



רשומות

# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

19 ביולי 2010

534

ח' באב התש"ע

עמוד

1332 ..... הצעת חוק הדיור המוגן, התש"ע-2010

## הצעת חוק הדיור המוגן, התש"ע-2010

### פרק א': הגדרות

הגדרות

1. בחוק זה –

"בית דיור מוגן" – מקבץ דירות, הבנוי במבנה אחד או בכמה מבנים סמוכים, שבו ניתנים או מיועדים להינתן, לדיירים, שירותים נוסף על שירותי אחזקה, ניקיון או שמירה, תמורת תשלום מלא של הדיירים;

"דייר" – מי שמלאו לו 60 שנים ומתגורר בדירה בבית דיור מוגן וכן בן זוגו המתגורר עמו בדירה;

"דירה" – חדר או מערכת חדרים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, ושניתן לנהל בהם משק בית עצמאי;

"הליך פלילי" – החל בפתיחה בחקירה על פי דין;

"הסכם התקשרות" – כמשמעותו בסעיף 16;

"ועד דיירים" – כמשמעותו בסעיף 35;

"חוק העונשין" – חוק העונשין, התשל"ז-1977;

"מוסד רפואי" – כהגדרתו בסעיף 24 לפקודת בריאות העם;

### ד ב ר י ה ס ב ר

התקשרות בהסכם בכתב עם הדיירים בהתאם להוראות שייקבעו בחוק והבטחת הכספים שישלמו הדיירים. כל זאת, תוך שמירה על איזון ראוי בין ההתערבות הנדרשת לבין החובה לאפשר חופש עיסוק והתנהלות חופשית של כוחות השוק.

**סעיף 1** מוצע להגדיר מונחים שונים שנעשה בהם שימוש לאורך החוק, ובין השאר המונחים שיפורטו להלן:

**להגדרה "בית דיור מוגן"** – מוצע לקבוע כי בית דיור מוגן הוא אוסף של דירות, במבנה אחד או בכמה מבנים סמוכים, שניתנים בו, לדיירים, שירותים נוסף על שירותי אחזקה, ניקיון או שמירה, תמורת תשלום מלא של הדיירים.

**להגדרה "דייר"** – מוצע לקבוע כי דייר הוא מי שמלאו לו 60 שנים. גיל זה נקבע בשל ניסיון העבר המלמד כי כבר בגיל זה עוברים, לעתים, אנשים לבתי דיור מוגן, ולא דווקא בגיל הפרישה הקבוע כיום בחוק (67 לגברים ו-64 לנשים). כמו כן מוצע לקבוע כי גם בן זוגו של מי שמלאו לו 60 שנים ומתגורר עמו בבית דיור מוגן ייחשב לדייר וזאת אף אם לא מלאו לו 60 שנים, וכל ההוראות החלות על מי שמלאו לו 60 שנים יחולו גם עליו.

**להגדרה "דירה"** – מוצע לקבוע כי דירה היא חדר או כמה חדרים, הכוללים מטבח, חדר מקלחת ושירותים, אשר מאפשרים לדייר לנהל בהם משק בית עצמאי.

**כללי** בשנים האחרונות הוקמו, לצד מעונות המשמשים מקום מגורים או מקום שהייה לזקנים כשהם מוחץ למשפחתם, המוסדרים בהתאם להוראות לפי חוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965 (להלן – מעונות לזקנים), מסגרות דיור נוספות המשמשות למגורים של אנשים שמלאו להם 60 שנים אשר עזבו את דירת מגוריהם ועברו להתגורר במתחם מגורים שבו הם מנהלים אורח חיים עצמאי וניתנים להם שירותים שונים נוסף על שירותי אחזקה, ניקיון ושמירה (להלן – בתי דיור מוגן).

הביקוש לבתי דיור מוגן בשנים האחרונות והניסיון שנצבר במהלך הפעלתם, לצד פניות מרובות שנתקבלו מדיירים המתגוררים בבתי דיור מוגן אשר התלוננו על ניצול חוסר השוויון בינם לבין מפעילי בתי הדיור המוגן, בין השאר באמצעות הכנסת תנאים מקפחים בהסכמי ההתקשרות עמם ושימוש בכספים ששילמו על פי הסכמים אלה שלא למטרות שלהן נועדו, לצד העובדה שבתי הדיור המוגן שונים באופיים מבתי האבות המסורתיים, הביאו להכרה בצורך לקבוע בחקיקה הסדרים מיוחדים לעניין בתי דיור מוגן.

הוראות החוק המוצע כוללות, בין השאר, הטלת חובות ומגבלות על מפעילי בתי דיור מוגן, ובהן חובת רישוי ועמידה בתנאים להפעלת בית הדיור המוגן וכן חובות כלפי הדיירים בבית הדיור המוגן לרבות חובת

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

"מיופה כוח" – כמשמעותו בסעיף 34(א);

"מחלקה סיעודית" – מוסד רפואי שבו מאושפזים חולים סיעודיים כהגדרתם לפי פקודת בריאות העם;

"הממונה" – ממונה על בתי דיור מוגן, שמונה לפי סעיף 47;

"מנהל", של בית דיור מוגן – מי שאחראי לניהול השוטף של בית הדיור המוגן;

"מסמך גילוי" – כמשמעותו בסעיף 17;

"מפקח" – מי שהשר מינה למפקח לפי סעיף 36;

"משרד הרווחה" – משרד הרווחה והשירותים החברתיים;

"פיקדון" – תשלום שמשלם דייר לבעל רישיון הפעלה על פי הסכם התקשרות, לרבות כבטוחה לעמידתו בתנאי הסכם ההתקשרות, אשר בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות על בעל רישיון הפעלה להשיבו, כולו או חלקו, לדייר בסיום ההתקשרות;

"פקודת בריאות העם" – פקודת בריאות העם, 1940<sup>2</sup>;

"רישיון הפעלה", "רישיון" – רישיון להפעלת בית דיור מוגן שניתן לפי פרק ב';

"שליטה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968<sup>3</sup>;

"השר" – שר הרווחה והשירותים החברתיים.

## פרק ב': רישיון להפעלת בית דיור מוגן

2. לא יפעיל אדם בית דיור מוגן, אלא אם כן ניתן לו, לגבי אותו בית דיור מוגן, רישיון חובת רישוי הפעלה לפי פרק זה ובכפוף לתנאי הרישיון ולהוראות לפי חוק זה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

סכומים אלה, במלואם, או חלק מסכומים מקום שבו נקבע על פי הסכם ההתקשרות מנגנון לקיוזום או לשחיקתם, יהיו סכומים אלה פיקדון לעניין חוק זה. אם נקבע בהסכם ההתקשרות כי על הדייר להפקיד כספים אשר מטרתם לשמש כבטוחות לעמידה בהחייבויותיו על פי ההסכם, יראו גם אותם כפיקדון ויחולו עליהם הוראות החוק המוצע החלות לעניין פיקדון.

### לפרק ב': כללי

בפרק זה מוצע לקבוע איסור על הפעלת בית דיור מוגן בלא רישיון הפעלה, וחובה להפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ולהוראות לפי חוק זה. כמו כן מוצע לקבוע הוראות לעניין הרישוי, ובכלל זה תנאים למתן רישיון או לחידושו, תנאים ברישיון, הגבלה על העברת רישיון וסמכות הממונה לבטל או להתלות רישיון.

**סעיף 2** מוצע לקבוע בסעיף זה חובת רישוי, ולפיה לא יפעיל אדם בית דיור מוגן אלא אם כן ניתן לו רישיון להפעלת אותו בית דיור מוגן (להלן – רישיון הפעלה), ובכפוף לתנאי הרישיון ולהוראות לפי חוק זה.

מטרת הסעיף המוצע היא ליצור הסדר רישוי הקובע באופן מפורש כי רישיון הפעלה יינתן למי שמבקש להפעיל בפועל את בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש

להגדרה "מחלקה סיעודית" – מוצע לקבוע כי מחלקה סיעודית היא מוסד רפואי כהגדרתו בסעיף 24 לפקודת בריאות העם, המצריך את אישורו של משרד הבריאות להקמתו, שבו מאושפזים חולים סיעודיים המוגדרים בתקנות בריאות העם (רישום בתי חולים), התשכ"ו-1966, כחולים גריאטריים, סופניים או תשושי נפש, לרבות חולים שמצב בריאותם ותפקודם יורדים כתוצאה ממחלה כרונית או מליקוי קבוע, הדורש מעקב רפואי מיומן במסגרת בעלת אופי רפואי, במשך 24 שעות ביממה לתקופה ממושכת, ושמתקיים בהם אחד מאלה:

- (1) הם מרותקים למיטה או לעגלת נכים;
- (2) אין להם שליטה על הסוגרים, כולם או מקצתם;
- (3) הם זקוקים לעזרה מלאה או חלקית בפעולות היום-יום;
- (4) הם מתהלכים בקושי רב עקב פתולוגיה או סיבוכים של מחלות שונות.

להגדרה "פיקדון" – דייר אשר התקשר עם בית דיור מוגן נדרש פעמים רבות להפקיד בידי בית הדיור המוגן סכומי כסף מראש. כאשר על בית הדיור המוגן להחזיר לדייר עם סיום ההתקשרות, בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות,

<sup>2</sup> ע"ר מס' 1065, תוס' 1, עמ' (ע) 191.

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ח, עמ' 234.

3. (א) המבקש לקבל רישיון הפעלה או המבקש לחדש רישיון כאמור (בפרק זה – מבקש הרישיון) יגיש לממונה בקשה לכך.

(ב) בקשה לחידוש רישיון הפעלה תוגש לממונה 45 ימים לפחות לפני מועד פקיעת תוקפו של הרישיון.

(ג) השר יקבע הוראות לעניין בקשה לפי סעיף זה, לרבות הפרטים שתכלול ומסמכים שיצורפו אליה, ובכלל זה מסמך גילוי.

4. תנאים למתן רישיון או לחידוש (א) הממונה לא ייתן רישיון הפעלה ולא יחדשו, אלא אם כן מתקיימים כל אלה:

(1) מבקש הרישיון הוא בעליהם של המקרקעין שעליהם בנוי או ייבנה, לפי העניין, בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון או חידושו (בסעיף זה – בעל המקרקעין), או שאינו בעל המקרקעין והמציא מסמך בכתב חתום בידי בעל המקרקעין, שבו הוא מאשר למבקש הרישיון להשתמש במקרקעין לצורך הפעלת בית דיור מוגן וכן מאשר כי הוראות סעיף 29 ידועות לו; ואולם אין במתן אישור כאמור כדי לפטור את מבקש הרישיון מהחובות החלות עליו לפי הוראות כל דין אחר, לרבות החובה לקבל אישור או היתר אחר הנדרשים לפי כל דין;

(2) מבקש הרישיון והמנהל של בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון או חידושו, ואם מבקש הרישיון הוא תאגיד – גם בעל השליטה בתאגיד ומנהל התאגיד, לא הורשעו בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה מי שביצעה אינו ראוי, לדעת הממונה, להיות מפעיל או מנהל, לפי העניין, של בית דיור מוגן, או בעבירה שהממונה סבר כי מי שביצעה עלול לסכן את הדיירים שבבית הדיור המוגן או לפגוע בטובתם;

(3) מבקש הרישיון לא הוכרז פושט רגל או פסול דין, ואם הוא תאגיד – לא ניתן לגביו צו פירוק או צו פירוק זמני, לא מונה לו כונס נכסים, והוא לא החליט על פירוק מרצון;

## ד ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע בסעיף 11 להצעת החוק לקבוע כי בעל רישיון הפעלה יודיע לממונה, בכתב, על כל שינוי בפרט מהפרטים שמסר בבקשה לפי סעיף 3 המוצע, בתוך 30 ימים מיום השינוי.

סעיפים 4 ו-5 לסעיפים 4(א) ו-5

מוצע לקבוע את התנאים למתן רישיון הפעלה או לחידושו, למי שהגיש בקשה לפי סעיף 3 המוצע. עיקר התנאים מטרתם להגן על שלומם ובטיחותם של הדיירים בבית הדיור המוגן שלגביו מתבקש רישיון הפעלה או חידושו. לפיכך מוצע כי הממונה לא ייתן רישיון הפעלה לגבי בית דיור מוגן ולא יחדשו, אלא אם כן התקיימו התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 4(א). עוד מוצע להסמיך את הממונה לקבוע תנאים נוספים למתן רישיון הפעלה או לחידושו, בהתאם להוראות סעיף 4(ב). במסגרת התנאים המוצעים למתן רישיון או לחידושו לפי סעיף 4(א), מוצע, כי על מבקש הרישיון להיות בעליהם של המקרקעין שעליהם בנוי או ייבנה, לפי העניין, בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון, כך שיוכל לקיים את התחייבותיו כלפי הדיירים בבית הדיור המוגן בכל הנוגע להבטחת זכויותיהם במקרקעין שעליהם בנויות

הרישיון וכי רישיון הפעלה יינתן לגבי בית דיור מוגן מסוים. לפיכך, מי שמבקש להפעיל כמה בתי דיור מוגן, יצטרך להגיש בקשה נפרדת לקבלת רישיון הפעלה לגבי כל בית דיור מוגן שהוא מבקש להפעיל.

סעיפים 3 ו-11 מוצע כי בקשה לרישיון הפעלה או לחידושו תוגש לממונה על בתי דיור מוגן שמונה בידי המנהל הכללי של משרד הרווחה והשירותים החברתיים לפי סעיף 47 המוצע (להלן – הממונה) בידי מי שמבקש להפעיל את בית הדיור המוגן או מי שמפעיל בית דיור מוגן, לפי העניין. שר הרווחה והשירותים החברתיים (להלן – שר הרווחה) יקבע את אופן הגשת הבקשה לקבלת רישיון הפעלה, לרבות הפרטים שתכלול ומסמכים שיצורפו אליה, ובכלל זה מסמך גילוי הכולל את הפרטים המהותיים שיחולו בהסכם ההתקשרות בין מבקש הרישיון לבין דיירי בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון. כמו כן מוצע כי בקשה לחידוש רישיון הפעלה תוגש לממונה 45 ימים לפחות לפני מועד פקיעת תוקף הרישיון, וזאת כדי לאפשר לגורמים המקצועיים לבחון את הבקשה במועד ולמנוע מצב שבו בית דיור מוגן פועל בלא רישיון.

(4) מבקש הרישיון הוכיח כי הוא בעל יציבות כלכלית מתאימה, כפי שקבע השר, לשם הבטחת פעילותו התקינה של בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון או חידושו;

(5) בשנתיים שקדמו להגשת הבקשה לא ניתנה, בידי הממונה או בידי בית המשפט, בנוגע לבית דיור מוגן שאותו הפעיל מבקש הרישיון, החלטה סופית שהיא אחת מאלה:

(א) החלטה שלא לחדש רישיון, לפי סעיף זה או לפי סעיף 6, או החלטה על ביטול רישיון לפי סעיף 10;

(ב) החלטה להוציא צו הגבלה מינהלי לסגירת בית הדיור המוגן, לפי סעיף 38;

(6) מבקש הרישיון הוכיח, להנחת דעתו של הממונה, כי הוא ערוך לעמוד בתנאים הנדרשים לפעילותו של בית דיור מוגן לפי סעיף 13.

