

מדריך לדיור מוגן ובתי אבות זכויות, הטבות, ומידע לגמלאי התעשייה האווירית

מדריך זה הופק ונערך על ידי

חיים גור יו"ר ועדת דיור מוגן ובתי אבות.

טלפון 052-4236495 דוא"ל: hguri.gim@gmail.com

הנושאים במדריך זה

דבר יו"ר ועדת דיור מוגן ובתי אבות

תהליך העבודה לגמלאי המתעניין בדיור מוגן /בתי אבות

ההבדל בין דיור מוגן לבית אבות

עצות לפני חתימה על חוזה עם בית דיור מוגן

ההיבט המשפטי לפני חתימה על חוזה לדיור מוגן

רשימה של בתי דיור מוגן שעמם יש לנו הסכמים

דיורים מוגנים לפי אזורים כתובות וטלפונים

סקירה- התפתחויות הדיור המוגן בישראל

דיור מוגן בבית

חוויה אישית- גמלאי שעבר לדיור מוגן

דבר יו"ר ועדת דיור מוגן ובתי אבות

הערה כללית: כל הכתוב בלשון זכר יש לראות כפניה בלשון נקבה.

החלטה על מעבר לבית דיור מוגן, או לבית אבות אינה פשוטה, כאשר הולכת ומתגבשת ההחלטה ומתחילים לבחון את האפשרויות, מגלים עולם שלם של פתרונות דיור לאוכלוסייה המבוגרת, הנבדלים זה מזה ברמת השירותים שהם מספקים, בסוגי האוכלוסייה, בסוגי התשלום השונים, עם פיקדון, סוג הפיקדון, בלי פיקדון, גובה השכר החודשי ומה הוא כולל, ועוד פרמטרים רבים ומסובכים.

כאן ארגון הגמלאים מזמינים אתכם לשיחה ולהסבר ראשוני.

מתוך עשרות השיחות הרבות שהיו לי עם הגמלאים אני רואה עד כמה תחום זה מורכב ולא ידוע להם. כולל הנושא המשפטי כל החובות וכל הזכויות. את הנושא המשפטי מנהלת עבורנו עו"ד רקפת שפייס מרדכי, שדואגת שהגמלאי שלנו יקבל את התנאים הטובים ביותר, ודואגת לאגן אותם בחוזה הטוב ביותר לטובתו.

לאור חשיבות נושא דיור מוגן וההיענות המוגברת לנושא החליטה הנהלת ארגון הגמלאים להקדיש את הגמלאון הזה לנושאים הקשורים לדיור מוגן ובתי אבות, והוא יהווה מדריך, מורה נבוכים, להבנת הנושא דיור מוגן ובתי אבות, ויקל על הבנת הנושא, ותהליך הבחירה, והמעבר לדיור מוגן או בתי אבות.

רקע כללי: כיום אוכלוסיית האזרחים הותיקים מונה כ-850 אלף שהם 10% מהאוכלוסייה, בישראל קיימים מעל 600 בתי דיור מוגן ובתי אבות, רובם בבעלות פרטית, ישנן כ-10,000 יחידות דיור כ-15,000 אלף מתגוררים בדיור מוגן. השאר בבתי אבות.

הסיבות והשיקולים העיקריים למעבר לדיור מוגן או לבית אבות

להערכתנו, הסיבה העיקרית למעבר לדיור מוגן או לבית אבות היא הבדידות. עם התקרבות לגיל זקנה המעגל החברתי מצטמצם באופן טבעי. יש פחות הזדמנויות למפגשים חברתיים ואם לא הצלחנו למצוא לעצמנו תעסוקה אנחנו מוצאים את עצמנו לבד וחוסר המעש מעיק מאוד.

כמובן שכאב בדידות מתעצם פי כמה כשמדובר באלמנים או אלמנות שחיים לבדם בדירה ואין נפש קרובה לחלוק עמה את חוויות היום יום. ובשלב זה הפתרון של מעבר לדיור מוגן הוא הטוב ביותר.

סיבה נוספת למעבר לדיור מוגן נובעת מתנאי מחייה שאינם מתאימים לאדם המבוגר. קל יותר לעבור לדיור מוגן שבו הדירות מותאמות לצרכים של האדם המבוגר.

הביטחון האישי של האדם המבוגר ריבוי מקרה השוד והאלימות כלפי מבוגרים היא סיבה טובה למעבר לדיור מוגן.

סיבה נוספת למעבר למסגרת תומכת נעוצה בהתמודדות עם בגידת הגוף, והרצון לא להטריח את הילדים בשביל כל בעיה, בדיור מוגן ובבתי אבות יש אם בית וצוות שתפקידו לתמוך ולסייע במיוחד במקרים בהם יש צורך בתמיכה ועזרה.

השיקול האחרון למעבר לדיור מוגן או בית אבות הוא הרצון "להקדים תרופה למכה" הדאגה מפני העתיד לבוא שבו אולי לא אהיה כל כך עצמאי וברוב בתי דיור מוגן יש מסלולי המשך שבהם ניתן לקבל את העזרה הנדרשת ובכך לספק לילדי ובני המשפחה שקט נפשי.

בסופו של יום ההחלטה היא אישית ואינה פשוטה כלל.

יש הרבה גורמים שצריך לקחת בחשבון לפני שמקבלים החלטה כל כך חשובה, וכאן הוועדה לדיור מוגן ובתי אבות שאני עומד בראשה עומדת לרשותכם.

הביקוש לדיור מוגן הולך וגדל, בגלל היתרונות הרבים שהוא מציע:

- **רמת חיים גבוהה** - מגורים בסביבה חברתית שבה חיים בני אותו הגיל
- **מגוון פעילויות** - העשרה, הרצאות, קונצרטים, חוגי אומנות, טיולים וכו'
- **מתקנים מפנקים** - כמו בריכת שחייה, אולם תרבות, חדר מחשבים, חדר כושר
- **דירות ברמה גבוהה** - במגוון גדלים ורמות
- **שרותי ביטחון, ניקיון, אחזקה לכל דירה**

אמרנו שהסיבה העיקרית למעבר לדיור מוגן היא הבדידות ודיור מוגן הוא התשובה.

כמובן שמדריך זה לא בא במקום הטיפול בנושא, אלא כתוספת חשובה

לסיכום: יש הרבה סיבות מדוע כדאי לעבור לדיור מוגן או בית אבות, כמו שיש סיבות רבות מדוע להישאר בבית.

תהליך העבודה לגמלאי המחפש דיור מוגן או בתי אבות



1. הגמלאי מוזמן לשיחה ראשונית במשרד ועד הגמלאים ומקבל הסבר כללי לגבי דיור מוגן ובתי אבות על כל מרכיביו.
2. לאחר שהגמלאי צויד בידע המתאים וקיבל הנחיות מה עליו לבדוק, הוא נשלח לסיור בכמה בתי דיור מוגן או בתי אבות המתאימים לסביבת המגורים שהחליט עליה ויקבל הצעות מחיר. **בשלב זה חשוב לא לחתום על שום מסמך.**
3. לאחר בחירת בית הדיור המוגן המתאים לצרכיו של הגמלאי והעונה על כל דרישותיו, מופנה הגמלאי לעו"ד שלנו רקפת מרדכי שפיים, טל: 052-2654543 שמלווה אותו בתיאום עם יו"ר הוועדה לדיור מוגן לאורך כל הדרך, משלב המשא ומתן והשגת התנאים הטובים ביותר על פי ההסכמים שיש לנו עם רשתות בתי הדיור המוגן ובתי האבות ועד עריכת החוזה וחתימה עליו.



