

תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), התשע"ח-2018¹

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 17 ו-54(א) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (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' ישוב:
טל': פקס': דואר אלקטרוני:
(ג) שם מפעיל בית הדיור המוגן (אם לא מדובר בבעל הרישיון):
מס' זהות/מס' תאגיד:
מען: רח' מס' ישוב:
טל': פקס': דואר אלקטרוני:
(ד) שם מנהל בית הדיור המוגן:
מס' זהות: מען: רח' מס' ישוב:
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:

3. זכויות בעל הרישיון במקרקעין:

גוש: חלקה:
אם הבית רשום כבית משותף - תת-חלקה:
זכויותיו של בעל הרישיון במקרקעין שעליהם בני 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 והבטחת זכויות הדייר למגורים בדירה.
(אם בעל הרישיון אינו בעליהם של המקרקעין יצינו פרטי זהותו של בעל המקרקעין:
שם, מס' זהות/מס' תאגיד, מען, פרטי התקשרות)

4. תנאים לקבלת דייר:

[] אין תנאים מיוחדים.

[] קיימים תנאים מיוחדים:

1.
2.
3.

5. תנאים לפינוי דייר:

(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 מדיירתו;
 - (2) צוות רב-מקצועי קבע כי בשל מצבו הבריאותי של הדייר, המשך שהותו בדיירתו 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 בבית דיור מוגן שטרם נבנה, 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 כוונת 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:

שטחים ציבוריים המשמשים גם את מי שאינו דייר, לרבות מנייים -

.....

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

.....

(ה) אם יש כוונת 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	היקף	אופן	הערות (דרישות
הניתן	השירות	הספקת	מינימום על פי
		השירות	החוק) לרבות לדירות,
שירות			לשטחים הציבוריים,
אחזקה			למערכות ההפעלה ולציוד שהעמיד בעל הרישיון בבית הדיור
כניסה			המוגן
מבוקרת			

* בית הדיור המוגן יפרט את ההיקף והאופן שבו יינתן השירות לדיריים; לפי סעיף 19(א)(1) לחוק, בעל הרישיון אינו רשאי לצמצם את היקף שירותי החובה או לגרוע מטיבם במהלך תקופת תוקף ההסכם.

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

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

השירות הניתן	היקף השירות	אופן הספקת	הערות
		השירות	

**** לפי סעיף 19(א2) 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 לצרף 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
--------------	-------------	-------------------	------------	-------------	---------------------	-------

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.

******* השירותים, היקפם ומחירם עשויים להשתנות מזמן 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.

(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 למיזפה הכוח של הדייר, אם קיים, ושוטר יימסרו מראש לבעל הרישיון, בתוך שישה חודשים ממועד פטירתו של הדייר, על קיומו של הפיקדון;

(3) בית הדיור המוגן רשאי להשאיר בידיו באמנות 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 סעיפים 27, 27א ו-27ב 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 הנמון), על חשבון הפיקדון בטוחה לצורך הבטחת השבת הכספים בנסיבות המנויות בסעיפים 27 עד 27ב לחוק.

(ב) הבטוחה שאנו מציעים היא:

[] משכנתה ראשונה על הזכות במקרקעין לטובת הדייר;

[] משכנתה ראשונה על הזכות במקרקעין לטובת הדייר באמצעות נאמן;

[] ערבות מאת מבטח או תאגיד בנקאי;

[] הפקדת 40% מהפיקדון לנאמן, לפי חוזה נאמנות, שהדייר הוא הנהנה;

יובהר כי - היה בית הדיור המוגן בשלבי הקמה וטרם אוכלס, ימסור בעל הרישיון למי ששילם לו כספי פיקדון כאמור בחוק, ערבות בנקאית מאת מבטח או תאגיד בנקאי.

(ג) (נמחק).

(ד) לבית יש אמצעים נוספים לביטחון הכספים:

(ה) (נמחק).

13. ביטול הסכם התקשרות:

דייר רשאי לבטל את הסכם ההתקשרות, בכל עת, והוא לא יידרש לתשלום רק בשל עזיבתו את הבית; ביטול הסכם ההתקשרות יעשה 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 המנהלת על ידי חברת ולבית הדיור המוגן הסדר בעבור דייריו המצ"ב;

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

15. מטפל:

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

(1) הדייר קיבל 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 לערוך 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 השהות במחלקה סיעודית בבית הדיור המוגן הוא שקלים חדשים לחודש כיום. (הנסחה לתשלום בעד המחלקה הסיעודית היא ומנגנון עדכון הנסחה 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.

(א) לדייר שמורה הזכות להמשיך מגורים בדירה במקרה של אשפוז באופן זמני במוסד אחר לתקופה של , ובהתקיים התנאים האלה:
.....
(ב) תמורת שמירת הזכות להמשיך 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 הורא 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: ; א- פינוי חפצים מדירה מעבר למועד שנקבע, יחויב בתשלום בסך של שקלים חדשים.

.....	
חתימה וחותמת של בעל הרישיון	תאריך מסירת המסמך
	למבקש להיות דייר

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 ב, 30 ימים ממועד מסירתו למבקש להיות דייר לגבי דירה מסוג המנוי בסעיף 6(ג) למסמך גילוי זה.

ה' בשבט התשע"ח (21 בינואר 2018)

חיים כץ
שר העבודה הרווחה והשירותים החברתיים

[1] ק"ת 7953, התשע"ח (19.2.2018), עמ' 1010.
תיקונים: ק"ת 8073, התשע"ט (17.9.2018), עמ' 46;
ק"ת 10211, התשפ"ב (16.6.2022), עמ' 3196.