(ב) הממונה רשאי להתנות מתן רישיון הפעלה או חידושו בקיומם של תנאים נוספים על אלה המפורטים בסעיף קטן (א), אם מצא שתנאים אלה נדרשים לשם הבטחת פעילותו התקינה של בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון או חידושו, מנימוקים שימסור למבקש הרישיון.

5.

נוכח הממונה כי נגד מבקש רישיון או נגד מנהל של בית דיור מוגן שלגביו מתבקש הרישיון או חידושו, ואם מבקש הרישיון הוא תאגיד – גם נגד בעל השליטה בתאגיד או מנהלו, מתנהלים הליכים פליליים בחשד לביצוע עבירה כאמור בסעיף 4(א2), רשאי הוא, לאחר שנתן למבקש הרישיון הזדמנות לטעון את טענותיו, לדחות את החלטתו בעניין מתן הרישיון או חידושו, לפי העניין, עד לסיום ההליכים כאמור.

דחיית החלטה לעניין מתן רישיון הפעלה או חידושו

## ד ב ר י ה ס ב ר

מרצון. כמו כן על המבקש להוכיח כי מתקיימים לגבי התנאים בנוגע ליציבות כלכלית, כפי שיקבע שר הרווחה, וזאת כדי לדאוג להבטחת פעילותו התקינה של בית הדיור המוגן ושמידה על זכויות הדיירים שבו.

תנאי נוסף למתן רישיון הפעלה או חידושו הוא שלא ניתנה במהלך השנתיים שקדמו להגשת הבקשה לרישיון או לחידושו, בידי הממונה או בית משפט, החלטה סופית (היינו, החלטה שלא ניתן לערער עליה) הקובעת אי-חידוש רישיון הפעלה לפי סעיף זה או לפי סעיף 6 המוצע, ביטול רישיון לפי סעיף 10 המוצע או הוצאת צו הגבלה מינהלי לפי סעיף 38 המוצע, בנוגע לבית דיור מוגן שאותו הפעיל מבקש הרישיון או חידושו.

עוד נדרש מבקש רישיון הפעלה להוכיח, להנחת דעתו של הממונה, כי הוא ערוך לעמוד בתנאים שקבע השר לפי סעיף 13 המוצע, לעניין פעילות של בית דיור מוגן (ר' דברי ההסבר לסעיף 13 להצעה).

### לסעיף 4(ב)

נוסף על התנאים המצטברים כאמור ובשל הדאגה לשלום הדיירים ובטיחותם, מוצע לקבוע כי הממונה רשאי להתנות מתן רישיון הפעלה או חידושו בקיומם של תנאים נוספים על אלה המפורטים בסעיף 4(א), אם מצא שתנאים אלה נדרשים להפעלתו התקינה של בית הדיור המוגן

או ייבנו דירותיהם. מבקש רישיון שאינו בעליהם של המקרקעין כאמור, לרבות מי שהוא חוכר לדורות שלהם, יידרש להוכיח כי בעליהם של המקרקעין כאמור מסכים כי ייעשה שימוש במקרקעין למטרת הפעלת בית דיור מוגן וכן מאשר כי הוראות חוק זה לעניין פינוי דייר (סעיף 29 המוצע) יודועות לו.

נוסף על כך מוצע לכלול תנאי ולפיו מבקש הרישיון ומי שינהל את בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון, ואם המבקש כאמור הוא תאגיד – גם בעל השליטה בתאגיד ומנהלו, לא הורשעו בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה מי שביצעה אינו ראוי, לדעת הממונה, להיות בעלים או מנהל של בית דיור מוגן, לפי העניין, או שהממונה סבר כי בשל ביצועה מתן רישיון הפעלה למבקש עלול לסכן את הדיירים או לפגוע בטובתם. עוד מוצע לקבוע בסעיף 5 להצעת החוק, כי במקרה שבו מתנהלים הליכים פליליים נגד מבקש הרישיון או נגד מי שינהל את בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון בעבירה כאמור לעיל, רשאי הממונה, לאחר שנתן למבקש הרישיון הזדמנות לטעון את טענותיו, לדחות את החלטתו בעניין מתן הרישיון או חידושו, עד לסיום ההליכים כאמור.

תנאי נוסף הוא כי מבקש הרישיון לא הוכרז פושט רגל או פסול דין וכן לא ניתן לגביו צו פירוק או צו פירוק זמני, לא מונה לא כונס נכסים והוא לא החליט על פירוק

6. סירוב לתת רישיון או לחדשו  
הממונה רשאי לסרב לתת למבקש רישיון הפעלה או לחדשו, מנימוקים שימסור למבקש ולאחר שנתן לו הזדמנות לטעון את טענותיו, אף אם מתקיימים התנאים המפורטים בסעיף 4, אם מצא כי קיימות נסיבות שבשלהן אין הוא ראוי לקבל רישיון.
7. תנאים ברישיון  
הממונה רשאי לקבוע ברישיון הפעלה תנאים שיש לקיימם במהלך תקופת תוקפו של הרישיון, כולה או חלקה, לרבות בעניינים המפורטים בסעיף 13, וכן רשאי הוא, בכל עת, מיוזמתו או על פי בקשת בעל הרישיון, אם מצא כי הדבר דרוש בשל שינוי הנסיבות לאחר מתן הרישיון, להוסיף תנאים ברישיון, לגרוע מהם או לשנותם, ובלבד שלא יעשה כן מיוזמתו אלא לאחר שנתן לבעל הרישיון הזדמנות לטעון את טענותיו.
8. תקופת תוקפו של רישיון  
(א) רישיון הפעלה יינתן לתקופה של שלוש שנים, ורשאי הממונה לחדש את תקופת לתקופות נוספות של שלוש שנים כל אחת.  
(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), רשאי הממונה לתת רישיון הפעלה או לחדשו, לפי העניין, לתקופות קצרות מהתקופות האמורות באותו סעיף קטן, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לאחר שהודיע למבקש הרישיון בכתב את נימוקיו לכך ונתן לו הזדמנות לטעון את טענותיו.
9. הגבלה על העברת רישיון  
רישיון הפעלה, לרבות זכות מהזכויות המוקנות בו, אינו ניתן להעברה, אלא אם כן ניתן לכך אישור מראש ובכתב מאת הממונה ובתנאים שקבע; אישור כאמור יינתן אם שוכנע הממונה שמתקיימים בנעבר כל התנאים הנדרשים למתן רישיון הפעלה.
10. ביטול או התליה של רישיון  
(א) הממונה רשאי, לאחר שנתן לבעל רישיון הפעלה הזדמנות לטעון את טענותיו ובכפוף להוראות סעיף קטן (ב), לבטל את הרישיון או להתלותו, בהתקיים אחד מאלה:  
(1) הרישיון ניתן על יסוד מידע כוזב או שגוי;  
(2) חדל להתקיים תנאי מן התנאים למתן הרישיון או לחידושו, לפי סעיף 4;

## ד ב ר י ה ס ב ר

- המצב לקדמותו בתוך פרק זמן שיקבע.
- 8 סעיף לפי המוצע, תקופת תוקפו של רישיון הפעלה שניתן למבקש יהיה שלוש שנים, ורשאי הממונה לחדש את תוקפו לתקופות נוספות של שלוש שנים כל אחת. עם זאת, מוצע לקבוע כי הממונה רשאי לתת רישיון הפעלה או לחדשו לתקופות קצרות מהתקופות האמורות, מטעמים מיוחדים שיירשמו. לאחר שהודיע למבקש הרישיון בכתב את נימוקיו לכך ונתן לו הזדמנות לטעון את טענותיו.
- 9 סעיף מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה אינו רשאי להעביר את הרישיון, לרבות זכות מהזכויות המוקנות בו, לאחר אלא אם כן ניתן לכך אישור מראש ובכתב מאת הממונה ובתנאים שקבע. העברת רישיון הפעלה תתאפשר רק לאחר ששוכנע הממונה כי מתקיימים בנעבר כל התנאים הנדרשים למתן רישיון הפעלה לפי חוק זה.
- 10 סעיף לסעיף קטן (א) מוצע להסמיך את הממונה לבטל רישיון הפעלה או להתלותו בכפוף להוראות סעיף קטן (ב). בפסקאות (1) עד (6) של סעיף קטן (א) מוצע לקבוע רשימת מקרים כמפורט להלן, שבהתקיים אחד מהם רשאי הממונה לבטל או להתלות שלגביו מתבקש הרישיון או חידושו, מנימוקים שימסור למבקש הרישיון.
- 6 סעיף מוצע לקבוע כי הממונה רשאי לסרב ליתן רישיון הפעלה או לחדשו, מנימוקים שימסור למבקש ולאחר שנתן לו הזדמנות לטעון את טענותיו, אם מצא כי קיימות נסיבות שבשלהן לא ראוי לתת למבקש רישיון הפעלה או לחדשו, וזאת אף אם מתקיימים התנאים למתן רישיון הפעלה או חידושו שנקבעו לפי סעיף 4.
- 7 סעיף מוצע לקבוע כי הממונה יהיה רשאי לקבוע ברישיון הפעלה תנאים שיש לקיימם במהלך תקופת תוקפו של הרישיון, כולה או חלקה, לרבות בעניינים המפורטים בסעיף 13 (ר' דברי ההסבר לסעיף 13 להצעה). נוסף על כך מוצע לקבוע כי הממונה יהיה רשאי לשנות את תנאי רישיון ההפעלה, וכן להוסיף עליהם או לגרוע מהם, לאחר שנתן לבעל רישיון ההפעלה הזדמנות לטעון את טענותיו.
- יודגש, כי בית דיוור מוגן הפועל לאורך תקופה ארוכה צפוי מטבע הדברים לעבור שינויים ולפיכך, שינוי של תנאי מתנאי הרישיון יכול להיות גם בעקבות פנייה של בעל הרישיון לממונה בבקשה לשינוי כאמור. במסגרת זו רשאי הממונה להתנות את השינוי המבוקש בתנאים או בהשבת

- (3) הופר תנאי מתנאי הרישיון, או הופרה הוראה מההוראות לפי חוק זה;
- (4) בעל הרישיון לא חדל מלהפריע למפקח להפעיל את סמכויותיו לפי סעיף 36(ד), לאחר שנמסרה לו התראה מאת הממונה לפי סעיף 37;
- (5) בעל הרישיון הפר הוראה לפי כל דין לעניין ניהול עסק או מתן זכויות לעובדים;
- (6) אם מצא כי קיימות נסיבות מיוחדות שבשלהן בעל הרישיון לא היה ראוי לקבל רישיון, אף שהתקיימו לגביו התנאים למתן הרישיון לפי סעיף 4.
- (ב) הממונה לא יבטל רישיון הפעלה ולא יתלה אותו לפי הוראות סעיף קטן 4(א)(2) או (3) אלא לאחר שדרש מבעל הרישיון לקיים את התנאי או ההוראה שחדלו להתקיים או שהופרו כאמור באותו סעיף קטן, באופן ובתוך המועד שהורה, ובעל הרישיון לא עשה כן; הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו לא ניתן לקיים את התנאי או ההוראה שחדלו להתקיים או שהופרו.
- (ג) היה לממונה יסוד סביר להניח כי נגד בעל רישיון הפעלה או נגד מנהל של בית דיור מוגן מתנהלים הליכים פליליים בקשר לעבירה כאמור בסעיף 4(א)(2), במהלך תקופת תוקפו של הרישיון, ראוי הוא, לאחר שנתן לבעל הרישיון הזדמנות לטעון את טענותיו, להתלות את הרישיון עד לסיום ההליכים כאמור.
- (ד) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהאפשרות להוציא צו הגבלה מינהלי לפי סעיף 38 או צו הגבלה שיפוטי לפי סעיף 40.

11. בעל רישיון הפעלה יודיע לממונה, בכתב, על כל שינוי בפרט מהפרטים שמסר לפי סעיף 3, בתוך 30 ימים מיום השינוי.
12. (א) הממונה ינהל מרשם שבו יירשמו בתי דיור מוגן שניתן לגביהם רישיון הפעלה וכן בתי דיור מוגן שרישיון ההפעלה שניתן לגביהם בוטל או הותלה לפי סעיף 10 (בסעיף זה – המרשם).

## ד ב ר י ה ס ב ר

מוגן מתנהלים הליכים פליליים בקשר לעבירה כאמור בסעיף 4(א)(2), ראוי הממונה להתלות את רישיון ההפעלה עד לסיום ההליכים כאמור.

### לסעיף קטן (ד)

מוצע לקבוע כי אין בסמכות הממונה לבטל רישיון הפעלה או להתלותו כדי לגרוע מהאפשרות להוציא צו הגבלה מינהלי לפי סעיף 38 או צו הגבלה שיפוטי לפי סעיף 40.

סעיף 12 כדי לאפשר לציבור נגישות למידע בדבר בתי דיור מוגן שניתן להם רישיון הפעלה ונמצאים בפיקוח ובדבר בתי דיור מוגן שרישיון ההפעלה שניתן להם בוטל או הותלה, מוצע לקבוע בסעיף קטן (א) כי הממונה ינהל מרשם שיכלול רישום של בתי דיור מוגן שניתן לגביהם רישיון הפעלה ובתי דיור מוגן שהרישיון שניתן לגביהם בוטל או הותלה לפי סעיף 10. עוד מוצע לקבוע בסעיף קטן (ב) כי המרשם יעמוד לעיון הציבור במשרדי הממונה ויפורסם באתר האינטרנט של משרד הרווחה והשירותים החברתיים (להלן – המשרד) ובכל דרך שיוורה הממונה.

רישיון הפעלה: הרישיון ניתן על יסוד מידע כוזב או שגוי; חדל להתקיים תנאי מן התנאים למתן הרישיון או חידושו לפי סעיף 4; הופר תנאי מתנאי הרישיון או הופרה הוראה מההוראות לפי החוק המוצע; בעל הרישיון לא חדל מלהפריע למפקח להפעיל את סמכויותיו לפי הוראות החוק המוצע לאחר שנמסרה לו התראה מאת הממונה; בעל הרישיון הפר הוראה לפי כל דין לעניין ניהול עסק או מתן זכויות לעובדים; קיימות נסיבות מיוחדות שבשלהן בעל הרישיון אינו ראוי להיות בעל רישיון.

### לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע כי הממונה לא יבטל רישיון הפעלה ולא יתלה אותו, במקרה שבו חדל להתקיים תנאי מן התנאים למתן הרישיון או חידושו לפי סעיף 4 או במקרה שבו הופרו תנאי מתנאי הרישיון או הוראה מההוראות לפי החוק המוצע, אלא לאחר שדרש מבעל הרישיון לקיים את התנאי או את ההוראה שחדלו להתקיים או שהופרו, באופן ובתוך המועד שהורה, ובעל הרישיון לא עשה כן.

### לסעיף קטן (ג)

מוצע לקבוע כי אם היה לממונה יסוד סביר להניח כי נגד בעל רישיון הפעלה או נגד מנהל של בית דיור

(ב) המרשם יועמד לעיון הציבור במשרדי הממונה ויפורסם באתר האינטרנט של המשרד ובכל דרך נוספת שהממונה ימצא לנכון.

