

דף מידע תקופתי

ספטמבר 2019

WWW.ISRA-SENIOR-RES.ORG.IL

עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל הוקמה בשנת 2000 במטרה להגן על זכויות הדיירים בדיור מוגן.

בעמותה חברים כיום כ-10,000 דיירים - דיירי 40 בתי דיור מוגן. פעילי העמותה - חברי ההנהלה, וועדת הביקורת, הגזברית והמזכירה הינם דיירים בבתי דיור מוגן ועושים את מלאכתם בהתנדבות.

העמותה מוכרת ע"י משרד המשפטים כ"ארגון צרכנים". הכרה זו מאפשרת לעמותה לייצג את הדיירים חברי העמותה - לרבות הגשת תביעות הגנה על זכויות הדיירים.

העמותה הצליחה אחרי עמל של הרבה שנים להביא לחקיקת חוק הדיור המוגן שאושר בכנסת ביוני 2012 ורוב סעיפיו נכנסו לתוקף בדצמבר 2012. החוק מסדיר את תחום הדיור המוגן - מעניק הגנה על זכויות הדיירים וקובע פיקוח על בתי דיור מוגן. (ניתן לעיין בחוק בנוסחו המלא - לרבות בתרגום לאנגלית - באתר העמותה). חלקים בחוק הנוגעים לפיקוח - טרם מיושמים וזאת כי טרם הושלמה חקיקת התקנות לביצוע הפיקוח. אנו מקווים שלאחר הבחירות יהיה ניתן לזרז את השלמת החקיקה.

הצלחה חשובה נוספת הייתה יוזמת העמותה להביא לתיקון בחוק הדיור המוגן הנוגע להבטחת כספי הפיקדונות. ואכן המאמצים הגדולים נשאו פרי והכנסת חוקקה את התיקון לחוק של סעיף 27 - סעיף הבטוחות, שייכנס לתוקף בינואר 2020.



שלום רב לכם חברי עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל, אנו ממשיכים במסורת של הפצת דף מידע תקופתי המסכם את הפעילות בשנה החולפת ומציג את הפעילות העתידית שלנו. בנוסף, אנו ממליצים לדיירים ולבני המשפחה לעיין מעת לעת באתר העמותה. באתר זה מתעדכנות באופן שוטף חדשות אקטואליות בתחום. כמו כן, אנו מקדמים פרסום בפייסבוק.

לפני כ-3 חודשים התקיימה האסיפה החצי שנתית ובה - בין היתר - ניתן דיווח על הפעילויות השונות במהלך שנת 2018 ובמחצית הראשונה של 2019.

להלן סיכום הפעילות והתכניות לעתיד:

חשוב לציין שכדי להשיג את מטרותינו, לצד צוות המתנדבים מסתייעת העמותה ביועצים מקצועיים: עורכי דין, יועצי אסטרטגיה וקשרי ממשל, כלכלנים ויועצי תקשורת ויחסי ציבור. כל אחד מביא את הנושאים שלנו לקדמת הבמה ומסייע בכך להצליח במימוש הנושאים החשובים שלנו.

1. תיקון סעיף 27 לחוק הדיור המוגן – סעיף הבטוחות

סעיף 27 בחוק, הדרן בבטוחה לפיקדון, בנוסחו המקורי, לא נתן מענה ראוי להבטחת הפיקדון. לאחר שש שנים של דיונים ומאבקים לתיקון, נתקבל תיקון לסעיף 27 שיכנס לתוקף ב-1/1/2020.

תיקון זה קובע את חובת הבעלים של הדיור המוגן ליתן בטוחה לכול דייר שהפקיד פיקדון. כל עלויות הביצוע של הבטוחה חלות על בעל בית הדיור המוגן (בשונה מהוראת הסעיף לפני השינוי שקבע כי 80% מהעלויות יחולו על הדייר - לא עוד).
התיקון לחוק קובע 4 אפשרויות של בטוחה:

- ערבות בנקאית.
- פיקדון בידי נאמן של 40% מיתרת הפיקדון.
- משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הדייר על הדירה בה מתגורר הדייר.
- משכנתא מדרגה ראשונה בנאמנות לטובת כלל הדיירים על כל הדיור המוגן לרבות השטחים הציבוריים (למעט שטחי מסחר ומחלקה סיעודית).

כל בית דיור מוגן יכול לבחור לו איזה בטוחה הוא רוצה לתת, כאשר כל הבטוחות נמצאו ראויות. דייר אינו רשאי לוותר על קבלת בטוחה ובאחריות בעל הבית לדאוג להעניק אותה לא יאוחר מינואר 2020.

מהנתונים המתקבלים מהשטח עולה כי החלופה הנבחרת היא בדרך כלל משכנתא מדרגה ראשונה בנאמנות. בבטוחה זו עליכם לפעול כדלקמן:

- (1) לבחור נאמן שיהיה ראוי לייצג את הדיירים.
- (2) להציג את החברה לנאמנות בפני אסיפת הדיירים לאישורה ברוב דיירים.
- (3) להודיע להנהלת הבית מי הנאמן שנבחר ולדרוש מהנהלת הבית ו/או הנאמן לקבל עותק מהסכם הנאמנות טרם חתימה עליו.
- (4) לבדוק את הסכם הנאמנות ולוודא שזכויות הדיירים נשמרות.
- (5) כל העלויות, לרבות שכר הנאמן, חלות על בעל הבית.

אנו ממליצים לחברים ו/או לוועד להיעזר ביועץ משפטי הולם בבדיקת נוסח ההסכם שחותם בעל הבית עם חברת הנאמנות ואת נוסח המסמכים שנמסרים לחתימת הדיירים בכל סוג בטוחה שתיבחר.

