

פרק א': הגדרות

1. הגדרות

בחוק זה —

"בית דיור מוגן" — מקבץ דירות המיועד למגורי דיירים, הבנוי במבנה אחד או בכמה מבנים סמוכים, שבו מוצעים לדיירים, תמורת תשלום מצדם, שירותים נוסף על שירותי אחזקה, ניקיון או שמירה;

"בקשה בעניין צו" — בקשה להארכת תוקפו של צו הגבלה מינהלי לפי סעיף 38(ז), בקשה לביטול צו הגבלה מינהלי לפי סעיף 39 או בקשה למתן צו הגבלה שיפוטי לפי סעיף 40;

"דייר" — מי שמלאו לו שישים שנים ומתגורר בדירה בבית דיור מוגן וכן בן זוג המתגורר עמו בדירה;

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

"הליך פלילי" — החל בהגשת כתב אישום;

"הסכם התקשרות" — כמשמעותו בסעיף 16;

"ועד דיירים" — כמשמעותו בסעיף 35;

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

"מדד המחירים לצרכן" — מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

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

"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 בפועל 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, בניכוי כל סכום שנוכה מאותו תשלום בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות והדין;

"פקודת בריאות העם" — פקודת בריאות העם, 1940;

"רופא מחוזי" — כהגדרתו בפקודת בריאות העם;

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

"שליטה" — כהגדרתה בחוק ניהול ערך, התשכ"ח-1968;

"השר" — שר הרווחה והשירותים החברתיים.

פרק ב': רישיון להפעלת בית דיור מוגן

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

### 3. בקשה לרישיון או לחידושו

- (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 בתקנות הוראות לעניין הגשת בקשה לפי סעיף זה, לרבות הפרטים שתכלול ומסמכים שיצורפו אליה.

### 4. תנאים למתן רישיון או לחידושו

(א) הממונה לא ייתן רישיון הפעלה ולא יחדשו, אלא אם כן מתקיימים כל אלה:

(1) מתקיים אחד מאלה:

(א) מבקש הרישיון הוא הבעלים של המקרקעין שעליהם בנוי או ייבנה, לפי העניין, בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון או חידושו (בסעיף זה — המקרקעין), ואם היו המקרקעין משועבדים לטובת צד שלישי — מבקש הרישיון צירף לבקשה לקבלת הרישיון או לחידושו (בסעיף זה — בקשה) אישור שימוש חתום בידי הצד השלישי;

(ב) מבקש הרישיון הוא חוכר של המקרקעין או שהוא זכאי להירשם כבעלים או כחוכר של המקרקעין, והוא צירף לבקשה אישור שימוש חתום בידי בעל המקרקעין; ואולם אין במתן אישור שימוש כאמור כדי לפטור את מבקש הרישיון מהחובות החלות עליו לפי כל דין אחר, ובכלל זה החובה לקבל אישור או היתר אחר הנדרשים לפי כל דין; היו המקרקעין משועבדים לטובת צד שלישי — מבקש הרישיון צירף לבקשה גם אישור שימוש חתום בידי הצד השלישי;

בפסקה זו —

"אישור שימוש" — אישור בכתב שאינו מוגבל ואינו מותנה, חתום בידי בעל המקרקעין או צד שלישי שלטובתו שועבדו המקרקעין, לפי העניין, שבו הוא מאשר למבקש הרישיון להשתמש במקרקעין לצורך הפעלת בית דיור מוגן וכן כי הוראות סעיף 29 תקפות לגביו;

"חוכר" — חוכר של המקרקעין למשך תקופה של עשרים שנה לפחות;

(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, מנהל או בעל שליטה, לפי העניין, של בית דיור מוגן, או בעבירה שהממונה סבר כי מי שביצעה עלול לסכן את הדיירים שבבית הדיור המוגן או לפגוע בטובתם, והכל כפי שיוורה השר בנהלים שיפורסמו באתר האינטרנט של משרד הרווחה;

(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 פירוקו מרצון;

(4) מבקש הרישיון הוכיח כי הוא בעל יציבות כלכלית מתאימה, כפי שקבע השר, באישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, 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 משפט, בנוגע לבית דיור מוגן שאותו הפעיל מבקש הרישיון או בנוגע לבית דיור מוגן אחר שהפעיל תאגיד בשליטת אותו בעל שליטה השולט

במבקש הרישיון, החלטה סופית שבשלה אין זה ראוי ליתן רישיון למבקש הרישיון, והיא 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 את 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, לאחר שנתן למבקש הרישיון הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ג) הממונה רשאי להתנות מתן רישיון הפעלה בהמצאת חוות דעת של מורשה לנגישות השירות ושל מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה כהגדרתם בסעיף 8 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, ולפיה קוימו הוראות נגישות לפי כל דין

המחייבות נגישות לאנשים עם מוגבלות כהגדרתם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998; לענין זה, יביא הממונה בחשבון את קיומה של חוות דעת כאמור לפי הסעיף האמור, ואת הצורך בחוות דעת נוספת.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (א)(1), הממונה רשאי ליתן רישיון אם הדיירים בבית הדיור המוגן הם הבעלים או החוכרים

של המקרקעין או שהם זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של המקרקעין, והוא רשאי להתנות רישיון לפי סעיף קטן זה בתנאים; בסעיף קטן זה, "חוכר" — כהגדרתו בסעיף קטן (א).

#### 5. דחיית החלטה לענין מתן רישיון הפעלה או חידושו

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(א)

(2), רשאי הוא, לאחר שנתן למבקש הרישיון הזדמנות לטעון את טענותיו, לדחות את החלטתו בענין מתן הרישיון או חידושו, לפי הענין, עד לסיום ההליכים כאמור.

#### 6. סירוב לתת רישיון או לחדשו

הממונה רשאי לסרב לתת רישיון הפעלה או לחדשו, מנימוקים שימסור למבקש הרישיון 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

(א) הממונה רשאי לקבוע ברישיון הפעלה תנאים שיש לקיימם במהלך תקופת תוקפו של הרישיון, כולה או חלקה, לשם קיום הוראות חוק זה, לרבות התנאים שנקבעו לפי סעיף 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, לשם קיום ההוראות האמורות, ובלבד שלא יעשה כן מיוזמתו אלא לאחר שנתן לבעל הרישיון הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) הממונה רשאי לקבוע ברישיון כי מבקש הרישיון יקיים מערכת ניהול חשבונות נפרדת לבית הדיור המוגן, כדי לאפשר מינוי מפעיל מיוחד לפי סעיף 44, בעת הצורך.

(ג) הממונה רשאי ליתן רישיון מותנה, גם אם לא התקיימו כל הוראות חוק זה, אשר יעמוד בתוקפו חמש שנים או עד ליום תחילת אכלוס בית הדיור המוגן, לפי המוקדם.

#### 8. תקופת תוקפו של רישיון

(א) רישיון הפעלה יינתן לתקופה של ארבע שנים, והממונה רשאי לחדש את תוקפו לתקופות נוספות של ארבע שנים כל אחת.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), הממונה רשאי לתת רישיון הפעלה או לחדשו, לפי הענין, 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. 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 ינתן 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;

(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, ואם בעל הרישיון הוא תאגיד — גם בעל השליטה בתאגיד, הפר הוראה לפי כל דין לענין ניהול עסק של בית דיור מוגן או של בית אבות; בפסקה זו, "בית אבות" — מעון לזקנים כמשמעותו בחוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965;

(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 (א)(2), (3) או (5), אלא לאחר שדרש מבעל הרישיון לקיים את התנאי או את ההוראה שחדלו להתקיים או שהופרו כאמור באותו סעיף קטן, באופן ובתוך המועד שהורה, ובעל הרישיון לא עשה כן, ובכלל זה, רשאי הממונה, לדרוש מבעל הרישיון להחליף את מנהל בית הדיור המוגן, כל בעל תפקיד אחר בו או נתן שירותים לבית הדיור המוגן (בסעיף זה — בעל תפקיד), בבעל תפקיד אחר, לאחר שנתן לבעל הרישיון הזדמנות לטעון את טענותיו; הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו לא ניתן לקיים את התנאי או את ההוראה שחדלו להתקיים או שהופרו.