ההבדל בין דיור מוגן לבין בית אבות

ככל שתוחלת החיים בעולם המערבי עולה, כך צצים יותר ויותר פתרונות דיור עבור אוכלוסיית התושבים הוותיקים, שנועדו לתת מענה לקשת רחבה של צרכים לאוכלוסייה זו. המוכרות והנפוצות ביותר הן: דיור מוגן, ובתי אבות.

דיור מוגן: אידיאלי עבור מבוגרים עצמאיים, הוא נחשב יוקרתי יותר ומספק סל שירותים שאינם קיימים ברוב בתי האבות, כגון חדרי כושר, ברכות שחייה, מועדון בריאות, קפיטריה, ספרייה, חוגים, פעילויות, וכדומה. מלבד התשלום החודשי נדרשים הדיירים בדיור מוגן להפקיד דמי פיקדון ואחזקה או דמי כניסה. התשלום החודשי אינו כולל שירותים בסיסיים כמו ארוחות, ניקיון, כביסה ועוד.

לאחרונה יותר ויותר רשתות דיור מוגן מאפשרות לגור בדיור מוגן ללא פיקדון, משלמים דמי אחזקה קצת יותר גבוהים, וצמודים למדד. לא צריך למכור את הדירה, ניתן להשכיר אותה, וכמובן שאין שחיקת הפיקדון.

במסגרת הדיור המוגן מסופקות דירות ליחיד או לזוג, וניתנים שירותים ציבוריים לכלל הדיירים מהמוסדות: הרשות המפקחת, משרד הרווחה ומשרד הבריאות, המייצגים את הזרוע העיקרית הפועלת מול מרכז הדיור המוגן.

בתי אבות:

מיועדים למבוגרים אשר זקוקים לעזרה מסוימת או להשגחה, ובשל כך אינם יכולים להמשיך לגור בביתם במסגרת הקהילה. הסיבות לכך מגוונות וביניהן רפואיות, תפקודיות, חברתיות, בטיחותיות ועוד.

בניגוד לדיור מוגן, בבית אבות מקבל הדייר שירות טיפולי במסגרת בית האבות. ההחלטה לעבור לבית אבות ברוב המקרים נעשית בשיתוף משפחתו של המבוגר ובתיאום עם רשויות הבריאות והרווחה.

המחלקות בבתי אבות

מחלקה לעצמאיים: אינם זקוקים לעזרה יום יומית

מחלקה לתשושים: זקוקים לעזרה מועטה בתפקוד

מחלקה לתשושי נפש: מיועדת לסובלים מדמנציה

מחלקה סיעודית: מיועדת לזקוקים לטיפול מתמיד

בחלק מבתי האבות קיימת מחלקה סיעודית שבה שוהים קשישים אשר נזקקים לטיפול צמוד. הפיקוח ומתן הרישיון למחלקה סיעודית נעשה על ידי משרד הבריאות. בית אבות אשר מפעיל את כל המחלקות, יחשב בית אבות משולב וכך מתאפשר רצף טיפולי בכל מצב תפקודי. יש לבדוק בדיור מוגן האם יש אגף לטיפול סיעודי, ובבית אבות האם יש לו רישיון מטעם משרד הבריאות.

בית אבות משולב:

לבית אבות משולב יתרונות רבים, בית זה מאפשר המשך טיפול באותו מקום בכל מצב תפקודי. כלומר, ניתן להתקבל למחלקת תשושים וכאשר הקשיש מאובחן כסיעודי אין הוא צריך למצוא מסגרת אחרת. בית משולב מאפשר שהות משותפת של בני זוג אשר מצבם התפקודי שונה, אם אחד מהם תשוש או עצמאי והשני סיעודי או תשוש נפש הם יכולים לשהות באותו בית אבות, דבר שמקל על בני המשפחה ובני הזוג.

בית אבות משולב הוא לרוב בית גדול בעל מחלקות רבות מומלץ לבחור בבית כזה כאשר יש שני בני זוג במצב **תפקודי שונה**.

לסיכום: בחירה בין המרכזים השונים המשמשים כמגורים למבוגרים נשקלת בעיקר על פי מצב בריאותו של הדייר. מבוגרים המעוניינים בגיבוי רפואי לא צריכים להתעניין בבתי אבות סיעודיים, בעוד שעצמאיים יכולים ליהנות משירותיהן של יחידות דיור מוגן.

עצות לפני חתימה על חוזה עם בית הדיור המוגן

רקע כללי

דיור מוגן הוא מתחם מגורים המיועד לאנשים עצמאיים המסוגלים לנהל משק בית באופן עצמאי, והחוק מוסיף "לרבות סיוע חלקי" היינו, גם במקרה של עזרה ממטפל, למשל.

אחת הסיבות המרכזיות המביאות את בני הגיל השלישי להיכנס לדיור מוגן היא הבדידות, גם במקרה שבני זוג חיים יחדיו באותה הדירה, תחושת הבדידות אינה מרפה.

סיבות נוספות למעבר לדיור מוגן הן מגוון הפעילויות התחומות ברובן המכריע בפרויקט עצמו, בטחון אישי ושירותים רפואיים.

הרעיון מאחורי דיור מוגן הוא מגורים ביחידות קטנות לטובת שטחים ומתקנים משותפים, שבאמצעותם ניתן להעניק לדיירים את השירותים שבגינם עברו לבית הדיור המוגן.

בדרך כלל המעבר לדיור מוגן הוא נקודת משבר. זו נקודה שבה מבינים שהיכולות הפיזיות והמנטליות נחלשות, זקוקים לעזרה מן הסביבה, הניידות מוגבלת והבדידות הפכה למועקה. אי אפשר גם להתעלם מההבנה שזה "one way" והפחד המלווה את ההבנה הזו. לא רק זאת אלא שמעבר לדיור מוגן כרוך, במרבית המקרים בהתלבטויות קשות, הנמשכות לעיתים גם מספר שנים. ישנם בני זוג שאינם תמימי דעים לגבי ההחלטה ורק לאחר שאחד מהם נפטר, מחליט בן הזוג השני לממש את רצונו ולהיכנס לדיור מוגן.

נכון להיום רק כ 2% מהאוכלוסייה, פונה למגורים בפרויקטים של דיור מוגן, נראה שבעיקר מפאת העלות הגבוהה הכרוכה במגורים בפרויקטים מהסוג הזה. ענף הדיור מוגן הולך ומתפתח, בין היתר, בעידודה של ממשלת ישראל המעוניינת למצוא פתרונות דיור לגיל השלישי. הענף מתפתח הן בהיקפים והן בשיטות בסוג הפרויקטים ובמנגנוני ההתקשרות הקיימים. יחד עם ההתפתחות הזו הגיעה גם רגולציה לתחום ובשנת 2012 נחקק חוק הדיור המוגן, אשר הסדיר, לראשונה, את התחום.

