

עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל

WWW.ISRA-SENIOR-RES.ORG.IL

עלון מידע אוגוסט 2021

עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל הוקמה בשנת 2000 במטרה להגן על זכויות הדיירים בדיור מוגן. מציינים בצער את מותו של מייסד העמותה שלמה כוכבי ז"ל באפריל 2021.

בעמותה חברים כיום כ-10,000 דיירים – דיירי 46 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 להגנה על זכויות הדיירים.

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.

הצלחה חשובה נוספת הייתה יוזמת העמותה להביא לתיקון בחוק הדיור המוגן הנוגע לאבטחת כספי הפיקדונות. 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,

כמידי שנה - אנו מפיצים עלון מידע לכל חברי העמותה, המציג את פעולותינו 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.

אנו גם ממליצים לדיירים ולבני המשפחה לעיין מעת לעת בחומרים המופיעים באתר עמותה. באתר זה מתעדכנות באופן שוטף חדשות אקטואליות בתחום הדיור המוגן.

אנו מקדמים בברכה את המצטרפים החדשים לעמותה - דיירי "אוונגרד רזידנס"-חיפה, פאלאס להבים, "מיגדלי הים התיכון ירושלים" ומשען גבעתיים.

השנה האחרונה המשיכה להיות שנת תהפוכות גדולות במדינה, אשר כמובן לא פסחו על הדיירים בבתי הדיור המוגן. במסגרת הגבלות הקורונה שוב יצאנו לבחור לכנסת. כמו כן נאלצנו לנהל את ישיבות ההנהלה והאסיפות הכלליות ב"זום". תודתנו נתונה לכל הוועדים אשר הרימו את הכפפה ושיתפו עמנו פעולה כדי לצלוח תקופה קשה זו.

עלון המידע האחרון הופץ בסוף אוגוסט 2020. מאז, קיימנו אסיפה כללית בחודש ספטמבר 2020 ב"זום", שבמהלכה אף נבחרו 2 חברי הנהלה חדשים, וחברי ועדת הביקורת. כמו כן אושר הדו"ח הכספי לשנת 2019. בדצמבר 2020 קיימנו ב"זום" את האסיפה החצי-שנתית, בה אושרה הצעת התקציב לשנת 2021. בחודש יוני השנה שמחנו לחזור ולקיים את האסיפה השנתית בפגישה פנים-אל-פנים. באסיפה זו אושר הדו"ח הכספי, תיקון תקציב 2021, והדו"ח המילולי לשנת 2020 לרשם העמותות, כמתחייב בחוק העמותות.

חברי ההנהלה – לאה שץ סופר יו"ר, שושנה ויינשל מ"מ יו"ר ההנהלה, אברהם רוזנשטרייך, איתן בלור, אשר שולמן, דן תמרי, יגאל שפירא, יורם אבנימלך, מיכה רמתי.

ועדת הביקורת – שושנה רובינפלד יו"ר, ואביבה זמיר. הגזברית פלי רוזנבלט והמזכירה יהודית גבור. כולם עושים עבודתם בהתנדבות.

רואה חשבון העמותה – רו"ח עופר בק, היועצים המשפטיים – עו"ד זאב וייס, עו"ד דנה מליחי-חקמון ושאר הצוות ממשרד וייס פורת עו"ד. "פרילוג" קשרי ממשל ואסטרטגיה, יועצת החקיקה שלנו בכנסת ובממשלה - עו"ד רות פרמינגר. משרד יחסי ציבור – אריק רוזנטל. (4 האחרונים - בתשלום.)

בעקבות הסרת מגבלות הקורונה, יכולנו לשוב ולפגוש חברי ועדים ולהופיע בפני אסיפות כלליות של דיירים, בבתי אשר ביקשו זאת.

כמו כן השתרשה המסורת של הזמנת נציג העמותה להרצות בפני משתתפי קורס ניהול בתי אבות ודיור המוגן, המתנהל ב-4 אוניברסיטאות. נמשיך בכך גם ב-2021 ו-2022.

