



## עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל

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

### עלון מידע ספטמבר 2024

עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל הוקמה בשנת 2000 במטרה להגן על זכויות הדיירים בדיור מוגן. בעמותה חברים כיום כ-9,000 דיירים – דיירי 44 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. כמו כן מהווה העמותה גוף המוסמך לדון בענייני הדיור המוגן עם משרדי הממשלה העוסקים בכך.

מידי שנה מקבלת העמותה "אישור ניהול תקין" מאת רשם העמותות. אחרי עמל של שנים רבות הצליחה העמותה 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, או בכתובת "חוק הדיור המוגן" בגוגל.)

חלקים בחוק הנוגעים לפיקוח - טרם מיושמים וזאת מכיוון שטרם הושלמה חקיקת קובץ התקנות האחרון הדרוש כדי להגיע לפיקוח מלא והענקת רישיונות. אנו פועלים כדי לזרז את השלמת החקיקה.

בנוסף אנו פועלים בתחום החקיקה בנושאים נוספים הקשורים באיכות חיי הדיירים ובהגנה על זכויותיהם.

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

ממש בימים אלה הוקמו והופעלו גם הקרן הסיעודית והקרן הניהולית (קרנות ארציות אליהן הבתים מחויבים להפקיד כספים) שתפקידן לתמוך בדיירים במקרה של היקלעות הבית לחדלות פירעון.



שלום רב לכם חברי עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל,

גם בשנה הקשה אשר עברה עלינו, ועדיין ממשיכה לצערנו, לא הפסקנו את פעילותנו למען החברים.

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, ואמור להפיצו לדיירים.



במהלך התקופה האחרונה השתדלנו ככל הניתן לשמור על השגרה. אנחנו חלק מהעורף. כשהעורף חזק ומתנהל בצורה סדירה, זו תמיכה חשובה בחיילינו הלוחמים בחזיתות השונות. בתחילת השנה, בינואר 2024 ובחודש יוני 2024 קיימנו את האסיפות השנתיות שלנו ואף קיימנו בחירות להנהלה ולוועדת הביקורת.

אנחנו מודים לחברים שסיימו את תפקידם בהנהלת העמותה: מיכה רמתי, יגאל שפירא, עמוס שבואלי ודן תמרי, ומקדמים בברכת הצלחה את חברי ההנהלה הנבחרים החדשים: חגי שפר, יגאל ברנדס, מיכה יצחקי ועמוס שלפמן.

### **החברים בהנהלה כיום:**

לאה שץ סופר – יו"ר, יורם אבנימלך – מ"מ היו"ר, איתן בלוך, חגי שפר, יגאל ברנדס, ישראל בן יוסף, מיכה יצחקי, מרתה דגן, עמוס שלפמן.

### **חברי ועדת הביקורת כיום:** שושנה רובינפלד – יו"ר, אילנה סיון – חברת ועדה.

לצערנו לא היו מועמדים נוספים לוועדת הביקורת. ניתן לפעול גם עם 2 חברי ועדה בלבד.

כמו כן ממשיכות אתנו בנאמנות ובמסירות הגזברית ניצה רופא והמזכירה המעולה שלנו - יהודית גבור.

חברי ההנהלה, ועדת הביקורת, הגזברית והמזכירה – כולם דיירים בדיור מוגן ועושים מלאכתם בהתנדבות.

לאחרונה נתקלנו בתופעה של בתים בהם יש קושי למצוא מתנדבים שיסכימו לשרת בוועד הדיירים. זו סוגיה הפוגעת בדיירים עצמם. יש חשיבות גדולה בייצוג הולם של הדיירים, בהידברות עם ההנהלה, בפתרון בעיות ובקידום נושאים ופרויקטים החשובים לדיירים. לאחר הבחירות חידשנו את חלוקת הבתים בין חברי ההנהלה כמנטורים (חונכים) לוועדים. לרשותנו עומד גם הצוות המשפטי שלנו במשרד עו"ד וייס-פורת כאשר אתם זקוקים ליעוץ משפטי – כלול בדמי החבר שאנחנו משלמים.

ההנהלה פועלת בהתאם לנושאים שמעלים חברי ההנהלה וגם בהתאם לנושאים שמועלים על ידי ועדים במהלך השנה ובאסיפות. ישנם נושאים המחייבים הגשת תביעה משפטית. במקרים אלו אנו שוקלים את תועלת הכלל. כלומר- לעיתים בעיה בבית אחד הדורשת פעילות משפטית – התוצאות הן לבסוף לטובת יתר הבתים החברים בעמותה. המוטו שלנו הוא כמו של המוסקטרים: כולם בשביל אחד ואחד בשביל כולם.

כך למשל הוגשו תובענות לבית הדין לחוזים אחידים (לאחרונה בעניין שחיקת הפיקדון מהקרן ולא מייתרת הפיקדון), תובענות ייצוגיות בעניין אי מתן בטוחות לדיירים, ובעניין תשלום מופרז הנגבה מהדיירים בגין העסקת מטפלת אישית.