אז החלטתם לעבור לדיור מוגן. איך מתחילים?

בחירת בית הדיור המוגן

זו למעשה תחילת הדרך, וכבר כאן מתעוררות התלבטויות לגבי בית דיור מוגן הנכון עבורכם. ישנם מספר קריטריונים לבחירת בית הדיור. נמנה את המרכזיים שבהם:

מיקום גיאוגרפי - קרבה לילדים ולבני משפחה, קרבה לחברים ולמקום מוכר, קרבה למרכז העיר/מרכזי קניות לרבות סופר, מיקום כפרי או עירוני לפי ההעדפות. קיומה של מחלקה סיעודית ודיור תומך (בפרט אם מדובר בבני זוג). "אופיי" בית הדיור המוגן והאוכלוסייה שבו (התאמה חברתית). אילו שירותים ניתנים במסגרת התשלום החודשי ואילו בתשלום נוסף. השירותים הרפואיים הניתנים במקום (למשל, כמה שעות רופא ואחות יש). הפעילויות המוצעות במקום – האם הם מותאמות עבור ההעדפות של הדייר (למשל, הרצאות, חוגים פעילות תרבותית נוספת).

סוג הבניה – האם מדובר בבניין דירות או צמודי קרקע. נגישות של תחבורה ציבורית. עלויות – יש לבדוק התאמה לתקציב ובין היתר לשים לב האם נדרש תשלום נוסף עבור ארנונה, חשמל ומים (כמעט בכל בית דיור מוגן יש להוסיף עבור טלפון, כבלים ואינטרנט).

בחירת היחידה – גם כאן ישנם מספר קריטריונים שיש להביא בחשבון. גודל היחידה, מיקומה, האם צפויות עבודות/תוספות בניה בסביבתה? הקרבה של היחידה למעלית ולשטחים הציבוריים בהם מתקיימת הפעילות. האם יש אפשרות להלנת מטפל ביחידה אם יהיה צורך?

בחרתם בית דיור מוגן וקיבלתם ממנו חוזה. לפני שאתם יוצאים לדרך יש כמה נקודות בחוזה שיש לשים עליהן את הדעת:

1. בחירת מסלול ההתקשרות הכספי

בפני הדייר עומדות מספר אפשרויות כספיות להתקשרות עם בית הדיור המוגן.

- **מסלול פיקדון** – המסלול הקלאסי שבו הדייר מפקיד סכום כסף חד פעמי (הוא הפיקדון) הנשחק במשך מספר שנים (בדרך כלל בין 10 ל-15 שנים) באחוז מסוים (בדרך כלל בין 3% ל-4%). נוסף על כך הדייר משלם סכום חודשי שוטף – דמי אחזקה. דמי האחזקה כוללים בדרך כלל, שירותים בסיסיים כגון: חוגים, מתקני כושר, לעיתים גם יש בריכה, שירותי רפואה בסיסיים, בקרה על הנכנסים למתחם הפרויקט, שירותי ניקיון ואחזקה של הדירה והשטחים הציבוריים, לחצן מצוקה וכו'. התשלום החודשי הנ"ל אינו כולל בד"כ ארוחות, שירותי תקשורת, שירותים

רפואיים מיוחדים, שירותי כביסה וכיוצא באלה שירותי נלווים, ולעיתים אף אינו כולל חשמל, ארנונה ומים. לצד מודל הפיקדון הקלאסי התפתחו בשנים האחרונות יותר ויותר אפשרויות גמישות, שמטרתן להתאים את מבנה העסקה לצרכים "בשטח" של האוכלוסייה הפוטנציאלית. למשל, אחת הדילמות עמן מתמודדים אנשים השוקלים לעבור לדיור מוגן, היא מחד הצורך למכור את דירת המגורים על מנת לממן את הפיקדון.

ומאידך החשש שמא יגלו שהחיים בדיור מוגן אינם הפורמט הנכון עבורם ואז עלול להיות מאוחר מדי משום שכבר מכרו את הדירה ואין להם לאן לחזור. בתי דיור מוגן זיהו כי חשש זה מהווה גורם מעכב משמעותי עבור אנשי הגיל השלישי ויצרו מספר שיטות התקשרות שיאפשרו לדייר גמישות בפריסת הפיקדון ומכירת דירת המגורים רק לאחר המגורים בדיור המוגן. להלן מספר מודלים נוספים שהתפתחו בתחום בשנים האחרונות:

- **מסלול פיקדון נדחה** – הדייר משלם סכום נמוך על חשבון הפיקדון במועד חתימת ההסכם (יכול לנוע בין 70,000 ₪ לעשרות אחוזים בודדים מן הפיקדון) ומקבל דחייה בתשלום הפיקדון של מספר חודשים עד שנה מיום כניסתו ליחידה. בתקופת הדחייה הדייר משלם רק תשלום חודשי, לעיתים רק את תשלום דמי האחזקה המקוריים ולעיתים תשלום חודשי נוסף על דמי האחזקה "כפיצוי" על העדר הפיקדון בתקופה זו. תקופת הדחייה מאפשרת לדייר לחוות את החיים בדיור מוגן, ורק לאחר שקיבל החלטה שאלו אכן נכונים עבורו, ימכור את דירת המגורים וישלם מכספי התמורה את הפיקדון.

- **מסלול שכירות** – הדייר משלם אך ורק תשלום חודשי, ללא פיקדון כלל. התשלום החודשי גבוה, באופן משמעותי, מהתשלום החודשי במסלול הפיקדון, ועל כן הוא מתאים יותר לבעלי הכנסה חודשית גבוהה וקבועה. במסלול זה יש לתת משקל גדול יותר להצמדה של התשלום החודשי למדד המחירים לצרכן וכן להעלאה הנוספת מעבר למדד, בהינתן שחלו שינויים בעלויות התפעול השוטף, כפי שחוק הדיור המוגן קבע. יתכן שבית הדיור המוגן יבקש להפקיד סכום כבטוחה לקיום התחייבויות הדייר, אולם אין זה הפיקדון כמשמעותו במסלול שפורט מעלה.

2. מסלול תשלום שחיקה כל שנה

במסלול זה, פרט לתשלום החודשי, משלם הדייר פעם בשנה סכום נוסף, שהוא חיבור של רכיב השחיקה ורכיב הריבית שבית הדיור המוגן היה אמור ליהנות ממנה לו היה מחזיק פיקדון. דמי אחזקה תשלום עיקרי בהתקשרות עם בית

דיור מוגן, אשר אופן הצמדתו הינו מקור למחלוקות בין הדיירים לבין בתי הדיור המוגן (כך למשל, החוק לא קובע כי הבדיקה תעשה ע"י רו"ח חיצוני, אין הגבלה על תדירות העלאה וכו'). כאן יש להבין לעומק את אופן עדכון התשלום ולערוך סימולציה של גובה דמי האחזקה הצפויים במרוצת החיים בדיור המוגן.