2. מטפל אישי

הסתיים הליך תביעה ייצוגית בעניין תשלום עבור הלנת מטפל אישי. תוצאותיה מפורסמות באתר העמותה כדין. כמו כן, הוגשה תביעה ייצוגית חדשה נגד רשת משען. ניתן להיעזר גם בחוות דעת כלכלן המפורסמת באתר העמותה ובה ניתוח העלויות העודפות לבית בגין הלנת מטפל הדייר והסכום שנמצא כסביר לתוספת תשלום בעניין.

אם יש עדיין בעיות בנושא זה, הנכם מוזמנים לפנות להנהלת העמותה.

3. הכללת ארנונה בדמי האחזקה

לצערנו, יש עדיין בתי דיור מוגן המתעקשים לכלול את תשלומי הארנונה בדמי האחזקה החודשית - דבר הגורר אחריו תשלום מע"מ על הארנונה (לדעתנו - בניגוד לחוק) ומונע קבלת הנחות שונות המגיעות לדייר. אנו ממשיכים בהליכים משפטיים נגד בית בלב בעניין זה.

4. שקיפות העלאת התשלום החודשי מעבר לעליית המדד

העמותה מנהלת דיונים עם בעלי הבתים ומנהלי הרשתות למתן מענה לכלל דיירי כל בית על מה ולמה מעלים את העלות של התשלום החודשי. הוצע לקיים מנגנון בו נציג של הדיירים (רואה חשבון מטעם הדיירים) בכל בית יוכל לדון עם מנהל הכספים בבית על הסעיפים אשר לגביהם יש הצדקה להעלות את התשלום החודשי מעבר למדד. ישנם בתים שבהם התהליך מתקיים ומקווים כי בעתיד הקרוב התהליך יקודם בכל הבתים לטובת הדיירים ומנהלי הבתים כאחד.

5. גביית דמי חבר לוועד באמצעות הבית

לצערנו, רק חלק מהנהלות בתי הדיור המוגן מאפשרות גביית דמי הוועד על ידם במסגרת החיוב בחשבון החודשי. העמותה מנסה למצוא פתרון שגם יתר הבתים יסכימו לקיים את התהליך של תשלום דמי הוועד דרך הנהלת הבית.

6. מע"מ

העמותה הגישה באמצעות יועצה הכלכלי, מסמך המבהיר את הבעיה שיש בחיוב מע"מ על תשלומי הדיירים, שעליהם יש להחיל מע"מ בשיעור אפס, והחלה בדיונים עם גורמים במשרדי האוצר והנהלת המע"מ. התהליך הינו ארוך ומחייב דיונים עם חברי ועדות שונות בכנסת והחלטת שר האוצר. התהליך יהיה ממושך וכולנו תקווה שהצעתינו בנידון תתקבל על ידי כל הגורמים המעורבים. פעילות העמותה תתחדש מיד כאשר תקום הכנסת ה-22.

7. סנכרון מידע רפואי

מאחר והמגעים עם קופות החולים לסנכרון המידע הרפואי בין קופות החולים ורופא הבית לא צלחו, למרות פעילות שוטפת במשך 6 השנים האחרונות. נעשתה פנייה למנכ"ל משרד הבריאות שייכנס לעובי הקורה ויזרז הסדרת פתרון לבעיה.

8. דיור מוגן תומך

העמותה מתנגדת להצעת חוק שהוגשה בכנסת טרם פיזור הכנסת, לתיקון סעיף 15 לחוק הדיור המוגן - לאפשר קבלת דיירים חדשים גם אם הם אינם עצמאיים. עמדת העמותה היא כי נכון יותר לחוקק פרק נוסף בחוק שיתייחס לדיור מוגן תומך ויהווה פתרון ראוי לנתמכים (בשונה מדיור מוגן לעצמאים אליו מתייחס החוק הנוכחי). דיור תומך כזה יהיה רק בבתים שבהם ייוחד שטח מיוחד לדיור תומך ודיירים אלה ייהנו משירותים מותאמים למצבם. נראה שהצעתנו מקובלת. לשם כך אנו פועלים בשיתוף כל הגורמים הרלוונטיים.

9. תקנות

מיד לאחר כינון הממשלה הבאה נפעל במרץ לזירוז אישור תקנות הדיור המוגן שטרם אושרו. (קובצי התקנות שאושרו מופיעות באתר העמותה.)

10. פעילות עתידית

בשנה הקרובה נמשיך במגעים הישירים עם בעלי הבתים ובערכאות הדרושות כדי להסדיר בין היתר, את הנושאים הבאים:

- * "שקיפות בעת העלאה מעבר למדד".
- * נקדם את נושא "מע"מ בשיעור 0" עבור דיירי הדיור המוגן.
- * נקדם את חקיקת התיקון לחוק הדיור המוגן להוספת פרק "דיור מוגן תומך".
- * נמשיך לתמוך בדיירי בתים בהם מתוכננת ו/או מתקיימת בניה על ראשיהם.
- * הפחתת תשלומים מופרזים הנדרשים מדיירים בגין הלנת מטפל אישי.
- * נמשיך להדריך ועדים המבקשים זאת ונופיע בפני אסיפות הדיירים בבתים החברים בעמותה וגם בפני אסיפות בבתים המבקשים להצטרף לעמותה.
- * נמשיך להשקיע בעדכון ובקידום אתר האינטרנט והפייסבוק של העמותה.

**פכרוס שנת תש"פ אנו, חברי הנהלת העמותה, מקווים לקדם
ולתבוא לידי סיום את מה שלקחנו על עצמנו - הכל למען
ההגנה על זכויות דיירי הדיור המוגן בישראל.**



**אנו מאחלים בריאות טובה, בשורות טובות ומחנות לכל חברינו.
אברהם בר דוד, יו"ר העמותה**