### פרק ג': תנאים, חובות והגבלות לעניין הפעלת בית דיוור מוגן

13. תנאים לפעילות של בית דיוור מוגן (א) השר בהתייעצות עם השר לענייני גמלאים, יקבע תנאים לפעילותו של בית דיוור מוגן שניתן לגביו רישיון הפעלה, ובין השאר בעניינים אלה:
- (1) תנאים ואמצעים, לרבות תנאים פיזיים, סביבתיים, בטיחותיים ותברואתיים, הדרושים להפעלתו התקינה של בית הדיוור המוגן, ובכלל זה הוראות בדבר התאמות הנגישות הנדרשות, בהתאם להוראות לפי כל דין, כדי לאפשר לאדם עם מוגבלות נגישות סבירה לבית הדיוור המוגן ולשטחים הציבוריים שבו וכן לדירות שבבית הדיוור המוגן ולחדרים מסוימים בהן;
- (2) תנאים לעניין ניסיון, הכשרה מקצועית וותק הנדרשים ממנהל של בית דיוור מוגן.
- (ב) הוראות לפי סעיף קטן (א)(1) לעניין תנאים פיזיים, סביבתיים, בטיחותיים ותברואתיים, ייקבעו באישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, והוראות כאמור לעניין תנאים תברואתיים – גם בהתייעצות עם שר הבריאות.
14. בעל רישיון הפעלה ימנה צוות רב־מקצועי המורכב מרופא, עובד סוציאלי ואחות, אשר ימלא בבית הדיוור המוגן שלגביו ניתן לו הרישיון את התפקידים המפורטים בפרק זה (בפרק זה – צוות רב מקצועי).
15. בעל רישיון הפעלה יקבל כדייר לבית הדיוור המוגן שלגביו ניתן לו הרישיון רק מי שהצוות הרב־מקצועי אישר כי הוא מסוגל לנהל את משק ביתו בעצמו או באמצעות בן זוגו הגר עמו.
16. (א) בעל רישיון הפעלה יערוך הסכם התקשרות בכתב עם מי שמבקש להיות דייר בבית הדיוור המוגן שלגביו ניתן לו הרישיון שאושר לגביו האמור בסעיף 15 (בפרק זה – מי שמבקש להיות דייר) אשר יסדיר את היחסים ביניהם (בפרק זה – הסכם התקשרות); בהסכם התקשרות יפורטו, בין השאר, העניינים המנויים בסעיף 17(א), וכן יצורף לו מפרט של הדירה בבית הדיוור המוגן שבה יתגורר המבקש להיות דייר, הערוך בטופס שקבע השר.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### לפרק ג': כללי

בהתאם להוראות לעניין זה לפי כל דין (ובכלל זה תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 5), התשס"ט–2009, וההוראות לפי פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח–1998 (להלן – חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות);

(2) תנאים לעניין ניסיון, הכשרה מקצועית וותק הנדרשים ממנהל של בית דיוור מוגן.

סעיף 14 מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה ימנה צוות רב־מקצועי שיכלול רופא, עובד סוציאלי ואחות, אשר ימלא בבית הדיוור המוגן את התפקידים המוסדרים בפרק זה.

סעיף 15 מוצע לקבוע כי אדם יתקבל לבית דיוור מוגן רק אם הוא מסוגל לנהל את משק ביתו בעצמו או באמצעות בן זוגו הגר עמו, בהתאם לקביעת הצוות הרב־מקצועי שמינה בעל רישיון ההפעלה באותו בית דיוור מוגן.

סעיף 16 מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה יערוך הסכם התקשרות בכתב עם מי שמתעתר להיות

מוצע לקבוע תנאים, חובות והגבלות לעניין הפעלת בית דיוור מוגן, שיחולו על בעל רישיון הפעלה ושששל הפרתן ראשי הממונה בטל או להתלות את רישיון ההפעלה בהתאם להוראות סעיף 3(3) המוצע או להוציא צו הגבלה מינהלי בהתאם להוראות סעיף 38 המוצע.

סעיף 13 מוצע לקבוע כי שר הרווחה בהתייעצות עם השר לענייני גמלאים יקבע תנאים לפעילותו של בית דיוור מוגן שהתקבל לגביו רישיון הפעלה. עמידה בתנאים אלה היא תנאי למתן רישיון ההפעלה (ר' לעניין זה סעיף 4(א)(6) המוצע) ותנאים אלה צריכים להתקיים במהלך כל תקופת תוקפו של הרישיון. תנאים כאמור יהיו, בין השאר, בעניינים אלה:

(1) תנאים ואמצעים, לרבות תנאים פיזיים, בטיחותיים, תברואתיים וסביבתיים הדרושים להפעלתו התקינה של בית דיוור מוגן. במסגרת תנאים אלה יקבע השר, בין השאר, תנאים לעניין התאמות הנגישות הנדרשות כדי לאפשר לאדם עם מוגבלות נגישות סבירה לבית הדיוור המוגן,



(ב) הסכם התקשרות יהיה ערוך, ככל האפשר, בשפתו של מי שמבקש להיות דייר או בשפה שהוא דובר ומבין אותה, או באחת מהשפות המפורטות להלן על פי בקשתו: עברית, ערבית, אנגלית, רוסית או אמהרית.

(ג) בעל רישיון הפעלה העומד לחתום על הסכם התקשרות עם מי שמבקש להיות דייר, ייתן לו הזדמנות סבירה לעיין בהסכם ההתקשרות לפני חתימתו, וכן ימסור לו העתק מההסכם לאחר החתימה.

17. (א) בעל רישיון הפעלה ימסור למי שמבקש להיות דייר, לפני כריתת הסכם ההתקשרות עמו, מסמך שבו יפורטו עניינים אלה (בפרק זה – מסמך גילוי):

חובת מסירת  
מסמך גילוי לפני  
כריתת הסכם

(1) זהות בעל הרישיון ומנהל בית הדיור המוגן, ובכלל זה שמם ומספרי הזהות שלהם, ואם בעל הרישיון הוא תאגיד – מספר התאגיד, וכן מענם ודרכי ההתקשרות עמם;

(2) מספר הרישיון שניתן לבעל הרישיון, וכן המועד שבו ניתן ותקופת תוקפו;

(3) זכויותיו של בעל הרישיון במקרקעין שעליהם בנוי או ייבנה, לפי העניין, בית הדיור המוגן, ואם בעל הרישיון אינו בעליהם של המקרקעין כאמור – גם פרטי זהותו של בעל המקרקעין;

(4) התנאים לקבלתו של מי שמבקש להיות דייר לבית הדיור המוגן, ככל שישנם, לרבות תנאים הנוגעים למצבו הרפואי;

(5) תיאור הדירות בבית הדיור המוגן ותנאי השימוש בהן;

(6) תיאור השטחים הציבוריים בבית הדיור המוגן ותנאי השימוש בהם;

(7) תקופת הניסיון ומשכה, בהתאם להוראות סעיף 18, והתשלומים שישלם הדייר בעדה;

## ד ב ר י ה ס ב ר

של התשלום למדד כלשהו שבו יבחר המפעיל, לרבות קביעת הצמדה לאחוז קבוע מעבר לעליית המדד כאמור. חשיבות רבה קיימת למסירת מידע לדייר לפני השבת הפיקדון ששילם בסיום ההתקשרות עם בעל הרישיון, שכן לרוב באמצעות כספים אלה יוכל הדייר להסדיר את מגוריו החלופיים אם יעזוב את בית הדיור המוגן ויעבור למקום אחר, לרבות למחלקה סיעודית.

כמו כן מוצע לקבוע כי על מסמך הגילוי לפרט גם את אופן פינויה של הדירה לאחר סיומו של ההסכם, לרבות לאחר פטירת הדייר, וכן לפרט את התנאים למגורי מטפל אישי בדירה אם הורע מצבו הבריאותי של הדייר. כמו כן, יש לפרט במסמך הגילוי את קיומה של תקופת הניסיון, אורכה והסדרי התשלום החלים לגביה.

עוד מוצע לחייב בעל רישיון הפעלה לפרט במסמך הגילוי את הנסיבות שבהן יידרש הדייר לעזוב את דירתו בבית הדיור המוגן, לרבות בשל הידרדרות במצבו הרפואי שבעטיו עליו לעבור למחלקה סיעודית או למוסד רפואי אחר וכן את התשלום הכרוך במעבר למסגרת החדשה אם היא קשורה לבית הדיור המוגן.

כמו כן על בעל רישיון הפעלה לפרט את התשלומים שיידרש הדייר לשלם בנסיבות אלה, וזאת לאור פסיקת

דייר בבית הדיור המוגן שלגביו ניתן לו הרישיון, שבו יוסדרו היחסים ביניהם. מוצע לקבוע כי הסכם ההתקשרות יכלול את כל הפרטים הנכללים במסמך הגילוי שניתן לדייר לפני כריתת הסכם ההתקשרות עמו וכן יצורף להסכם מפרט הדירה שבה יתגורר מי שמבקש להיות דייר. זאת, כדי להבטיח כי זכויות הדייר וחובי בעל הרישיון יהיו ברורים, וכן להבטיח התאמה בין מה שהובטח לדייר בטרם ההתקשרות עמו להתחייבויותיו של בעל הרישיון על פי ההסכם.

עוד מוצע כי ההסכם יהיה ערוך בשפתו של הדייר, ככל הניתן, כדי שהדייר יידע על מה הוא חותם, ואם לא ניתן לערוך בשפתו של הדייר – באחת מהשפות האלה, שהן השפות הנפוצות במדינה, על פי בקשת הדייר: עברית, ערבית, אנגלית, רוסית או אמהרית.

סעיף 17 בטרם כריתת הסכם התקשרות עם מי שמבקש להיות דייר בבית הדיור המוגן, ימסור בעל רישיון הפעלה למבקש מסמך גילוי שבו יפורטו הפרטים המנויים בסעיף. במסמך זה על בעל רישיון הפעלה לגלות, בין השאר, פרטים לגבי זהותו וזכותו במקרקעין שעליהם בנוי בית הדיור המוגן, התשלומים שיוטלו על הדייר, ובכלל זה פיקדון שעל הדייר להפקיד עם כניסתו לבית הדיור המוגן, תשלומים חודשיים או כל תשלום אחר וכן שיטת ההצמדה

(8) השירותים שיספק בעל רישיון ההפעלה לדייר בבית הדיור המוגן, בהתאם להוראות סעיף 19;

(9) התשלומים שישלם הדייר, ובכלל זה פיקדון, וכן פרטים אלה:

(א) לעניין פיקדון –

(1) גובה הפיקדון, וכן מנגנון קיזוז הפיקדון כנגד חיוב של הדייר ככל שנקבע מנגנון כאמור;

(2) אופן השבת הפיקדון, כולו או חלקו, לאחר סיום ההתקשרות, ומועדי השבת הפיקדון בהתאם להוראות סעיף 28;

(3) שיטת ההצמדה של הפיקדון למדד כלשהו, וכן הריבית והפרשי ההצמדה שישולמו בעת השבת הפיקדון אשר לא יפחתו מהשיעורים הקבועים בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961<sup>4</sup>;

(ב) לעניין כל תשלום אחר – מועדי התשלום ושיטת ההצמדה של התשלום למדד כלשהו;

(10) זכותו של הדייר להבטחת כספי הפיקדון שישולמו על ידו ופרטי הבטחה שמתחייב בעל הרישיון לתת לדייר להבטחת הכספים כאמור בהתאם להוראות סעיף 27;

(11) פרטים בדבר זכותו של הדייר לבטל את ההסכם;

(12) פרטים לגבי קיומה או העדרה של מחלקה סיעודית בבית הדיור המוגן וכן כל הסדר אחר שעניינו מתן טיפול סיעודי לדייר;

(13) תנאים למגוריו של מטפל בדירה בבית הדיור המוגן, בהתאם להוראות סעיף 33;

(14) תנאים להחזקת בעל חיים בבית הדיור המוגן;

(15) תנאים למעבר של דייר מדירה אחת לדירה אחרת בבית הדיור המוגן, למחלקה סיעודית בבית הדיור המוגן או במקום אחר, או למוסד רפואי אחר, לרבות התשלום הנובע ממעבר כאמור בתוך אותו בית דיוור מוגן, והשבת הפיקדון, כולו או חלקו, בנסיבות אלה;

(16) תנאים לשמירת זכות המגורים בבית הדיור המוגן במקרה של אשפוּז הדייר באופן זמני במוסד אחר, והתשלום בעד שמירת הזכות כאמור;

(17) כללי ההתנהגות בבית הדיור המוגן, שנקבעו לפי סעיף 21;

(18) תנאים לפינוי החפצים מהדירה לאחר סיום ההתקשרות, לרבות לאחר פטירתו של הדייר, והטיפול בחפצים שנותרו בדירה;

(19) כל עניין אחר שקבע שר המשפטים בהתייעצות עם השר.

## ד ב ר י ה ס ב ר

עוד מוצע להסמיך את שר המשפטים בהתייעצות עם שר הרווחה, להוסיף פרטים נוספים שעל בעל רישיון הפעלה לגלות לדייר במסמך הגילוי, לפני כריתת ההסכם עמו.

חובת הגילוי נועדה להבטיח כי מי שמבקש להיות דייר יקבל בטרם התקשרותו עם בעל רישיון הפעלה, את כל

בית המשפט העליון ברע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עיזבון המנוחה מילגרום הינדה ז"ל נ. מרכז משען, פ"ד נב(4) 145, אשר קבע כי תנאי המותר שיקול דעת לבית אבות לקבוע את התשלום החודשי במחלקה סיעודית הוא תנאי מקפח בחוזה אחיד ועל כן בטל.

<sup>4</sup> ס"ח התשכ"א, עמ' 192.

(ב) מסמך גילוי יהיה ערוך, ככל הניתן, בשפתו של מי שמבקש להיות דייר או בשפה שהוא דובר ומבין אותה, או באחת מהשפות המפורטות להלן על פי בקשתו: עברית, ערבית, אנגלית, רוסית או אמהרית.

(ג) חל שינוי בפרט מהפרטים שנמסרו למי שמבקש להיות דייר במסמך גילוי, יודיע בעל רישיון ההפעלה, בכתב, למי שמבקש להיות דייר וכן לממונה על השינוי.

18. (א) שלושת החודשים הראשונים למגוריו של דייר בדירה בבית דיור מוגן יהיו תקופת ניסיון; הצדדים רשאים להאריך תקופה זו ובלבד שתקופת הניסיון הכוללת לא תעלה על שנה.

(ב) במהלך תקופת הניסיון רשאי צד להודיע למשנהו על ביטול הסכם ההתקשרות, ובלבד שמסר לצד השני הודעה על כך, בכתב, שבועיים מראש לפחות.

19. (א) בעל רישיון הפעלה יספק לדייר, בעצמו או באמצעות אחר, את כל השירותים המנויים בתוספת (בפרק זה – שירותי חובה). בהיקף ובאופן כפי שהתחייב כלפיו בהסכם ההתקשרות, ואין הוא רשאי לצמצם את היקף השירותים כאמור או לגרוע מטיבם במהלך תקופת תוקפו של ההסכם.

חובה לספק שירותים לדייר

(ב) בעל רישיון הפעלה רשאי להציע לדייר לספק לו שירותים נוסף על שירותי החובה (בפרק זה – שירותים נוספים), ואולם –

(1) אין הוא רשאי לחייב דייר לקבל שירותים נוספים או לשלם בעדם אלא אם כן קיבל את הסכמת הדייר לכך, מראש ובכתב;

## ד ב ר י ה ס ב ר

עזרה ראשונה והחייאה בבית הדיור המוגן והפעלת מנגנון לבקרת מצבו הרפואי של הדייר; שירותי חברה ותרבות ושירותי עבודה סוציאלית), כפי שהתחייב לפני הדייר בהסכם ההתקשרות. יובהר, כי מתן שירותים כאמור באמצעות מי מטעמו של בעל רישיון ההפעלה אינו גורע מאחריותו של בעל הרישיון להספקת שירותים אלה לדייר.

