



רשומות

קובץ התקנות

19 בפברואר 2018

7953

ד' באדר התשע"ח

עמוד

1010	תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), התשע"ח-2018
1019	אכרזת התקנים (הסרת רשמיות מתקן ישראלי) (מס' 3), התשע"ח-2018
1019	הודעת הסמים המסוכנים (תיקון התוספת הראשונה לפקודה), התשע"ח-2018

תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), התשע"ח-2018

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 17 ו-54(א) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012¹ (להלן – החוק), ובהתייעצות עם השרה לשוויון חברתי, אני מתקין תקנות אלה:

1. טופס מסמך גילוי
מסמך גילוי ייערך לפי הטופס המובא בתוספת.
2. תחילה
תחילתן של תקנות אלה 45 ימים מיום פרסומן.
3. הוראת מעבר
לעניין טופס מסמך גילוי שמוסר מפעיל בית דיור מוגן שהיה קיים ערב תחילתן של תקנות אלה ואשר טרם קיבל רישיון הפעלה בהתאם לחוק, בכל מקום בו, במקום "בעל הרישיון" או "בעל הרישיון להפעלת בית הדיור המוגן" ייקרא "מפעיל בית הדיור המוגן" וסעיפים 1(ב) ו-2 בו לא ימולאו.

תוספת

(תקנה 1)

מסמך גילוי

לפי חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012

1. פרטים מזהים:

- (א) שם בית הדיור המוגן:
- מרשת בתי דיור מוגן:
- אשר ברח': מס':
- (ב) שם בעל הרישיון להפעלת בית הדיור המוגן:
- מס' זהות/מס' תאגיד: מען: רח' מס' יישוב
- טל': פקס': דואר אלקטרוני:
- (ג) שם מפעיל בית הדיור המוגן (אם לא מדובר בבעל הרישיון):
- מס' זהות/מס' תאגיד:
- מען: רח' מס' יישוב
- טל': פקס': דואר אלקטרוני:
- (ד) שם מנהל בית הדיור המוגן:
- מס' זהות: מען: רח' מס' יישוב
- טל': פקס': דואר אלקטרוני:

2. פרטי הרישיון:

- מס' הרישיון להפעלת בית דיור מוגן:
- מועד קבלת הרישיון: תוקף הרישיון:
- סוג הרישיון: רישיון קבוע/רישיון מותנה – בהתניה הזו:

¹ ס"ח התשע"ב, עמ' 426.

3. זכויות בעל הרישיון במקרקעין:

גוש: חלקה:

אם הבית רשום כבית משותף – תת-חלקה

זכויותיו של בעל הרישיון במקרקעין שעליהם בנוי בית הדיור המוגן:

- קרקע בבעלות;
- קרקע בחכירה ל-20 שנים לפחות;
- זכאי להירשם כחוכר הקרקע;
- זכאי להירשם כבעלים של הקרקע;
- לגבי בית דיור מוגן אשר היה קיים לפני יום הפרסום – קיים אישור מאת הממונה בגין הבטחת זכויות מבקש הרישיון במקרקעין והבטחת זכויות הדייר למגורים בדירה.

(אם בעל הרישיון אינו בעליהם של המקרקעין יצוינו פרטי זהותו של בעל המקרקעין: שם, מס' זהות/מס' תאגיד, מען, פרטי התקשרות)

4. תנאים לקבלת דיור:

אין תנאים מיוחדים.

קיימים תנאים מיוחדים:

1.

2.

3.

5. תנאים לפינוי דיור:

(א) בשל מצב רפואי –

בית דיור מוגן זכאי לפנות דייר בהתקיים אחד מהתנאים האלה בלבד:

(1) צוות רב-מקצועי קבע כי בשל מצבו הבריאותי של הדייר, טובתו מחייבת את העברתו מדירתו;

(2) צוות רב-מקצועי קבע כי בשל מצבו הבריאותי של הדייר, המשך שהותו בדירתו פוגע בשאר הדיירים בבית הדיור המוגן.