בכל הנושאים הקשורים בעבודת הכנסת ו/או משרדי הממשלה – כידוע מאז אוקטובר 2023 הם מטפלים רק בנושאים הקשורים במלחמה. לפיכך הליך אישור תקנות איתנות פיננסית, שיאפשרו מתן רישיונות לבעלי הבתים ופיקוח בהתאם - נדחה מפני האירועים השוטפים. למרות זאת, הצלחנו להתניע את התהליך מחדש עם לא מעט מכשולים בדרך אך לא הספקנו להגיע לפני יציאת הכנסת לפגרה לשלב של העלאת הנושא בוועדת העבודה והרווחה, שהוא השלב החשוב בהתקנת התקנות והפעלתן.

שוב ושוב עלו הצעות נוסח שעצרו את תהליך החקיקה. לעומתה היה חשוב לא להתפשר על בדיקה יסודית של איתנות פיננסית של בתי הדיור המוגן. את הטיפול מובילה עו"ד רות פרמינגר יחד עם ייעוץ צמוד של היועץ שלנו, רו"ח עופר בק. ואכן לאחר מאמצים משולבים של העמותה ובסיוע משרד הרווחה, התקדמנו לקראת נוסח מוסכם. ואולם למרות הכל, לא הספקנו להגיע לסיכום לפני יציאת



הכנסת לפגרה. וועדת העבודה והרווחה של הכנסת אמורה לאשר את התקנות על מנת לאפשר כניסתן לתוקף. אנחנו פועלים להביא את התקנות לאישור הוועדה במהלך הפגרה.

נושאים נוספים שביקשנו לעגן בחקיקה, כגון: הסדרת נושא בניה על בתים מאוכלסים ומע"מ 0% על דמי האחזקה - נדחים גם הם מפני שעיקר העיסוק הוא בחקיקה השוטפת בנושאי המלחמה, פצועי צה"ל, חטופים, קורבנות טרור, חללים, משפחות שכולות, מפונים, ועוד. יחד עם זאת, כמו תמיד, יועצת החקיקה שלנו בכנסת עו"ד רות פרמינגר, מנהלת מעקב שוטף אחר המתרחש בכנסת, ומיד לכשיתאפשר נעלה את הנושאים על סדר היום.

אחת הבשורות הטובות שקבלנו היא ההפעלה של סוף סוף, של **קרבן סיעודית וקרן ניהולית** – כזכור בהמשך לתיקוני החקיקה של סעיף 27 לחוק הדיור המוגן - סעיף הבטוחות, המבטיח המשכיות תפעולית של הבית במקרה של חדלות פירעון של בית הדיור המוגן, ותמיכה במי שצריכים לעבור למחלקה סיעודית - הותקנו תקנות שנחתמו סוף סוף בקיץ 2023. התקנות מורות על הקמת הקרן הסיעודית והקרן הניהולית, ואלה החלו לפעול בחודש יולי 2024.

### **תיקון תקנות חוק הדיור המוגן – בעניין ועד הדיירים:**

לאחר פניות ובדיקת המצב בשטח היגענו למסקנה שיש לשנות את תקנה 4 שכיום קובעת "רואים אסיפה כללית כחוקית אם ההודעה על קיומה נמסרה כאמור בתקנה 3 והשתתפו בה מחצית מכלל הדיירים לפחות בעצמם." מסקר שעשינו בקרב הוועדים למדנו כי הדרישה לנוכחות מחצית הדיירים לפחות, אינה עולה עם המציאות בשטח.

נמסר לנו, כי משרד הרווחה יידרש לתיקונים רק לאחר שהכנסת תאשר את תקנת איתנות פיננסית המסמיכה את הממונה להפעיל את מלוא סמכויותיו בחוק ולהתחיל במתן רישיונות.

חשוב לציין שתקנות ועד הדיירים וחוק הדיור המוגן אינם מחייבים את הוועד לקבל אישור האסיפה להחלטותיו למעט הוראות מפורשות בחוק הכתובים בחוק ובתקנות שעיקרם - נושאים של בחירת ועד דיירים.

### **סנכרון מידע רפואי**

נושא שעסקנו בו רבות ולצערנו לא הצלחנו להסדיר.

יועצת החקיקה והרגולציה שלנו, עו"ד רות פרמינגר, פעלה מול היועצים הרלוונטיים במשרד הבריאות והכנסת, וקיימה מספר פגישות עם יו"ר ועדת הבריאות ח"כ יונתן משריקי (ש"ס). בפגישות הועלתה החשיבות שבהכברת מלוא המידע הרפואי הקיים בקופות החולים למרפאת בית הדיור המוגן. הליך העברת מידע פרטי וסודי הוא מורכב ונוגע בסוגיות צנעת הפרט, ולכן הסדרה שכזאת מורכבת, ועד היום טרם הושלמה המלאכה. ישנה הסדרה חלקית בכל מיני בתי דיור מוגן, אך לא משהו ארצי.

