירות ללא מונה דירתי)	לפי צריכה	47	47	(47)
1.2	צריכת חשמל - (בדירות ללא מונה דירתי)	לפי צריכה	108	108	(108)
1.3	צריכת סולר - לחימום רחצה (ככל שקיים)	לפי צריכה	50	50	(50)
1.4	ניקיון דירה (אחת לשבוע) - חיסכון	לפי הקצב דירתי	136	17-	
1.5	תחזוקה שוטפת	לפי שימוש - פחת	148	74	
1.6	מיסים עירוניים	חיוב לפי גודל דירה	לא הוערך	0	
1.7	אנטנת טלוויזיה והכנה לכבלים	חיוב דירתי קבוע	לא הוערך	0	
1.8	קו טלפון בתוך הבית	חיוב דירתי קבוע ולפי צריכה	לא הוערך	0	
1.9	ביטוח הדירה	חיוב לפי גודל דירה	לא הוערך	0	
1.10	צריכת גז לבישול - (ככל שקיים)	לפי צריכה - בד"כ לא רלוונטי	11	5	(5)
	סה"כ לשירותים דירתיים			267	(210)
2	שירותי אחזקה כלליים:				

	77	258	לפי שימוש	אחזקת המבנה ושטחי הציבור	2.1
	25		חיוב נוסף	ניקיון בית הדיור המוגן (השטחים הציבוריים)	2.2
	0	לא הוערך	חיוב דירתי	גינון השטחים הציבוריים	2.3
	0	לא הוערך	חיוב דירתי	ביטוח בית הדיור המוגן	2.4
	0	לא הוערך	חיוב דירתי	ביטוח צד ג'	2.5
	0	לא הוערך	חיוב דירתי	שירותי שמירה, אבטחה ובקרת כניסה	2.6
	0	לא הוערך	חיוב דירתי	שירות מודיעין ודלפק קבלה	2.7
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	חלוקת דואר	2.8
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	אחזקת החניה	2.9
	102			<u>סה"כ לשירותי אחזקה כלליים</u>	
		ראה ח' 2.1		<u>שימוש בשטחים ומתקנים ציבוריים:</u>	3
	0	ראה ח' 2.1	השימוש מותר	שימוש בטרקלין	3.1
	0	לא הוערך	השימוש אסור	שימוש בספריה וחדר קריאה	3.2
	0	לא הוערך	השימוש אסור	שימוש בחדרי חוגים	3.3
	0	לא הוערך	השימוש אסור	שימוש באולם חדר האוכל	3.4
	0	לא הוערך	השימוש אסור	שימוש בחדר הרצאות	3.5
	0	לא הוערך	השימוש בתשלום מיוחד	שימוש בחדר כביסה ומכונות הכביסה והייבוש	3.6
	0	לא הוערך	השימוש אסור	שימוש במועדון הספורט, לרבות: בריכה, חדר התעמלות וכושר, סאונה, ג'קוזי, מלתחות.	3.7
	0	לא הוערך	השימוש אסור	שימוש בבית כנסת	3.8

	<u>0</u>			סה"כ לשימוש בשטחים ומתקנים ציבוריים	
				שירותי השגחה רפואית וסוציאלית:	4
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	שירותי מרפאה, אחות ורופא	4.1
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	שירותי אחיות ללקיחת דמים ובדיקות אחרות	4.2
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	מענה לקריאות מצוקה	4.3
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	הפנייה לרופאים ובתי חולים	4.4
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	חדר למתן שירותי בית מרקחת	4.5
	0	לא הוערך	בד"כ לא רלוונטי	שירותי עבודה סוציאלית	4.6
	<u>0</u>			סה"כ לשימוש בשטחים ומתקנים ציבוריים	
				פעולות ספורט, חברה ותרבות:	5
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	חוגי התעמלות וספורט	5.1
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	אירועים ואירועי חגים	5.2
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	מופעים וסרטים	5.3
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	חוגים שונים	5.4
	0	לא הוערך	לא רלוונטי	הרצאות	5.5
	<u>0</u>			סה"כ לפעולות ספורט, חברה ותרבות	
	<u>0</u>	לא הוערך	ניתן ללא תוספת תשלום	שירות שאטלים	6
(210)	369			סה"כ, כולל מע"מ	

תוספת עלויות מכסימלית – 369 ₪, כולל מע"מ

תוספת עלויות מינימלית – 159 ₪, כולל מע"מ

י. סיכום ומסקנות:

1. עלי לציין כי חישוב תוספת העלות דלעיל, בוצע בגין הלנת המטפל האישי ולא בגין העסקת המטפל האישי, מאחר ומדובר במגורים, כאמור בפסיקת בית המשפט.

2. כפי שניתן לראות מחוות הדעת, מדובר בתוספת עלויות הקשה מאד להערכה.

3. הערכת תוספת העלויות במרכיבי השירותים השונים נעשתה למרות שמדובר בבתי דיור מוגן שאינם הומוגניים וקיימת שונות לא קטנה ביניהם בכל הקשור בגודלם, רמתם, איכותם, כמות הדיירים, גיל הדיירים, ועוד. לפיכך תוספת העלות הינה ממוצעת.

4. מהטבלה לעיל ניתן לראות כי תוספת העלות הממוצעת המכסימלית בעבור המטפל האישי, המוערכת על ידי בכל הקשור לשירותי החובה הניתנים לדיירים על ידי בתי הדיור המוגן הינה כדלקמן:

(1) בבתים בהם ניתנים כל השירותים המנויים בטבלה לעיל (ראה טור D), בגינם חושבה על ידי תוספת עלות בעבור הלנת מטפל אישי, העלות המכסימלית הינה - 369 ₪ לחודש, כולל מע"מ.

(2) בבתים בהם אין ניתנים כל השירותים המנויים בטבלה לעיל בטור D, בגינם חושבה על ידי תוספת עלות בעבור הלנת מטפל אישי, העלות המכסימלית הינה - 159 ₪ לחודש, כולל מע"מ (הפחתת טור E מטור D).

(3) לדוגמה, בבית בו קיים מונה חשמל דירתי, תוספת העלות המכסימלית הינה - 261 ₪ (108-369) לחודש, כולל מע"מ.

מצ"ב : נספח א' – פסק הדין מיום 28.5.2013

יגאל גל, יועץ עסקי וכלכלי