תקנות הדיור המוגן (ועד דיירים), תשע"ח-2017

תוכן ענינים

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [Go](#h1) | אסיפה כללית רגילה | סעיף 1 |
| [Go](#h2) | אסיפה כללית שלא מן המניין | סעיף 2 |
| [Go](#h3) | כינוס באסיפה | סעיף 3 |
| [Go](#h4) | המניין באסיפה | סעיף 4 |
| [Go](#h5) | סדר היום באסיפה | סעיף 5 |
| [Go](#h6) | יושב ראש ומזכיר האסיפה הכללית | סעיף 6 |
| [Go](#h7) | החלטות האסיפה הכללית | סעיף 7 |
| [Go](#h8) | הצבעות | סעיף 8 |
| [Go](#h9) | ועד הדיירים | סעיף 9 |
| [Go](#h10) | העדר נוהל בחירות | סעיף 10 |
| [Go](#h11) | תקופת כהונה | סעיף 11 |
| [Go](#h12) | החלטות ועד הדיירים | סעיף 12 |
| [Go](#h13) | ניגוד עניינים | סעיף 13 |
| [Go](#h14) | מפגשי עבודה | סעיף 14 |
| [Go](#h15) | חשבונות | סעיף 15 |

תקנות הדיור המוגן (ועד דיירים), תשע"ח-2017

בתוקף סמכותי לפי סעיף 35(ב) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן – החוק), אני מתקין תקנות אלה:

1. (א) דיירים בבית דיור מוגן אשר מעוניינים במינוי נציגות מטעמם בהתאם לסעיף 35 לחוק, יקיימו אסיפה כללית של הדיירים (להלן – האסיפה הכללית), אחת לשנתיים, לשם מינוי נציגות שתהיה שלוח של הדיירים בכל הנוגע לענייניהם המשותפים בקשר לבית הדיור המוגן (להלן – ועד הדיירים).

אסיפה כללית רגילה

(ב) ועד הדיירים שימונה יקבע את מועדי האסיפה הכללית; האסיפה הראשונה תתקיים בתוך שישה חודשים מיום אכלוס בית הדיור המוגן, גם אם האכלוס נעשה באופן חלקי; קיום האסיפה הוא באחריות הדיירים השוהים בבית הדיור המוגן; לאחר מכן, תתקיים האסיפה אחת לשנה, ככל האפשר בתאריך קבוע.

2. נוסף על האסיפות הכלליות כאמור בתקנה 1, רשאי ועד הדיירים לקבוע אסיפה כללית שלא מן המניין כל אימת שימצא כי הדבר נדרש, והוא מחויב לקיימה אם דרשו זאת שליש מהדיירים לפחות בבית הדיור המוגן.

אסיפה כללית שלא מן המניין

3. (א) הודעה על מועד קיומה של האסיפה הכללית ומקומה תימסר לדיירים עשרה ימים לפחות לפני המועד.

כינוס באסיפה

(ב) הודעה שהוצגה במקום בולט ונראה לעין בתוך בית הדיור המוגן, רואים אותה כאילו נמסרה לכל דייר יום אחד לאחר שהוצגה באותו מקום.

4. רואים אסיפה כללית כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור בתקנה 3 והשתתפו בה מחצית הדיירים, לפחות, בעצמם.

המניין באסיפה

5. (א) ההודעה על מועד האסיפה הכללית תפרט את סדר יומה.

סדר היום באסיפה

(ב) דייר רשאי להוסיף נושא לסדר יומה של האסיפה הכללית, ובלבד שהודעה על כך תימסר לוועד הדיירים שלושה ימים, לפחות, לפני מועד האסיפה בדרך שנמסרת הודעה על מועד קיומה של האסיפה הכללית; ועד הדיירים יוסיף את הנושא לסדר יומה של האסיפה ויפרסם את סדר היום המעודכן מוקדם ככל הניתן.