(ג) היה לממונה יסוד סביר להניח כי נגד בעל רישיון הפעלה או נגד מנהל של בית דיור מוגן, ואם בעל הרישיון הוא תאגיד — גם נגד בעל השליטה בתאגיד, מתנהלים הליכים פליליים בקשר לעבירה כאמור בסעיף 4(א)(2), במהלך תקופת תוקפו של הרישיון, רשאי הוא, לאחר שנתן לבעל הרישיון ולבעל השליטה, הזדמנות לטעון את טענותיהם, 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. הודעה על שינוי פרטים

בעל רישיון הפעלה יודיע לממונה, בכתב, על כל שינוי בפרט מהפרטים שמסר לפי סעיף 3, בתוך שלושים ימים מיום השינוי.

## 12. ניהול מרשם לעניין רישיונות הפעלה

(א) הממונה ינהל מרשם שבו יירשמו בתי דיור מוגן שניתן לגביהם רישיון הפעלה וכן בתי דיור מוגן שרישיון הפעלה שניתן לגביהם בוטל או הותלה לפי סעיף 10 (בסעיף זה — המרשם).

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

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

#### **13. תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן**

(א) השר, לאחר התייעצות עם השר לאזרחים ותיקים, יקבע תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן שניתן לגביו רישיון הפעלה, בין השאר בעניינים אלה:

- (1) תנאים ואמצעים, לרבות תנאים פיזיים, סביבתיים, בטיחותיים ותברואתיים, הדרושים להפעלת התקינה של בית הדיור המוגן; הוראות לעניין תנאים תברואתיים ייקבעו גם לאחר התייעצות עם שר הבריאות;
  - (2) תנאים לעניין ניסיון, הכשרה מקצועית וותק הנדרשים ממנהל של בית דיור מוגן.
- (ב) תקנות לפי פסקאות (1) ו-(2) בסעיף קטן (א) טעונות את אישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת.

#### **14. מינוי צוות רב-מקצועי**

בעל רישיון הפעלה ימנה צוות רב-מקצועי המורכב מרופא, עובד סוציאלי ואחות, אשר ימלא בבית הדיור המוגן שלגביו ניתן לו הרישיון את התפקידים המפורטים בפרק זה (בחוק זה — צוות רב-מקצועי).

#### **15. אישור לצורך קבלת דייר לבית דיור מוגן**

בעל רישיון הפעלה רשאי לקבל אדם כדייר לבית הדיור המוגן שלגביו ניתן לו הרישיון, ובלבד שהצוות הרב-מקצועי אישר כי הוא מסוגל לדאוג לצרכיו האישיים ולנהל את משק ביתו, גם אם ניתן לו סיוע חלקי.

#### **16. חובת התקשרות בהסכם**

(א) בעל רישיון הפעלה יערוך הסכם התקשרות בכתב עם מי שמבקש להיות דייר בבית הדיור המוגן שלגביו ניתן לו הרישיון ושאושר לגביו האמור בסעיף 15 (בפרק זה — מי שמבקש להיות דייר) אשר יסדיר את היחסים ביניהם.

(ב) בהסכם ההתקשרות יפורטו, בין השאר, העניינים המנויים בסעיף 17(א) כפי שפורטו במסמך הגילוי שנמסר למי שמבקש להיות דייר, וכן יצורפו לו מפרט של הדירה בבית הדיור המוגן שבה יתגורר המבקש להיות דייר, הערוך בטופס שקבע השר, והעתק מסמך הגילוי ותנאיו כפי שקיבל מי שמבקש להיות דייר מבעל רישיון הפעלה שעמו נערך הסכם ההתקשרות.

(ג) הסכם התקשרות יהיה ערוך, ככל האפשר, בשפתו של מי שמבקש להיות דייר או בשפה שהוא דובר ומבין אותה, או על פי בקשתו, באחת מהשפות האלה: עברית, ערבית, אנגלית, רוסית או אמהרית; על אף האמור בסעיף קטן זה, בעל רישיון הפעלה רשאי לערוך את ההסכם בעברית אם המציא, על חשבוננו, לדייר תרגום של ההסכם לאחת השפות האמורות או לשפה אחרת שביקש הדייר.

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

(ה) הסכם ההתקשרות יהיה לתקופה בלתי קצובה.

#### **17. חובת מסירת מסמך גילוי לפני כריתת הסכם**

(א) בעל רישיון הפעלה ימסור למי שמבקש להיות דייר, זמן סביר לפני כריתת הסכם ההתקשרות עמו, מסמך גילוי, לפי טופס שקבע השר, שבו יפורטו עניינים אלה:

(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, היותו של הרישיון רישיון קבוע או רישיון מותנה כאמור בסעיף 7(ג),

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 והתנאים לפינוי דייר בשל מצב רפואי לפי הוראות סעיף 29(א)(3);

(5) תיאור המבנה בבית הדיור המוגן, הדירות שבהן התעניין מי שמבקש להיות דייר 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;

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

שירותי חובה, שירותים לפי ההסכם ושירותי רשות, אם ישנם;

(9) התשלומים שישלם הדייר, ובכלל זה פיקדון, וכן פרטים אלה לגבי דירות כאמור בפסקה (5):

(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, הוראות לעניין ניכוי סכומים מהפיקדון

ומועדי השבת הפיקדון בהתאם להוראות סעיף 28(א) ו-(ב);

(3) הצמדת הפיקדון בהתאם להוראות סעיף 28(ד);

(ב) לעניין דמי האחזקה — גובהם, המועדים לתשלום, המנגנון לעדכוןם כאמור בסעיף 26, ופירוט

השירותים שיינתנו לדייר בעדם; בחוק זה, "דמי האחזקה" — תשלום עתי שהדייר מחויב לשלמו לבית

הדיור המוגן בעד השירותים הניתנים לו בבית הדיור המוגן, בלי שניתנת לו אפשרות מעשית לוותר על

התשלום במסגרת העסקה;

(ג) לעניין כל תשלום אחר, שאינו כלול בדמי האחזקה — גובה התשלום, מועדי התשלום, המנגנון

לעדכוןם וזכותו של הדייר לבטל את קבלת השירותים;

(10) זכותו של הדייר להבטחת כספי הפיקדון שישולמו על ידו ופרטי הבטחה שמתחייב בעל הרישיון לתת

לדייר להבטחת הכספים 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 דיור מוגן,

והשבת הפיקדון, כולו או חלקו, בנסיבות אלה;

(16) תנאים לשמירת זכות המגורים בבית הדיור המוגן במקרה של אשפוז 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.

(ב) (1) מסמך הגילוי ייחתם בידי בעל הרישיון או מי מטעמו, ויצוין בו התאריך שבו נמסר למבקש להיות דייר; מסמך הגילוי, למעט לעניין כללי ההתנהגות לפי סעיף קטן (א)(17), יהיה בתוקף כלפי בעל הרישיון שלושים ימים ממועד מסירתו.

(2) מסמך הגילוי 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; על אף האמור, בעל רישיון הפעלה רשאי לערוך את מסמך הגילוי בעברית אם המציא, על חשבוננו, למבקש להיות דייר תרגום של מסמך הגילוי לאחת השפות האמורות או לשפה אחרת שביקש המבקש.

(3) הוראות לפי סעיף 4 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, לעניין גודל אותיות בחוזה אחיד, יחולו, בשינויים המחויבים, על מסמך הגילוי.

(ג) מסמך גילוי כשלעצמו לא יהווה התחייבות של המבקש להיות דייר או של בעל הרישיון להתקשר בהסכם התקשרות.

## 18. תקופת ניסיון וביטול הסכם התקשרות

(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.

(ג) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ב), דייר רשאי לבטל את הסכם ההתקשרות בכל עת, ובלבד שהודיע על כך לבעל הרישיון שלושה חודשים מראש; על ביטול כאמור יחולו הוראות סעיף 28.