הממשלה פרסמה הצעת חוק ממשלתית "ניוד מידע רפואי", המטילה חובה על קופות חולים ומוסדות בריאות לנייד את המידע הרפואי של המבוטח, וכן לאפשר גישה מלאה של כל מטופל לתיק הרפואי המלא שלו. הצעת החוק מניחה את התשתית הנדרשת על מנת לאפשר למטופלים הנגשה של המידע הרפואי שקיים אודותיהם, לשם קבלת שירות מיטבי. החוק מיטיב עם המטופלים, שיוכלו לעבור בין קופות החולים בצורה חופשית וללא חשש מאבדן מידע - ההיסטוריה הרפואית שלהם, כולל אבחנות, טיפולים, תרופות ובדיקות, תעבור יחד איתם למוסד הרפואי האחר. החוק יאפשר גם לרופאים לקבל תמונה מלאה ומדויקת על מצבו הרפואי של המטופל, יסייע במניעת טעויות רפואיות, במתן טיפול מתאים ובהתאמת התרופות הנכונות. כאשר כל המידע זמין, יוכל הרופא לקבל החלטות מושכלות יותר ולהעניק טיפול מיטבי. חשוב לציין שישנם מקורות ומקבלי מידע שמהווים "מקור מידע", והללו חייבים לקבל ממשרד הבריאות היתר לתת או לקבל מידע, והכל בתנאי שפנו לקבל את הסכמת האדם שלגביו מבוקש המידע. ועוד חשוב לציין שהמידע מתקבל למטרות של העברה מקופ"ח אחת לשנייה וכן למטרת שירות של הצגת מידי למבוטח ועל המבוטח.

בשל התארכות הליכי ההסכמות בהצעת החוק הממשלתית, החליט ח"כ יונתן משריקי (ש"ס), יו"ר וועדת הבריאות, להניח הצעת חוק פרטית שקודמה ואף אושרה ביולי 2024 במליאת הכנסת ונרשמה בספר החוקים של מדינת ישראל. מאחר והדרישות לביצוע מאד מורכבות ונדרשת היערכות מיוחדת, חלק מהסעיפים של החוק נכנסים לתוקף כבר עתה וחלקם יכנסו בהדרגה עד 3 שנים. החוק ייכנס לתוקף במלואו בעוד 3 שנים. בשלב זה הוחלט להחיל זאת רק על הרשומות של קופות החולים ובתי החולים, ולא על מרפאות פרטיות, דוגמת המרפאות בבתי הדיור המוגן. יועצת החקיקה שלנו עו"ד רות פרמינגר, השתתפה בדיונים ואף העלתה את עמדת העמותה. עמדתנו נרשמה בפרוטוקול הכנסת וכן תשובת יו"ר הוועדה על כך שבשלב השני של החקיקה תיכללנה גם מרפאות בתי הדיור המוגן. לאה שץ סופר, יו"ר העמותה השתתפה בזום באחד הדיונים.

### דיור תומך:

קיים גם הנושא של התנהלות עם אוכלוסייה ההולכת ונחלשת, שזקוקה לשירותים אחרים מאלה של הדיירים העצמאים, מה שאנו מכנים "דיור תומך". הדיון בנושא זה עם משרד הרווחה נמשך כבר זמן רב ואנו מקווים שבקרוב נמצא את המענה הנכון ביותר לבעיה. נראה שיהיה צורך בחקיקה גם בנושא זה.

### קיזוז דמי אחזקה מול השכרת דירה:

במסגרת השגינו נמנה גם את קיזוז דמי אחזקה מול דמי שכירות שמקבל הדייר מהשכרת דירתו, לצרכי חישוב מס הכנסה – מתאים למי שמגישים דוח שנתי למס הכנסה. הודות למעקב השוטף של נציגתנו בכנסת ובממשלה - עו"ד רות פרמינגר, הוכנס בתיקוני החקיקה במסגרת חוק ההסדרים, תיקון המבטיח גם לדיירי הדיור המוגן אפשרות של קיזוז דמי אחזקה מול דמי שכירות מדירה אחת שבבעלותנו לצרכי חישוב המס (כלומר הטבה במס). עד ינואר 2023 זו הייתה אפשרות רק למי שהתגורר בבית אבות.

### שדרוג אתר העמותה:

אנו עובדים כבר למעלה משנה על שדרוג האתר. אכן זמן ממושך, העבודה הייתה רבה. מקווים שהאתר החדש יעלה לקראת ראש השנה.

אי ייתן ונתת תשפ"ה תביא צאה שקט וביטחון לכולנו.  
נמנא בתוכנו את הכוח והתקווה לצבור את האתגרים הצומדים בפנינו,  
ושנלכה לראות ימים טובים יותר, fe fe פז, פלווה, וחזרת כל חסופינו ארצה.  
תהיה נה fe אור, תקווה ואחדות.