עוד מוצע לקבוע כי שירותים אלה לא ניתנים לשינוי לרעה הן בהיקף מתן השירותים והן בטיבם למשך כל תקופת ההתקשרות עם הדייר. הדייר נכנס לבית הדיור המוגן בידיעה כי אלה שירותי החובה שבעל רישיון ההפעלה מספק לו. השירותים הניתנים בבית הדיור המוגן הם חלק מהותי מתנאי הסכם ההתקשרות והם מצויים ביסוד החלטתו של הדייר להתגורר בבית דיור מוגן מסוים ולא אחר.

כמו כן מוצע לאפשר לבעל רישיון הפעלה להציע לדייר לספק לו, תמורת תשלום נוסף, שירותים נוסף על שירותי החובה, כדוגמת חוגים שונים. עם זאת מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה לא יהיה רשאי לחייב דייר לצרוך שירותים כאמור או לשלם בעבורם אם אינו מעוניין בכך. שירותים נוספים אלה ניתן לשנות בהסכמת הדייר או אם אין מספיק אנשים המעוניינים באותו שירות או שעלות השירות גבוהה ביחס לתמורה המתקבלת ממנו.

מוצע להבהיר כי הוראות סעיף זה יחולו גם לעניין שירותי חובה ושירותים נוספים שבעל רישיון ההפעלה החל לספקם לדיירים לאחר החתימה על הסכם ההתקשרות ביניהם.

המידע החיוני לצורך קבלת החלטה אם להתקשר עם אותו בית דיור מוגן, לרבות התנאים שיחולו על ההתקשרות בינו לבין בעל רישיון ההפעלה.

מסמך הגילוי יהיה ערוך בשפתו של הדייר, ככל האפשר, כדי שהדייר יוכל להבין, ואם לא ניתן לערוך בשפתו של הדייר – באחת מהשפות האלה, שהן השפות הנפוצות במדינה, על פי בקשת הדייר: עברית, ערבית, אנגלית, רוסית או אמהרית.

סעיף 18 בדומה לתקנות הפיקוח על מעונות (תנאי המגורים וטיפול בזקנים עצמאיים ותשושים במעונות לזקנים), התשס"א-2001, שהותקנו מכוח חוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965, הקובעות כי על מעון לזקנים ליתן תקופת ניסיון לזקן כדי שיחווה את החיים במעון ויחליט אם הדבר תואם את ציפיותיו, מוצע להטיל על בעל רישיון הפעלה חובה להעניק לדייר תקופת ניסיון שתאפשר לו להחליט אם הוא מעוניין להישאר במעון. במקביל, בעל רישיון הפעלה זכאי גם הוא לתקופת ניסיון שמאפשרת לו לבחון את השתלבות הדייר החדש בבית הדיור המוגן (בדומה לקבוע בתקנות לעניין מעון לזקנים).

במהלך תקופת הניסיון יכול כל צד להודיע למשנהו על ביטול הסכם ההתקשרות ובלבד שהודעה זו תינתן לפחות שבועיים מראש.

סעיף 19 מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה יהיה חייב לספק לדייר, בעצמו או באמצעות אחר, את השירותים המנויים בתוספת המוצעת (שירותי אחזקה; שירותי ניקיון; שירותי שמירה; שירותי בריאות; שירותי

(2) אין הוא רשאי לצמצם את היקף השירותים שלהם הסכים דייר כאמור בפסקה (1), או לגרוע מטיבם, אלא אם כן קיבל את הסכמת הדייר לכך מראש ובכתב; ואולם רשאי בעל רישיון הפעלה לקבוע מספר מזערי של דיירים שמעוניינים לקבל שירות נוסף כתנאי להמשך הספקתו וכן רשאי הוא להפסיק מתן שירות נוסף אם עלותו אינה סבירה בנסיבות העניין.

(ג) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על שירותי חובה ושירותים נוספים שבעל רישיון הפעלה החל לספקם לדייר לאחר כריתת הסכם ההתקשרות.

(א) בעל רישיון הפעלה של בית דיור מוגן שבו 250 דירות לפחות, יקים בבית הדיור המוגן או צמוד לו מחלקה סיעודית. חובת הקמת מחלקה 20. סיעודית

(ב) בעל רישיון הפעלה של בית דיור מוגן כאמור בסעיף קטן (א) יציע לדייר שמצבו הבריאותי אינו מאפשר את המשך מגוריו בדירה בבית הדיור המוגן, בהתאם לקביעת הצוות הרב מקצועי בבית הדיור המוגן, מקום במחלקה הסיעודית שהוקמה בהתאם להוראות אותו סעיף קטן.

(א) בעל רישיון הפעלה יקבע כללי התנהגות סבירים שעל הדיירים בבית הדיור המוגן וכן על מי שמבקר אותם או שמטפל בהם בבית הדיור המוגן לנהוג לפיהם (בסעיף זה – כללי התנהגות). קביעת כללי התנהגות 21.

(ב) בעל רישיון הפעלה רשאי, לאחר שהתייעץ עם ועד הדיירים בבית הדיור המוגן, ככל שמונה, לשנות את כללי ההתנהגות, להוסיף עליהם או לגרוע מהם, ובלבד שהודיע על כך לדיירים 30 ימים מראש לפחות.

(א) בעל רישיון הפעלה ידאג לשמירה על כבודו ופרטיותו של כל דייר בבית הדיור המוגן, תוך התחשבות ברצונו של הדייר. שמירה על כבודם ופרטיותם של הדיירים 22.

## ד ב ר י ה ס ב ר

הדיור המוגן ועל מי שמבקר אותם או מטפל בהם בבית הדיור המוגן, לנהוג לפיהם. כללי ההתנהגות יהיו ידועים מראש והם יצורפו למסמך הגילוי שיימסר לדייר לפני כריתת ההסכם עמו, כך שכל דייר יידע אותם מראש עוד בטרם כניסתו לבית הדיור המוגן. אם בעל רישיון הפעלה מעוניין לשנות את כללי ההתנהגות שקבע, לרבות הוספה עליהם או גריעה מהם, הוא יעשה זאת לאחר התייעצות עם ועד הדיירים, ככל שמונה, ויודיע על כך לדיירים 30 ימים מראש לפחות.

**סעיף 22** מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה ידאג לשמירה על כבודו ופרטיותו של כל דייר בבית

הדיור המוגן, תוך התחשבות ברצונו של הדייר. עם זאת מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה יהיה זכאי להיכנס לדירתו של דייר במקרים המנויים בסעיף, ובכלל זה מקרים שבהם נתן הדייר את הסכמתו לכניסה כאמור או מקרים שבהם כניסה כאמור נדרשת לשם מתן שירות שאותו התחייב בעל רישיון הפעלה לספק לדייר בדירתו או לצורך טיפול ואחזקה בדירות סמוכות לדירתו של הדייר הנדרשים לשם שמירה על תקינות בית הדיור המוגן ועל המשך ניהול אורח חיים תקין בו, ובלבד שהדבר ייעשה, ככל הניתן, בתיאום מראש עם הדייר. כמו כן מוצע לקבוע כי אם קיים חשש לשלומו של דייר או חשש לרווחת שאר הדיירים בבית הדיור המוגן בשל התנהגותו של הדייר

**סעיף 20** בית דיור מוגן שקיימות בו למעלה מ־200 דירות, יהיה מחויב להקים בבית הדיור המוגן או בצמוד אליו מחלקה סיעודית, אשר יהיה ניתן לשכן בה חולים סיעודיים כהגדרתם לפי פקודת בריאות העם, 1940, ובכלל זה דיירים שהפכו לחולים סיעודיים במהלך שהותם בבית הדיור המוגן (ר' לעניין זה דברי ההסבר להגדרה "מחלקה סיעודית" שבסעיף 1 המוצע). מטרת המעבר לבית דיור מוגן היא, בין השאר, כדי לשהות במסגרת אשר נבחרה מראש, שתספק הגנה, ביטחון וסיוע בעת ירידה תפקודית. קיומה של מחלקה סיעודית מבטיח לדיירים שיוזקקו לכך המשך טיפול מקצועי ומבוקר. לפיכך מוצע לחייב בעל רישיון הפעלה המחויב בהקמת מחלקה סיעודית כאמור, להציע לדייר שמצבו הבריאותי אינו מאפשר את המשך מגוריו בדירה שניתן לנהל בה משק בית עצמאי, מקום במחלקה הסיעודית שהוקמה בבית הדיור המוגן. יצוין כי גם בבתי דיור מוגן שהם קטנים יותר, קיימת חובה להביא לידיעת הדייר, הן במסמך הגילוי שנמסר למי שמבקש להיות דייר לפני כריתת הסכם ההתקשרות והן בהסכם ההתקשרות עצמו, את דבר קיומה או העדרה של מחלקה סיעודית בבית הדיור המוגן וכן פרטים על אודות ההסדרים במצב של ירידה בתפקוד.

**סעיף 21** מוצע לקבוע כי על בעל רישיון הפעלה לקבוע כללי התנהגות סבירים, שעל הדיירים בבית

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), בעל רישיון הפעלה או מי מטעמו רשאי להיכנס לדירתו של דייר רק בהתקיים אחד מאלה:

(1) הדייר נתן את הסכמתו לכך;

(2) הכניסה לדירה נדרשת לצורך מתן שירותים לדייר בהתאם להוראות סעיף 19, או לצורך טיפול ואחזקה בדירות הסמוכות לדירתו של הדייר או במערכות של בית הדיור המוגן, ובלבד שכניסה כאמור תיעשה, ככל הניתן, בתיאום מראש עם הדייר;

(3) הכניסה נדרשת בשל חשש לשלומו של הדייר או לרווחת דיירים אחרים בבית הדיור המוגן.

23. בעל רישיון הפעלה אחראי לבדיקת שלומו ורווחתו של כל דייר בבית הדיור המוגן, ולשם כך יבצע, בין השאר, את הפעולות המפורטות להלן, והכל תוך שמירה על פרטיותו של הדייר והתחשבות ברצונו:

(1) בדיקת שלומו של הדייר; בדיקה כאמור תתבצע פעם אחת ביום לפחות;

(2) פנייה לצוות הרב־מקצועי, אם ראה או הובא לידיעתו כי חל שינוי לרעה במצבו הרפואי או התפקודי של הדייר;

(3) דיווח מידיד למויפה כוחו של הדייר, ככל שמונה, בדבר אירוע חריג שאירע לדייר, לרבות פטירתו, וכן דיווח בכתב לממונה על אירוע כאמור ונסיבותיו; במקרה של מוות בלתי טבעי של הדייר, ידווח בעל הרישיון גם למשטרת ישראל.

24. בעל רישיון הפעלה לא יעסיק אדם בבית הדיור המוגן שלגביו ניתן לו הרישיון ולא יתקשר עם אדם לשם מתן שירותים בבית הדיור המוגן כאמור, אם המועסק או נתן השירותים בא במגע ישיר ומתמשך עם דיירי בית הדיור המוגן, אלא אם כן ניתן לגביו אישור מאת הממונה כי לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה מי שביצעה עלול לסכן דיירים בבית הדיור המוגן או לפגוע בטובתם, ולא תלויים ועומדים נגדו הליכים פליליים בחשד לביצוע עבירה כאמור.

25. בעל רישיון הפעלה –

(1) לא יקטין את השטחים הציבוריים בבית הדיור המוגן באופן בלתי סביר ולא ישנה באופן בלתי סביר לרעה את מיקומם או את אופיים, אלא אם כן קיבל את אישור הממונה לכך;

## ד ב ר י ה ס ב ר

בעל רישיון הפעלה לקבל אישור מאת הממונה, לגבי כל עובד שהוא מעסיק בבית הדיור המוגן או מתקשר עמו לשם מתן שירותים בבית הדיור המוגן ואשר בא במגע ישיר ומתמשך עם דיירי בית הדיור המוגן, כי לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה לא ראוי שיועסק או שיתן שירותים בבית דיור מוגן, ולא מתנהלים נגדו הליכים פליליים בשל חשד לביצוע עבירה כאמור.

סעיף 25 בשל העובדה שדייר נכנס לבית דיור מוגן לאחר שבדק את המקום, מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה לא יקטין את השטחים הציבוריים בבית הדיור המוגן באופן בלתי סביר וכן לא ישנה את מיקומם או אופיים, בלא אישור הממונה לכך. זאת ועוד, מאחר שבית הדיור המוגן, בראש ובראשונה, אמון על טובת הדיירים

(למשל בשל אגרנות כפייתית של דייר), יהיה ניתן להיכנס לדירתו.

סעיף 23 מוצע לקבוע חובה על בעל רישיון הפעלה לבדיקת שלומו ורווחתו של כל דייר בבית הדיור המוגן, תוך שמירה על פרטיותו של הדייר. בדיקה כאמור תכלול בדיקת שלומו, אחת ליום לפחות, פנייה לצוות הרב־מקצועי שמונה בבית הדיור המוגן אם נודע לבעל רישיון הפעלה על שינוי במצבו הבריאותי של הדייר וכן דיווח על כל אירוע חריג שקרה לדייר, הן למויפה כוח מטעמו של הדייר, ככל שמונה בהתאם להוראות סעיף 34 המוצע, והן לממונה.

סעיף 24 כדי להגן על שלומם, בטיחותם וזכויותיהם של דיירים השוהים בבית דיור מוגן, מוצע לחייב

- (2) לא יעשה שימוש בשטחים הציבוריים בבית הדיור המוגן באופן הפוגע בטובת הדיירים; היתה מחלוקת בין בעל רישיון הפעלה לבין דייר בשאלת הפגיעה בטובתו, יכריע הממונה בדבר;
- (3) לא יקטין את דירתו של דייר ולא ישנה לרעה, באופן בלתי סביר, את מיקומה או את אופייה.

26. (א) בעל רישיון הפעלה –

- (1) לא יגבה מדייר תשלום שלא פורט בהסכם ההתקשרות עמו, ולא יעלה את גובה התשלום הנגבה מדייר מעבר לשיעור עליית המדד הקבוע בהסכם ההתקשרות;
- (2) לא יגבה מדייר, מראש, תשלום בקשר למגוריו בבית הדיור המוגן או לשירותים שהוא מספק לו, אלא אם כן נקבע מנגנון להשבת תשלום ששילם הדייר בעד תקופה שבה לא התגורר הדייר בבית הדיור המוגן או לא קיבל שירותים כאמור, כולו או חלקו;
- (3) לא יגבה מדייר תשלום רק בשל עזיבתו את בית הדיור המוגן.
- (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א)1, רשאי בעל רישיון הפעלה לגבות מדייר תשלום בעד שירותים נוספים שהוא מספק לו אשר לא פורטו בהסכם ההתקשרות, אם ניתנה הסכמת הדייר, מראש ובכתב, לקבלת השירותים ולתשלום בעדם.
- (ג) בעל רישיון הפעלה יפרט, במסמך בכתב שיצורף לדרישת התשלום הנמסרת לדייר, את רכיבי התשלום הנגבים ממנו.