(ב) נסיבות אחרות לפינוי – בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן – החוק).

הערה: דייר רשאי לערור על החלטת הפינוי בהתאם לסעיף 29(ה) לחוק.

6. תיאור המבנה:

(א) לבית הדיור המוגן קיימות דירות מהסוגים האלה:/...../..... (דירות גן, דירות גג, אחר).

(ב) לבית הדיור המוגן קיימות דירות בעלות/...../..... חדרים.

(ג) הדירה שבה התעניינת בעדיפות ראשונה היא דירה מסוג בעלת חדרים בגודל של מ"ר, בקומה עם מרפסת/מחסן/חניה (מחק את המיותר);

או לחלופין, הדירה שבה התעניינת בעדיפות שנייה היא דירה מסוג
בעלת חדרים בגודל של מ"ר, בקומה עם מרפסת/
מחסן/חניה (מחק את המיותר);

או לחלופין, הדירה שבה התעניינת בעדיפות שלישית היא דירה מסוג
בעלת חדרים בגודל של מ"ר, בקומה עם
מרפסת/מחסן/חניה (מחק את המיותר);

דייר רשאי לקבל, לפי בקשתו, שרטוט לדוגמה ביחס לדירה שבה התעניין
בעדיפות ראשונה.

(ד) אם זכות שימוש במחסן או בחניה או בשניהם מתומחרת בנפרד מזכות השימוש
בדירה – זכות שימוש במחסן בעלות של שקלים חדשים לחודש/
לשנה; זכות שימוש בחניה בעלות של שקלים חדשים
לחודש/לשנה (מחק את המיותר);

(ה) תכולת הדירה כוללת את הפרטים המצוינים בנספח א' (אם אין חפצים בדירה,
אין צורך למלא את הנספח);

(ו) הדירה מותאמת/אינה מותאמת להלנת מטפל בהתאם לכל דין.

(ז) מבנה בית הדיור המוגן כולל (מספר קומות, מספר מעליות, חניון מוסדר המיועד
לרכבי הדיירים ולמבקריהם וכדומה):

(ח) מבנה הבית עומד/לא עומד בתנאים לפי כל דין המחייב נגישות לאנשים עם
מוגבלות.

(ט) אם יש כוונות לשינוי המבנה (שיפוץ, הרחבה, תכניות שהוגשו לוועדת התכנון
וכדומה) יש לציין זאת במסמך זה.

(י) מועד הכניסה המשוער לדירה הוא:

7. תיאור השטחים הציבוריים:

(א) לבית הדיור המוגן שטחים ציבוריים, לשימוש כלל הדיירים, כדלקמן:

(ב) פירוט תנאי השימוש בכל אחד מסוגי השטחים הציבוריים שפורטו לעיל:

(ג) השטחים הציבוריים האלה הם לשימוש הדיירים בלבד:;

(ד) שטחים ציבוריים המשמשים כשטחי מסחר/מופעלים על ידי צדדים שלישיים:
.....

(ה) אם יש כוונות לשינוי השטחים הציבוריים (שיפוץ, הרחבה, תכניות שהוגשו
לוועדת התכנון וכדומה) יש לציין זאת במסמך זה.

8. תקופת ניסיון:

(א) תקופת הניסיון תהיה שלושה חודשים לפחות ולא יותר משנה ובמהלך תקופת הניסיון, כל צד רשאי להודיע למשנהו על ביטול הסכם ההתקשרות, ובלבד שמסר לצד השני הודעה על כך בכתב, שבועיים מראש לפחות.

