

# פרוייקט "מעונות גיל" - פיקדונות הדיירים

## 1 כללי

תוך כדי הביקורת בדבר העברת סך של כ-600,000 ₪ לעמותה למען הקשיש, על ידי החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא, במסגרת פרוייקט רופין ובניית "מעונות גיל", העלתה הבדיקה כי כספי פיקדונות הדיירים ב-"מעונות הגיל" אינו מופקד ואינו נשמר כראוי.

בניין "מעונות גיל" הוקם בשנת 1999 על ידי החברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא, במימון כספי הקרקע של פרוייקט מתחם רופין.

מטרתו העיקרית של הבניין, פתרון דיור לדיירים המוגנים המפונים ממתחם רופין הישן ומתן מענה מגורים לאוכלוסייה מבוגרת בעיר.

הביקורת מבקשת להדגיש, כי בתקופה אליה מתייחסת הביקורת, כיהן בחברה הכלכלית מנכ"ל החברה הקודם. המנכ"ל החדש, של החברה הכלכלית, נכנס לתפקידו בחודש נובמבר 2002 ולכן ממצאי הדוח אינם מתייחסים אלא לתקופה שקדמה, לכניסתו לתפקיד, של המנכ"ל החדש.

## 2 ממצאים

2.1 הבניין שנבנה מכיל 45 דירות בנות חדר וחצי ושני חדרים, המשווקות על ידי החברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא. כעשרים דירות מסה"כ 45 הדירות במבנה מיועדות לתושבי העיר המוגדרים כנזקקים/מעוטי יכולת בגיל הפנסיה ואשר אושרו על ידי ועדה מיוחדת של האגף לשירותים חברתיים ככאלה העומדים בקריטריונים ומתאימים לדיור המוגן ב-"מעונות הגיל". הדירות הנותרות, כ-25 במספרן, משווקות בשוק החופשי על פי המודל הבא:

<u>סוג דירה</u>	<u>דמי הרשמה</u>	<u>פיקדונות בשחיקה שנתית</u>	<u>שכ"ד חודשי</u>
דירת חדר וחצי	\$2,000	\$26,000	\$ 350
דירת שני חדרים	\$2,000	\$40,000	\$ 300

כל הסכומים הנקובים בדולרים של ארה"ב, כוונתם לסכומים בשקלים  
ישראלים חדשים שווי ערך לדולר של ארה"ב.

2.2 בתחילה, השחיקה של הפיקדונות היו לתקופה של 5 שנים, בשחיקה של 4% מדי שנה.

בשנת 2003, נקבעו תנאים חדשים והחוזים החדשים נקבעים החל משנת 2003, על פי פיקדון שקלי שווה ערך ל-\$30,000 לדירת חדר וחצי ופיקדון שקלי שווה ערך ל-\$45,000 לדירת שני חדרים. השחיקה נקבעה לתקופת של 5 שנים לפי 10% כל שנה. שכר הדירה לדירת שני החדרים הועלה לסכום בשקלים חדשים שווה ערך ל-\$350 כפי שזה היה נהוג לגבי שכר הדירה לדירה בת חדר וחצי.

2.3 לאחר שנתיים של שיווק ולאחר מאמצים לא מעטים מצד החברה הכלכלית, היות ובשוק קיימות אלטרנטיבות רבות בתחום הדיור המוגן והדיור לאוכלוסייה המבוגרת, הצליחה החברה הכלכלית לשווק את כל הדירות.

### פיקדונות הדיירים

2.4 הביקורת העלתה כי מתוך 26 הדירות אשר שווקו ואוכלסו, הופקדו פיקדונות שקליים שווי ערך של כ-\$917,000 לפי הפירוט:

18 דירות בנות 2 חדרים – פיקדונות שקליים שווי ערך ל - \$711,000  
 8 דירות בנות 1½ חדרים- פיקדונות שקליים שווי ערך ל - \$206,000  
 סה"כ 26 דירות \$917,000

הביקורת העלתה כי הפיקדונות הנזכרים לעיל הופקדו, החל מיולי 1999, בחשבון השוטף של החברה הכלכלית ובאותה תקופה השתמשו בכספי הפיקדונות לפעילות שוטפת של החברה הכלכלית.

2.5 לדעת הביקורת החברה הכלכלית לא שמרה בצורה נאותה וראויה את הכספים אשר הופקדו בידיה כפיקדון על ידי הדיירים, כספים שבעצם לאחר השחיקה שנקבעה, שייכים לדיירים ו/או ליורשיהם.