(ג) לא יידון באסיפה כללית נושא שלא נכלל בסדר יומה, אלא אם כן רוב הדיירים באסיפה הסכימו שהעניין יעמוד לדיון בה.

(ד) אסיפה כללית תתקיים בנוכחות הדיירים בלבד; ואולם ועד הדיירים רשאי להזמין משתתפים נוספים לאותה אסיפה.

(ה) האסיפה הכללית תקבע נוהל בחירות לוועד הדיירים הכולל הוראות לעניין ההצבעה, בדיקת התוצאות ופרסומן.

(ו) האסיפה הכללית רשאית למנות ועדת ביקורת, לשם פיקוח ובקרה על פעילות ועד הדיירים.

6. האסיפה הכללית תבחר לה יושב ראש ומזכיר.

יושב ראש ומזכיר האסיפה הכללית

7. (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב קולות של הנוכחים באסיפה, בכפוף לאמור בתקנה 4, ויירשמו בספר ההחלטות שינהל מזכיר האסיפה.

החלטות האסיפה הכללית

(ב) החלטה בדבר שינוי נוהל הבחירות האמור בתקנה 5(ה), תתקבל ברוב של שני שלישים מהנוכחים באסיפה, בכפוף לאמור בתקנה 4, ובלבד שהתיקון המוצע יובא לידיעת הדיירים עשרה ימים מראש לפחות לפני המועד הקבוע לקיום האסיפה.

(ג) כל דייר רשאי להשתתף באסיפה כללית, להביע את עמדתו בנושא, בין בעצמו ובין על ידי מיופה כוחו, ולהצביע בה בעצמו; בתקנה זו, "מיופה כוח" – כמשמעותו בסעיף 34 לחוק.

(ד) החלטה המטילה על דייר חיוב כספי או תשלומים מכל סוג ובכל שיעור, או המשנה את זכויותיו, למעט החלטה שעניינה הפחתה או ביטול של תשלום המוטל עליו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו דייר אלא אם כן הסכים לכך בכתב.

(ה) החלטה שהתקבלה בהתאם לתקנת משנה (א) ונרשמה כהחלטה בספר ההחלטות, תחייב כל דייר, בין שהיה דייר בשעת קבלת ההחלטה ובין שהפך לדייר לאחר קבלתה, ובכפוף לאמור בתקנת משנה (ג).

(ו) עותק מהחלטה שנרשמה בספר ההחלטות הקשורה לזהות יושב ראש ועד הדיירים, מזכיר הוועד וחברי הוועד יועבר להנהלת בית הדיור המוגן; חזקה היא כי החלטה שנרשמה בספר ההחלטות היא החלטה שהתקבלה כדין ובהתאם לסמכות המנויה בתקנות אלה.

(ז) ספר ההחלטות יהיה פתוח לעיון אצל ועד הדיירים, בכל עת סבירה, לכל דייר או מי שמתכוון להיות דייר.

8. (א) ההצבעה באסיפה הכללית תהיה בהרמת ידיים, ואולם לפי דרישת רבע לפחות מהדיירים הנוכחים תתקיים הצבעה חשאית.

הצבעות

(ב) בהצבעה זכאי כל דייר לקול אחד.

(ג) היו הקולות שקולים, תתקיים הצבעה נוספת; היו הקולות שקולים בהצבעה השנייה, רואים את ההצעה כנדחית.

(ד) הצעה שנדחתה כאמור בתקנת משנה (ג), יהיה ניתן להעלותה מחדש בכל עת.

9. (א) ועד הדיירים שייבחר באסיפה כללית כאמור בתקנה 1 יהיה בן שלושה חברים או יותר אך לא יותר משבעה חברים.

ועד הדיירים

(ב) יושב ראש ועד הדיירים יהיה הדייר שקיבל את מרב הקולות בבחירות; אם הדייר הנבחר אינו מעוניין או נבצר ממנו לשמש יושב ראש הוועד כאמור, יבחרו חברי הוועד הנבחר יושב ראש אחר מתוכם.