## 19. חובה לספק שירותים לדייר

### (תיקון התשע"ח)

(א) בעל רישיון הפעלה יספק לדייר, בעצמו או באמצעות אחר, שירותים אלה:

(1) כל השירותים המנויים בתוספת הראשונה; השירותים האמורים יינתנו בהיקף ובאופן כפי שהתחייב בעל הרישיון כלפי הדייר בהסכם ההתקשרות (בפרק זה – שירותי חובה), ואין הוא רשאי לצמצם את היקף שירותי החובה או לגרוע מטיבם במהלך תקופת תוקפו של ההסכם;

(2) כל השירותים שאותם התחייב בעל הרישיון לתת בהסכם ההתקשרות, מעבר לשירותי החובה (בפרק זה – שירותים לפי ההסכם), בהיקף ובאופן כפי שהתחייב בעל הרישיון כלפי הדייר בהסכם ההתקשרות, ואין הוא רשאי לצמצם את היקף השירותים לפי ההסכם או לגרוע מטיבם, אלא אם כן קיבל את הסכמת הדייר בכתב בסמוך לפני מועד השינוי.

(ב) בעל רישיון הפעלה רשאי להציע לדייר לספק לו שירותים נוספים שאינם שירותי חובה או שירותים לפי ההסכם (בפרק זה – שירותי רשות); ואולם אין הוא רשאי לחייב דייר לקבל שירותי רשות, אלא אם כן בחר הדייר לקבלם והסכמתו לכך ניתנה מראש ובכתב.

## 20. חובת הקמת מחלקה סיעודית

(א) בעל רישיון הפעלה של בית דיור מוגן שבו 250 דירות לפחות, יבטיח כי בבית הדיור המוגן תפעל מחלקה סיעודית, והוא יאפשר לדייר הזקוק לאשפוז, להתאשפז באותה מחלקה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הממונה רשאי לפטור בעל רישיון מחובת הפעלה של מחלקה סיעודית, למשך תוקפו של

הרישיון, אם הוכח להנחת דעתו כי התקיימו כל אלה:

- (1) בסמוך לבית הדיור המוגן פועלת מחלקה סיעודית וקיים הסדר בין בית הדיור המוגן למחלקה הסיעודית לענין אשפוז דייר הזקוק לאשפוז סיעודי באותה מחלקה;
- (2) מתקיימים טעמים מיוחדים המצדיקים שלא להקים או להפעיל מחלקה סיעודית באותו בית דיור מוגן.

## 21. קביעת כללי התנהגות

- (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).
- (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 שלושים ימים מראש לפחות.

## 22. שמירה על כבודם ופרטיותם של הדיירים

- (א) בעל רישיון הפעלה ידאג לשמירה על כבודו ופרטיותו של כל דייר בבית הדיור המוגן' תוך התחשבות ברצונו של הדייר.
- (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 בדירה או בדירות הסמוכות לדירתו של הדייר או במערכות של בית הדיור המוגן, ובלבד שכניסה כאמור תיעשה, ככל האפשר, בתיאום מראש עם הדייר;
- (3) הכניסה נדרשת בשל חשש לשלמו של הדייר או לרווחת דיירים אחרים בבית הדיור המוגן.

## 23. בדיקת שלומם ורווחתם של הדיירים

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 מיידי 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. העסקת עובדים או התקשרות עם נותני שירותים

(א) לא יועסק בבית הדיור המוגן, לרבות העסקה על ידי קבלן כוח אדם או קבלן שירות כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996, אדם הבא 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; הגיש בעל רישיון בקשה לממונה להעסיק עובד מסוים, ישיב לו הממונה בתוך שבעה ימי עבודה; לא השיב הממונה כאמור, רשאי בעל הרישיון להעסיק את אותו עובד.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בנסיבות המחייבות העסקה מיידיית של עובד, רשאי בעל רישיון הפעלה שהגיש בקשה לממונה להעסיק עובד מסוים והממונה טרם השיב לו, להעסיק את אותו עובד, לפי סעיף קטן זה, לתקופה שלא תעלה על



שבעה ימי עבודה.

(ג) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על העסקת עובד על ידי הדייר.

## 25. ביצוע שינויים בשטחי בית הדיור המוגן

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;
- (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 אופייה;
- (4) לא יעביר דייר מדירתו לדירה אחרת אלא בהסכמת הדייר, למעט לצורך תיקון, שיפוץ או אחזקה של הדירות או המבנה (בפסקה זו — תיקון), המחייבים את העברת הדייר לדירה אחרת בבית הדיור המוגן, ולתקופת התיקון, ובלבד שהיא תקופה סבירה; ככל הניתן, יועבר הדייר לדירה דומה לדירתו.

## 26. גביית תשלומים מדייר

(א) בעל רישיון הפעלה —

- (1) לא יגבה מדייר תשלום שלא פורט בהסכם ההתקשרות עמו;
  - (2) לא יעלה את דמי האחזקה וכל תשלום אחר שאין לדייר אפשרות מעשית לוותר עליו במסגרת העסקה, הנגבים מהדייר, מעבר לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, אלא בהתאם לשינוי בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן, ולא יותר מהשיעור המרבי שנקבע בהסכם ההתקשרות;
  - (3) לא יגבה מדייר תשלום רק בשל עזיבתו את בית הדיור המוגן.
- (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א)(1), בעל רישיון הפעלה רשאי לגבות מדייר תשלום בעד שירותי רשות שהוא מספק לו, אשר לא פורט 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.

27.

## בטוחות להבטחת כספי הפיקדון

2

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

- (1) מסר ערבות בנקאית לדייר;
  - (2) ביטח את הדייר אצל מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, כמוטב בלתי חוזר בחוזה הביטוח, ובלבד שדמי הביטוח שולמו מראש;
  - (3) העביר 40 אחוזים מהפיקדון לנאמן, לפי חוזה נאמנות שהדייר הוא הנהנה בו;
  - (4) רשם משכנתה ראשונה על המקרקעין לטובת הדייר.
- (ב) בעל רישיון הפעלה יישא ב-20 אחוזים מהעלות הכרוכה בהבטחת הכספים ששילם דייר על חשבון פיקדון, בהתאם להוראות סעיף זה, וביתרת העלות — יישא הדייר; בעל רישיון הפעלה לא ישית את העלויות המוטלות עליו לפי סעיף קטן זה על הדיירים, לרבות באמצעות דמי האחזקה.
- (ג) מימוש בטוחה שניתנה לפי סעיף קטן (א) יהיה בנסיבות של חדלות פירעון, לרבות בנסיבות של צו הקפאת הליכים, צו

לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למיני כונס נכסים או בנסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת להשיב את הפיקדון; השר, בהתייעצות עם שר המשפטים ובאישור ועדת העבודה והבריאות של הכנסת, רשאי לקבוע לעניין זה עילות נוספות של חדלות פירעון למימוש הבטוחות, וכן הוא רשאי, בלי לגרוע מהוראות כל דין, לקבוע את נוסח הערבות הבנקאית ואת נוסח פוליסת הביטוח.

(ד) הוראות סעיף קטן (א), לא יחולו אם הדייר בחר שלא לקבל בטוחה; החלטת הדייר כאמור תינתן בכתב.

## משכנתה להבטחת כספי הפיקדון

27. 3

### (תיקון התשע"ח)

(א) (1) בעל רישיון לא יחזיק בידיו כספים בסכום העולה על שבעה אחוזים מהפיקדון ששולם בעבור דייר או על 70,000 שקלים חדשים, לפי הנמוך, אלא אם כן הוא רשם משכנתה ראשונה על זכותו במקרקעין שעליהם בנוי בית הדיור המוגן שבו מתגורר הדייר, למעט על שטח מסחרי ושטח מחלקה סיעודית; המשכנתה תירשם לטובת נאמן שימנו הדיירים, והנאמן יציין ברישומיו הפנימיים את חלקו היחסי של כל אחד מהדיירים בסך הפיקדונות.

(2) הנאמן ימונה באסיפת הדיירים, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות של הדיירים שמשתתפים בהצבעה, שלגביה ניתנה הודעה זמן סביר מראש, ושכרו יהיה סביר בנסיבות העניין וייקבע על ידי הדיירים ובעל בית הדיור המוגן; לא הגיעו הצדדים להסכמה על שכר הנאמן, תירשם המשכנתה על זכותו של בעל הרישיון במקרקעין לטובת כל דייר בנפרד.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), היה בית הדיור המוגן רשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, רשאי בעל הרישיון לרשום את המשכנתה הראשונה כאמור באותו סעיף קטן על זכותו במקרקעין לטובת הדייר, על הדירה שבה יתגורר הדייר כפי שפורט בהסכם ההתקשרות; בפרק זה, "בית משותף" ו"פנקס הבתים המשותפים" - כמשמעותם בסעיף 52 ובהוראות לפי סעיף 12 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 בהתאמה.

(ג) היה בית הדיור המוגן בנוי על קרקע בבעלות של רשות מקומית, תירשם המשכנתה על זכותו של בעל הרישיון במקרקעין כאמור בסעיף קטן (א), והרשות המקומית לא תמנע רישום כאמור מהסיבה שמדובר בקרקע שבבעלותה בלבד, ואולם היא רשאית לקבוע את תנאי הרישום; השר רשאי לקבוע תנאים לעניין רישום כאמור; לעניין זה, "רשות מקומית" - עירייה, מועצה מקומית או מועצה אזורית.

27. א.

## הבטחת כספי הפיקדון עד לרישום משכנתה

4

### (תיקון התשע"ח)

(א) היה בית הדיור המוגן בשלבי הקמה וטרם אוכלס, ימסור בעל הרישיון למי ששילם לו כספי פיקדון כאמור בסעיף 2(א) 7 ערבות בנקאית מאת מבטח או תאגיד בנקאי; בפרק זה -

"מבטח" - כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

"תאגיד בנקאי" - כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

(ב) לאחר שהדייר עבר להתגורר בבית הדיור המוגן ומשהשיב מפיקדון לבעל הרישיון את הערבות הבנקאית, יהיה בעל הרישיון רשאי לרשום, חלף הערבות, הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה לפי הוראות סעיף 27, על זכותו במקרקעין לטובת נאמן שימנו הדיירים לפי הוראות סעיף קטן (ג) או לטובת הדייר, ובלבד שנמסרה הודעה כאמור בסעיף קטן (ה); היה בית הדיור המוגן רשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, רשאי בעל הרישיון לרשום את הערת האזהרה

כאמור על זכותו במקרקעין לטובת הדייר על הדירה שבה יתגורר כפי שפורט בהסכם ההתקשרות.

(ג) הנאמן ימונה באסיפת הדיירים, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות של הדיירים שמשותפים בהצבעה, שלגביה ניתנה הודעה זמן סביר מראש; ואולם אם טרם אוכלסו עשרים אחוזים מהדירות בבית הדיור המוגן, ימונה הנאמן על ידי הגוף שמייצג את המספר הגדול ביותר של דיירים.

(ד) הערת האזהרה לפי סעיף קטן (ב) תהיה לתקופה של שנתיים לכל היותר; בסיום התקופה ירשום בעל הרישיון משכנתה על זכותו במקרקעין לפי הוראות סעיף 27.

(ה) נושה שניתנו לטובתו שעבוד או התחייבות לשעבוד לגבי בית הדיור המוגן, ימסור הודעה בכתב שלפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד כאמור לא ימומשו מתוך הדירה של הדייר.

27.ב.

## חלופות להבטחת כספי הפיקדון

5

### (תיקון התשע"ח)

(א) על אף האמור בסעיף 2, בעל רישיון רשאי לקבל תשלום על חשבון הפיקדון כאמור באותו סעיף אף אם לא נרשמה משכנתה לטובת הדייר, ובלבד שעשה אחד מאלה, והוראות סעיף 27 ו-27ז לא יחולו:

(1) הוא מסר לדייר ערבות בנקאית מאת מבטח או תאגיד בנקאי להבטחת כספי הפיקדון;

(2) הוא העביר 40 אחוזים מהפיקדון לנאמן שימנה, לפי חוזה נאמנות שהדייר הוא הנהנה בו; כספי הפיקדון

יוחזקו על ידי הנאמן בנאמנות לטובת הדייר.

(ב) השר, באישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, רשאי לקבוע בטוחות אחרות להבטחת כספי הפיקדון, ויכול

שיקבע בטוחות כאמור לסוגים של בתי דיור מוגן או לסוגים של פיקדונות.

27.ג.

## מחיקת המשכנתה או הערת האזהרה

6

### (תיקון התשע"ח)

(א) התקיימה אחת מהנסיבות שלהלן, יחולו הוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ד), לפי העניין:

(1) השיב בעל רישיון את הפיקדון לפי הוראות סעיף 28 לדייר או לנאמן שמינה הדייר במסמכי המשכנתה;

(2) העביר בעל הרישיון את כספי הפיקדון בהתאם להסכם ההתקשרות;

(3) לא נותרה יתרת פיקדון.

(ב) היתה המשכנתה או הערת האזהרה שנרשמה לפי הוראות סעיף 27 או 27א(ב), לפי העניין, רשומה לטובת נאמן,

ימחק הנאמן את שמו של הדייר מרישומיו הפנימיים, בתוך 14 ימי עסקים מהמועד שבו הומצאו לנאמן מסמכים המעידים על התקיימות אחת מהנסיבות שבסעיף קטן (א).

(ג) היתה המשכנתה או הערת האזהרה רשומה לטובת הדייר לפי הוראות סעיף 27א(2), 27(ב) או 27א(ב), יגיש הדייר, או מי שהוא מינה לעניין זה שהצהיר שאינו בעל זיקה לבעל הרישיון, בקשה למחיקת המשכנתה, בתוך 14 ימי עסקים מהמועד שבו הומצאו לו מסמכים המעידים על התקיימות אחת מהנסיבות שבסעיף קטן (א); לא הוגשה בקשה בתוך התקופה האמורה, יהיה רשאי עורך דין שימנה בעל הרישיון להגיש בקשה למחיקת המשכנתה או הערת האזהרה לאחר שהומצאו לו מסמכים המעידים על התקיימות אחת מהנסיבות שבסעיף קטן (א).

(ד) נפטר הדייר ולא מינה אדם אחר מטעמו לקבלת יתרת הפיקדון לטובת היורשים, או לא אותר מי שמינה הדייר כאמור במאמץ סביר, רשאי בעל הרישיון למנות עורך דין שיפעל בנאמנות לטובת יורשי הדייר, והוא יהיה רשאי למחוק את המשכנתה לפי הוראות סעיף קטן (ג) סיפה ולהחזיק את כספי הפיקדון בנאמנות עד להעברתם לידי היורשים.

(תיקון התשע"ח)

(א) בעל הרישיון יישא בעלות הכרוכה בהבטחת הכספים ששילם דייר על חשבון פיקדון לפי הוראות חוק זה, ולא ישית עלויות אלה על הדייר.

(ב) דייר אינו רשאי לבחור שלא לקבל בטוחה להבטחת כספי הפיקדון לפי סעיפים 27, 27א או 27ב.

(ג) מימוש בטוחה שניתנה לפי חוק זה יהיה בנסיבות של חדלות פירעון, לרבות בנסיבות של צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים, או בנסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת להשיב את הפיקדון; השר, בהתייעצות עם שר המשפטים ובאישור ועדת העבודה והרווחה והבריאות של הכנסת, רשאי לקבוע לעניין זה עילות נוספות של חדלות פירעון למימוש הבטוחות.

(ד) שולם הפיקדון בעבור דייר על ידי אדם אחר, יחולו לגבי אותו אדם הוראות סעיפים 27 עד 27ג וסעיף זה החלות לגבי הדייר, ובכלל זה המשכנתה או בטוחה אחרת להבטחת כספי הפיקדון תירשם לטובתו.

(תיקון התשע"ח)

(א) השר יקים ועדת חריגים, שבה יהיו שלושה חברים כמפורט להלן (בסעיף זה - הוועדה):

(1) הממונה;

(2) עובד משרד הרווחה בעל מומחיות בתחום החשבונאות והפיננסים שימנה השר;

(3) עובד משרד המשפטים שימנה היועץ המשפטי לממשלה.