3. בטוחות לכספי הפיקדון

יש לקבל מידע מבית הדיור המוגן איזו בטוחה הוא מעניק לכספי הפיקדון, מתוך אלו הקבועות בחוק. הבטוחות הנהוגות כיום בשוק הן: הערת אזהרה (בד"כ כפופה למשכנתא) ערבות של חברת אם, ככל שישנה רישום משכון על זכותו העתידי של בית הדיור המוגן לקבל תקבולים עתידיים בגין יחידת הדיור. יש לשים לב שכל בטוחה מגנה על זכות אחרת של הדייר. הזכות לקבלת כספי הפיקדון או זכות השימוש ביחידה, ובהתאם יש להחליט איזו בטוחה מתאימה עבורכם בהתאם למסלול ההתקשרות. כיום ישנם דיונים בכנסת לשינוי סעיף הבטוחות בחוק ואנו צפויים לראות שינוי בקרוב בסוג הבטוחות שיהא על בית הדיור המוגן להציע.

מע"מ על תשלומי הדיור המוגן

דמי האחזקה ושחיקת הפיקדון בעסקת הדיור המוגן חייבים במע"מ. המע"מ משולם על ידי הדיירים. המע"מ על דמי האחזקה משולם כחלק מהתשלום החודשי. המע"מ על השחיקה משולם לרוב מתוך היתרה של הפיקדון בתום ההסכם. אולם ישנם בתי דיור מוגן שגובים תשלום שנתי של המע"מ ישירות מן הדייר.

4. תקופת הסתגלות

אחד החסמים או לכל הפחות הגורמים המעכבים הוא בהיבט הפסיכולוגי, המחשבה שאין דרך חזרה במובן הפרקטי (משום שבהיבט החוזי אין שום ספק שהדייר יכול לעזוב מתי שירצה. מובן שיש לכך משמעויות כלכליות מסוימות). על לכן, חשוב לבנות תקופה בת מספר חודשים בה הדייר יבחן את אופי המגורים החדש ורק לאחריה יחליט לגבי ההמשך. המטרה בתקופה זו לצמצם ככל שניתן את העלויות בבית הדיור המוגן היה והדייר יחליט שאינו נשאר. יש לאתר בחוזה את הסעיפים הרלוונטיים לתקופת ההסתגלות ולהתאימם לאפשרות של סיום ההסכם בתקופה זו. כאן יש צורך לפרוס רשת בטחון על ידי ביצוע התאמות שיביאו לחסכון כספי ולהיערכות במישור הרגשי עבור הדייר.

הנטייה הבסיסית של כל דייר שמנהל משא ומתן עם בית הדיור המוגן היא להאריך את תקופת הניסיון, וזאת מבלי להבין את המשמעות האמיתית של תקופה זו. בתקופת הניסיון ההודעה המוקדמת לסיום ההסכם עומדת על 14 יום

לעומת 90 לאחר תום תקופה זו. ברם, ההודעה המוקדמת המקוצרת בתקופת הניסיון מוקנית גם לבית הדיור המוגן, ולכך יש להיערך בהתאם.

5. בני זוג בדיור מוגן

המציאות מלמדת שבני זוג יעזבו את היחידה כל אחד בזמנו, אם מחמת התדרדרות במצב התפקודי/בריאותי ואם מחמת פטירה. לאחר עזיבתו של מי מבני הזוג יתכן שבן הזוג הנותר יבקש לעבור ליחידה קטנה יותר, בעיקר מפאת השיקול הכלכלי. היערכות מראש לתרחיש זה וקביעת המנגנון הכספי להחלפה בין היחידות צפויה להביא לחסכון כספי עצום.

6. הלנת מטפל בדירה

בעת חתימה על החוזה יש לתת את הדעת על האפשרות להלין מטפל בדירה במידה ויעלה הצורך בכך. האם ההלנה תהיה בתשלום ואם כן, מה יהיה גובה התשלום? האם הדירה הולמת למגורי מטפל? ואם לא, האם תינתן האפשרות לעבור לדירה גדולה יותר במידה ואין בדירה מקום למטפל?

7. צוות רב מקצועי

הצוות הרב מקצועי צריך להיות מורכב, על פי החוק מרופא, עובד סוציאלי ואחות. ישנה מחלוקת האם ההרכב שמנה החוק הוא רשימה סגורה או שמא ניתן להוסיף גורמים נוספים לאו דווקא מקצועיים. מומלץ מאוד לאזן את הסמכויות הנרחבות הקנויות לצוות אם מכוח החוק ואם מכוח החוזה.

8. תוכניות עתידיות להרחבת בית הדיור המוגן

טרם החתימה על החוזה יש לברר האם יש תוכניות לשיפוץ או להרחבת בית הדיור המוגן. יש לשים לב האם היחידה שנבחרה נמצאת באיזור השיפוצים העתידיים ואם כן, לבחון אפשרות לעבור יחידה למהלך תקופת השיפוצים. אם הבנייה סמוכה מאוד ליחידה, אלו השפעות קבועות יהיו על כך? האם למשל נבנה אגף חדש שיחסום את הנוף מן היחידה? האם צפויה גם בניה מסביב לפרויקט שאינה של בית הדיור המוגן?

9. ייפוי כוח לילדים/קרובי משפחה

כמעט כל דיור מוגן יבקש לשלב את הילדים בהתקשרות עמו, אם בדרך של ערבים ואם בדרך של יצירת התחייבות ישירה בין בית הדיור המוגן לבין בני המשפחה. קראו היטב את ההתחייבות הישירות של הילדים אל מול בית הדיור

המוגן, וכן בדקו אם יש צורך להוסיף סמכויות אשר יינתנו לילדים, למשל פינוי הדירה במידה והדייר מנוע מכך, קבלת החלטות בעניינים אקוטים וכו'.

לבסוף זכרו שמעבר לדיור מוגן הוא לא רק חוזה עם בית הדיור המוגן. זהו מהלך הדורש היערכות רב תחומית לקראת תקופה חדשה בחייו של הדייר. יש לדאוג לדירת המגורים של הדייר, להיערך עם יפוי כוח נוטריוני, שיאפשר ביצוע פעולות בלעדיו וכו'.

עו"ד רקפת שפיים מרדכי

ההיבט המשפטי לפני חתימה על חוזה לדיור מוגן

בכל שיחה עם גמלאי המתעניין במעבר לדיור מוגן אני ממליץ לא לבצע שום חתימה על חוזה עם דיור מוגן ללא הגב של הועדה לדיור מוגן ועורכת הדין שלנו המתמחה בדיור מוגן.

