



02/02/2017

י"ג שבט תשע"ז

סימוכין: היערכות יישום חוק הדיור המוגן 050217

לכבוד,

מנהלי, מנכ"ל בתי הדיור המוגן ומבקשי הרישיון

**הנדון: היערכות לצורך יישום חוק הדיור המוגן,  
התשע"ב - 2012 - הליך הסדרת רישיון**

**1. כללי**

- 1.1. בחודש יוני 2015 נכנס לתוקפו חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן: **החוק**).
  - 1.2. בהתאם לסעיף 2 לחוק, לא יפעיל אדם בית דיור מוגן, אלא אם כן ניתן לו לגבי אותו בית דיור מוגן, רישיון הפעלה על ידי הממונה, כהגדרתו בסעיף 47 לחוק.
  - 1.3. מטרתו של הליך זה להבהיר את שלבי הסדרת הרישיון בהתאם להוראותיו של החוק.
  - 1.4. כלל ומבלי לגרוע מהוראותיו של החוק ו/או כל דין, הליך הסדרת הרישיון בהתאם לחוק, יעשה בשלושה שלבים, כמפורט להלן.
- מאחר וטרם הותקנו תקנות למתן רישיון וכחלק מהיערכות המשרד למתן רישיונות הפעלה כנדרש בחוק עם התקנתן – על כל בית דיור מוגן לפעול בהתאם לשלבים הבאים:

**2. שלב א' – עמידה בתנאי הסף הקבועים בחוק**

- 2.1. תנאים בנוגע למקרקעין בהם פועל בית הדיור המוגן (סעיפים 4(א)(1), 4(ד), 29 לחוק)
  - 2.1.1. בהתאם לאמור בסעיף 4(א)(1) לחוק, על מבקש הרישיון להיות בעלים של המקרקעין עליהם בנוי או יבנה בית הדיור המוגן. לחילופין, על מבקש הרישיון להיות חוכר של המקרקעין כאמור למשך תקופה של 20 שנים לפחות או שהוא זכאי להירשם כבעלים במקרקעין כאמור. מקום בו המבקש אינו הבעלים של המקרקעין כאמור, על המבקש לצרף לבקשתו "אישור שימוש" חתום בידי בעליהם של המקרקעין, שאינו מוגבל בזמן ואינו מותנה, במסגרתו מאשר הבעלים למבקש הרישיון להשתמש במקרקעין לצורך הפעלת בית דיור מוגן, כהגדרתו בחוק, וכן כי הוראות סעיף 29 לחוק – בעניין פינוי דייר מוגן - חלות לגביו.
  - 2.1.2. ככל שזכויותיו של הבעלים / החוכר / הזכאי להירשם כבעלים במקרקעין, כמפורט בסעיף 4(א)(1) לחוק משועבדות לטובת צד שלישי, על מבקש הרישיון לצרף לבקשתו, גם אישור שימוש חתום בידי הצד השלישי, כמפורט בסעיף 4(א)(1) לחוק.





2.1.3.2. לצורך הוכחת התקיימותם של התנאים המפורטים בסעיף זה, על המבקש להמציא לידי

הממונה את כל האסמכתאות הנדרשות, כדלקמן:

2.1.3.1. נסח מתוך פנקס רישום המקרקעין / אישור זכויות מאת רמ"י / "חברה

משכנת" וכיוצ"ב (נדרשים אישורים מקוריים ולא די בהנפקת אישורים המופקים באמצעות אינטרנט).

2.1.3.2. תצהיר מטעם המבקש, במסגרתו יאומתו טענותיו באשר לזכויותיו במקרקעין כאמור.

2.1.3.3. במידת הצורך, אישור שימוש כמפורט בסעיף זה, יחתם על ידי הצד השלישי ויאומת כדין על ידי עו"ד.

2.1.4. ככל שהצד השלישי כהגדרתו בסעיף זה, הנו תאגיד, יצורפו לאישור השימוש כל המסמכים הנדרשים על פי כל דין ו/או מסמכי התאגיד בכל הנוגע להחלטת התאגיד להקנות אישור שימוש למבקש והמסמכים הנוגעים להרשאת החתום עליהם, מטעמו של הצד השלישי, להתחייב בשמו של התאגיד. כל המסמכים הנ"ל יאומתו כדין על ידי עו"ד.