(ב) על אף האמור בסעיפים 27, 27א ו-27ב, הוועדה רשאית, לבקשת בעל רישיון, לפטור אותו באופן מלא או חלקי מהוצאת בטוחות לפי אותם סעיפים, וכן לקבוע תנאים לפטור כאמור או להורות על הוצאת בטוחה אחרת או כל דרישה אחרת, אם שוכנעה, מטעמים שיירשמו, כי יש קושי של ממש שאינו תלוי בבעל הרישיון לרשום משכנתה וכן שוכנעה כי בעל הרישיון נקט את כל האמצעים שעומדים לרשותו לרשום משכנתה ראשונה לפי הוראות סעיף 27, והבטוחה האחרת היא מספקת.

(ג) קבעה הוועדה פטור מלא או חלקי כאמור בסעיף קטן (ב), יהיה הפטור לתקופה שלא תעלה על שנתיים; ואולם הוועדה רשאית להאריך את הפטור כאמור בתקופות נוספות שלא יעלו על חמש שנים.

(ד) הוועדה תקבל את החלטתה לאחר ששמעה את נציגי הדיירים המתגוררים בבית הדיור המוגן של בעל הרישיון שהגיש את הבקשה או מי מטעמו או נציג מטעם ארגון דיירים, וכן את נציג בעל הרישיון או מי מטעמו; ההחלטה תימסר בכתב לבעל הרישיון ולוועד הדיירים, אם קיים, או לנציג מטעם הדיירים, ותפורסם לציבור.

(תיקון התשע"ח)

(א) הממונה רשאי לדרוש מבעל רישיון, בכל עת, להוכיח כי הוא בעל יציבות כלכלית מתאימה כפי שקבע השר לפי הוראות סעיף 4(א)(4).

(ב) סבר הממונה, בין השאר נוכח מידע שהגיע אליו לפי הוראות סעיף 4(א)(4), שמתקיים אחד מאלה, רשאי הוא להודיע

על כך לדיירים:

- (1) יש חשש סביר לאי-עמידתו של בעל הרישיון בעקרון עסק חי;
- (2) יכולתו של בעל הרישיון להשיב את כספי הפיקדון, כולם או חלקם, לפי תנאי הסכם ההתקשרות, עלולה להיפגע;
- (3) גובה החוב של בעל הרישיון לדיירים עולה על ערך הבטוחות שנתן בעל הרישיון לפי הוראות חוק זה.

27ז.

## ק<sup>רן</sup> למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון

10

### (תיקון התשע"ח)

- (א) בעל רישיון לא יחזיק בידיו, על חשבון הפיקדון, כספים שנרשמו להבטחתם בטוחות לפי הוראות סעיף 27 או 27א, אלא אם כן הפקיד כספים שינוהלו בנאמנות בקרן משותפת למימון הוצאות בשל מצב בריאותי לטובת כלל הדיירים (בסעיף זה - קרן למימון הוצאות בריאות).
- (ב) בעל הרישיון יפקיד בקרן למימון הוצאות בריאות כספים בעד כל דייר ששילם תשלום על חשבון הפיקדון, בסכום הנקוב בפרט (1) לתוספת השנייה, והכול במועדים ובאופן שיקבע השר; בעל רישיון יבדוק אחת לשנה לפחות שהופקדו כספים בקרן למימון הוצאות בריאות בעד כל הדיירים ששילמו תשלום על חשבון הפיקדון, ואם השתנה מספר הדיירים - יפקיד סכום בעד כל הדיירים ששילמו תשלום על חשבון הפיקדון באותה שנה.
- (ג) בעלי רישיונות שהוראות סעיף קטן (א) חלות עליהם יפקידו כספים בקרן למימון הוצאות בריאות, והיא תנוהל בידי האפוטרופוס הכללי בהתאם להוראות לפי חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978.
- (ד) דייר שהצוות הרב-מקצועי אישר שיש לפנותו מדירתו כאמור בסעיף 2(א), ובהתקיים הנסיבות המנויות בסעיף 29(א) (3) 27ד(ג), זכאי לקבל מעת פינויו תשלום חודשי מהקרן למימון הוצאות בריאות לכיסוי ההוצאות בשל מצבו הבריאותי, בסכום הנקוב בפרט (2) לתוספת השנייה, בסכום מצטבר השווה לסכום הפיקדון או עד להעברת מלוא כספי הפיקדון לדייר לפי הוראות סעיף 28, לפי המוקדם, והכול כפי שיוורה בית המשפט, לתקופה ובסכומים שיוורה.
- (ה) השבת הפיקדון לדייר לפי הוראות סעיף 28 תיעשה בניכוי הסכומים ששולמו לו לפי הוראות סעיף קטן (ד), שיוחזרו לקרן למימון הוצאות בריאות.

27ח.

## ק<sup>רן</sup> למימון הוצאות בנסיבות של חדלות פירעון

11

### (תיקון התשע"ח)

- (א) בעל רישיון לא יחזיק בידיו, על חשבון הפיקדון, כספים שנרשמו להבטחתם בטוחות לפי הוראות סעיף 27 או 27א, אלא אם כן הפקיד כספים שינוהלו בנאמנות בקרן משותפת למימון הוצאות בנסיבות של חדלות פירעון לטובת כלל הדיירים (בסעיף זה - קרן חדלות פירעון).
- (ב) בעל הרישיון יפקיד בקרן חדלות פירעון כספים כאמור בסעיף קטן (א), בעד כל דירה בבית הדיור המוגן שהדיירים המתגוררים בה שילמו תשלום על חשבון הפיקדון, בסכום הנקוב בתוספת השלישית, והכול במועדים ובאופן שיקבע השר; בעל רישיון יבדוק אחת לשנה לפחות שהופקדו כספים בקרן חדלות פירעון בעד כל הדירות כאמור, ואם השתנה מספר הדירות כאמור - יפקיד סכום בעד כל דירה שהדיירים שמתגוררים בה שילמו תשלום על חשבון הפיקדון באותה שנה.
- (ג) בעלי רישיונות שהוראות סעיף קטן (א) חלות עליהם יפקידו כספים בקרן חדלות פירעון, והיא תנוהל בידי האפוטרופוס הכללי בהתאם להוראות לפי חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978.
- (ד) בהתקיים הנסיבות המנויות בסעיף 27ד(ג), יעביר מנהל קרן חדלות פירעון לטובת בית הדיור המוגן, לפי צו של בית

משפט, כספים לשם תפעולו השוטף וההכרחי של בית הדיור המוגן, והכול כפי שיורה בית המשפט, לתקופה ובסכומים שיורה.

27ט.

## שינוי התוספת השנייה והתוספת השלישית ועדכון סכומים

12

### (תיקון התשע"ח)

(א) השר, באישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת השנייה ואת התוספת השלישית.

(ב) הסכומים הנקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה - יום העדכון),

בהתאם לשיעור שינוי המדד החדש הידוע באותו מועד לעומת המדד הבסיסי; לענין זה -

"המדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"המדד הבסיסי" - המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון הקודם;

"המדד החדש" - המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון.

28.

## השבת הפיקדון

13

### (תיקון התשע"ח)

(א) בעל רישיון הפעלה ישיב לדייר, לאחר סיום ההתקשרות עמו, את הפיקדון ששילם, כולו או חלקו, בהתאם להוראות שנקבעו לענין זה בהסכם ההתקשרות, לא יאוחר מיום השבת הדירה או מיום סיום הסכם ההתקשרות, לפי המאוחר; בד בבד, ישיב הדייר לבעל הרישיון את הבטוחה שניתנה לו לפי סעיף 27, וכל בטוחה אחרת שבידו.

(ב) בעל רישיון הפעלה רשאי להשאיר בידו בנאמנות, סכום שלא יעלה על 10,000 שקלים חדשים מהפיקדון, שישימש לתשלום יתרת חיוביו של הדייר על פי הסכם ההתקשרות שלא נפרעו עד המועד שבו השיב את הפיקדון; הסכום האמור יעודכן ב-1 בינואר של כל שנה בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן לעומת מדד המחירים לצרכן שפורסם ב-1 בינואר של השנה הקודמת.