הקמת הממשלה הפריטטית (נתניהו-גנץ) הביאה להקמת ועדות בכנסת ואנו ניצלנו זאת כדי להעביר בחקיקה את קובץ "תנאים לפעילות". אך המלאכה טרם הסתיימה, על שולחנו של שר הרווחה מונח נוסח הקובץ האחרון שעל הכנסת לאשר - "בדיקת איתנות פיננסית של הבתים". לאחר מכן ניתן יהיה להוציא רישיונות לבתי הדיור המוגן.

יש לציין שהממונה על הדיור המוגן במשרד הרווחה, מר שלומי בר לב – כבר התחיל לבקש מהנהלות הבתים להעביר מסמכים הדרושים לקבלת רישיון.

כמו כן, ביוזמתו של הממונה, קיימנו מספר מפגשים של "שולחן עגול" עם נציגי משרד הרווחה ועם נציגי א.ב.א (ארגון בעלי בתי אבות ודיור מוגן).

חשוב לציין שמאז נובמבר 2020, עת נבחרה הגב' יולי גת ליו"ר א.ב.א, חידשנו את מערכת ההידברויות עם א.ב.א בנושאים המשותפים לנו. גב' יולי גת הוזמנה להופיע ולשאת דברים באסיפת העמותה האחרונה ביוני 2021, ודבריה התקבלו בעניין רב ובברכה.



- 1. סינכרון המידע הרפואי – בין התיק הרפואי של הדייר במרפאת הבית והתיק שלו בקופת החולים:** הצורך בהסדרת הסנכרון התחדד בזמן הקורונה, כשלא ניתן היה לצאת לרופאים בקהילה. תגובתו השלילית של משרד הבריאות על פניותינו להסדרת הנושא, הביאה אותנו לפנות לסעד של בג"צ. בג"צ קיבל את צדקת טענת העמותה, אלא שהוא מתחשב בעמדת משרד הבריאות שהשיב שיטפל בנושא: בתום משבר הקורונה.
אנו מקווים למצוא אוזן קשבת יותר אצל שר הבריאות החדש ואנשי משרדו. בג"צ פסק שאם הדיין לא יתקיים והסנכרון לא יצא לפועל, פתוחה בפני הדיירים והעמותה הדרך לחזור לבג"צ ולהעלות את טענותיהם. נראה לנו איפוא כי ההישג של העתירה הינו שבג"צ קיבע לראשונה בהחלטתו את התחייבות הרשויות לטפל בנושא סנכרון המידע הרפואי. בכך נראה לנו שהעמותה כגוף ציבורי, השיגה את מטרתה. כאמור- הנושא לא ירד מסדר היום שלנו ונמשיך לפעול להשגת היעדים.
- 2. מעקב אחר יישום סעיף 27 – מתן בטוחות על הפיקדונות:**
התיקון לסעיף הבטוחות נכנס לתוקף בינואר 2020, ומאז הן הנהלת העמותה והן הממונה על הדיור המוגן עוקבים אחר יישום סעיף זה. מתוך 96 בתים הרשומים במשרד הרווחה, בלמעלה מ 60% מבתי הדיור המוגן - 59 בתים - כבר ניתנו הבטוחות.
- 3. שקיפות בהעלאה מעבר למדד:**
הנושא ממשיך להעסיק את הדיירים. בחלק מהבתים כבר מיושמת השיטה של רואה חשבון מטעם הדיירים היושב יחד עם רואה חשבון של הבית וביחד הם מגיעים לחישוב האחוז לפיו יש להעלות את דמי האחזקה מעבר למדד.
חברות פרטיות ככלל אינן חייבות לפרסם את הדוחות הכספיים שלהן, אולם לגבי העלאת דמי האחזקה מעבר למדד נקבע בפסיקה (בתביעה שהגישה העמותה בעבר) כי הבית חייב לפעול בשקיפות כלפי הדייר ונציגיו בעת העלאת דמי האחזקה מעבר למדד. בבתים שאינם נוהגים כך, ועד הדיירים מוזמן לפנות להתייעץ עם הנהלת העמותה או עורכי דינה.
- 4. חדרי בטחון דירתיים (ממ"ד) וקומתיים (ממ"ק):**
מבצע "שומר חומות" הציף שוב סוגיה זו. יש בתים שאין בהם חדרי בטחון וישנם בתים בהם הם קיימים אך הנהלה משתמשת בהם כמחסן בצורה שאינה מותרת מקום לדיירים בעת הצורך, כפי שהיה במבצע האחרון. העברנו נושא זה לטיפולו של הממונה על הדיור המוגן.
- 5. פעילות משפטית נוספת לאמור לעיל:**
- תשלום הלנת מטפל אישי – התשלום היה על פי שרירות הנהלות הבתים. תביעה ייצוגית הוגשה נגד "בית בכפר" ו"מגדלי הים התיכון" בתמיכת חוות דעת כלכלן שהזמינה העמותה. לאחר הליך גישור שנמשך למעלה משנה, הוקטן הסכום בהסכמה בצורה משמעותית לכלל דיירי שתי הרשתות והדבר קיבל תוקף של פסק דין מחייב.
- תביעה נגד משען בנושא תשלום הלנת מטפל אישי - לאחר הליך גישור הצלחנו להפחית את הסכום, הסכם פשרה נחתם, פורסם כדין בעיתונות, וממתין לאישור היועמ"ש וביהמ"ש.