2.1.5. בהתאם להוראותיו של סעיף 4(ד) לחוק, ועל אף האמור בסעיף 4(א) לחוק, הממונה רשאי ליתן רישיון הפעלה, 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. גם במקרה זה יחולו התנאים הקבועים בסעיף 4(א) לחוק (כמובהר בסעיפים 2.1.1 ו-2.1.2 לעיל, בכל הנוגע לאישור שימוש).

2.1.6. בנוסף, על מבקש הרישיון להעביר את הנתונים הבאים:

א. אישור, הערוך על ידי עו"ד, בדבר רשימת הייעודים המותרים במקרקעין בהם פועל בית הדיור המוגן, הן בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין והן בהתאם להיתר הבניה שניתן למבנה הנ"ל.

ב. העתק היתר הבניה שניתן למבנה הנ"ל והיתר לשימוש חורג, ככל שקיים.

2.1.7. בתים אשר אין ברשותם את המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 2.1.6, יונחו לפעול על פי הליך הסדרת עמידת מבני בית הדיור המוגן פעילים בהוראות דיני התכנון והבניה אשר מצורף כנספח ב' למסמך זה.

## 2.2. תנאים בנוגע להרשעה בעבירות או ניהול הליכים פליליים (סעיפים 4(א)2, 5, 24 לחוק)

2.2.1.1. המבקש ימציא את כל המסמכים הנדרשים בהתאם להליך לבדיקת מרשם

פלילי. רצ"ב הליך בדיקת מרשם פלילי.





### 2.3. תנאים בנוגע לכשרות משפטית והליכי חדלות פירעון (סעיפים 4(א)(3) לחוק)

2.3.1. בהתאם לקבוע בסעיף 4(א)(3) לחוק, על מבקש הרישיון להוכיח שלא הוכרז כפושט רגל

או פסול דין, ואם הוא תאגיד – שלא ניתן לגביו צו פירוק או צו פירוק זמני, לא מונה לו כונס נכסים והוא לא הכריז על לפירוק מרצון. לצורך עמידתו של המבקש ומי מטעמו בתנאי סעיף 4(א)(3) הנ"ל, על המבקש ומי מטעמו לצרף תצהיר ערוך כדין במסגרתו יוצהר כאמור (מצ"ב מסמך תצהיר בנספח א').

3. מבקש רישיון ימציא לידי הממונה את כל המסמכים הנדרשים לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף בהתאם לשלב א', כמפורט לעיל, עד ליום \_\_\_\_\_ לכתובת \_\_\_\_\_.  
למסמכים הנ"ל יצרף המפעיל תקליטור על גביו יסרקו כל המסמכים כאמור, בהתאם לסדר הנזכר לעיל.

### 3. שלב ב' – הוכחת יציבות כלכלית מתאימה

1. ככל שיתקבל אישורו של הממונה, ולפיו המבקש עמד בתנאי שלב א', כמפורט לעיל, יוזמן המבקש להמציא את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לאמור בסעיף 4(א)(4) לחוק, המוכיחים כי מבקש הרישיון הוא בעל יציבות כלכלית מתאימה, לשם הבטחת פעילותו התקינה של בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון או חידושו.

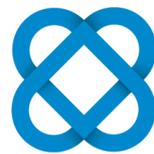
2. הליך מפורט בדבר הליך אישור שלב ב' לבקשה להסדרת רישיון הפעלה, יפורסם על ידי הממונה בנפרד בהתאם לתקנות יציבות כלכלית כפי שיותקנו.

### 4. שלב ג' – בחינתה של בקשה למתן רישיון הפעלה לגופה

1. ככל שיתקבל אישורו של הממונה ולפיו המבקש עומד בתנאים המפורטים בשלבים א'-ב' כאמור לעיל, יוזמן המבקש להמציא את כל המסמכים הנדרשים לצורך בחינת הבקשה לגופה, בהתאם להוראת סעיף 4(6) לחוק וכלל הוראותיו של החוק והתקנות שיותקנו מכוחו.

2. הליך מפורט בדבר בחינת הבקשה למתן רישיון הפעלה, לגופה, יפורסם בנפרד.





## 5. הוראות כלליות

1. אין באמור בהליך זה כדי לגרוע ו/או לסתור את הוראותיו של החוק ו/או התקנות שיותקנו מכוחו של החוק ו/או סמכויותיו של הממונה.
2. בהתאם להוראותיו של סעיף 4(6)(ב) לחוק, הממונה רשאי להתנות מתן רישיון הפעלה או את חידושו בקיומם של תנאים נוספים על אלה המפורטים בסעיף 4(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. בהתאם לכך, עשוי להידרש מבקש הרישיון בהמצאת מסמכים נוספים.
3. ככל שיחולו שינויים בפרט מהפרטים שמסר מבקש הרישיון כאמור לעיל, יש להודיע על כך לממונה, בכתב, בתוך 30 ימים מיום השינוי. קבלת רישיון על יסוד מידע כוזב עשוי להוביל לביטול או התליה של הרישיון.