(ג) נפטר דייר, ישיב בעל רישיון הפעלה את הפיקדון ששילם הדייר, כולו או חלקו, בהתאם להוראות שנקבעו לענין זה בהסכם ההתקשרות, ליורשיו של הדייר, לא יאוחר משלושים 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 למיפוח כוחו של הדייר שנפטר, ככל שמונה, על קיומו של הפיקדון; בד בבד עם השבת הפיקדון, ישיב היורש לבעל רישיון הפעלה את הבטוחה שניתנה לו לפי סעיף 27, וכל בטוחה אחרת שבידו; לענין זה, "צו ירושה", "צו קיום צוואה", "צו למינוי מנהל עיזבון" — כמשמעותם בחוק הירושה, התשכ"ה-1965.

(ד) היה דייר זכאי, בהתאם להוראות סעיף זה או בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות, להשבת הפיקדון ששילם, כולו או חלקו, יושב הפיקדון לדייר, ליורשיו או למנהל העיזבון, לפי הענין, בתוספת שיעור עליית מדד המחירים לצרכן שפורסם לפני יום השבת הפיקדון לעומת מדד המחירים לצרכן שפורסם לפני יום תשלום הפיקדון.

## 29. פינוי דייר מדירתו

(א) על אף הוראות כל דין, בעל רישיון הפעלה, בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגבי המקרקעין, נושה של כל אחד מהם וכן מפרק לא יפנה דייר מדירה בבית הדיור המוגן, אלא בהתקיים אחת העילות המפורטות להלן:

(1) בעל הרישיון ביטל את הסכם ההתקשרות בשל הפרה יסודית של הדייר, לאחר שהדייר לא תיקן בתוך

זמן סביר את ההפרה לאחר שניתנה לו ארכה לתיקונה, ובלבד שהדייר לא פינה את הדירה במועד, והסכם ההתקשרות כולל תנאי לגבי פינוי בנסיבות אלה;

(2) בית משפט החליט על ביטול הסכם ההתקשרות, לפי תנאיו;

(3) הצוות הרב-מקצועי קבע כי בשל מצבו הבריאותי של הדייר, טובתו של הדייר מחייבת את העברתו מדירתו או שבשל מצבו הבריאותי של הדייר, המשך שהותו בדירתו פוגע בשאר הדיירים בבית הדיור המוגן;

(4) בית משפט של פירוק כמשמעותו בפקודת החברות נוכח כי אין אפשרות לממש את הנכס לטובת נושי החברה כבית דיור מוגן, והתיר למפרק למכור את הנכס, ובלבד שלפני אישור המכירה נמצא דיור חלופי הולם לדיירים להנחת דעתו של בית המשפט;

(5) ההסכם בוטל או הסתיים לפי סעיף 18 והדייר לא פינה את הדירה.

(ב) הודעה על מועד הפינוי תימסר לדייר תשעים ימים לפחות לפני מועד הפינוי המתוכנן.

(ג) ביקש הדייר, מיופה כוחו או אפטרופסו, לפי העניין, להשהות את פינויו מדירתו בבית הדיור המוגן עד שיימצא לו דיור חלופי, יתאפשר לו להמשיך ולהתגורר בדירה, לתקופה שלא תעלה על ארבעה חודשים נוספים ממועד הפינוי המתוכנן; הוראה זו לא תחול על דייר שפונה לפי סעיף קטן (א)(1) או (5).

(ד) הממונה רשאי להקדים את המועדים האמורים בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), בשל צורך דחוף לפנות את הדייר מדירתו בעילה כאמור בסעיף קטן (א), למעט פסקה (3) שבו; הממונה ישיב לפנייה בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-14 ימים מיום שהועברה אליו.

(ה) (1) הרופא המחוזי רשאי להקדים את המועדים האמורים בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), בשל צורך דחוף לפנות את הדייר מדירתו בעילה כאמור בסעיף קטן (א)(3), והוא רשאי להתיר את פינוי הדייר מדירתו בטרם ההחלטה בערר כאמור בפסקה (2); הרופא המחוזי ישיב לפנייה בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-14 ימים מיום שהועברה אליו.

(2) הוראה את עצמו נפגע מהחלטה לפנות דייר בעילה כאמור בסעיף קטן (א)(3), רשאי לערור עליה לפני הרופא המחוזי בתוך 21 ימים ממתן החלטה; הרופא המחוזי, בהתייעצות עם הממונה, ייתן את החלטתו בתוך 14 ימים ועד להחלטת הרופא המחוזי בערר לא יפונה הדייר מדירתו בבית הדיור המוגן; אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ג).

### 30. המחאת זכויות או חובות לפי הסכם התקשרות

(א) בעל רישיון הפעלה לא ימחה חלק מזכויותיו או מחובותיו לפי הסכם התקשרות.

(ב) בעל רישיון הפעלה לא ימחה את כל הסכם ההתקשרות אלא אם כן מתקיימים כל אלה:

(1) הנמחה זכאי לקבל רישיון הפעלה;

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

(3) (א) נמסרו לכל אחד מהדיירים בבית הדיור המוגן, לפני ביצוע ההמחה, פרטי הנמחה, וככל שמונה

ועד דיירים — הוא נתן את הסכמתו להמחה, בכתב; ועד הדיירים ימסור את החלטתו בתוך שלושים ימים מיום שברשותו כל המידע והמסמכים הנדרשים להחלטה.

(ב) סירב ועד הדיירים לביצוע ההמחה מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים או לא נתן את הסכמתו בפרק הזמן האמור או שלא מונה ועד כאמור, רשאי הממונה להתיר את ביצוע ההמחה בלא הסכמת ועד הדיירים; הממונה יודיע לבעל רישיון הפעלה על החלטתו בתוך תשעים ימים מהיום שבו הוגשה לו הבקשה להתיר את ביצוע ההמחה, ונמסרו לו כל המידע והמסמכים הנדרשים להחלטה.

## פרק ד': זכויות דיירים

### 31. ניהול אורח חיים בדירה

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.

### 32. התקשרות עם נותן שירות

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.

### 33. מגורי מטפל בדירה

(א) דייר רשאי לשכן בדירתו, באופן זמני או מתמשך, באחריותו ובמימונו, מטפל מטעמו, לאחר שקיבל לכך אישור מאת בעל רישיון ההפעלה ובלבד שהדירה מותאמת למגורי אדם נוסף, ולאחר שהצוות הרב-מקצועי אישר כי יש צורך רפואי או תפקודי במטפל או כי רשות מרשויות המדינה אישרה כי יש צורך כאמור; הדייר רשאי לערור על החלטת הצוות הרב-מקצועי לפני הרפא המחוזי.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), בעל רישיון הפעלה רשאי לסרב לבקשת דייר לפי אותו סעיף קטן, בהתקיים נסיבות מיוחדות, אם קיבל את אישור הממונה לכך, לאחר שניתנה לדייר הזדמנות לטעון את טענותיו לפני הממונה.  
(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 29.

### 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. ועד דיירים

(א) 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 הפעלה, רשויות המדינה, רשויות מקומיות או גופים אחרים (בפרק זה — ועד דיירים); ואולם אין בהוראות סעיף זה כדי להסמיך ועד דיירים להתקשר בהסכמים ולהיות צד בהליך משפטי בשם הדיירים.  
(ב) השר רשאי לקבוע הוראות לעניין ועד הדיירים, לרבות דרכי המינוי ותקופת כהונתו.