(ג) אסיפה כללית, לרבות אסיפה כללית שלא מן המניין, רשאית להחליף את ועד הדיירים או לשנות את הרכבו אם חברי הוועד אינם מבצעים את התפקיד המוטל עליהם, לפי הצבעתם של מחצית מהדיירים לפחות.

(ד) נבחר ועד דיירים במספר חברים מסוים בהתאם לאמור בתקנת משנה (א) ומספר חבריו פחת מהמספר המזערי כאמור באותה תקנת משנה, מכל סיבה שהיא, יזמנו חברי ועד הדיירים הנשארים, בתוך 30 ימים, אסיפה כללית שלא מן המניין לשם השלמת הרכב הוועד; פחת מספר חברי הוועד ממספר החברים שנבחר כאמור בתקנת משנה (א), אך לא פחת ממספר החברים המזערי כאמור, רשאי הוועד לזמן אסיפה כללית שלא מן המניין, לשם השלמת הרכב הוועד.

10. (א) כל עוד לא נקבע נוהל בחירות כאמור בתקנה 5(ה), תפעל האסיפה הכללית בדרך הנראית לה מוצדקת ויעילה ביותר לצורך בחירת ועד הדיירים וכן תפעל כאמור בכל עניין אחר שלא נקבעו לגביו הוראות בתקנות אלה.

העדר נוהל בחירות

(ב) ועד הדיירים רשאי למנות ועדות, לשם סיוע בביצוע תפקידיו.

11. תקופת כהונתו של ועד הדיירים, כולל חבריו שנבחרו לפי תקנה 9 היא לתקופה של שנתיים, ואפשר לשוב ולמנותם לעוד שתי תקופות נוספות ובלבד שלא ימונה חבר ליותר משלוש תקופות כהונה רצופות.

תקופת כהונה

12. החלטות ועד הדיירים יתקבלו ברוב קולות; היו הקולות לגבי הצעה מסוימת שקולים, רואים את ההצעה כנדחית.

החלטות ועד הדיירים

13. (א) התברר לחבר ועד הדיירים כי נושא הנדון בוועד או המטופל על ידי הוועד עלול לגרום לו להימצא במצב של ניגוד עניינים, יודיע על כך לשאר חברי הוועד.

ניגוד עניינים

(ב) חבר ועד דיירים יימנע מהשתתפות בדיון ומהצבעה, אם הנושא הנדון עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו ובין עניין אישי שלו או בין תפקיד אחר שלו.

14. (א) בעל רישיון הפעלה, הנהלת בית הדיור המוגן וועד הדיירים יקיימו ביניהם פגישות עבודה במועדים קבועים, אחת לרבעון לפחות.

מפגשי עבודה

(ב) סיכומי ההחלטות שקיבלו הנהלת בית הדיור המוגן וועד הדיירים בפגישות עבודה כאמור בתקנת משנה (א) יפורסמו בידי הנהלת בית הדיור המוגן במקום בולט בשטח בית הדיור המוגן ויהיו זמינים לעיון הדיירים בכל עת סבירה אצל ועד הדיירים.

15. (א) אם ועד הדיירים גובה תשלומים כלשהם מהדיירים בבית הדיור המוגן, ימנה הוועד גזבר.

חשבונות

(ב) הגזבר יקבל חשבון לכל הוצאה, ימסור קבלה לכל הכנסה וינהל פנקס הכנסות והוצאות; הגזבר יביא לאישור האסיפה הכללית הרגילה את הפנקס וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שמסר והמסמכים הנוגעים להם.

(ג) הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לשישה חודשים; דין וחשבון כאמור יכלול גם את פירוט ההשקעות של ההכנסות שהצטברו.

(ד) דייר רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.

(ה) הגזבר יפקיד את ההכנסות בחשבון בנק על שם ועד דיירי בית הדיור המוגן.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| חיים כץ  שר העבודה הרווחה והשירותים החברתיים |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |