



## עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל

[WWW.ISRA-SENIOR-RES.ORG.IL](http://WWW.ISRA-SENIOR-RES.ORG.IL)

### עלון מידע ספטמבר 2023

עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל הוקמה בשנת 2000 במטרה להגן על זכויות הדיירים בדיור מוגן. בעמותה חברים כיום כ-9,000 דיירים – דיירי 47 בתי דיור מוגן.

חברי הנהלת העמותה, 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, דיון בענייני הדיור המוגן עם משרדי הממשלה הרלוונטיים. כמו כן מוכרת העמותה כמייצגת את צבור דיירי הדיור המוגן על ידי משרד הרווחה שהוא הרגולטור שלנו בהתאם לחוק הדיור המוגן.

מידי שנה מקבלת העמותה "אישור ניהול תקין" מאת רשם העמותות. העמותה הצליחה אחרי עמל של שנים רבות 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 פועלים כדי לזרז את השלמת החקיקה. בנוסף אנו פועלים בתחום החקיקה בנושאים נוספים הקשורים באיכות החיים של הדיירים ובהגנה על זכויותיהם.

הצלחה חשובה נוספת הייתה יוזמת העמותה להביא לתיקון בחוק הדיור המוגן הנוגע למתן בטוחות לדיירים לכספי הפיקדונות שהפקידו אצל בעלי הבתים. ואכן המאמצים הגדולים נשאו פרי והכנסת חוקקה את התיקון לסעיף 27 לחוק - סעיף הבטוחות, שנכנס לתוקף בינואר 2020.



שלום רב לכם חברי עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל,

כמנהגנו, לקראת ראש השנה - אנו מפיצים עלון מידע לכל חברי העמותה, המציג את אשר עשינו בשנה הנוכחית ובמה אנו מתכוונים לטפל בהמשך השנה. מטרת העלון לעדכן את כלל הדיירים בפעילות הנעשית בעמותה. המידע יסייע גם לדיירים חדשים להבין במה העמותה עוסקת ופועלת, בתקווה לגרום לחלקכם להתנדב ולקחת חלק בפעילות.

לעדכונים שוטפים אנו מפנים אתכם ליו"ר ועד הדיירים המקבל באופן שוטף את כל המידע מידי חודש בחודשו.

אנו גם ממליצים לדיירים ולבני המשפחה לעיין מעת לעת בחומרים המופיעים באתר העמותה. באתר זה מתעדכנות באופן שוטף חדשות אקטואליות בתחום הדיור המוגן. לכניסה לאתר יש לרשום בגוגל - "עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל", והאתר יעלה.

### החברים בהנהלת העמותה כיום:

לאה שץ סופר – יו"ר, מיכה רמתי – מ"מ היו"ר, איתן בלוך, דן תמרי, יגאל שפירא, יורם אבנימלך, ישראל בן יוסף, מרתה דגן, עמוס שבואלי.

חברי ועדת הביקורת כיום: ליליאן פרנקל – יו"ר, שושנה רובינפלד.

כמו כן ממשיכות אתנו בנאמנות ובמסירות הגזברית ניצה רופא והמזכירה שלנו – יהודית גבור. חברי ההנהלה, ועדת הביקורת, הגזברית והמזכירה – כולם דיירים בדיור מוגן ועושים מלאכתם בהתנדבות.

זו ההזדמנות להודות לכל מי שהגיעו לאסיפה החצי שנתית שהתקיימה ב 26.6.2023, ותרמו להתנהלות מופתית נעימה ויעילה. בכפוף לבקשת ועדים, חברי ההנהלה מוכנים להגיע למתן הרצאות הסברה על פעילות העמותה בפני הדיירים, בתיאום מועד עם מזכירת העמותה. ובאשר לדיווח על הפעילות בשנה האחרונה:

### 1. פעילות המשפטית:

- א. בפעילות המשפטית שלנו הגענו השנה לסיום שני הליכים חשובים באמצעות תביעות ייצוגיות:
  - א.1 רשת "משען" נתנה בטוחות לדיירים.
  - א.2 רשת "משען" הפחיתה את עלות דמי הלנת מטפל ותחזיר כספים רטרואקטיבית החל מינואר 2021. כמו כן קיבלה העמותה החזר הוצאות.
  - ב. אנו נאלצים להגיש תביעה ייצוגית נוספת בנושא תוספת תשלום עבור הלנת מטפל. למרות הזכויות הקודמות בתביעות בנושא זה, יש עדיין בתים הגובים סכומים לא סבירים.
  - ג. הגשנו תביעה לבית הדין לחוזים אחידים בנושא: חישוב שחיקת הפיקדון מיתרת הפיקדון במקום מהקרן.
  - ד. תביעה ייצוגית שהגיש דייר מרשת "משען" בנושא "שקיפות בעת העלאה מעבר למדד", בסיוע הנהלת ועוה"ד של העמותה - הסתיימה לאחרונה, וזה נותן בידינו כלי שאותו ניתן ליישם גם בבתיים אחרים.