(ב) תקופת הניסיון היא: ימים מיום הכניסה למגורים בבית הדיור המוגן; התשלום בעד תקופת הניסיון הוא המחושב באופן הזה:

9. השירותים הניתנים בבית הדיור המוגן:

(א) שירותי חובה – שירותים שהחוק קבע שחובה לספקם לכל הדיירים* –

השירות הניתן	היקף השירות	אופן הספקת השירות	הערות (דרישות מינימום על פי החוק)
שירות אחזקה		לרבות לדירות, לשטחים הציבוריים, למערכות ההפעלה ולציוד שהעמיד בעל הרישיון בבית הדיור המוגן	
כניסה מבוקרת		לרבות לשטחים הציבוריים	
שירות ניקיון – למעט ניקוי הדירות			
שירותי בריאות		החוק מחייב מתן השירות בידי אחות השירות כולל ניהול מידע רפואי לגבי הדיירים והפניה לטיפול רפואי בכפוף לרצונם	
מנגנון מענה אנושי לקריאה לעזרה לאורך כל שעות היממה			
שירותי עזרה ראשונה במשך כל שעות היממה בבית הדיור המוגן		החוק מחייב מתן השירות בידי אדם שקיבל הכשרה מתאימה	
פעילות תרבות, העשרה וספורט		תיקבע בהתייעצות עם ועד הדיירים, אם מונה, מתוך סל שעליו יורה השר	
שירותי עבודה סוציאלית		בידי עובד סוציאלי	

* בית הדיור המוגן יפרט את ההיקף והאופן שבו יינתן השירות לדיירים; לפי סעיף 19(א) לחוק, בעל הרישיון אינו רשאי לצמצם את היקף שירותי החובה או לגרוע מטיבם במהלך תקופת תוקף ההסכם.

(ב) שירותים לפי ההסכם** המוצעים כיום בבית הדיור המוגן והדייר מחויב לשלם בעבורם, בין אם צורך את השירות ובין אם לאו –

השירות הניתן	היקף השירות	אופן הספקת השירות	הערות

** לפי סעיף 19(א)2 לחוק, בית הדיור המוגן אינו רשאי לצמצם את היקף שירותים אלה או לגרוע מטיבם לאחר חתימת הסכם ההתקשרות, אלא אם כן יקבל את הסכמת הדייר בכתב בסמוך לפני מועד השינוי.

(ג) שירותי רשות*** – שירותים נוספים, שאינם שירותי חובה או שירותים לפי ההסכם, שהדייר רשאי לצרוך כנגד תמורה נוספת (ניתן לצרף מחירון של השירותים האפשריים הקיימים בבית הדיור המוגן, במקום הטבלה, אם יש מחירון כאמור) –

השירות שניתן	היקף השירות	אופן הספקת השירות	מועד תשלום	עלות השירות	מנגנון עדכון התשלום	הערות

*** השירותים, היקפם ומחירם עשויים להשתנות מוזמן לזמן; ואולם לפי סעיף 19(ב) לחוק, בית הדיור המוגן יוכל לגבות תשלום בעד שירותי רשות נוספים רק אם תינתן הסכמה מראש ובכתב של הדייר לקבלת השירות ולתשלום בעדו; דייר רשאי לבטל שירותים אלה.

10. תשלומים:

(א) אופן התשלום לבית הדיור המוגן הוא באחד מאלה:

- פיקדון + דמי אחזקה חודשיים;
- דמי אחזקה חודשיים בלבד;
- דמי כניסה + דמי אחזקה חודשיים;
- דרך אחרת:

(ב) פיקדון/דמי כניסה –

(1) סכום הפיקדון/דמי הכניסה לדירה שבה התעניינת בעדיפות ראשונה הוא

סכום הפיקדון/דמי הכניסה לדירה שבה התעניינת בעדיפות שנייה הוא

סכום הפיקדון/דמי הכניסה לדירה שבה התעניינת בעדיפות שלישית הוא

(2) מסכום הפיקדון/דמי הכניסה או מחלקו (באופן יחסי) ינוכו מדי שנה אחוזים, למשך שנים, ובסך הכול עד אחוזים; (מסכום הפיקדון/דמי כניסה ינוכו מדי שנה כ- שקלים חדשים, ובסך הכול כ- שקלים חדשים על פני שנים);