התקשרות משפטית עם מסגרת לדיור מוגן כרוכה בדרך כלל בעריכת הסכם מורכב. עיקרי ההסכם כוללים בדרך כלל את ההיבטים העיקריים הבאים:

- קביעת שיטת ההתקשרות.
- קביעת שיטת התשלום המתאימה ביותר שנקבעת על פי מצבו האישי של האדם המבוגר ונסיבות חייו.
- חשוב לכלול בהסכם ההתקשרות אפשרות לשינוי סוג ההתקשרות בעתיד בהתאם לשינוי בנסיבות ולהעניק לדייר את האפשרות להחליף את מסלול ההתקשרות העתידי. אם וכאשר יזדקק לכך.
- יש לכלול בהסכם פירוט מדויק של מסלול התשלום שנבחר, ולציין האם התשלום כולל גם דמי אחזקה ותשלומים עבור שירותים נלווים נוספים. מומלץ לפרט בדיוק רב ככל שניתן כל היבט תשלום ולהבינו לחלוטין על מנת לקבל את ההחלטה הנבונה ביותר בנוגע לאפשרויות התשלום. מה הוא כולל בדיוק, האם האדם המבוגר ובני משפחתו אכן יכולים לעמוד במסגרת התשלום שנבחרה לטווח הרחוק, כך למשל יש להבין באופן שלם ומוחלט אלו שירותים נכללים במסגרת התשלום החודשי, ועל מה יידרש הדייר לשלם בנפרד.
- יש להדגיש בהסכם שירותים פרטניים ייחודיים לדייר ולהבין כי הנהלת המקום אכן מסוגלת לספק אותם, גם אם כרוך הדבר בתשלום נוסף. מסלולי התשלום מתעדכנים מעת לעת, ויש להבין את מסלולי העדכון, ולחשב בהתאם את היכולות הכלכליות לטווח הרחוק.
- בטחונות- זהו נושא מהותי ורגיש בו יש להתחשב בעת ההתקשרות עם מסגרת דיור מוגן. יש לזכור כי כל בטוחה מקנה זכות אחרת לדייר. הביטחון האופטימאלי להשבת דמי הפיקדון היא ערבות בנקאית, אך היא כרוכה בעלות גבוהה ואינה מבטיחה את זכות השימוש ביחידת הדיור. אחד הפתרונות האפשריים הוא קבלת תמחיל בטחונות על מנת להפחית את העלויות והסיכונים.

- תשלום פיקדון- סעיף בהסכם ההתקשרות עם מסגרת דיור מוגן צריך להיות מפורט היטב. ישנן רשתות שלא גובות פיקדון אך ההסכם ללא פיקדון שונה מההסכם עם פיקדון.

שלבי ליווי משפטי במשא ומתן לחתימת הסכם עם הדיור מוגן :

1. פגישת היכרות/ייעוץ ראשוני עם הגמלאים.
2. אם הגמלאים החליטו לשכור את שרותי עורכת הדין הם משלמים 50% משכר הטרחה, היתרה משולמת במועד חתימת ההסכם.
3. מהרגע שעורכת הדין לוקחת את המושכות אליה ומנהלת את כל התהליך מול בית הדיור המוגן, יתכנו עניינים שבהם הגמלאים יצטרכו לברר ישירות מול בית הדיור המוגן, אולם עורכת הדין היא שמנחה באלו עניינים עליהם לשוחח ישירות עם נציג המכירות (בד"כ אלו נושאים תפעוליים או מסחריים הנוגעים למשא ומתן מסחרי שהיה בינם לבין בית הדיור המוגן. היינו נושאים שעורך הדין של בית הדיור המוגן אינו בעל סמכות להחליט בהם).
4. חשוב להבהיר שעורכת הדין מובילה את התהליך ודואגת שכל הנושאים ירוכזו אצלה ויעוגנו בחוזה.
5. היה ומאיזו סיבה לא נחתם בסופו של דבר חוזה, אז יגבה שכר הטרחה בהתאם להיקף העבודה שבוצע עד מועד הפסקת ההתקשרות עם בית הדיור המוגן. אולם בכל מקרה לא יותר מסכום המקדמה ששולם. היינו לא יותר ממחצית שכר הטרחה.

לסיכום, מומלץ לבצע הסכם או חתימת חוזה עם עורך דין.



רשימת בתי דיור מוגן – שלארגון יש הסכמים

*הנתונים מתעדכנים מעת לעת והינם מתפרסמים בגמלאון.

שם בית אבות / דיור מוגן	טלפון	הנחה
לב אבות, רחובות- מרשת נווה עמית(ק"ח מאוחדת	08-9344888	5% הנחה מהפיקדון
בית בלב- מקבוצת מכבי- רמה"ש, ת"א , קריית מוצקין, ירושלים(גם סיעודי)	*5626	5% הנחה מהפיקדון
בית בכפר- כפר סבא (לא כולל בנין בוטיק), ביתן אהרון.	1-800-30-70-70	פטור מדמי אחזקה של חודש אחרון בשנה לכל החיים
בית בכפר חוף כנרת	1-800-30-70-70	חצי שנה תקופת התנסות, ללא התחייבות בתשלום חודשי בסך 5,000 ₪ בלבד. (ללא כל הוצאות שוטפות חשמל מים ארנונה וכו')
בית בכפר גדרה	1-800-30-70-70	דירות סטודיו בשכירות חודשית של 7,700 ₪ לחודש בלבד (עד גמר המלאי), כולל חשמל עד 250 קוטיש, מים וארנונה
עד 120 – ראשון לציון	03-9687222	5% הנחה מהפיקדון
עד 120 – הוד השרון	09-7617189	5% הנחה מהפיקדון
אחוזת נווה חוף- ראשון לציון	אבי חממי 03-9625665	3% הנחה מהפיקדון
גן בעיר- רמת גן	03-9531471	7.5% הנחה מהפיקדון 5% מתשלום חודשי
אחוזת ראשונים- ראשון לציון		10% הנחה מהפיקדון לכל הדירות, או 5% במסלול ללא פיקדון

	03-9626211	
ללא דמי כניסה, ללא דמי פיקדון, שכירות חודשית בלבד בסך 4,950 ₪.	08-9105069 054-4579978	אחוזת רעים- רמלה
הנחה אישית לגמלאינו	09-9610000 052-2744884	בית שבעת הכוכבים- רח' הנשיא 138 הרצליה פיתוח
5% הנחה מהפיקדון	03-9482222	טירת ראשונים- ראשון לציון
הנחות מיוחדות לגימלאנו	03-9323339	נוה שלו- בית אבות פתח תקווה
5% מהעלות החודשית	050-9131314	בית רחל ליציק
5% על מסלול הפיקדון או 5000 ₪ הנחה על מסלול דמי כניסה.	1-800-300-801 03-6300794	בית גיל הזהב ת"א