- תביעה נגד משען בנושא אי מתן בטוחות – התקיים דיון ראשון בחודש שעבר. נעדכן בהמשך.
- תביעה נגד "בית בלב" בנושא תשלום ארנונה הכלול בדמי האחזקה – תביעת דיירי "בית אילדן" מרשת "בית בלב" הסתיימה בהצלחה בהסכמות שקיבלו תוקף של פס"ד, לפיו יקבלו דיירי הבית את ההנחות בארנונה להן הם זכאים ותופרד הארנונה מדמי האחזקה, כך שלא יחול עליה מע"מ. בהתאם, גם תביעת דיירי "בית בלב ת"א" הסתיימה בהצלחה באותו אופן.

6. העמותה בתקשורת:

בעזרת משרד אריק רוזנטל יחסי צבור המועסק על ידינו, התקשורת האירה לנו פנים בתקופה זו ועשתה רבות לפרסום השלכות ההתנהלות במשבר הקורונה על דיירי הדיור המוגן. אנו מודים לכתבים השונים של רשתות המדיה (עיתונות, רדיו, טלוויזיה) על נכונותם להעלות ולהציף את הנושאים שלנו בין יתר הנושאים החשובים לכלל הציבור.

7. ארנונה על שטחים משותפים:

זהו נושא מורכב מאוד. בכל רשות מקומית יש חוקים וכללים שונים. יחד עם זאת הנהלת העמותה החליטה לבדוק נושא סבוך זה ולראות אם ניתן למצוא דרכים להגן על זכויות הדיירים בסוגיה זו.

8. דמי שחיקה מיתרת הפקדון במקום מהקרו

לאחר העלאת הנושא באסיפת העמותה האחרונה, החליטה הנהלת העמותה לבדוק, אם וכיצד ניתן לשנות מצב זה.

9. ביטוח תכולת דירה ורכב:

היגענו להסכם עם חברת ביטוח בנושא ביטוח תכולת דירה וצד ג', שתציע תנאים משופרים לדיירי הדיור המוגן. ההצעה בתוקף עד סוף שנת 2022, כולל אפשרות ביטוח מכשירי שמיעה וקלנועית. כמו כן גם אופציה לביטוח מקיף לרכב לפי מספר הקילומטרים שהרכב נוסע בפועל. ההחלטה לרכישת הפוליסה ובחירת הסוכן היא לשיקול דעתו של כל דייר.

10. פעילות מול הממשלה והכנסת:

עם התגבשות ועדות הכנסת השונות, נמשיך בפעילות מול הממשלה והכנסת לקידום הנושאים הבאים:
חקיקה בנושא בניה בבית דיור מוגן מאוכלס, סנכרון המידע הרפואי, המשך מעקב אחר מתן הבטוחות לכספי פיקדונות הדיירים, ארנונה על שטחים משותפים, השלמת תקנות חוק הדיור המוגן, חיוב דמי שחיקה מיתרת הפקדון במקום מהקרו, מע"מ בשיעור 0.

*בברכת שנה טובה, שנה בה אנו מקווים שניפטר מהקורונה
ונמשיך את חייהם בבריאות בשמחה ופנחת.*

חברי הנהלת העמותה.