## פרק ה': פיקוח, אכיפה ומפעיל מיוחד

### 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:

(1) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי פרק זה, כפי שהורה השר בהתייעצות עם השר לאזרחים ותיקים ובהסכמת השר לביטחון הפנים, ולעניין הכשרה כאמור בתחום בריאות הציבור — גם בהסכמת שר 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 שהזדהה 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 פלט כהגדרתו בחוק

המחשבים, התשנ"ה-1995;

(3) להיכנס למקום שיש לו יסוד סביר להניח כי פועל בו בית דיור מוגן, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש

למגורים בו אלא על פי צו של בית משפט;

(4) לבצע מדידות וליטול דוגמאות, ולהורות על מסירת הדוגמאות לבדיקת מעבדה או על שמירתן לתקופה

שיורה;

(5) לדרוש ממי שיש לו יסוד להניח כי הוא 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.

### 37. הפרעה למפקח

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 בשלום או ברווחתם של דיירים

בבית דיור מוגן או שיש 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 שנקבע בהתראה.

(ב) ניתנה התראה מינהלית לפי הוראות סעיף קטן (א), ולא קוימו הוראותיה באופן ובמועד שנקבעו בה, וטרם הוגש כתב

אישום, 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 הגבלה 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 יש אפשרות ממשית לפגיעה מיידית בשלום הציבור או בשלום

של הדיירים המתגוררים בו.

(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 בפסקה (1), 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 לאתרם 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 שתקבע בו, ורשאי הממונה להאריך את תוקפו לתקופות נוספות, ובלבד שסך כל התקופות לא יעלה על שישים ימים מיום שניתן; בית המשפט המוסמך לדון בעבירה לפי סעיף 45, רשאי להאריך את תוקפו של צו כאמור לתקופות נוספות שלא יעלו על שלושים ימים כל אחת; ואולם אם הוגש כתב אישום בעבירה שבקשר אליה הוצא הצו לא יאריך בית המשפט את תוקפו לפי סעיף זה מעבר לשלושים ימים לאחר הגשת כתב האישום.

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

### 39. ביטול צו הגבלה מינהלי

(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.

(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 הדיור 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 החלטה בבקשה בעניין צו רשאי השופט להיזקק לראיות אף אם אינן קבילות במשפט.

### 42. סדרי דין

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

#### 43. עיון חוזר וערעור על החלטה בבקשה בעניין צו

(א) בית משפט שנתן החלטה בבקשה 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.

(ב) על החלטה בבקשה בעניין צו ניתן לערער לבית משפט שלערעור.

(ג) הרואה את עצמו נפגע מצו הגבלה שיפוטי שניתן לפי סעיף 40(ב) רשאי לערער עליו במסגרת הערעור על גזר הדין.

#### 44. מינוי מפעיל מיוחד על ידי הממונה

(א) ביטל הממונה או לא חידש רישיון הפעלה, התלה רישיון הפעלה, או מצא כי בית דיור מוגן פועל בלא רישיון, רשאי הוא למנות בעל תפקיד מטעמו (בסעיף זה — מפעיל מיוחד), לתקופה שיורה, ורשאי הוא להאריך תקופה זו בתקופות נוספות.

(ב) הממונה יקבע את סמכויותיו וחובותיו של המפעיל המיוחד, לשם הבטחת שלומם ורווחתם של הדיירים בבית הדיור המוגן; שכרו של המפעיל המיוחד ישולם מהכנסות הנובעות מהפעלת בית הדיור המוגן.

(ג) בית המשפט המחוזי (בסעיף זה — בית המשפט) רשאי, בכל עת, לבקשת הממונה, לתת הוראות בכל עניין הנוגע להפעלת סמכויות המפעיל המיוחד או סמכויות הנאמן שמונה לפי סעיף קטן (ה).

(ד) בוטל רישיון הפעלה, רשאי הממונה לפנות לבית המשפט בבקשה שיורה לבעל הרישיון שבוטל, למכור או להשכיר את בית הדיור המוגן לבעל רישיון הפעלה אחר בתוך תקופה שיקבע.

(ה) לא מילא בעל רישיון הפעלה שבוטל אחר הוראת בית המשפט לפי סעיף קטן (ד), רשאי הממונה לבקש מבית המשפט למנות נאמן לשם מכירת בית הדיור המוגן או השכרתו; בית המשפט יקבע את סמכויותיו, חובותיו ושכרו של הנאמן; שכרו של הנאמן ישולם בהתאם להחלטת בית המשפט, מהכנסות הנובעות מהפעלת בית הדיור המוגן או מהכנסות המכירה או ההשכרה.

(ו) מצא בית המשפט, לבקשת הממונה או הנאמן לאחר שקיבל את אישור הממונה, כי לא ניתן למכור את בית הדיור המוגן לפי הוראות סעיפים קטנים (ד) או (ה), וכי לא ניתן להמשיך את הפעלת בית הדיור המוגן על ידי מפעיל מיוחד בלא פגיעה בשלומם או בזכויותיהם של הדיירים, רשאי הוא להורות על פינוי הדיירים מבית הדיור המוגן, ובלבד שנמצא לדיירים דיור הולם אחר.

(ז) בהליכים לפי סעיפים קטנים (ג) עד (ו), יהיה בעל רישיון הפעלה של בית דיור מוגן או מי שהפעיל בית דיור מוגן, צד להליכים לפני בית המשפט לגבי אותו בית דיור מוגן; התעורר חשש כי בעל הרישיון הוא חדל פירעון, רשאי בית המשפט להורות כי הכנס הרשמי יגיש את עמדתו או יתייצב לדין.

#### פרק ו': עונשין

#### 45. עונשין

(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 הפעלה 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, ואם הוא תאגיד — כפל הקנס כאמור.

(ב) מי שמפעיל בית דיור מוגן שלא בהתאם לתנאי רישיון הפעלה או להוראות לפי חוק זה, בניגוד להוראות סעיף 2 באופן שאין בו כדי לסכן את שלומם של הדיירים בבית הדיור המוגן, דינו — קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין.

#### 46. אחריות נושא משרה בתאגיד

(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.

(ב) נעברה עבירה לפי סעיף 45 בידי תאגיד או בידי עובד מעובדיו, חזקה 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; לעניין זה, "מידע" — לרבות כל ידיעה, נתון או רישום, בין על גבי מסמך ובין בתצלום, הקלטה או מאגר מידע אלקטרוני.

### 49. טיפול בפניות הציבור

(א) הממונה או אדם מטעמו יהיה אחראי לטיפול בפניות הציבור, לרבות פניות של דיירים בבתי דיור מוגן, לעניין 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.

(ב) נמצא כי הופרה הוראה מהוראות חוק זה, רשאי הממונה להורות לבעל רישיון הפעלה של בית הדיור המוגן לתקן את הליקוי שנמצא בתוך פרק זמן שיקבע.

### 50. התניה - לטובת הדייר

אין להתנות על ההוראות לפי חוק זה אלא לטובת הדייר.

### 51. תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים - מס' 74

בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000, בתוספת הראשונה, אחרי פרט 7 יבוא:

"7א. הסדרת הפעלת עסק — החלטה של רשות לפי הוראות החיקוקים המפורטים בזה:

(1) חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012".

### 52. תיקון חוק הצבת מכשירי החייאה במקומות ציבוריים

בחוק הצבת מכשירי החייאה במקומות ציבוריים, התשס"ח-2008, בתוספת, בפרט 10, בסופו יבוא "וכן בתי דיור מוגן כהגדרתם בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012".

### 53. שמירת דינים

הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות כל דין ולא לגרוע מהן, אלא אם כן נאמר אחרת בחוק זה.

### 54. ביצוע, תקנות ושינוי התוספת הראשונה

(תיקון התשע"ח)

(א) השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, בהתייעצות עם השר לאזרחים ותיקים, להתקין תקנות בכל הנוגע לביצוע, לרבות הטלת אגרה על מבקש רישיון בעד הגשת בקשה לקבלת רישיון הפעלה לפי סעיף 3 ואגרה שנתית על בעל רישיון הפעלה.

(ב) השר, לאחר התייעצות עם השר לאזרחים ותיקים ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת הראשונה.

#### 55. תחולה על בתים משותפים

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 1' לחוק האמור;

"חוק המקרקעין" — חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

#### 56. סייגים לתחולה

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;

שההוראות לפי החוק האמור חלות לגביו;

(3) בית דיור מוגן המשמש או שנועד לשמש למגורי זקנים, אשר מנהל בידי המדינה או מי מטעמה.