## ד ב ר י ה ס ב ר

- (1) שלא להתיר לבעל רישיון הפעלה לגבות מדייר תשלומים שלא פורטו בהסכם ההתקשרות בהתאם להוראות סעיף 16, מעבר לשיעור עליית המדד כפי שנקבע בהסכם;
- (2) להבטיח כי לא ייגבה מדייר תשלום מראש בעבור שירותים או בעבור שהייתו בבית הדיור המוגן, אלא אם כן ייקבע מנגנון להשבת כספיו אלה במקרה שבו הסתיים ההסכם בין הצדדים בטרם תום תקופת השהייה שבשלה נגבו כספים אלה. זאת, בין השאר, בשל החשש ממצב שבו דייר שנגבה ממנו תשלום מראש ייאלץ, מסיבות כאלה ואחרות, לעזוב את בית הדיור המוגן או שההסכם בין הצדדים יתבטל, עוד בטרם הסתיימה התקופה שבעבורה נגבה התשלום;
- (3) לקבוע כי בעל רישיון הפעלה לא יגבה מדייר תשלום רק בשל כך שהוא עזב את בית הדיור המוגן. מכאן ברור כי זכותו של הדייר לעזוב, בכל עת, את בית הדיור המוגן ולא ניתן לקנוס אותו בשל סיום ההתקשרות. עם זאת יובהר כי אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מזכותו של בעל רישיון הפעלה לתבוע מדייר תשלום שהוא חייב בו, לפי כל דין או הסכם, לרבות בשל הפרת הסכם ההתקשרות.
- לסעיף קטן (ב)
- מוצע לקבוע כי מפעיל רשאי לגבות מדייר תשלום בעד שירותים נוספים כהגדרתם בסעיף 19(ב) אף שלא פורטו בהסכם ההתקשרות בעת החתימה עליו, ובלבד שהדייר נתן את הסכמתו למתן השירותים כאמור.

השוהים בו, מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה לא יוכל לעשות שימוש בשטח בית הדיור המוגן באופן הפוגע בטובת הדיירים. אם דייר חושב כי נעשתה פגיעה בטובתו כאמור ובעל רישיון הפעלה סבור אחרת, יפנו לממונה כדי לקבל את הכרעתו בנושא.

כמו כן מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה לא יקטין את דירתו של דייר כל עוד הוא מתגורר בה. דירה אשר טרם אוכלסה על ידי דייר, ניתן לשנות את גודלה, מיקומה או אופייה בהתאם לצורכי השוק ולדרישות קהל היעד.

סעיף 26 לסעיף קטן (א)

הסכם ההתקשרות בין בעל רישיון הפעלה לדייר נועד להסדיר מערכת יחסים ארוכה ומתמשכת. הדייר מפתח תלות בבית הדיור המוגן והוא אינו חופשי לעזוב ויכולתו לעשות כן הופכת קשה יותר משנה לשנה בשל גילו. לפיכך, על ההסכם לספק לדייר את הביטחון והוודאות גם מבחינה כלכלית כך שהדייר יידע עם כניסתו לבית הדיור המוגן מהי עלות הדיור בבית הדיור המוגן ויוכל לכלכל צעדיו בהתאם כדי שלא ייאלץ לעזוב את בית הדיור המוגן בערוב ימיו (רע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עיזבון המנוחה מילגרם הינדה ז"ל נ. מרכז משען, פ"ד נב(4) 145; ע"ש 22/98-5017 מגדל הזהב בע"מ נ. היועץ המשפטי לממשלה). לפיכך מוצע –

27. (א) בעל רישיון הפעלה לא יקבל מדייר, על חשבון פיקדון, סכום העולה על שבעה אחוזים מהפיקדון או 70,000 שקלים חדשים, לפי הנמוך מביניהם, אלא אם כן עשה אחד מאלה, לפי בחירתו, לצורך הבטחת השבת כספי הפיקדון:

(1) מסר לדייר ערבות בנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981<sup>5</sup>, והדייר צוין כמוטב בלתי חוזר בחוזה הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

(3) העביר 40 אחוזים מהפיקדון לנאמן, לפי חוזה נאמנות שהדייר הוא הנהנה בו.

(ב) בעל רישיון הפעלה יישא בכל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת הכספים ששילם דייר על חשבון פיקדון, בהתאם להוראות סעיף זה.

28. (א) בעל רישיון הפעלה ישיב לדייר, לאחר סיום ההתקשרות עמו, את הפיקדון ששילם, כולו או חלקו, בהתאם להוראות שנקבעו לעניין זה בהסכם ההתקשרות, לא יאוחר מ־30 ימים מהמועד שבו השיב הדייר את הדירה לבעל רישיון ההפעלה, ואם סיום ההתקשרות נבע מביטול ההסכם בידי הדייר תוך הפרת ההסכם – לא יאוחר מ־30 ימים מהמועד שבו השיב הדייר את הדירה כאמור או ממועד ביטול ההסכם, לפי המאוחר מביניהם.

(ב) נפטר דייר, ישיב בעל רישיון ההפעלה את הפיקדון ששילם הדייר, כולו או חלקו, בהתאם להוראות שנקבעו לעניין זה בהסכם ההתקשרות, ליורשיו של הדייר, לא יאוחר מ־30 ימים ממועד המצאת צו ירושה או צו קיום צוואה, ואם מונה לנפטר מנהל עיזבון – מיום המצאת צו למינוי מנהל עיזבון; לא הומצא צו ירושה, צו קיום צוואה או צו ניהול עיזבון בתוך שישה חודשים ממועד פטירתו של הדייר, יודיע בעל רישיון הפעלה למיופה כוחו של הדייר שנפטר, ככל שמונה, על קיומו של הפיקדון; לעניין זה, "צו ירושה", "צו קיום צוואה", "צו למינוי מנהל עיזבון" – כמשמעותם בחוק הירושה, התשכ"ה-1965<sup>6</sup>.

## ד ב ר י ה ס ב ר

זה נקבע בדומה לסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, שם נקבע כלל זהה בנוגע להבטחת כספיו של רוכש דירה.

**סעיף 28** תשלום ששילם דייר לבעל רישיון הפעלה כפיקדון אמור לחזור, כולו או חלקו, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההתקשרות, לדייר או ליורשיו, עם עזיבתו או פטירתו, לפי העניין. מועדי השבת הפיקדון נושאים בחובם משמעות רבה מאחר שהם מהווים את התשתית הכלכלית למעבר של הדייר למסגרת אחרת אם עזב את בית הדיור המוגן. הסעיף מסדיר את המועדים שבהם על בית הדיור המוגן להשיב את הפיקדון בשני מקרים: האחד – אם המפעיל או הדייר יזמו את ביטול ההסכם שהביא לסיום ההתקשרות בין הצדדים. השני – אם נפטר הדייר. השיקולים העומדים בבסיס ההסדר המוצע הם אלה: אם בעל רישיון ההפעלה עומד מאחורי סיום ההסכם איזו עליו לתכנן מהלכיו כך שהכספים יועמדו לרשות הדייר במועד שבו השיב לו הדייר את דירתו ואם הדייר יזם את סיומו של

**סעיף 27** בדרך כלל נדרש דייר להפקיד בידי בעל רישיון הפעלה, עם כניסתו לבית הדיור המוגן, תשלום חד-פעמי המכונה פיקדון, אם כתשלום שעל בית הדיור המוגן להשיבו, כולו או חלקו, במקרה של עזיבת בית הדיור המוגן או פטירה, לדייר או ליורשיו, לפי העניין, על פי מנגנון הקבוע בהסכם, ואם כתשלום אשר ניתן כבטוחה לעמידתו של הדייר בתנאי ההסכם.

כיום אין הפיקדונות הללו מובטחים על פי הדין. קיים חשש כי אם בית דיור מוגן יקלע לקשיים לא יוכלו הדיירים לקבל חזרה את הסכומים ששילמו כפיקדון. על כן מוצע לקבוע בטוחות שעל בעל רישיון הפעלה ליתן לדייר כדי להבטיח את הכספים. הבטוחות המוצעות הן ערבות בנקאית או ביטוח בחוזה ביטוח שדמי הביטוח לגביו שולמו מראש, והן יינתנו כאשר הדייר ימסור לבעל רישיון ההפעלה, על חשבון הפיקדון, סכום העולה על שבעה אחוזים מסכום הפיקדון הכולל שנקבע בהסכם ההתקשרות או 70,000 שקלים חדשים, לפי הנמוך מביניהם. הסדר

<sup>5</sup> ס"ח התשמ"א, עמ' 208.

<sup>6</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 63.

(ג) היה דייר זכאי, בהתאם להוראות סעיף זה או בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות, להשבת פיקדון ששילם, כולו או חלקו, יושב הפיקדון לדייר, ליורשיו או למנהל העיזבון, לפי העניין, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כפי שנקבעו בהסכם ההתקשרות בהתאם להוראות סעיף 17(א)(9)(א)(3).

הגבלות לעניין פינוי 29. (א) בעל רישיון הפעלה לא יפנה דייר מדיירה בבית הדיור המוגן שלגביו ניתן לו הרישיון, אלא בהתקיים אחת העילות המפורטות להלן ולאחר שניתנה לדייר או למיופה כוחו, לפי העניין, הודעה מראש על הכוונה לפנותו, 90 ימים לפחות לפני מועד הפינוי:

- (1) הדייר הפר הפרה יסודית את הסכם ההתקשרות וההפרה לא תוקנה בתוך זמן סביר לאחר שניתנה לדייר ארכה לתיקון ההפרה;
- (2) בית משפט החליט על ביטול הסכם ההתקשרות.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) –

(1) רשאי הממונה, במקרים חריגים, לאשר לבעל רישיון הפעלה לתת הודעה על הכוונה לפנות דייר מדיירתו בהתאם להוראות אותו סעיף קטן, במועד מוקדם מ־90 הימים כאמור בו;

(2) רשאי בעל רישיון הפעלה לפנות דייר מדיירה בבית הדיור המוגן שלגביו ניתן לו הרישיון, אם מצבו הבריאותי של הדייר אינו מאפשר את המשך מגוריו בדירה בהתאם לקביעת הצוות הרב־מקצועי, ובמקרים שבהם מדובר במצב רפואי מורכב – גם לאחר התייעצות עם רופא מחוזי כהגדרתו בפקודת בריאות העם, והסכם ההתקשרות עם הדייר כולל תנאי לגבי פינוי בנסיבות אלה, ובלבד שניתנה לדייר או למיופה כוחו, לפי העניין, ואם הוא חסוי לפי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962<sup>7</sup> – לאפוטרופסו, הודעה על כך.

## ד ב ר י ה ס ב ר

של הצוות הרב־מקצועי בבית הדיור המוגן, ובמקרים שבהם מדובר במצב רפואי מורכב – גם לאחר התייעצות עם רופא מחוזי כהגדרתו בפקודת בריאות העם.

לפי המוצע, פינוי בנסיבות כאמור בפסקאות (1) או (2) ייעשה רק לאחר שניתנה לדייר התראה על הפינוי 90 ימים לפחות לפני מועד הפינוי, למעט במקרים חריגים שאישר הממונה (לדוגמה – אם הדייר פגע מינית בדייר אחר או בעובד של בית הדיור המוגן), שבהם זמן ההתראה יכול שיהיה קצר מ־90 ימים מראש. פינוי בנסיבות כאמור בפסקה (3) ייעשה לאחר שניתנה לדייר, למיופה כוחו ככל שמונה או לאפוטרופוס שמונה לו, אם נהפך לחסוי – דהיינו לדייר שאינו יכול לדאוג לענייניו, הודעה על הכוונה לפנותו בשל סיבה זו.

### לסעיף קטן (ג)

בשל העובדה שבעבור האוכלוסייה המבוגרת המתגוררת בבתי דיור מוגן הדירה בבית הדיור המוגן מהווה בית לכל דבר ועניין, מוצע לאפשר לדייר אשר נקבע כי עליו לפנות את דירתו בבית הדיור המוגן, השהיה בפינוי של עד 4 חודשים כדי שיוכל להתארגן ולמצוא מקום מגורים חלופי.

ההסכם על הדייר לתכנן צעדיו כך שהודעתו לבעל רישיון ההפעלה תהיה מבעוד מועד כדי שהאחרון יוכל להסדיר את השבת הפיקדון, באשר לדייר שנפטר, ההסדר מציב כי בעל רישיון ההפעלה ישלם את הפיקדון, כולו או חלקו, בהתאם להוראות שנקבעו לעניין זה בהסכם ההתקשרות, לא יאוחר מ־30 ימים מיום שנסתבר מיהם היורשים של הדייר (על פי צו ירושה, צו קיום צוואה או צו ניהול עיזבון) כמשמעותם בחוק הירושה, התשכ"ה-1965, ובלבד שהדירה פונתה עד לאותה העת. הפיקדון יוחזר לדייר, ליורשיו או למנהל העיזבון, לפי העניין, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כפי שנקבעו בהסכם ההתקשרות.

### סעיף 29 לסעיפים קטנים (א) ו-ב

בשל התוצאות הקשות אשר עשויות להיות לפינויו של דייר מדיירתו בבית דיור מוגן, מוצע לקבוע כי בעל רישיון הפעלה לא יוכל לפנות דייר מדיירתו, אלא –

(1) אם בוצעה הפרה יסודית בידי הדייר בנוגע לתנאי מתנאי ההסכם ביניהם, בהתאם לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971;

(2) לפי צו של בית משפט;

(3) אם מצבו הבריאותי של הדייר אינו מאפשר את המשך מגוריו בדירה בבית הדיור המוגן, בהתאם לקביעה

<sup>7</sup> ס"ח התשכ"ב, עמ' 120.



(ג) התקיימה עילה מהעילות לפינוי דייר לפי סעיף זה וביקש הדייר, מיופה כוחו או אפוטרופוס, לפי העניין, להשהות את פינויו מדירתו בבית הדיור המוגן עד שיימצא לו דיור חלופי, יאפשר לו בעל רישיון ההפעלה להמשיך ולהתגורר בדירה, לתקופה שלא תעלה על ארבעה חודשים.

הגבלות לעניין המחאת זכויות או חובות לפי הסכם התקשרות

30. (א) בעל רישיון הפעלה לא ימחה את זכויותיו או חובותיו לפי הסכם התקשרות, כולן או חלקן, אלא אם כן מתקיימים כל אלה:

(1) הנמחה הוא בעל רישיון הפעלה;

(2) הנמחה התחייב לקיים את חובות הממחה על פי הסכם ההתקשרות;

(3) נמסרו לכל אחד מהדיירים בבית הדיור המוגן, לפני ביצוע ההמחאה, פרטי הנמחה, וועד הדיירים, ככל שמונה, נתן את הסכמתו להמחאה, בכתב; ואולם אם סירב ועד הדיירים לביצוע ההמחאה מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, רשאי הממונה להתיר את ביצוע ההמחאה על אף סירובו.

(ב) המחאה בעל רישיון הפעלה את זכויותיו או חובותיו לפי הסכם התקשרות, יהיה גם הממחה אחראי כלפי הדייר שעמו נכרת ההסכם לקיום חובותיו של הנמחה על פי הסכם ההתקשרות.

### פרק ד': זכויות דיירים

ניהול אורח חיים בדירה

31. דייר זכאי לנהל את אורח חייו בדירתו בבית דיור מוגן בדרך הנראית לו, ובלבד שאין בכך כדי להפריע לזולתו ואין בכך משום הפרה של כללי ההתנהגות בבית הדיור המוגן שקבע בעל רישיון ההפעלה לפי סעיף 21.

התקשרות עם נותן שירות

32. (א) דייר רשאי להתקשר עם כל נותן שירות, בהסכם למתן שירות אישי או שירות אחר בדירתו, ובלבד שהודיע לבעל רישיון ההפעלה על רצונו להתקשר כאמור והוא לא התנגד להתקשרות זו; בעל רישיון הפעלה לא יתנגד להתקשרות כאמור ולא ימנע את מתן השירות כאמור, אלא מטעמים סבירים.