### 2. חקיקה:

- א. תקנות הקרנות - שמחים לבשר כי בחודש יולי פורסמו ברשומות התקנות המאפשרות את הקמת הקרן הסיעודית והקרן הניהולית. הקרנות אמורות לשמש תמיכה לדיירים ולניהול של בית בעת קריסה כלכלית והגעה לחדלות פירעון. ניתן לבעלים זמן של שנה להפרשת הסכומים לקרנות אלה. כלומר – עליהם לעשות זאת עד יוני 2024.
- ב. תקנות איתנות פיננסית - לצערנו הרב, בתחום החקיקה טרם הסתיימה חקיקת כל תקנות הדיור המוגן השנה. תלינו תקוות גדולות בממשלה החדשה ובהבטחות שניתנו על ידי נציגי משרד הרווחה, שעד האסיפה השנתית ביוני יסתיים הליך החקיקה של תקנות איתנות פיננסית. יחד עם זאת כאמור אנו מברכים על אישור הכנסת של תקנות הקרנות כמפורט לעיל.
- תקנות בדיקת האיתנות הפיננסית של הבתים הן כלי נוסף לבקרה חיצונית לפיקוח חוזק פיננסי של הבתים, בטרם הגעת בית לחדלות פירעון ונזק לדיירים. תקנות אלו יאפשרו לממונה על הדיור המוגן את חופש הפעולה והסמכות שבחוק - לתת, להתלות או לפסול מתן רישיון לבתי הדיור המוגן במידה ולא יעמדו בדרישות התקנות.

ג. נציג ציבור לוועדת קבלת דיירים - בעקבות פניות רבות לגבי קבלת דיירים שאינם עונים לקריטריונים של סעיף 15 בחוק הדיור המוגן, היצענו לממונה על הדיור המוגן להניע הליך חקיקה של צירוף נציג ציבור לוועדת הקבלה של הדיורים המוגנים. במידה והדבר יתעכב, נשקול להניח תיקון לחוק על שולחן הכנסת.

ד. תקינה לגבי מספר עובדים סוציאליים - בעקבות מגיפת הקורונה התחדד הצורך בהגדלת שירותי עבודה סוציאלית בבתיים. היצענו תקינה של מספר העובדים הסוציאליים בדיור המוגן, מותאם לכמות הדיירים בבית. על כך נענינו: קודם נסיים את התקנת התקנות. מקווים שעם התקרבות לסיום התקנת התקנות, יטפל משרד הרווחה גם בנושא זה. לא נרפה מכך.

### **3. סנכרון מידע רפואי :**

לצערנו, עדיין מתנהלים דיונים וטרם נפתרה הבעיה. במהלך כל הטיפול בנושא, שמענו את תשובות המשרדים שדיור מוגן נחשב כחיים בקהילה ולא מחייב התייחסות מיוחדת של משרדי הממשלה. ובכל זאת, למרות שמשרד הבריאות טוען שמכיוון שאין חובה על פי חוק הדיור המוגן לקיים שירותי רפואה בבית ולכן אינו חייב לטפל בנושא, הצלחנו להשיג מפגש "שולחן עגול" עם כל הנוגעים בדבר. נקוה להגיע לתוצאות טובות.

### **4. ביטוח תכולה וצד ג', וביטול זכות שיבוב :**

אנו חוזרים ומתריעים על כך שעולה הרושם שלרוב הדיירים אין ביטוח תכולת דירה וביטוח צד ג' בדירה. בחלק מהדיורים המוגנים מבוטלת זכות השיבוב בביטוח המבנה של הדיור המוגן ובהסכם האכלוס, שמשמעותו מניעת מצב של תביעת הדייר ע"י חברת הביטוח של בעלי בית הדיור המוגן ומבעלי בית הדיור המוגן במקרה של נזק בדירה. ישנם בתי דיור מוגן רבים שאינם מגינים על הדייר וחשוב מאד לטפל ולדאוג לביטול זכות השיבוב אצלם. לאחרונה היו שני מקרים של שריפה בבתי דיור מוגן והדיירים לא קבלו פיצוי על הנזק לרכושם. במקרה אחד דייר אף חויב לפצות את הבית. העמותה קבלה הצעת ביטוח תכולה וצד ג' מיוחדת לדיירי הדיור המוגן הכוללת ביטוח מכשירי שמיעה וביטוח קלנועיות. ניתן לקבל את פרטי סוכן הביטוח ממזכירת העמותה, אך כל אחד חופשי להתקשר עם כל סוכן ביטוח על פי בחירתו.