ג'ולי עוז, עו"ס מוסמכת  
ממונה ארצית דיור מוגן

ציפי נחשון גליק  
מנהלת האגף





**נספח א' - תצהיר בנוגע לכשרות משפטית והליכי חדלות פירעון (סעיפים 4(א)(3) לחוק)**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, מספר זהות/ ח"פ \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כי מבקש אישור ההפעלה 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.

תפקיד	שם מבקש האישור	תאריך
_____	_____	_____
עוסק מורשה/מסי זהות/מלכ"ר	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

**אישור**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, מספר רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע/ה בפניי במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. \_\_\_\_\_ / המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____





## נספח ב' - הליך הסדרת עמידת מבני בתי דיור מוגן פעילים בהוראות דיני תכנון ובניה

### א. כללי

1. תכליתו של הליך זה, הנה לאפשר למבני בתי דיור מוגן (להלן: **מבנים**), אשר השימוש בהם אינו עולה בקנה אחד עם הוראותיו של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: **חוק התכנון והבניה**), להסדיר את השימוש במבנה כאמור, במקביל להליך הסדרת הרישיון בהתאם לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 (להלן: **החוק**).
2. לצורך כך, בהתאם למפורט להלן, במקרים אלה ישקול הממונה על הדיור המוגן ליתן רישיון הפעלה זמני לפרק זמן קצוב, במהלכו יהא על מבקש הרישיון להסדיר את השימוש במבנה, כך שיעלה בקנה אחד עם חוק התכנון והבניה, לרבות התאמת השימוש להוראות התכנון והיתרי הבניה החלים על המבנה, כתנאי למתן רישיון בהתאם להוראותיו של החוק.

### ב. הוראות ההליך

1. מקום בו השימוש כבית דיור מוגן במבנה מושא בקשה למתן רישיון בהתאם לחוק אינו מותר על פי כל דין, לרבות בהתאם לתכנית ו/או היתר, וככל שהבקשה עומדת בכל יתר התנאים למתן רישיון על פי החוק, יהא רשאי הממונה על הדיור המוגן (להלן: **הממונה**) ליתן רישיון הפעלה זמני לתקופה של שנה (להלן: **תקופת הרישיון הזמני**), בכל אחד מהמקרים הבאים:
  - 1.1. השימוש האמור מותר בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין בהם פועל המבנה ובנוסף לכך הומצא לידי הממונה אישור מוסד תכנון ולפיו לא אותר או לא קיים לגבי המבנה היתר בניה (לרבות היתר לשימוש חורג) לשימוש כדיור מוגן או אישור מוסד התכנון הרלוונטי ולפיו לא נדרש היתר בניה לצורך השימוש במבנה כבית דיור מוגן.
  - 1.2. המבקש המציא לממונה תצהיר במסגרתו יוצהר על ידי המבקש כי בכוונתו לפעול להסדרת השימוש במבנה, כמפורט לעיל, בהתאם לחוק התכנון והבניה. התצהיר יכלול פירוט של תהליך הוצאת ההיתר/תהליך ההכשרה הצפוי לרבות לוחות זמנים הצפויים להשלמתו.
2. מקום בו חל האמור בסעיף 1.2 לעיל, עד תום חצי שנה ממועד קבלת רישיון ההפעלה הזמני, ימציא המבקש לממונה אישור של מוסד התכנון המוסמך, בדבר הגשתה של בקשה מתאימה להסדרת המבנה כאמור לעיל (דהיינו, אישור שהוגשה בקשה מתאימה להיתר בניה, לרבות שימוש חורג או הקלה במידת הצורך, או אישור שהוגשה תכנית מתאימה). לא הוגש אישור כאמור במועד הנקוב לעיל, ישקול הממונה ביטולו של הרישיון הזמני.
3. הממונה יהיה רשאי להאריך תוקפו של הרישיון הזמני, מעת לעת, בכפוף להגשת אישור כאמור בסעיף 2 ובלבד שנוכח כי נדרש פרק זמן נוסף להשלמת הכשרת השימוש במבנה וכי המבקש עשה כל אשר לאל ידו במטרה להשלים את הליך הסדרת השימוש במבנה.