### ד ב ר י ה ס ב ר

או התנה את הסכמתו בשיקולים שאינם סבירים. הסעיף המוצע מתייחס גם לעניין המחאה של חלק מהזכויות או החובות על פי הסכם ההתקשרות. כך למשל, עשוי בעל רישיון הפעלה להמחות לאדם אחר את התשלומים המגיעים לו מידי הדייר. המחאה זו עלולה לפגוע בדייר, בין השאר, מאחר שהוא לא יכול לקזז מסכומים אלה חיובים שחב כלפיו הממחה. לפיכך גם לביצוע המחאה חלקית נדרשת הסכמת הדייר.

סעיף 31 דירה בבית דיור מוגן מהווה מקום מגוריו הקבוע של הדייר ולכן מוצע לקבוע כי דייר יוכל לנהל את אורח חייו בדירתו באופן הנראה לו, כל עוד אין בכך כדי להפריע לדיירים אחרים ואין בכך משום הפרה של כללי ההתנהגות בבית הדיור המוגן שנקבעו בידי בעל רישיון ההפעלה.

סעיף 32 מוצע לקבוע כי דייר יהיה רשאי להתקשר בהסכם למתן שירות אישי או שירות אחר, בדירתו, עם כל נותן שירותים לפי בחירתו, ובלבד שלא התחייב לקבל את אותו שירות מבעל רישיון ההפעלה. ההתקשרות תיעשה לאחר שהביא לידיעת בעל רישיון

סעיף 30 הסעיף המוצע נועד להסדיר את הסוגיה של המחאת זכויותיו או חובותיו של בעל רישיון הפעלה, לפי הסכם התקשרות עם דייר, לאחר הכלל דיני המחאת חיובים הוא כי אין החייב יכול להמחות את החיוב אלא אם כן הנושה הסכים לכך. מאחר שלפחות לגבי חלק מהחיובים הדייר הוא נושה, על בעל רישיון הפעלה, אם לא הסכים אחרת בין הצדדים, לקבל את הסכמת הדייר להמחאה כאמור.

הסעיף המוצע קובע כי בעל רישיון הפעלה לא יהיה רשאי להמחות את זכויותיו או חובותיו על פי הסכם ההתקשרות, כולן או חלקן, אם לא קיבל את הסכמת ועד הדיירים, ככל שמונה לכך. הטעם לכך הוא שבחווה דיור מוגן חשיבות רבה למיהות בעל רישיון ההפעלה ועל כן אין מקום לאפשר את המחאת החווה בלי שוועד הדיירים יסכים לכך ויוכל לבחון את היכולת של הנמחה לקיים את החיובים כלפי דיירי בית הדיור המוגן. מאחר שעשויות להתקיים נסיבות שבהן המחאה של הסכם התקשרות עשויה להיטיב עם הדיירים ולא להרע עמם, ניתנה לממונה סמכות לבחון את העניין לגופו ולהתיר את ההמחאה במקרה שבו ועד הדיירים התנגד להמחאה מחמת טעמים שאינם סבירים

- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו לגבי שירות נוסף שאותו התחייב הדייר לקבל מבעל רישיון ההפעלה בהתאם להוראות סעיף 19(ב)1.
33. מגורי מטפל בדירה דייר רשאי לשכן בדירתו, באופן זמני או מתמשך ובמימונו, מטפל מטעמו, לאחר שקיבל לכך אישור מאת בעל רישיון ההפעלה, ובלבד שהדירה מותאמת למגורי אדם נוסף; ואולם בעל רישיון הפעלה רשאי לסרב לבקשת דייר לפי סעיף זה, בהתקיים נסיבות מיוחדות, אם קיבל את אישור הממונה לכך.
34. מינוי בא כוח (א) דייר רשאי למנות בא כוח מטעמו לצורך קבלת הודעות מבעל רישיון הפעלה או לצורך קבלת החלטות בשמו בעניינים הקשורים לבית הדיור המוגן, לרבות פינוי הדירה לאחר סיום ההתקשרות (בפרק זה – מיופה כוח).
- (ב) ייפוי כוח כאמור בסעיף קטן (א) יינתן בכתב ויהיה חתום בידי הדייר; ייפוי הכוח יצורף להסכם ההתקשרות ויפורט בו הנסיבות והתנאים שבהם יהיה מיופה הכוח מוסמך לקבל הודעות או החלטות כאמור באותו סעיף קטן.
35. מינוי ועד דיירים דיירים רשאים למנות, מביניהם, נציגות, שתהיה שלוח של הדיירים בכל הנוגע לענייניהם המשותפים בקשר לבית הדיור המוגן וכן תהיה מוסמכת לייצג את הדיירים בכל הנוגע לעניינים אלה לפני בעל רישיון ההפעלה, רשויות המדינה, רשויות מקומיות או גופים אחרים (בסעיף זה – ועד דיירים); ואולם אין בהוראות סעיף זה כדי להסמיך ועד דיירים להתקשר בהסכמים ולהיות צד בהליך משפטי בשם הדיירים.

### פרק ה': פיקוח ואכיפה

36. מינוי מפקחים וסמכויותיהם (א) השר ימנה מפקחים מבין עובדי משרדו, לשם פיקוח על ביצוע ההוראות לפי חוק זה.
- (ב) לא יתמנה למפקח לפי סעיף זה, אלא מי שמתקיימים לגביו כל אלה:

## ד ב ר י ה ס ב ר

הוא מוסמך לייצגם לפני בעל רישיון ההפעלה, רשויות המדינה, רשויות מקומיות או גופים אחרים. עם זאת הוועד שמונה כאמור אינו מוסמך לכרות חוזים בשם הדיירים או להיות צד להליך משפטי בשמם, אלא אם כן הוסמך לכך על פי דיני השליחות הכלליים. הסעיף נועד להבטיח לדיירים יכולת פעולה כלפי גורמים מסוימים ובראשם בעל רישיון ההפעלה כך שיוכלו להתאגד ולהבטיח בפעולה משותפת את זכויותיהם ואף לפעול להשגת הטבות לדיירים. הנחת המוצא של ההסדר היא כי הדיירים בשל גילם המתקדם מצויים בעמדת נחיתות מול בעל רישיון ההפעלה ולפיכך קיים צורך של ממש בייצוגם אף בשלבי ניהול משא ומתן לגבי עניינים משותפים.

עם זאת, הסעיף המוצע אינו מסמיך את הוועד לכרות חוזים בשם הדיירים או לייצגם בהליכים משפטיים אלא על הדיירים להסמיך את הוועד באופן מפורש לביצוע פעולות אלה.

סעיף 36 לסעיפים קטנים (א) עד (ג)

כדי לפקח על ביצועם של ההסדרים המוצעים לפי חוק זה, מוצע להסמיך את שר הרווחה, שהוא השר הממונה על ביצוע חוק זה, למנות מפקחים מבין עובדי משרד הרווחה.

ההפעלה את רצונו להתקשר כאמור, וזאת בשל השימוש בתשתיות של בעל רישיון ההפעלה לצורך מתן אותן שירות. עם זאת בעל רישיון הפעלה לא יתנגד להתקשרות כאמור אלא מטעמים סבירים.

סעיף 33 דייר אשר נכנס לבית דיור מוגן כאדם עצמאי, יכול ברבות הימים להיזקק לעזרה אף שאינו תשוש או סיעודי. לפיכך מוצע לאפשר לדייר לשכן בדירתו מטפל, במימונו של הדייר, לאחר שקיבל לכך את אישורו של בעל רישיון ההפעלה. ואולם בעל רישיון הפעלה רשאי לאסור כניסתו של מטפל לדירה אם הדירה שבה מתגורר הדייר אינה מתאימה למגורי אדם נוסף, או בהתקיים נסיבות מיוחדות שאושרו בידי הממונה.

סעיף 34 מוצע לקבוע כי דייר רשאי, אם הוא מעוניין בכך, לצרף להסכם ההתקשרות בינו לבין בעל רישיון ההפעלה ייפוי כוח חתום בידו, שבו הוא ממנה אדם אחר לקבל בשמו הודעות או החלטות בקשר לבית הדיור המוגן, לרבות בקשר לפינוי דירתו לאחר סיום ההתקשרות.

סעיף 35 מוצע להבהיר כי לדיירים בבית דיור מוגן זכות למנות ועד, וכי הוועד הוא השלוח של הדיירים בכל הנוגע לענייניהם המשותפים בקשר לבית הדיור המוגן

- (1) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי פרק זה, כפי שהורה השר בהתייעצות עם השר לענייני גמלאים ובהסכמת השר לביטחון הפנים, ולעניין הכשרה כאמור בתחום בריאות הציבור – גם בהסכמת השר הבריאות;
- (2) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים, כפי שהורה השר בהסכמת השר לביטחון הפנים.
- (ג) הודעה על הסמכת מפקח לפי סעיף זה תפורסם ברשומות.
- (ד) לשם פיקוח על ביצוע ההוראות לפי חוק זה, רשאי מפקח, לאחר שהודעה לפי סעיף קטן (ה) –
- (1) לדרוש מכל אדם למסור לו את שמו ומענו ולהציג לפניו תעודת זהות או תעודה רשמית אחרת המזהה אותו;
- (2) לדרוש מכל אדם הנוגע בדבר להציג לפניו כל ידיעה או מסמך שיש בהם כדי להבטיח את ביצוע ההוראות לפי חוק זה; לעניין זה, "מסמך" – לרבות מידע הנוגע לדיירים בבית דיור מוגן וכן חומר מחשב או פלט כהגדרתם בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995<sup>8</sup>;
- (4) לבצע מדידות וליטול דוגמאות, ולהורות על מסירת הדוגמאות לבדיקת מעבדה או על שמירתן לתקופה שיוורה;
- (3) להיכנס למקום שיש לו יסוד סביר להניח כי פועל בו בית דיור מוגן, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים אלא על פי צו של בית משפט;
- (5) לדרוש ממי שיש לו יסוד להניח כי מפר הוראה מההוראות לפי חוק זה או תנאי מתנאי רישיון הפעלה, כי יפסיק את ההפרה כאמור.
- (ה) מפקח לא יעשה שימוש בסמכויות הנתונות לו לפי סעיף זה, אלא בעת מילוי תפקידו, ובהתקיים שניים אלה:
- (1) הוא עונד באופן גלוי תג המזהה אותו ואת תפקידו;
- (2) יש בידו תעודת מפקח המעידה על תפקידו ועל סמכויותיו, שאותה יראה על פי דרישה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

שפועל בו בית דיור מוגן וכן לדרוש מסמכים רלוונטיים הנדרשים בכל הנוגע לביצוע ההוראות לפי החוק המוצע. כמו כן בסמכות המפקח לדרוש הפסקת הפרה של תנאי מתנאי הרישיון או של הוראה מההוראות לפי חוק זה.

### לסעיף קטן (ה)

מוצע כי מפקח יוכל להשתמש בסמכויותיו לפי סעיף זה, רק בעת מילוי תפקידו, כשהוא עונד תג זיהוי ובידו תעודת מפקח תקפה, שכן בהפעילו סמכויות כאמור חשוב שיודעה כפי שנדרש מכל אדם המפעיל סמכויות מעין אלה.

מינוי מפקח מותנה בהכשרה מתאימה, כפי שהורה השר הרווחה בהתייעצות עם השר לענייני גמלאים ובהסכמת השר לביטחון הפנים ובעמידה בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה השר הרווחה בהסכמת השר לביטחון הפנים. הודעה על הסמכת מפקח לפי סעיף זה, תפורסם ברשומות. מאחר שבתי דיור מוגן מופעלים על ידי גורמים פרטיים קיימת חשיבות רבה להותיר את הפיקוח על פעילותם בידי מפקחים מטעם משרד הרווחה.

### לסעיף קטן (ד)

מוצע לעגן את סמכויותיו של מפקח בחוק המוצע, ובכלל זה להסמיכו להיכנס למקום שיש לו יסוד להניח

<sup>8</sup> "ח" התשנ"ה, עמ' 366.

37. הפריע בעל רישיון הפעלה או מי מטעמו, למפקח, להפעיל את סמכויותיו לפי סעיף 36(ד), רשאי הממונה לשלוח לו התראה בכתב ולפיה אם לא יחדל מלהפריע כאמור בתוך תקופה שנקבעה בהתראה יהיה רשאי הממונה להפעיל את סמכותו לפי סעיף 10(א)4.

38. צו הגבלה מינהלי (א) היה לממונה יסוד סביר לחשד כי חדל להתקיים תנאי מן התנאים למתן רישיון הפעלה לפי סעיף 4 או כי הופר תנאי מתנאי הרישיון או מההוראות לפי חוק זה, וכי נגרמת בשל כך פגיעה בשלום הציבור או בשלוםם או רווחתם של דיירים בבית דיור מוגן או שישנו יסוד סביר לחשש שתיגרם בשל כך פגיעה כאמור, רשאי הוא לדרוש ממי שמפעיל את בית הדיור המוגן או ממי שמנהל אותו, לקיים את התנאי או ההוראה שחדלו להתקיים או שהופרו (בפרק זה – התראה מינהלית), באופן ובתוך המועד שנקבעו בהתראה.

(ב) ניתנה התראה מינהלית לפי הוראות סעיף קטן (א), ולא קוימו הוראותיה באופן ובמועד שנקבעו בה, רשאי הממונה להורות, בצו, כי לא ייעשה כל שימוש במקום שבו מופעל בית הדיור המוגן או כי ייעשה בו שימוש במגבלות ובתנאים שנקבעו בצו, והכל במידה שלא תעלה על הנדרש בנסיבות העניין (בפרק זה – צו הגבלה מינהלי); הממונה רשאי לקבוע בצו ההגבלה מינהלי הוראות לעניין האחראים לביצועו ודרכי הבטחת מילוי.

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (א), מצא הממונה כי התקיים אחד מאלה, רשאי הוא להוציא צו הגבלה מינהלי בלי שנתן קודם לכן התראה מינהלית –

(1) בית דיור מוגן פועל בלא רישיון הפעלה ולא הוגשה לגביו בקשה לרישיון או לחידושו לפי הוראות סעיף 3;

(2) כתוצאה מפעילותו של בית הדיור המוגן ישנה אפשרות ממשית לפגיעה מיידית בשלום הציבור או בשלוםם של הדיירים המתגוררים בו.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### לסעיף קטן (ב)

לאחר מתן ההתראה ואם לא קוימו התנאי או ההוראה שחדלו להתקיים או שהופרו באופן ובתוך המועד שנקבעו בהתראה, מוצע לאפשר לממונה להורות, בצו, על סגירה מוחלטת של בית דיור מוגן או על הפעלתו בתנאים מגבילים. הממונה רשאי לקבוע בצו ההגבלה הוראות לעניין האחראי לביצועו וכן את דרכי הבטחת מילוי.

### לסעיף קטן (ג)

מוצע לקבוע כי במקרים חריגים המנויים בסעיף תהיה סמכות לממונה להוציא צו הגבלה מינהלי אף בלא מתן התראה. מדובר במקרים שבהם בית דיור מוגן פועל בלא רישיון הפעלה ואף לא הגיש בקשה כאמור ונוצר מצב העלול לסכן את הדיירים השוהים בו. כמו כן עלולים להיווצר מצבים שבהם בית הדיור המוגן עומד בתנאי הרישיון ולא נמצאו בו ליקויים אך המשך פעילותו היומיומית ושהות הדיירים בו יכולה להעמיד את הדיירים בו או את הציבור בסכנה מיידית, לדוגמה כאשר דייר במעון סובל ממחלה קשה שהיא מידבקת.