דיורים מוגנים במרכז ובשרון

מס'	יישוב	שם המוסד	כתובת	טלפון
1	בת ים	מגדלי הים התיכון	הים 2	03-5553633
2	בת ים	משכנות פז	שד' העצמאות 67	03-5008811
3	גבעתיים	הבית בגן/משען	מצולות ים 9	03-5722525
4	חולון	הבית בחולון/משען	ביאליק 33	035029100
5	סביון	מגדלי הים התיכון	ת.ד. 150 סביון	035330012
6	פתח תקווה	ליאון רקנאטי	איינשטיין 23	03-9185777
7	פתח תקווה	נוף המושבה	פינסקר 6	03-9053777
8	ראשון לציון	אחוזת נווה חוף	המגילה 30	03-9536108
9	ראשון לציון	אחוזת ראשונים	הנחשול 30	03-9626211
10	ראשון לציון	בית האבות הבולגרי	האם 8	03-9482222
11	ראשון לציון	עד 120	סמילנסקי 40	03-9687222
12	רמת גן	גן העיר	דר' כהן 12	03-6759555
13	רמת גן	רמת אפעל/נווה אפעל	שד' הארזים 2	03-7194817
14	רמת גן	בית אניטה כהן מילר	רזיאל 28	03-6772977
15	רמת גן	בית פנחס רוזן	אלוף דוד 185	03-6312245
16	רמת השרון	בית בלב	יהודה הנשיא 52	03-5483131
17	רמת השרון	מגדלי הים התיכון	הנצח 23	03-5496760
18	תל אביב	אחוזת צהלה	סשה ארגוב 22	1-800-217-217
19	תל אביב	בית גיל הזהב	משה דיין 66	03-6300888
20	תל אביב	בית רמת אביב/משען	פיכמן 4	03-6983333
21	תל אביב	נאות אביבים/משען	ברודצקי 68	03-7455455
22	תל אביב	נאות אפקה /משען	שלונסקי 5	03-6541333
23	תל אביב	עד 120	ראול ולנברג 32	077-2620102
24	תל אביב	פאלאס	ויצמן 18	03-7182222
25	תל אביב	בית בלב/נווה שרת	בית ל 34	03-7657777
26	פתח תקווה	נווה גיל הזהב	חלוצת הפרדסנות 13	03-9390351
27	פתח תקווה	נווה רעיה	כנסת ישראל 23	03-9087247
28	פתח תקווה	נווה שלו	אלקלעי 5	03-9323339
29	קרית אונו	בית סןסנסקי	אמיל זולא 2	03-6350187
30	רמת גן	אחוזת הדרים	חיבת ציון 20	03-6159800
31	רמת גן	לב רמת גן	השתיל 2	03-6728989
32	תל אביב	מגדלי נתן	לבנדה 38	03-6874961
33	תל אביב	נאות לגרדיה	לה-גרדיה 76	03-6310519
34	אבן יהודה	גני שרונים	השומרון 61	09-8995624
35	ביתן אהרון	בית בכפר	בת חן ג3	09-8300000
36	הוד השרון	עד 120	הטווס 1	097416959

09-9704646	דוד רזיאל 22	בית יוליאנה	הרצליה	37
09-9519188	הנשיא בן צבי 106	בית משהד	הרצליה	38
09-9595222	אשר ברש 5	בית פרוטאה	הרצליה	39
09-9596292	אנה פרנק 10	בית שלום	הרצליה	40
09-9610000	הנשיא 138	בית שבעת הכוכבים	הרצליה פיתוח	41
09-7648478	בן יהודה 71	בית בכפר	כפר סבא	42
09-7649999	בן יהודה 77	בית בכפר הדרים	כפר סבא	43
09-7642345	הגבורות 1	בית גיל פז	כפר סבא	44
09-7481257	נתיב האבות 1	ורה סלומונס	כפר סבא	45
*6010	אנציו סירני 58	מגדלי הים התיכון	כפר סבא	46
09-9564643	אביב 2	נוה אביב	כפר שמריהו	47
09-7756111	מושב בני דרור	פרוטאה בכפר	מושב בני דרור	48
09-8306000	מושב נורדיה	מגדלי הים התיכון	מושב נורדיה	49
09-8626794	הרצוג 25	בית גיל הזהב	נתניה	50
09-8657367	מנדלה 10	לב גנים	נתניה	51
09-8601777	פתח תקווה 7	נופי השרון	נתניה	52
1-800-333-370	קיבוץ תל יצחק	אחוזת פולג	קיבוץ תל יצחק	53
09-7474587	קיבוץ רמת הכובש	בית הדר	קיבוץ הכובש	54
09-7705001	אחוזה 269	אחוזת בית	רעננה	55
08-8647648	הרב ניסים 15	בית בלב	אשדוד	56
08-6100121	העליה 1	גני יעלים	באר שבע	57
08-6720458	קיבוץ יד מרדכי	בית אורן	קיבוץ יד מרדכי	58
08-9540000	הרצפלד 3	בית בכפר	גדרה	59
08-6460988	האגם 5	גני עומר	עומר	60
08-9445544	בשיסט 10	נוה עמית	רחובות	61
08-9344888	סירקין 2	נוה עמית לב אבות	רחובות	62
08-9105069	הכרמל 1	אחוזת רעים	רמלה	63
02-5336084	מושב שורש	פרוטאה בהר	שורש	64
02-6253253	שדרות בן צבי 35	בית בלב ברחביה	ירושלים	65
02-6404222	יהושע בן גמלא 7	בית גונן משען	ירושלים	66
*9134	דניאל ינובסקי 4	מגדלי הים התיכון	ירושלים	67
02-5724444	שפע חיים 2	נוה עמית בית תמיר	ירושלים	68
04-8117829	אידר 12	בית כרמל/משען	חיפה	69
1-800-30-70-70	חוף כנרת	בית בכפר /כנרת	טבריה	70

סקירה: התפתחויות הדיור המוגן בישראל

דירוג 12 הרשתות לדיור מוגן לפי מספר יחידות הדיור ומספר הדיירים.

הרשתות הגדולות והמובילות בארץ. מדירוג לשנת 2017 עולה כי ענף הדיור המוגן שומר על יציבות.

דירוג 2017	חברה	מס' יחידות דיור	מספר דיירים	מס' סגל	שם חברת האם
1	מרכז משען	2,536	2,588	1,279	חברת העובדים
2	מגדלי הים התיכון	1,652		323	
3	אחוות רובינשטיין	1,249	1,441	549	
4	רשת בית בכפר	900	1,100	280	
5	עד 120	695	755	330	הפניקס ביטוח
6	בית בלב	684	750	227	מכבי אחזקות
7	פאלס מקבוצת עזריאלי	559	596	420	קבוצת עזריאלי
8	בית גיל הזהב תל אביב	398		147	
9	חברת מעונות הורים	284			
10	פרוטאה בכפר	267	332	170	שפונדר גיל הזהב
11	בית גיל פז	247	265	65	
12	מגדלי אלישע	210	240	53	מירג' ישראל פיתוח

הדיור המוגן בצמיחה מהירה, בשנים האחרונות גילה המגזר העסקי את הענף, והיקף הפעילויות צומח במהירות.

יש ביקורת על המודל הקיים המתאים לעשירים בלבד, מודל חדש של דיור מוגן עושה את צעדיו הראשונים. בשנים האחרונות נהנה ענף הדיור המוגן בישראל ממגמת גידול מרשימה על רקע העלייה המתמדת בתוחלת החיים.

עולה כי שוק הדיור המוגן מגלגל כיום יותר מ 2.2 מיליארד ₪ .