- (3) הניכוי ייעשה מהסכום ההתחלתי/מיתרת הסכום המנוכה כל שנה/דרך אחרת – מחק את המיותר;
- (4) הפיקדון/דמי הכניסה או יתרת הפיקדון/דמי הכניסה יוחזרו לדייר או ליורשיו או למנהל העיזבון, לפי העניין, בתוספת שיעור עליית מדד המחירים לצרכן שפורסם לפני יום השבת הפיקדון/דמי הכניסה, לעומת מדד המחירים לצרכן שפורסם לפני יום תשלום הפיקדון/דמי הכניסה.
- (5) אופן תשלום הפיקדון/דמי הכניסה:

(ג) מועד השבת הפיקדון –

- הפיקדון או יתרתו, יושב לדייר או ליורשיו במקרים האלה:
- (1) לאחר סיום התקשרות – במועד השבת הדירה על ידי הדייר או במועד סיום הסכם ההתקשרות, המאוחר מביניהם;
- (2) פטירת הדייר – בתוך 30 ימים ממועד המצאת צו ירושה, צו לקיום צוואה או צו למינוי מנהל עיזבון; יצוין – אם לא הומצאו הצווים כאמור, יודיע בית הדיור המוגן למיפנה הכוח של הדייר, אם קיים, ושפרטיו יימסרו מראש לבעל הרישיון, בתוך שישה חודשים ממועד פטירתו של הדייר, על קיומו של הפיקדון;
- (3) בית הדיור המוגן רשאי להשאיר בידיו בנאמנות עד 10,000 שקלים חדשים (סכום אשר יעודכן מדי שנה בהתאם למדד המחירים לצרכן) מהפיקדון לתשלום יתרת חיובי הדייר שלא נפרעו על פי ההסכם;
- (4) בד בבד עם השבת הפיקדון או יתרתו ישיב הדייר או יורשו, לפי העניין, לבעל הרישיון את הבטוחה שניתנה לו לפי סעיף 27 לחוק וכל בטוחה אחרת שבידו.

(ד) דמי אחזקה –

- (1) דמי האחזקה החודשיים בעד הדירה שבה התעניינת בעדיפות ראשונה, הם בסך שקלים חדשים;
- דמי האחזקה החודשיים בעד הדירה שבה התעניינת בעדיפות שנייה, הם בסך שקלים חדשים;
- דמי האחזקה החודשיים בעד הדירה שבה התעניינת בעדיפות שלישית, הם בסך שקלים חדשים.
- (2) דמי האחזקה נגבים בכל בחודש והם משולמים בעד השירותים כמפורט בטבלאות (א) ו-(ב) שבסעיף 9 למסמך גילוי זה;
- (3) תשלום דמי האחזקה מבוצע בדרך הזו: מזומן/הוראת קבע/המחאה/ העברה בנקאית/אחר;
- (4) דמי האחזקה לא יעלו מעבר לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, אלא בהתאם לשינוי בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן ולא יותר מ".....";
- (5) עלות ממוצעת של עלייה בדמי האחזקה החודשיים בחמש השנים האחרונות עומד על כ"..... אחוזים.
- (6) כל תשלום נוסף אחר: (יש לפרט לרבות גובה התשלום, מנגנון עדכון, מועד תשלום ועוד).

11. **בטוחות – אם נדרש פיקדון מאת הדייר:**

(א) הדייר יקבל בעת הפקדת סכום העולה על 7% מהפיקדון או 70,000 שקלים חדשים (לפי הנמוך). על חשבון הפיקדון בטוחה לצורך הבטחת השבת הכספים בנסיבות המנויות בסעיף 27 לחוק.