סעיף 37 מוצע לקבוע כי אם הפריע מבקש רישיון הפעלה או חידושו או בעל רישיון הפעלה, או מי מטעמו, למפקח להשתמש בסמכויותיו לפי סעיף 36, רשאי הממונה לדרוש ממנו, בכתב, לחדול מלהפריע כאמור ולהודיע לו כי אם לא יחדל מלעשות כן יהיה רשאי הממונה להפעיל את סמכותו לפי סעיף 10(א)4 (ביטול או התליה של רישיון הפעלה).

### סעיף 38 לסעיף קטן (א)

מוצע להסמיך את הממונה להוציא צו הגבלה מינהלי, במקרה שבו חדל להתקיים תנאי מהתנאים למתן רישיון הפעלה לפי חוק זה או הופרו תנאי מתנאי רישיון הפעלה או הוראה מההוראות לפי חוק זה, ובשל כך נגרמת פגיעה בשלום הציבור או בשלוםם של דיירים בבית הדיור המוגן או שישנו יסוד סביר לחשש שתיגרם בשל כך פגיעה כאמור. צו הגבלה מינהלי בנסיבות אלה יינתן לאחר שניתנה התראה למי שמפעיל את בית הדיור המוגן או למי שמנהל אותו שבה ניתנה אפשרות לקיום התנאי או ההוראה שחדלו להתקיים או שהופרו, באופן ובתוך המועד שנקבעו בהתראה. ההצדקה לשימוש בצו מינהלי נובעת מהצורך המידי והדחוף לנקוט אמצעים להפסקת הפגיעה כאמור.

(ד) (1) לא יינתן צו הגבלה מינהלי אלא לאחר שניתנה למפעיל של בית הדיור המוגן שלגביו ניתן הצו הזדמנות סבירה לטעון את טענותיו; לא ניתן לאתר את המפעיל בשקידה סבירה, תינתן ההזדמנות כאמור למנהל בית הדיור המוגן, ככל שניתן לאתרו בשקידה סבירה.

(2) על אף הוראות פסקה (1), רשאי הממונה להוציא צו הגבלה מינהלי לפי סעיף קטן (ג) (2) גם בלא שניתנה הזדמנות לטעון טענות כאמור באותה פסקה, אם סבר שיהיה במתן הזדמנות לטעון טענות כאמור כדי לסכל את מטרת הוצאת הצו, ובלבד שהזדמנות כאמור תינתן בהקדם האפשרי לאחר מכן.

(ה) עותק של צו הגבלה מינהלי יוצג בבית הדיור המוגן שלגביו ניתן, ויומצא למפעיל של בית הדיור המוגן או למי שמנהל אותו, אם ניתן לאתרו בשקידה סבירה.

(ו) לא קוימו הוראותיו של צו הגבלה מינהלי, רשאי שוטר להיכנס לבית דיור מוגן שלגביו ניתן הצו, ולנקוט אמצעים סבירים, לרבות שימוש במנעולים או באמצעי סגירה אחרים כפי שייקבעו בפקודות משטרת ישראל ושימוש בכוח, הדרושים לצורך ביצועו.

(ז) צו הגבלה מינהלי יעמוד בתוקפו לתקופה שתיקבע בו, ורשאי הממונה להאריך את תוקפו לתקופות נוספות ובלבד שסך כל התקופות לא יעלה על 60 ימים מיום שניתן; בית המשפט המוסמך לדון בעבירה לפי סעיף 45, רשאי להאריך את תוקפו של צו כאמור לתקופות נוספות שלא יעלו על 30 ימים כל אחת; ואולם אם הוגש כתב אישום בעבירה שבקשר אליה הוצא צו ההגבלה המינהלי לא יאריך בית המשפט את תוקפו של הצו לפי סעיף זה מעבר ל-30 ימים לאחר הגשת כתב האישום.

(ח) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהאפשרות להוציא צו הגבלה שיפוטי לפי סעיף 40.

39. (א) הרואה את עצמו נפגע מצו הגבלה מינהלי שניתן לפי הוראות סעיף 38 רשאי להגיש לבית המשפט המוסמך לדון בעבירה לפי סעיף 45 בקשה לביטולו.

ביטול צו הגבלה מינהלי

## ד ב ר י ה ס ב ר

### לסעיף קטן (ז)

הממונה רשאי להאריך את תוקפו של צו הגבלה מינהלי מזמן לזמן, ובלבד שלא יעמוד בתוקפו למשך יותר מ-60 ימים. בתום התקופה רשאי בית משפט להאריך את תוקפו של הצו, לתקופות נוספות שלא יעלו על 30 ימים בכל פעם ואולם אם הוגש כתב אישום – לא יוארך תוקפו של הצו מעבר ל-30 הימים שלאחר הגשת כתב האישום. בית המשפט המוסמך לעניין זה הוא בית המשפט המוסמך לדון בעבירה לפי סעיף 45 לחוק המוצע וזאת מכיוון שפעמים רבות צו הסגירה ניתן כפעולה מקדימה לפעולות אכיפה פליליות ולהגשת כתב אישום בעבירה כאמור.

### לסעיף קטן (ח)

מוצע לקבוע כי אין בסעיף זה כדי לגרוע מהאפשרות להוציא צו הגבלה שיפוטי לפי סעיף 40.

סעיף 39 מוצע לקבוע כי הרואה את עצמו נפגע מצו הגבלה מינהלי שניתן לפי הוראות סעיף 38 רשאי להגיש לבית המשפט המוסמך לדון בעבירה לפי סעיף 45, בקשה לביטולו. הגשת בקשה לביטול צו הגבלה מינהלי אינה מעכבת את ביצוע הצו אלא אם כן החליט בית המשפט אחרת. אם החליט בית המשפט להתלות את תוקפו של הצו במעמד צד

### לסעיף קטן (ד)

מוצע כי צו הגבלה מינהלי יוצא רק לאחר שניתנה למפעיל של בית הדיור המוגן שלגביו ניתן הצו הזדמנות סבירה לטעון את טענותיו, ואם לא ניתן לאתרו בשקידה סבירה – למי שמנהל את בית הדיור המוגן, ככל שניתן לאתרו בשקידה סבירה. עם זאת במקרים שבהם הוצא הצו בלא התראה בנסיבות שבהן נשקפת סכנה מיידית לשלום הציבור או לדיירים, יכול שההזדמנות כאמור תינתן בהקדם האפשרי לאחר הוצאת הצו.

### לסעיף קטן (ו)

מוצע כי אם לא קוימו הוראותיו של צו הגבלה מינהלי, רשאי שוטר, תוך שימוש בכוח סביר בהתאם לצורך, להיכנס לבית הדיור המוגן ולנקוט את הפעולות הנדרשות לביצועו של הצו, לרבות שימוש במנעולים או באמצעי סגירה כפי שייקבעו בפקודות משטרת ישראל. כאשר קיים צורך בסגירת בית דיור מוגן, בייחוד בנסיבות שבהן הוא מנוהל בלא רישיון או כאשר יש חשש שהבעלים לא יבצע את הוראות הצו ואף יתנגד לביצועו בדרכים שונות (בין השאר על ידי הפעלת כוח או שימוש בדיירים), ישנה חשיבות רבה בסיועה של המשטרה.

(ב) הגשת בקשה לביטול צו הגבלה מינהלי לפי סעיף קטן (א), אינה מתלה את תוקפו של הצו, כל עוד לא החליט בית המשפט אחרת; החליט בית המשפט להתלות את תוקפו של הצו במעמד צד אחד, תידון הבקשה במעמד הצדדים בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מתום שבעה ימים מיום ההחלטה.

(ג) בית המשפט רשאי לבטל צו הגבלה מינהלי, לאשרו או לשנותו.

40. צו הגבלה שיפוטי (א) הוגש כתב אישום בשל עבירה לפי סעיף 45 או בשל הפרת צו הגבלה מינהלי, רשאי בית המשפט שאליו הוגש כתב האישום, אם שוכנע כי התקיימה עילה מהעילות האמורות בסעיף 38(א) או (ג), לצוות כי לא ייעשה כל שימוש במקום שבו מופעל בית הדין המוגן שבקשר אליו הוגש כתב האישום או כי ייעשה בו שימוש במגבלות ובתנאים שנקבעו בצו, עד לסיום ההליכים המשפטיים (בסעיף זה – צו הגבלה שיפוטי); בית המשפט רשאי לקבוע בצו הגבלה שיפוטי הוראות לעניין האחראים לביצוע הוראות הצו ודרכי הבטחת מילויו.

(ב) הורשע אדם בעבירה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי בית המשפט, נוסף על כל עונש שיטיל עליו, לתת צו הגבלה שיפוטי לתקופה שלא תעלה על שישה חודשים.

41. קבילות ראיות במתן החלטה בעניין צו לצורך מתן החלטה למתן צו הגבלה שיפוטי לפי סעיף 40(א) ולצורך מתן החלטה להאריך את תוקפו של צו הגבלה מינהלי לפי סעיף 38(ז) או לבטלו לפי סעיף 39 (בפרק זה – החלטה בעניין צו) רשאי השופט להיזקק לראיות אף אם אינן קבילות במשפט.

42. סדרי דין במתן החלטה בעניין צו באין הוראות בכל עניין של סדרי דין שאין עליו הוראה אחרת לפי חוק זה או בחיקוק אחר ינהג בית המשפט, בדונו במתן החלטה בעניין צו, בדרך הנראית לו הטובה ביותר להכרעה צודקת ומהירה.

43. עיון חוזר בהחלטה בעניין צו בית משפט שנתן החלטה בעניין צו רשאי לדון מחדש בהחלטתו, לבקשת מי שרואה את עצמו נפגע מההחלטה אשר לא הוזמן להשמיע את טענותיו או אם ראה כי הדבר מוצדק בשל נסיבות שהשתנו או עובדות חדשות שהתגלו לאחר מתן ההחלטה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 41 כדי לאפשר דיון יעיל, מהיר וגמיש בצווי הגבלה שיפוטיים ומינהליים, מוצע לקבוע כי לצורך מתן החלטה למתן צו הגבלה שיפוטי לפי סעיף 40(א) המוצע ולצורך מתן החלטה להאריך את תוקפו של צו הגבלה מינהלי לפי סעיף 38(ז) המוצע או לבטלו לפי סעיף 39 המוצע (להלן – החלטה בעניין צו), רשאי בית המשפט להיזקק לראיות אף אם אינן קבילות במשפט, וזאת בדומה לדין החל על בתי דין מינהליים, לפי סעיף 21 לחוק בתי דין מינהליים, התשנ"ב-1992 (להלן – חוק בתי דין מינהליים).

סעיף 42 מוצע לקבוע כי בכל עניין של סדרי דין שאין עליו הוראה אחרת לפי חוק זה או בחיקוק אחר, רשאי בית המשפט, בדונו במתן החלטה בעניין צו, לדון בדרך הנראית לו הטובה ביותר להכרעה צודקת ומהירה, וזאת בדומה לדין החל על בתי דין מינהליים, לפי סעיף 20 לחוק בתי דין מינהליים.

סעיף 43 מוצע לקבוע כי מי שרואה את עצמו נפגע מהחלטה בעניין צו ולא הוזמן להשמיע את טענותיו לפני בית המשפט שנתן את ההחלטה, יהיה רשאי לבקש מבית המשפט לעיין מחדש בהחלטתו.

אחד, הבקשה תידון במעמד הצדדים בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מתום שבעה ימים מיום ההחלטה. בית המשפט הדן בבקשה רשאי לבטל את הצו, לאשרו או לשנותו.

סעיף 40 לסעיף קטן (א)

במקרה שבו הוגש כתב אישום לגבי בית דיור מוגן, בשל עבירה לפי סעיף 45 כנוסחו המוצע (הפעלה או ניהול של דיור מוגן בלי רישיון הפעלה או שלא בהתאם לתנאי הרישיון או להוראות החוק) או בשל הפרת צו הגבלה מינהלי, ובית המשפט שוכנע כי התקיימו העילות המאפשרות הוצאת צו הגבלה מינהלי לפי סעיף 38(א) או (ג) המוצע, רשאי הוא לצוות כי לא ייעשה כל שימוש במקום שבו מופעל בית הדיור המוגן שבקשר אליו הוגש כתב האישום או כי ייעשה בו שימוש במגבלות ובתנאים שייקבעו בצו (להלן – צו הגבלה שיפוטי). בית המשפט רשאי להורות בדבר האחראים לביצוע הצו ודרכי הבטחת מילויו.

לסעיף קטן (ב)

במקרה שבו הורשע אדם בעבירה כאמור בסעיף קטן (א) רשאי בית המשפט, נוסף על כל עונש אחר שיוטל עליו, לתת צו הגבלה שיפוטי לתקופה שלא תעלה על שישה חודשים.

44. (א) על החלטה בעניין צו ניתן לערער לבית משפט שלערו, ויחולו לעניין ערעור כאמור הוראות סעיף 2(ו) לחוק הגבלת שימוש במקום לשם מניעת ביצוע עבירות, התשס"ה-2005.<sup>9</sup>
- (ב) הוראה את עצמו נפגע מצו הגבלה שיפוטי שניתן לפי סעיף 40(ב) רשאי לערער עליו במסגרת הערעור על גזר הדין.

### פרק ו': עונשין

45. (א) מי שמפעיל בית דיור מוגן שלא ניתן לגביו רישיון הפעלה בניגוד להוראות סעיף 2, או מי שמפעיל בית דיור מוגן שלא בהתאם לתנאי רישיון ההפעלה או להוראות לפי חוק זה, בניגוד להוראות סעיף 2 באופן שיש בו כדי לסכן את שלומם של הדיירים בבית הדיור המוגן, דינו – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין.
- (ב) מי שמפעיל בית דיור מוגן שלא בהתאם לתנאי רישיון ההפעלה או להוראות לפי חוק זה, בניגוד להוראות סעיף 2 באופן שאין בו כדי לסכן את שלומם של הדיירים בבית הדיור המוגן, דינו – מאסר שישה חודשים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין.
- (ג) נעברה עבירה לפי סעיף קטן (א) בידי תאגיד, דינו – כפל הקנס הקבוע לאותה עבירה.
46. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירה מהעבירות לפי סעיף 45 בידי התאגיד או בידי עובד מעובדיו; המפר הוראה זו, דינו – קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין.

### ד ב ר י ה ס ב ר

החוק המוצע) או בשל הפרת צו הגבלה מינהלי, וניתן לגביו צו הגבלה שיפוטי לפי סעיף 40(ב) המוצע, יהיה רשאי לערער על הצו רק במסגרת הערעור על גזר הדין.

**סעיף 45** מוצע להבחין בין עבירה של הפעלת בית דיור מוגן שלא ניתן לגביו רישיון הפעלה לפי חוק זה, או הפעלת בית דיור מוגן שלא בהתאם לתנאי רישיון ההפעלה או להוראות לפי חוק זה באופן שיש בו כדי לסכן את שלומם של הדיירים בבית הדיור המוגן, לבין עבירה של הפעלת בית דיור מוגן שלא בהתאם לתנאי הרישיון או להוראות לפי חוק זה באופן שאינו מסכן את הדיירים בו. העונש בשל העבירה הראשונה כבד יותר – שנה מאסר או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן – חוק העונשין), העומד כיום על 226,000 שקלים חדשים, ודינה של העבירה השנייה – חצי שנת מאסר או קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין העומד כיום על 75,300 שקלים חדשים.