החברה הכלכלית לא נהגה במידת הזהירות הראויה והנדרשת מחברה ציבורית, בבואה להשתמש לצרכיה השוטפים בכספי הפיקדונות.

ייתכן שהייתה אפשרות לקבל החלטה מסודרת על שימוש בכספי השחיקה השנתית לצרכים אשר יאושרו על ידי דירקטוריון החברה, אבל כל זה תוך שמירה על יתרת הפיקדון באופן של אי שחיקה, שהינה מחוייבות החברה הכלכלית כלפי הדיירים.

תמוה בעיני הביקורת שכספי הפיקדונות, הצמודים לערכי הדולר של ארה"ב, לא הופקדו לפיקדונות דולריים או צמודי דולר, על מנת להבטיח שמירת ערכם במקרה שיהיה צורך להחזיר את החלק שלא נשחק לדיירים ו/או ליורשיהם.

על פי ההתחייבות החתומה בין הדיירים לחברה הכלכלית, מצויין מפורשות כי בתום התקופה (מקסימום 5 שנים) החברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא אינה צריכה להחזיר לדיירים את הפיקדונות, בקיזוז השחיקה, בערכם הדולרי.

השימוש בכספי הפיקדונות מביא בעצם את החברה הכלכלית לחוסר יכולת להחזיר את הפיקדונות בקיזוז השחיקה בתום תקופת ההתקשרות או בעת עזיבת דייר את "מעונות גיל".

רק לאחרונה, לאחר כניסתו לתפקיד של המנכ"ל החדש של החברה הכלכלית, פיקדונות חדשים, של דיירים חדשים מטופלים בהתאם לנדרש ולהתחייבויות. כך למשל, החל משנת 2003 כל פיקדון חדש נשמר בחשבון נפרד וסגור בפיקדונות צמודי דולר, כאשר הערך הדולרי נשמר, על מנת שלא ייגרם הפסד כספי, בעת החזרת הפיקדונות, עקב שחיקתו.

### 3. סיכום

**3.1 מדיניות החברה הכלכלית בכל הקשור לשמירת וניהול פיקדונות הדיירים ב"מעונות גיל" היתה כושלת ובלתי תקינה.**

החברה לא השתמשה בצורה מושכלת בכספי פיקדונות הדיירים ולא הבטיחה את סכומי הפיקדונות בקיזוז השחיקה לאותו רגע שהם ידרשו על ידי הדיירים.

**3.2 על פי חישובי הביקורת ובהתאם למועדי כניסת הדיירים ל"מעונות גיל" ניתן לחשב את המחויבויות התיאורטיות של החברה, לגבי הדיירים אשר לא יממשו אופציית הארכת שהותם במעון, בנושא הפיקדונות:**

שנת הכניסה	מספר דיירים	סה"כ פיקדונות	מועד ההחזר	סכום ההחזר המשוער לאחר שחיקה
2000	8	\$288,000	2005	\$235,000
2001	11	\$378,000	2006	\$308,000
2002	3	\$114,000	2007	\$93,000
2003	4	\$137,000	2008	\$81,000
	<b>26</b>	<b>\$917,000</b>		<b>\$717,000</b>

• החל משנת 2003 השחיקה הינה של 10% לשנה.

**3.3 על פי חישובי הביקורת, התיאורטיים, לפי הטבלה לעיל, החברה הכלכלית תידרש, במקרה שהדיירים לא יממשו אופציית הארכה, להחזיר החל משנת 2005 (השנה הבאה) מדי שנה סכומים משמעותיים ובסה"כ במשך 4 השנים הבאות, סכומים שקליים שווי ערך לכ- \$ 717,000 בקירוב, היינו מעל 3.2 מיליוני שקלים על פי שער החליפין של דולר ארה"ב בעת עריכת הביקורת.**

**3.4 על הנהלת החברה ודירקטוריון החברה לבדוק את האפשרויות של החברה ואת מקורותיה על מנת שתוכל לעמוד בהתחייבות זו, היות והכספים שהופקדו בזמנו הוצאו לצרכיה השוטפים של החברה.**

לביקורת נמסר על ידי מנכ"ל החברה הכלכלית הנוכחי כי עם מינויו והתכנסותו של דירקטוריון החברה החדש, יועלה לדיון, נושא הפיקדונות, להחלטת הדירקטוריון.

כמו כן, ממליץ מנכ"ל החברה החדש והביקורת מאמצת גישתו זו, לקבל חוות דעת שמאית על פיה ייקבע היחס של הפיקדונות שצריך להישמר ובאילו ערכים (דולריים או שקליים), מכיוון שכאמור לעיל, מאז שנת 2003 התחייבויות הדיירים החדשים הן שקליות.