עשר חברות מרכזות את הפעילות בשוק ומתפעלות כ- 9,000 יחידות דיור שבהן מתגוררים כ- 10,000 דיירים בסך הכול. לפי הערכות כ- 13,000 קשישים מתגוררים כיום בבתי דיור מוגן בישראל.

גיל הכניסה לדיור מוגן עולה באופן עקבי. על פניו נראה כי אוכלוסיית היעד שאליה פונים בתי הדיור המוגן הולכת וגדלה עם העלייה בתוחלת החיים.

שיעורם של בני ה- 65 ומעלה באוכלוסיית ישראל גדל באופן עקבי. אם כיום הנתח שלהם באוכלוסייה על פי נתוני הלמ"ס (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה) הוא 11% הרי שב-2035 הוא צפוי להגיע ל כ-15% מהאוכלוסייה. ואולם יש בנתונים אלה משהו מטעה שכן ככל שתוחלת החיים עולה, כך גם גיל הכניסה הממוצע לבתי הדיור המוגן גדל בהתאם.

מעט מאוד בני 65 אם בכלל יבקשו להיכנס למגורים בבתי דיור מוגן, וגם בני ה- 70 לא ימהרו לעשות זאת.

בתי הדיור המוגן נבדלים זה מזה בבחינת רמת הגיל הממוצע, והמשתנה העיקרי המשפיע על כך הוא ותק הבית.

לפרויקט חדש נכנסים לא מעט זוגות, ובגילים צעירים יחסית, ואלה מהווים רוב.

לאחר שבע שמונה שנים הגיל הממוצע הוא 78, בבתים חדשים הגיל הממוצע 74-75 ואילו בבתים הוותיקים הוא יכול להגיע ל-82-83.

הביקוש לדיור מוגן ברובו מקומי. הגרעין העיקרי של הדיירים הוא מהמעגל הראשון שסובב את הבית. הדיירים רוצים להמשיך לגור בסביבת המגורים הטבעית שלהם, זאת בניגוד למדינות כמו ארה"ב שבה פלורידה היא ביאת הדיור המוגן, ואלה מהגרים בני הגיל השלישי מכל המדינה.

הפרמטרים שלפיהן נקבע סכום הפיקדון הם אותם פרמטרים שקובעים את שווי של נדל"ן רגיל למגורים.

המיקום הוא פרמטר החשוב ביותר, לאחר מכן גודל הנכס שבו מתגורר הדייר, וכן יוקרת הפרויקט. הפיקדון בפרויקט חדש יכול לנוע בין 1.4 מיליון ₪ ל 2 - חדרים בשטח של 50 מ"ר ושיעור השחיקה נע בין 2.5% ל-4.5%, משך השחיקה 12-15 שנה.

על כך מתווסף התשלום עבור כלל הפעילויות שמספק הבית, כמו חוגים, ספורט, הרצאות ארוחות ועוד. טווח המחירים נע בין 7,000 ₪ ל- 12,000 ₪ לחודש.

באחרונה התרחב השיח הציבורי אודות המודל הכלכלי של דיור מוגן, ובעיקר על שיטת הפיקדון. בהצעת חוק שהגישו באחרונה כמה חברי כנסת, הוצע כי המדינה, תסדיר את עניין הבטוחות שניתנות לדיירים כנגד פיקדונותיהם, בהתחשב בעובדה שמרבית השחקנים הפועלים בתחום הם גורמים פרטיים, ואינם מפוקחים על ידי המדינה.

לאחרונה מספר רשתות מציעות שיטות שונות לפיקדון, או ללא פיקדון כלל. יש לבדוק טוב את השיטות השונות, ולבחור באפשרות הטובה ביותר עבורכם.

מאחר ורשתות הדיור המוגן הבינו שיש דילמה לאנשי הגיל השלישי האם למכור את דירתם כדי לממן את כספי הפיקדון, ולספוג את השחיקה מהכסף שהם חסכו כל חייהם, והם אפשרו מספר שיטות כדי לאפשר מעבר לדיור מוגן ללא מכירת הדירה.

מסלול פיקדון נדחה: במועד חתימת ההסכם משלם הדייר מחיר נמוך ואת הפיקדון ישלם כעבור שנה. דבר המאפשר לו לבדוק התאמתו לחיות בדיור מוגן. בזמן הזה הדייר משלם רק תשלום חודשי.

מסלול שכירות: הדייר משלם רק תשלום חודשי שהוא גבוה מהתשלום במסלול הפיקדון, בשיטה זו יכול הדייר להשכיר את דירתו ולהיעזר בכספי השכירות בתשלום החודשי.

בנושא הבטוחה קיימת הצעת חוק שבה יחויבו בתי הדיור המוגן לספק לדיירים, ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על חשבונם. בנושא זה יערך דיון נוסף שיהיה מקובל על שני הצדדים.

שיטת הליסינג: הדייר משלם תשלום חודשי, ללא פיקדון, בלי התחייבויות, בלי למכור את הבית. ושוב על ידי השכרת הבית ניתן לשלם את ההפרש מהתשלום עם פיקדון.

שיטה נוספת: משלמים פיקדון על פי גודל הנכס ומיקומו, היורשים מקבלים את מלוא הפיקדון צמוד, וללא שחיקה.

השיטות השונות המובאות נכונים למועד כתיבתם, והם משתנים מעת לעת, לכן יש לבדוק את כל השיטות ולבחור בשיטה הנכונה ביותר עבורכם ורצוי לעשות זאת בעזרת עורכת הדין שלנו, שעובדת עם ארגון הגמלאים.

חשוב לבדוק באם לבית הדיור המוגן האם יש אפשרות של דיור מוגן תומך- שהוא דיור מוגן המיועד לקשישים אשר כן זקוקים לעזרה בחלק מהפעולות היומיומיות, ומעוניינים לגור במסגרת של דיור מוגן עד יומם האחרון ולא לעבור לבית אבות.

כמו כן יש לבדוק האם יש בבית הדיור המוגן מחלקה סיעודית על מנת לאפשר רצף טיפולי גם למי שזקוק לעזרה טיפולית מלאה.

את הבדיקות האלה יש לעשות לפני שנכנסים ולפני שחותמים על הסכם, ולעגן אותם בהסכם כשאתם עדיין עצמאיים.

סעיף 20 לחוק הדיור המוגן מחייב בעל רישיון הפעלה של בית דיור מוגן שבו 250 דירות לפחות להבטיח כי בבית הדיור המוגן תפעל מחלקה סיעודית ולאפשר לדייר הזקוק לאשפוז להתאשפז.

אפשרות נוספת אם יש בסמוך לבית הדיור המוגן מחלקה הפועלת כסיעודית וקיים הסדר בין הדיור המוגן למחלקה הסיעודית באותו בית.

כיום ברוב בתי הדיור המוגן מופעלות מחלקה סיעודית. יש לוודא את קיומה ומה העלויות של המחלקה.