**סעיף 46** מוצע לקבוע, כי אדם שהוא נושא משרה בתאגיד חייב לעשות כל שניתן כדי למנוע ביצוע עבירות לפי סעיף 45 כנוסחו המוצע, בידי התאגיד. כמו כן מוצע לקבוע חוקה ולפיה נושא משרה הפר את חובתו האמורה אם נעברה עבירה כאמור בידי התאגיד או בידי עובד מעובדיו, אלא אם כן הוכיח נושא המשרה שעשה כל שניתן כדי למלא את חובתו האמורה.

כמו כן, אם ראה בית המשפט כי השתנו הנסיבות או שהתגלו עובדות חדשות הנוגעות להחלטה בעניין צו, רשאי הוא לעיין מחדש בהחלטתו, לבקשת אחד הצדדים.

### סעיף 44 לסעיף קטן (א)

ככלל, בית המשפט המוסמך לדון בעבירות לפי החוק המוצע, הוא בית משפט השלום.

מוצע שעל החלטה בעניין צו שניתנה בידי בית משפט השלום יהיה ניתן להגיש ערעור לבית משפט מחוזי. עם זאת, ייתכנו מקרים שבהם החלטה בעניין צו תינתן בידי בית משפט מחוזי, וזאת כאשר יהיו כרוכות בעניין עבירות חמורות יותר. ערעור על החלטה כאמור שניתנה בידי בית משפט מחוזי יוגש לבית המשפט העליון.

לפי המוצע, ערעור לפי סעיף זה, לבית משפט מחוזי או לבית המשפט העליון, לפי העניין, יהיה בדרך שמערערים על החלטה בעניין אזרחי ויידון לפני שופט יחיד, כפי שקבוע בסעיף 2(ו) לחוק הגבלת שימוש במקום לשם מניעת ביצוע עבירות, התשס"ה-2005, לעניין ערעור על צו הגבלה שיפוטי להגבלת שימוש במקום.

### לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע כי מי שהורשע בעבירה לפי סעיף 45 כנוסחו המוצע (הפעלה או ניהול של דיור מוגן בלי רישיון הפעלה או שלא בהתאם לתנאי הרישיון או להוראות לפי

<sup>9</sup> ס"ח התשס"ה, עמ' 426.

(ב) נעברה עבירה לפי סעיף 45 בידי תאגיד או בידי עובד מעובדיו, חוקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר את חובתו לפי סעיף קטן (א), אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו האמורה.

(ג) בסעיף זה, "נושא משרה" – מנהל פעיל בתאגיד, בעל תפקיד האחראי מטעם התאגיד על התחום שבו נעברה העבירה ושותף למעט שותף מוגבל.

### פרק ז': הוראות שונות

47. ממונה דיור מוגן המנהל הכללי של משרד הרווחה ימנה, מבין עובדי משרדו, ממונה דיור מוגן שתפקידו יהיו לפי הוראות חוק זה.
48. סודיות אדם שהגיע אליו מידע לפי הוראות חוק זה תוך כדי מילוי תפקידו או במהלך עבודתו, ישמרנו בסוד, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא לפי הוראות חוק זה או חיקוק אחר או לפי צו של בית משפט; לענין זה, "מידע" – לרבות כל ידיעה, נתון או רישום, בין על גבי מסמך ובין בתצלום, הקלטה או מאגר מידע אלקטרוני.
49. טיפול בפניות הציבור הממונה ימנה אדם מטעמו שיהיה אחראי לטיפול בפניות הציבור, לרבות פניות של דיירים בבתי דיור מוגן, לענין הפרת ההוראות לפי חוק זה; פרטי האדם שמונה כאמור, הכוללים את שמו, מען משרדו ופרטי ההתקשרות עמו, יפורסמו באתר האינטרנט של משרד הרווחה וכן במקום בולט לעין בשטח ציבורי בבית הדיור המוגן.
50. התנה – לטובת הדייר אין להתנות על ההוראות לפי חוק זה אלא לטובת הדייר.
51. תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000<sup>10</sup>, בתוספת הראשונה, אחרי פרט 7 יבוא:
- "7א. הסדרת הפעלת עסק – החלטה של רשות לפי הוראות החיקוקים המפורטים בזה:
- (1) חוק הדיור המוגן, התש"ע-2010.
52. תיקון חוק הצבת מכשירי החייאה במקומות ציבוריים בחוק הצבת מכשירי החייאה במקומות ציבוריים בסופו יבוא "וכן בתי דיור מוגן כהגדרתם בחוק הדיור המוגן, התש"ע-2010".

### ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיף 47 מוצע לקבוע כי הממונה ימונה בידי המנהל הכללי של משרד הרווחה, מבין עובדי משרד הרווחה, ותפקידו יהיו כמפורט בחוק המוצע.
- סעיף 48 כדי לצמצם את הפגיעה בפרטיותם של הדיירים בבית הדיור המוגן, מוצע לקבוע חובת סודיות מורחבת על כל אדם שהגיע אליו מידע לפי הוראות חוק זה תוך כדי מילוי תפקידו או במהלך עבודתו. כך, מוצע לקבוע כי אדם שהגיע אליו מידע כאמור ישמרנו בסוד, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא לפי הוראות חוק זה או חיקוק אחר או לפי צו של בית משפט; לענין זה מוצע להבהיר כי המונח מידע כולל כל ידיעה, נתון או רישום, בין על גבי מסמך ובין בתצלום, הקלטה או מאגר מידע אלקטרוני.
- סעיף 49 מוצע לקבוע כי הממונה ימנה אדם מטעמו שיהיה אחראי לטיפול בפניות הציבור לענין הפרת ההוראות לפי חוק זה, ובכלל זה תלונות של דיירים נגד בעל רישיון הפעלה, מנהל בית דיור מוגן או מי מצוות
- העובדים בבית הדיור המוגן בכל ענין הנוגע לפגיעה בזכויותיהם. מוצע לקבוע כי פרטי האדם שמונה כאמור, לרבות הדרכים להתקשר עמו, יפורסמו באתר האינטרנט של המשרד וכן במקום בולט בשטחו של בית הדיור המוגן.
- סעיף 50 כדי להגן על הדיירים בבתי דיור מוגן, מוצע לקבוע במפורש כי אין להתנות על ההוראות לפי חוק זה אלא לטובת הדייר.
- סעיף 51 מוצע לתקן את התוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים ולקבוע שעל החלטות של הרשויות המוסמכות לפי החוק המוצע, יהיה ניתן לעתור לבית משפט לעניינים מינהליים, למעט על החלטות שלגביהן נקבע בחוק הסדר שונה לענין עיון חוזר, השגה או ערעור.
- סעיף 52 חוק הצבת מכשירי החייאה במקומות ציבוריים, התש"ס-2008, מחייב מחזיק, מפעיל או בעלים של מקום ציבורי כמפורט בתוספת לחוק האמור, להציב

<sup>10</sup> ס"ח התש"ס, עמ' 190; התש"ע, עמ' 502.

<sup>11</sup> ס"ח התש"ס, עמ' 680.



53. הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות כל דין ולא לגרוע מהן, אלא אם כן נאמר שמירת דינים אחרת בחוק זה.
54. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, בהתייעצות עם השר לענייני גמלאים, ביצוע ותקנות להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, לרבות הטלת אגרה על מבקש רישיון בעד הגשת בקשה לקבלת רישיון הפעלה לפי סעיף 3 ואגרה שנתית על בעל רישיון הפעלה.
55. תחילתו של חוק זה שלוש שנים מיום פרסומו (בפרק זה – יום התחילה). תחילה
56. (א) ההוראות לפי חוק זה יחולו גם לעניין בית דיור מוגן שהוא בית משותף; ואולם במקרה של סתירה בין הוראות חוק זה לבין הוראות חוק המקרקעין לעניין בית משותף, יגברו הוראות חוק זה; לעניין זה –
- “בית משותף” – כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, וכן בית שאינו רשום כבית משותף כמשמעותו לפי פרק ו' לחוק האמור;
- “חוק המקרקעין” – חוק המקרקעין, התשכ”ט-1969.<sup>12</sup>
- (ב) ההוראות לפי חוק זה לא יחולו לעניין –
- (1) החלק בבית הדיור המוגן המשמש כמחלקה סיעודית;
- (2) מעון המשמש או שנועד לשמש למגורי זקנים כהגדרתם לפי חוק הפיקוח על מעונות, התשכ”ה-1965,<sup>13</sup> שההוראות לפי החוק האמור חלות לגביו;
- (3) בית דיור מוגן המשמש או שנועד לשמש למגורי קשישים, אשר מנוהל בידי משרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העלייה או מי מטעמם.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### סעיף 56 לסעיף קטן (א)

כיוון שאין מניעה שבית דיור מוגן ייחשב כבית משותף, מוצע להחיל את ההוראות לפי חוק זה גם לעניין בית דיור מוגן שהוא בית משותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, התשכ”ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין) וכן בית שאינו רשום כבית משותף כמשמעותו לפי פרק ו' לחוק האמור. עם זאת מוצע לקבוע כי במקרה של סתירה בין הוראות חוק זה להוראות חוק המקרקעין לעניין בית משותף, יגברו הוראות חוק זה.

### לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע כי ההוראות לפי חוק זה לא יחולו לעניין –

(1) מחלקה סיעודית (מוסד רפואי כהגדרתו בפקודת בריאות העם, 1940, שבו מאושפזים חולים סיעודיים) גם אם היא מהווה חלק מבית הדיור המוגן, שכן רישוי מחלקות סיעודיות היא מסמכותו של משרד הבריאות בהתאם לפקודת בריאות העם, 1940;

(2) מעון לזקנים שהרישוי שלו מוסדר בחוק הפיקוח על המעונות, התשכ”ה-1965;

(3) בית דיור מוגן לקשישים המופעל על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד הקליטה או מי מטעמם (למשל בתי דיור מוגן המנוהלים על ידי חברת עמידר או כל תאגיד

במקום זה מכשירי החייאה, כאשר המטרה היא לתת טיפול מיידי מהיר לאדם הנמצא בסכנת חיים בעקבות הפרעות בקצב הלב.

מחקרים מראים כי מתן שוק חשמלי על ידי מכשירי החייאה עשוי להציל את חייהם של כ-90% מהלוקים בדם לב. מוצע לתקן את התוספת לחוק האמור ולהוסיף לרשימת המקומות שיש להציב בהם מכשירי החייאה גם בתי דיור מוגן כהגדרתם בחוק המוצע, וזאת נוסף על בתי אבות המנויים בתוספת כבר כיום.

סעיף 53 מוצע לקבוע הוראת שמירת דינים ולפיה הוראות החוק המוצע באות להוסיף על הוראות כל דין אחר, ובכלל זה למשל חוק החוזים (חלק כללי), התשל”ג-1973, חוק החוזים האחידים, התשמ”ג-1982 וחוק הגנת הצרכן, התשמ”א-1981, ולא לגרוע מהן.

סעיף 54 מוצע להסמיך את שר הרווחה, בהתייעצות עם השר לענייני גמלאים, להתקין תקנות לביצוע חוק זה, לרבות בעניין הטלת אגרה על מבקש רישיון הפעלה בעד הגשת בקשה לרישיון הפעלה לפי סעיף 3 והטלת אגרה שנתית על בעל רישיון הפעלה.

סעיף 55 מוצע כי תחילתו של החוק המוצע תהיה שלוש שנים ומיום פרסומו (להלן – יום התחילה), וזאת כדי לאפשר שהות מספקת להיערכות לקראת יישומו.

<sup>12</sup> ס”ח התשכ”ט, עמ’ 259.

<sup>13</sup> ס”ח התשכ”ה, עמ’ 48.

(ג) הוראות שיקבע השר בהתייעצות עם השר לענייני גמלאים בתקנות לפי סעיף 13(א)1, לעניין התאמות הנגישות הנדרשות בהתאם להוראות לפי כל דין כדי לאפשר לאדם עם מוגבלות נגישות סבירה לבית הדיור המוגן ולשטחים הציבוריים שבו וכן לדירות שבבית הדיור המוגן ולחדרים מסוימים בהן, יחולו בהדרגה, בהתאם להוראות שייקבעו בתקנות אלה, ובלבד שתחולתן תושלם עד תום ארבע שנים מיום התחילה. מי שהפעיל בית דיור מוגן ערב יום התחילה והגיש לגביו בקשה לקבלת רישיון הפעלה לפי הוראות חוק זה בתוך שישה חודשים מיום התחילה, רשאי להמשיך ולהפעיל את בית הדיור המוגן לאחר יום התחילה אף שאין בידו רישיון הפעלה, עד למתן החלטת הממונה בבקשתו; הממונה ייתן את החלטתו בבקשה כאמור בתוך שנה מיום התחילה.

## תוספת

(סעיף 19(א))

### שירותי חובה

- (1) שירותי אחזקה;
- (2) שירותי ניקיון;
- (3) שירותי שמירה;
- (4) שירותי בריאות;
- (5) שירותי עזרה ראשונה והחייאה בבית הדיור המוגן, במשך כל שעות היממה, בדיאדם שקיבל הכשרה מתאימה לכך, והפעלת מנגנון לבקרת מצבו הרפואי של הדייר;
- (6) שירותי תרבות וחברה;
- (7) שירותי עבודה סוציאלית.

## ד ב ר י ה ס ב ר

להוראות לפי כל דין כדי לאפשר לאדם עם מוגבלות נגישות סבירה לבית הדיור המוגן, יחולו בהדרגה בהתאם להוראות שיקבע השר בתקנות אלה, ובלבד שתחולתן תושלם עד תום 4 שנים מיום התחילה. (ר' לעניין זה הוראות לעניין החלה בהדרגה של תקנות נגישות לעניין מקום ציבורי בסעיף 19טו לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות).

סעיף 57 לסעיף קטן (א)

מוצע לקבוע הוראות מעבר לעניין בתי דיור מוגן הפועלים כבר כיום כבתי דיור מוגן. לפי המוצע, בית דיור מוגן אשר הגיש בקשה לקבלת רישיון הפעלה בתוך שישה חודשים מיום תחילתו של חוק זה, יוכל להמשיך ולפעול כבית דיור מוגן עד למתן החלטה לגביו מאת הממונה.

אחר מטעם אותם משרדים). במקרים אלה, מטרת הקמת דיור ציבורי היתה בעיקר לספק פתרונות דיור לקשישים עצמאיים מחוסרי דיור. לעתים קרובות התשלום על ידי הדיירים במסגרות אלה הוא חלקי ואף סמלי וכך גם השירותים הנוספים הניתנים לדיירים (כך לדוגמה לא ניתנים בו שירותי בריאות). מסגרות אלה שונות במטרתן ובאופיין מבתי הדיור המוגן שאותן מסדיר החוק המוצע ולפיכך מחייבות הסדרה שונה. לפיכך, מוצע שלא להחיל עליהן את הוראות החוק במתכונתו המוצעת.

לסעיף קטן (ג)

מוצע לקבוע כי ההוראות שיקבע שר הרווחה בהתייעצות עם השר לענייני גמלאים בתקנות לפי סעיף 13(א)1, לעניין התאמות הנגישות הנדרשות בהתאם