אנו מסבים את תשומת ליבכם לריבוי המשתמשים בקורקינטים או אופניים חשמליים, בעיקר בקרב המטפלים הזרים, וטוענים את הסוללה בדירה. על פי דיווחי מכבי האש – זה מקור להרבה שריפות בשנה האחרונה.

**ההנחיות העדכניות של כיבוי אש והצלה, בנושא טעינת סוללות - נשלחו לוועדים.**

### **5. שקיפות בעת העלאה מעבר למדד:**

יש לציין שכבר במספר נכבד למדי של בתיים, מתקיים הליך של שקיפות, כלומר בדיקת שיעור ההעלאה מעבר למדד על פי הסכם האכלוס של הדייר, בשיתוף ר"ח מטעם הדיירים או בהתאם למנגנון מבוקר ומוסכם. הטיפול בנושא הזה הוא בעיקר בידי הוועד המקומי. כאשר העמותה פנתה למנהלי הרשתות והמנכ"לים בנידון, תמיד נענינו שהכל מסתדר עם הוועד המקומי. ניתן לקבל יעוץ משפטי וחשבונאי מעורכי הדין ורו"ח של העמותה, בצאתכם לדרך זו.

### **6. בניה על בית דיור מאוכלס:**

אנו לקראת סיום ניסוח תוספת לחוק הדיור המוגן בנושא זה, אך לפני ההגשה לכנסת נקבע שיתקיים דיון עם כל המשרדים הנוגעים בנושא: הרווחה, השיכון, הבריאות ונציגי בעלי הבתים והעמותה.

### **7. קיזוז דמי שכירות לדיור המוגן מול הכנסות דמי שכירות:**

עד כה, על פי פקודת מס ההכנסה, מי שמשכיר דירה וגר בבית אבות או כל מוסד גריאטרי אחר, זכאי לקיזוז מהכנסות השכירות את התשלום שלו לבית האבות. החוק אינו מפרט את הסכומים. לצערנו, עד היום - רבים, כולל במוסדות הממשלה, לא מבחינים בין בית אבות ודיור מוגן, ועקב כך ככל הנראה, דיירי הדיור המוגן לא נכללו בחוק. במסגרת דיוני חוק ההסדרים במשק, עמדנו על כך שהסדר הקיזוז יחול גם על דיירי דיור מוגן, וכיום אנו שמחים לבשר - כלולים דיירי הדיור המוגן בהסדר זה. חשוב להבהיר כי הזכאות תקפה למי שמגישים דוח למס הכנסה בגין שנת המס 2023 ואילך. אנו ממליצים להיוועץ ביועץ מס הכנסה או רואה חשבון למימוש הזכאות.

### **8. תחזוקת המרחבים המוגנים בבתי דיור מוגן:**

בעקבות היציאה לתקשורת בנושא הזנחת תחזוקת המרחבים המוגנים בחלק מבתי הדיור המוגן, שימוש בהם כמחסנים וכד', התקשרו אתנו מפיקוד העורף ואף שלחו לנו את ההנחיות המדויקות בנושא. ההנחיות הועברו לכל הוועדים. עדיין לא נפתרה הבעיה של בתים בהם אין מרחבים מוגנים קומתיים.

### **9. מע"מ 0%:**

לצערנו זה אחד הנושאים הקשים ביותר לפיצוח, בשלב זה לא נראה שכדאי להשקיע מאמצים וכספים. אנו מחכים לשעת כושר בה נראה סיכוי להשיג את מטרתנו שהיא מע"מ בשיעור 0% לפחות על חלק השכירות בדמי האחזקה.

### **10. אסיפה כללית:**

כנדרש ע"י רשם העמותות, מתקיימת אסיפה כללית של העמותה פעמיים בשנה. האסיפה החצי שנתית התקיימה ביוני 2023, האסיפה הבאה תתקיים בדצמבר 2023. לאסיפה מוזמנים נציגי ועדי הדיירים החברים בעמותה, הממונה על הדיור המוגן במשרד הרווחה ועוד. נמסרים דיווחים שונים, ומובאים לאישור האסיפה דוח מילולי, דוח כספי ותיקון תקציב 2023. כל המסמכים נשלחים לוועדים טרם האסיפה לעיון ולשאלות במידת הצורך. פרוטוקול האסיפה כולל המצגות של שלומי בר לב הממונה על הדיור המוגן ושל לאה שץ סופר יו"ר העמותה שהועלו באסיפה, הופצו לוועדים ב 9.7.23.

*שלוחות בלאת ברכות לכל החברים ובני משפחותיהם.  
שנה טובה, בריאות איתנה כאוץ ובנפש,  
והמשק חייב פציפים ומהנים.*