ב- 20 שנה התנהל תחום הדיור המוגן בישראל ללא כל מעורבות ממשלתית, ובהצלחה לא מבוטלת. אולם בשנים האחרונות, במקביל ליוזמות הפרטיות, ישנן הרבה מאוד יוזמות חקיקה למען קשישים אשר מקדמות את נושא הדיור המוגן ומעגנת אותו.

על פי הקונספט הקיים, כדי להשתלב באחד מבתי הדיור המוגן על הדיירים להתחייב לתנאים כלכליים מכבידים במיוחד, ועל מנת שנטל זה לא ייפול על הילדים, אדם שמתכוון להיכנס לדיור מוגן צריך לשאול את עצמו שתי שאלות:

שאלה ראשונה: לכמה שנים הכסף שקיבלתי מהדירה יספיק אל תשכחו שתוחלת החיים עלתה.

שאלה שנייה: האם יש לי מספיק עתודות למצב בו אהפך לסיעודי זה מצב שצריך להביא בחשבון כ-30% מאיתנו נזדקק בשלב מסוים לאשפוז סיעודי. שמקפיץ את התשלום החודשי משמעותית.

אנשים צריכים להיערך לתקופת הזקנה מראש כדי לא ליפול למעמסה על הילדים בעתיד.

כאשר אתם מחליטים היום על דיור מוגן אל תנסו למתוח את המשאבים הכספיים שלכם עד הסוף כדי לקנות דיור מוגן הכי טוב שאתם רוצים, אלא תשאירו חלק מהנכסים שלכם פנויים כעתודה ליום סגריר.

לסיכום:

כל המאמרים וכל הרשימות, הינן למידע כללי בלבד ואינן באות במקום הטיפול המסודר שניתן על יד ועד הגמלאים, כמו כן כל המידע המשפטי שניתן על יד עורכת הדין שלנו רקפת שפיים מרדכי הינו מידע כללי ואינו בא במקום הייעוץ המשפטי או כתחליף לטיפול של עורכת הדין שלנו.

הדיור המוגן עובר שינויים משמעותיים והוא במגמת גידול מרשימה. בעבר עסקו בתחום שעוד נקרא "בתי אבות" בעיקר חברות משפחתיות, כיום גופים עסקיים גדולים עוסקים בנושא והיום בתי דיור מוגן נותנים מגוון גדול מאוד של אפשרויות.

ולכן אין להתמודד עם הנושא הזה לבד נצלו את הניסיון שהצטבר בוועד הגמלאים אשר יתפור לכם את העסקה הטובה ביותר לדרישות שלכם.

דיור מוגן בבית

ברצוני להביא לידיעתכם אופציה נוספת בנושא דיור מוגן, דיור מוגן בביתכם.
חברת "ביתי" מקבוצת מכבי יצאה עם תוכנית שמאפשרת לאוכלוסיית הגיל השלישי להמשיך את חייה בסביבה הנעימה והמוכרת של ביתכם.
תוכלו ליהנות מפעילות קהילתית מעשירה ומסל רחב של שירותים בתחומים רבים ומגוונים שמאפשרים לכם להמשיך לחיות בדיוק כמו שאתם אוהבים.
ביתי מתחייבת לספק מענה לכל רצון על פי דרישה והתאמה אישית לכל אדם ואדם.
חברת ביתי תספק חבילת "ביתי שלי" הכוללת:

- א) המנהל האישי- ינגיש לכם מידע על תחומי העניין שלכם.
 - ב) הנדימן- יבצע עבורכם תיקונים.
 - ג) מערכת תקשורת חכמה- תאפשר לכם לקבל עדכונים דרך הטלויזיה שלכם.
 - ד) קהילת ביתי שלי- יכוונו אתכם לאירועים המעניינים אתכם.
- מעבר לחבילה הבסיסית ניתן לקבל שירותים נוספים על פי דרישה שלכם או מתוך רשימת אפשרויות.
- כל האופציות הן כמובן בתשלום כולל החבילה הבסיסית.
- שיטת ביתי מתאימה למי שהחליט שהוא לא מעוניין לעבור לדיור מוגן על אף כל היתרונות, ורוצה להישאר בבית יוכל לקבל במרוכז את השירותים שמניתי. כל מי שמעוניין לקבל פרטים על דיור מוגן מוזמן למשרדי בוועד הגמלאים.

יוסי זק גמלאי שעבר לדיור מוגן- מעבר לדיור מוגן

לפני כעשרה חודשים עברנו לדיור מוגן. זהו צעד משמעותי בחיים, ורציתי לשתף אתכם בניסיוני.

השלב הראשון והקשה מכולם הוא שלב קבלת ההחלטה לעבור לדיור מוגן. זהו סיום של פרק בחיים שאין אליו כמעט דרך חזרה. זוהי דרך חדשה שמציעה, בצד מעקב וסיוע בריאותי שוטף, איכות חיים גבוהה, ובעיקר, שקט נפשי.

השלב הבא הוא מציאת הדיור המוגן המתאים לנו, ואציין כמה פרמטרים שהנחו אותנו:

א. מיקום- רצוי מיקום בסביבה המוכרת לנו, וקרובה לבני משפחתנו.
ב. גודל הדירה- גודל הדירה משפיע רבות על איכות החיים במקום החדש.

ג. אבזור הדירה- רצוי שתכולת הדירה תכלול את מה שנחוץ לניהול החיים (מכונת כביסה, מכונת ייבוש, מזגן, טלוויזיה וכו'). להפתעתי לא בכל מקום, גם בין המפוארים, נמצא האבזור הנ"ל. זו לא בעיה כספית בלבד, זהו השקט הנפשי שכול באחריות המקום לטיפול ותחזוקה.

ד. מחיר- הבדלי מחירים עלולים להטעות: האם המחיר כולל ארנונה מים חשמל, ערוצי טלוויזיה וכד'.

ה. המלצות דיירים המוכרים לנו במידה ויש.

ו. מחלקה סיעודית- אין אנו יודעים מה צופן העתיד, אך חשוב ביותר שתמצא מחלקה כזו, ושלא נטולטל בין מוסדות שאין לנו מושג מיהם ומהם

שלב חתימת החוזה. המעבר לדיור מוגן כרוך בהוצאה כספית ניכרת, וצריך להתייחס לזה בהתאם. כאן נעזרנו רבות בייעוץ של חיים גור יו"ר ועדת דיור מוגן, שהמליץ לנו, בין השאר, על סיוע משפטי בתהליך ע"י עורכת דין שהתמחתה בנושא (עו"ד רקפת שפיים), שליוותה אותנו לאורך כל התהליך.

לאור כל הנ"ל בחרנו בדירה בת שלושה חדרים בדיור המוגן של נווה
עמית. התקבלנו במאור פנים ע"י הצוות והדיירים, דבר שהקל מאד על
קליטתנו.

אנו בטוחים שהצעד שעשינו היה נכון, ואנחנו מרוצים ביותר. אנו מודים
לכל מי שסייע לנו, הן בקבלת ההחלטה, והן בביצועה. בעיקר אנו מודים
לבני משפחתנו, שתמכו בנו, עודדו אותנו וסייעו לנו בכל התהליך.