#### 57. תחילה ותחולה

(א) תחילתו של חוק זה שישה חודשים מיום פרסומו (להלן — יום התחילה), והוא יחול גם על חוזים שנכרתו בין דייר לבין מפעיל של בית דיור מוגן (בסעיף זה — חוזים) לפני יום התחילה, והכל אם לא נקבעה הוראה אחרת בסעיפים קטנים (ב) עד (ו).

(ב) (1) תחילתם של פרק ב', סעיפים 13, 19, 24, 25(1) ו-27, 29(ב) עד (ה), 30 ו-32, פרקים ה' ו-ו', וסעיפים 47 ו-49, במועד הקובע, ואולם הממונה רשאי ליתן רישיונות לפי פרק ב' לפני המועד הקובע;

בסעיף זה, "המועד הקובע" — 30 חודשים מיום התחילה.

(2) תחילתו של סעיף 20 חמש שנים מיום התחילה.

(ג) סעיף 19(א)(2) לא יחול על חוזים שנכרתו לפני יום התחילה, ואולם אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות כל

דין לעניין תוקף החוזים האמורים.

(ד) נקבעו לפני יום התחילה הוראות בחוזה לעניין הצמדת הפיקדון למדד אחר מהאמור בסעיף 28(ד), יחולו ההוראות לעניין

הצמדת הפיקדון כאמור באותו סעיף קטן, על התקופה שמיום התחילה ואילך; סכום הפיקדון ביום התחילה יהיה הסכום המעודכן בהתאם למדד שנקבע בחוזה.

(ה) סעיף 16(ה) יחול על הסכמי התקשרות שנכרתו מיום התחילה ואילך ועל חוזים שנכרתו לפני יום התחילה שתקופת

ההתקשרות לפיהם היא של 20 שנה לפחות.

(ו) על אף האמור בסעיף 26, נכרת לפני יום התחילה חוזה שלא נקבע בו שיעור מרבי כאמור באותו סעיף, יקראו לגביו את

סעיף 26(א)(2) בלא המילים "ולא יותר מהשיעור המרבי שנקבע בהסכם ההתקשרות".

#### 58. הוראות מעבר

(א) על אף הוראות סעיף 4(א)(1), לגבי בית דיור מוגן שהיה קיים ערב יום פרסומו של חוק זה, לרבות בית דיור מוגן שעד למועד האמור ניתן אישור של רשויות התכנון לבנייתו, רשאי הממונה, מטעמים מיוחדים, ליתן רישיון הפעלה גם אם לא התקיימו במבקש הוראות אותו סעיף, אם לא היה ניתן בידי מבקש הרישיון באופן סביר, לעמוד בהוראות האמורות, ובלבד שהובטחו להנחת דעתו של הממונה זכויות מבקש הרישיון במקרקעין שעליהם בנוי בית הדיור המוגן או לגביהם, וזכויות הדייר למגורים בדירה; במסמך הגילוי שיימסר לדייר תיכלל הוראה מפורשת לעניין זה.

(ב) על אף הוראת סעיף 14, מונה לפני יום פרסומו של חוק זה צוות רב-מקצועי אשר מורכב מבעלי תפקידים שונים מהמנויים באותו סעיף, רשאי מי שמינה השר לכך, לאשר לבעל רישיון או למי שמפעיל בית דיור מוגן להעסיק את מי שמונה כאמור כצוות רב-מקצועי גם לאחר יום התחילה, ולתקופה שיקבע.

(ג) בתקופה שמיום התחילה ועד למועד הקובע, יחולו הוראות חוק זה החלות באותה תקופה על בעל רישיון הפעלה על מי שמפעיל בית דיור מוגן, בשינויים המחויבים.

(ד) בקביעת תקנות לפי סעיף 13(א)(1) ו-(2), רשאי השר לקבוע דרישות שונות לעניין בתי דיור מוגן שהיו קיימים ערב יום התחילה.

(ה) כל עוד לא נקבע טופס כאמור בסעיף 16(ב) או 17(א), יימסר המסמך לפי טופס שעליו יחליט בעל הרישיון, ואשר יכלול את העניינים המנויים באותם סעיפים.

(ו) אין בהוראות סעיף 27 כדי לפגוע בכל בטוחה או ערובה שהיתה קיימת לדיירים ערב תחילתו של חוק זה.

#### **תוספת ראשונה**

(סעיף 19(א)(1))

(1) שירותי אחזקה לבית הדיור המוגן, ובכלל זה לדירות, לשטחים הציבוריים, למערכות ההפעלה ולציוד שמעמיד בעל רישיון הפעלה בבית הדיור המוגן;

(2) שירותי ניקיון לבית הדיור המוגן, ובכלל זה לשטחים הציבוריים שבו, ולמעט ניקיון הדירות;

(3) כניסה מבוקרת לבית הדיור המוגן;

(4) הפעלת מנגנון של מענה אנושי לקריאה לעזרה של דייר לאורך כל שעות היממה;

(5) מתן שירותי בריאות לדיירים בידי אחות, לרבות ניהול מידע רפואי לגבי הדיירים והפניה לטיפול רפואי, בכפוף לרצונם;

(6) שירותי עזרה ראשונה בבית הדיור המוגן, במשך כל שעות היממה, בידי אדם שקיבל הכשרה מתאימה לכך;

(7) פעילות תרבות, העשרה וספורט, אשר תיקבע בהתייעצות עם ועד הדיירים, ככל שמונה, מתוך סל שירותים שעליו יורה השר, בהתייעצות עם השר לאזרחים ותיקים;

(8) שירותי עבודה סוציאלית בידי עובד סוציאלי.

#### **14 תוספת שנייה**

(סעיף 27(ב) ו-(ד))

(1) 222 שקלים חדשים;

**14 תוספת שלישית**

(סעיף 27ח(ב))

178 שקלים חדשים

בנימין

נתניהו

משה

כחלון

ראש

הממשלה

שר

הרווחה

והשירותים

החברתיים

שמעון פרס

ראובן ריבלין

נשיא המדינה

יושב ראש

הכנסת

- 
- [1.] ס"ח 2361, התשע"ב (3.6.2012), עמ' 426. הצ"ח - ממשלה 534, התש"ע, עמ' 1332.
- תיקון: ס"ח 2739, התשע"ח (25.7.2018), עמ' 858. הצ"ח - כנסת 729, התשע"ז, עמ' 268.
- [2.] נוסח זה של סעיף 27 חל עד יום 25.1.2020. הנוסח החל מהתאריך הנ"ל מופיע לאחר סעיף זה.
- [3.] נוסח זה של סעיף 27 חל מיום 25.1.2020 ואילך. עד אז חל הנוסח של סעיף 27 המופיע לפני סעיף זה.
- [4.] תחילת תוקפו של סעיף 27 א ביום 25.1.2020.
- [5.] תחילת תוקפו של סעיף 27 ב ביום 25.1.2020.
- [6.] תחילת תוקפו של סעיף 27 ג ביום 25.1.2020.

[7]. תחילת תוקפו של סעיף 27ד ביום 25.1.2020.

[8]. תחילת תוקפו של סעיף 27ה ביום 25.1.2020.

[9]. תחילת תוקפו של סעיף 27ו ביום 25.1.2020.

[10]. תחילת תוקפו של סעיף 27ז ביום 25.1.2020.

[11]. תחילת תוקפו של סעיף 27ח ביום 25.1.2020.

[12]. תחילת תוקפו של סעיף 27ט ביום 25.1.2020.

[13]. החל ביום 25.1.2019, בסעיף 28(א) אחרי "ישיב לדייר" יבוא "או לנאמן שמונה לפי הוראות סעיף 27ג, לפי העניין",

במקום "עמו" יבוא "עם הדייר" ואחרי ישיב הדייר" יבוא "או הנאמן שמונה לפי הוראות סעיף 27, לפי העניין".

[14]. הסכומים בתוספות השנייה והשלישית עודכנו לאחרונה בי"פ 12487, התשפ"ד, עמ' 9734, החל ביום 1.1.24.

//