(ב) הבטוחה שאנו מציעים היא:

ערבות בנקאית;

ביטוח שבו הדייר יהיה מוטב בלתי חוזר (דמי הביטוח ישולמו מראש);

הפקדת 40% מהפיקדון לנאמן והדייר יהיה הנהנה;

רישום משכנתה ראשונה על המקרקעין לטובת הדייר;

(ג) דייר רשאי שלא לבחור בשום בטוחה.

(ד) לבית יש אמצעים נוספים לביטחון הכספים:

(ה) עלות הבטוחה היא; הדייר יישא ב־80% מעלות הבטוחה בסכום של; בית הדיור המוגן יישא ביתרה, 20% מעלות הבטוחה.

13. **ביטול הסכם התקשרות:**

דייר רשאי לבטל את הסכם ההתקשרות, בכל עת, והוא לא יידרש לתשלום רק בשל עזיבתו את הבית; ביטול הסכם ההתקשרות ייעשה תוך הודעה מוקדמת של שלושה חודשים, לפחות, למעט בתקופת הניסיון כאמור בסעיף 8 למסמך גילוי זה, ויחולו על הביטול ההוראות לעניין השבת כספי הפיקדון כאמור בסעיף 10(ג) למסמך גילוי זה.

14. **מחלקה סיעודית:**

לבית הדיור המוגן קיימת/לא קיימת מחלקה סיעודית;

בבית הדיור המוגן קיים הסדר אחר למתן טיפול סיעודי:

קיימת מחלקה סיעודית בצמוד לבית הדיור המוגן המנוהלת על ידי חברת ולבית הדיור המוגן הסדר בעבור דייריו המצ"ב;

קיימת מחלקה סיעודית בסמוך (כתובת) המנוהלת על ידי חברת ולבית הדיור המוגן הסדר בעבור דייריו המצ"ב.

15. **מטפל:**

(א) דייר רשאי לשכן בדירתו, באופן זמני או מתמשך, באחריותו ובמימונו מטפל מטעמו בהתקיים כל התנאים האלה:

(1) הדייר יקבל לכך אישור מבית הדיור המוגן;

(2) דירתו מותאמת למגורי אדם נוסף בהתאם לכל דין;

(3) צוות רב־מקצועי אישר כי יש צורך רפואי או תפקודי במטפל או שאחת מרשויות המדינה אישרה כי יש צורך לכך; ניתן לערור על החלטה כאמור של הצוות הרב־מקצועי לפני רופא מחוזי;

(ב) לבית הדיור המוגן קיימת/לא קיימת מחלקה סיעודית.

בעבור שיכון מטפל, לא נדרש הדייר לשלם תשלום נוסף.

בעבור שיכון מטפל, הדייר נדרש לשלם שקלים חדשים להלן פירוט בעבור החיוב כאמור:

(ג) בעל רישיון הפעלה רשאי לסרב להלנת מטפל אישי, בהתקיים נסיבות מיוחדות, אם קיבל את אישור הממונה לכך, ולאחר שניתנה לדייר הזדמנות לטעון את טענותיו לפני הממונה.

16. החזקת בעלי חיים בדירה:

- הסדר אחר למתן טיפול סיעודי:
- דייר רשאי/אינו רשאי להחזיק בעל חיים בבית הדיור המוגן;
- פירוט התנאים להחזקת בעל חיים בדירה (אם קיימים):

17. מעבר מדירה לדירה בבית הדיור המוגן, לרבות מעבר לאגף טיפולי אחר בבית הדיור המוגן, אם קיים:

- (א) לבקשת הדייר – דייר יוכל/לא יוכל לבקש מעבר מדירה לדירה בבית הדיור המוגן; אם יוכל אז בהתקיים התנאים האלה:
- (ב) בהתאם לצורכי בית הדיור המוגן – לצורך תיקון, שיפוץ או אחזקה של הדירות או המבנה, המחייבים את העברת הדייר לדירה אחרת בבית הדיור המוגן, ולתקופת התיקון, ובלבד שהיא תקופה סבירה; ככל האפשר, יועבר הדייר לדירה זמנית הדומה לדירתו וראויה למגורים בלא תוספת עלות כספית.

18. מעבר למחלקה סיעודית/מוסד רפואי אחר:

- (א) דייר רשאי לעבור למחלקה סיעודית/מוסד רפואי בבית הדיור המוגן או במקום אחר בתנאים האלה:
- (ב) התשלום בעד השעות במחלקה סיעודית בבית הדיור המוגן הוא
- שקלים חדשים לחודש כיום. (הנוסחה לתשלום בעד המחלקה הסיעודית היא
- ומנגנון עדכון הנוסחה הוא

(ג) הדייר יהיה זכאי להשבת הפיקדון, אם קיים, בהתאם לאמור בסעיף 10(ג) למסמך גילוי זה או בהתאם להסדר עם המחלקה הסיעודית כאמור בסעיף 14 למסמך גילוי זה.

19. שמירת דירת הדייר:

- (א) לדייר שמורה הזכות להמשך מגורים בדירה במקרה של אשפוז באופן זמני במוסד אחר לתקופה של, ובהתקיים התנאים האלה:
- (ב) תמורת שמירת הזכות להמשך המגורים בדירה ישלם הדייר סכום של
- שקלים חדשים לחודש/לתקופה/..... המחושב באופן הזה:

20. כללי התנהגות:

- (א) כללי ההתנהגות בבית הדיור המוגן הם: (רצ"ב תקנון כללי ההתנהגות הנהוגים בבית);
- (ב) הדייר מתחייב לכבד את כללי ההתנהגות של בית הדיור המוגן כפי שנקבעו;
- (ג) כללי התנהגות אלה עשויים להשתנות מזמן לזמן לאחר התייעצות עם ועד הדיירים בבית הדיור המוגן, אם מונה; במקרה של שינוי, הדיירים יקבלו הודעה על כך 30 ימים מראש, לפחות;

(ד) הדייר 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 ואין בכך משום הפרה של הוראה מהוראות ההסכם.

21. כללי האירוח בבית הדיור המוגן בכלל ובדירה שבה התעניינת בפרט הם:

22. פינוי חפצים בעת סיום ההתקשרות:

(א) בעת סיום ההתקשרות, הדייר יפנה את חפציו בתוך ימים;

(ב) בעת פטירת הדייר – הטיפול בחפצי הדייר ייעשה על ידי מיופה הכוח ששמו יימסר בעת חתימת הסכם ההתקשרות, בתוך ימים (שלא יפחתו מ־30 ימים).

(ג) חפצים שלא פונו במועד שנקבע, יטופלו באופן הזה:; אי־פינוי חפצים מדירה מעבר למועד שנקבע, יחויב בתשלום בסך של שקלים חדשים.

.....

תאריך מסירת המסמך
למבקש להיות דייר

.....

חתימה וחותמת של בעל הרישיון

הערה: כל התשלומים המפורטים במסמך זה מהווים מחיר כולל, כהגדרתו בחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, והם כוללים מס, אגרה או כל תשלום אחר.

לפי סעיף 17(א) לחוק, על בעל הרישיון למסור מסמך זה למי שמבקש להיות דייר, זמן סביר לפני כריתת הסכם ההתקשרות עמו.

לפי סעיף 17(ג) לחוק, מסמך זה כשלעצמו לא יהווה התחייבות של המבקש להיות דייר או של בעל הרישיון להתקשר בהסכם התקשרות.

נספח א'

(סעיף 6(ה))

תכולת הדירה

לפי סעיף 17(ב)(1) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012, מסמך גילוי זה יהיה בתוקף כלפי בעל הרישיון, למעט סעיף 20 בו, 30 ימים ממועד מסירתו למבקש להיות דייר לגבי דירה מסוג המנוי בסעיף 6(ג) למסמך גילוי זה.

ה' בשבט התשע"ח (21 בינואר 2018)

(חמ 4979-3)

חיים כץ

שר העבודה הרווחה והשירותים החברתיים