



רשומות

הצעות חוק

16 ביולי 2001

3022

כ"ה בתמוז התשס"א

עמוד

741 הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 21) (התאמות לאדם עם מוגבלות), התשס"א-2001

מתפרסמת בזה הצעת חוק של חבר הכנסת מטעם ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת:

**הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 21) (התאמות לאדם עם מוגבלות),
התשס"א-2001***

1. בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969¹ (להלן - החוק העיקרי), במקום סעיף 59 יבוא:

"התאמות לאדם עם מוגבלות" (א) בסעיף זה -

"אדם עם מוגבלות" - מי שרופא בעל תואר מומחה ברפואה פיזיקלית ושיקום אישר, בתעודה חתומה בידו, כי יש לו לקות פיזית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים, כפי שמפורט בתעודה;

"רופא בעל תואר מומחה ברפואה פיזיקלית ושיקום" - רופא שהוא בעל תואר מומחה ברפואה פיזיקלית ושיקום, לפי פקודת הרופאים [נוסח חדש], התשל"ז-1976²;

"הנציבות" - נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998³.

* הצעת חוק פ/1161; הועברה לוועדה ביום ד' בסיון התש"ס (7 ביוני 2000).

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

² דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 30, עמ' 594.

³ ס"ח התשנ"ח, עמ' 152.

(ב) בעל דירה שהוא, שכן משפחתו המתגורר עמו, או שאדם השוכר ממנו את הדירה, הוא אדם עם מוגבלות, רשאי, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד) לבצע התאמה ברכוש המשותף כמפורט בתוספת השניה (להלן – התאמה), ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) היה ביצוע ההתאמה עבודה או שימוש הטעונים היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 – בעל הדירה קיבל היתר לפי החוק האמור ומילא אחר תנאי היתר;

(2) רופא בעל תואר מומחה ברפואה פיזיקלית ושיקום אישר, בתעודה חתומה בידו, כי ביצוע ההתאמה המבוקשת דרוש לאדם עם המוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה;

(3) ההתאמה אינה מונעת מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר, וההתאמה תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בדיירים האחרים ובחזות הבית;

(4) ביצוע ההתאמה ייעשה על חשבון בעל הדירה;

(5) בעל הדירה או מי מטעמו, מסר, לא יאוחר מארבעים ימים לפני מועד ביצוע ההתאמה, הודעה מפורטת בכתב לנציגות הבית המשותף אודות הכוונה לבצע את ההתאמה ומהותה; באין נציגות לבית, תומצא הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף.

(ג) (1) ביצוע ההתאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק א' של התוספת השניה אינו טעון הסכמת בעלי הדירות האחרים.

(2) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ב' שבתוספת השניה טעון הסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף.

(3) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ג' שבתוספת השניה טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שלושה רבעים מן הדירות בבית המשותף.

(ד) מצא המפקח כי בעל דירה התנגד מטעמים בלתי סבירים לביצוע התאמה או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, והחליט להרשות את ביצוע ההתאמה, תבוא החלטתו במקום הסכמתו של בעל אותה דירה לענין סעיף קטן (2ג) ו-(3).

ד ב ר י ה ס ב ר

מוצע לתקן את החוק ולקבוע כי אדם עם מוגבלות, שרופא בעל תואר מומחה ברפואה פיזיקלית ושיקום קבע כי הדבר דרוש לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה, רשאי לבצע את ההתאמות המנויות בתוספת השניה המוצעת בהתקיים התנאים הקבועים בהצעת החוק.

לפי הוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – החוק), השימוש ברכוש המשותף כפוף להוראות הקבועות לפי החוק, בתקנון הבית המשותף, ולהחלטות אסיפת הדיירים.

אדם עם מוגבלות נדרש לקבל את הסכמת כלל בעלי הדירות כדי לבצע את מרבית ההתאמות והשינויים ברכוש המשותף, הדרושים לו לניהול חיים תקינים, בטוחים ועצמאיים.

(ה) נציגות הבית המשותף, וכן בעל דירה הרואה את עצמו נפגע מביצוע התאמה, רשאים לפנות בתביעה למפקח בתוך 30 ימים מן היום שבו נתקבלה ההודעה האמורה בסעיף קטן (ב5); אין בהגשת התביעה כדי למנוע את ביצוע ההתאמה, אלא אם כן אין הורה המפקח אחרת; המפקח רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד להגשת תביעה לפי סעיף קטן זה.

(ו) בעל הדירה שביצע התאמה יישא בכל ההוצאות השוטפות הדרושות לאחזקתו התקינה של תוצר ההתאמה; ואולם אם תוצר ההתאמה מיועד לשמש את כל בעלי הדירות או את מרביתם; יישאו כל בעלי הדירות בהוצאות האמורות.

(ז) אסיפת הדיירים רשאית להחליט, כי עם חלוף הצורך בהתאמה, לרבות במקרה שבו הפסיק האדם עם המוגבלות להתגורר בדירה, על בעל הדירה להסיר את ההתאמה, להחזיר את המצב לקדמותו, ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

(ח) שר המשפטים רשאי, בהתייעצות עם הנציבות ועם ארגונים העוסקים בקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות, ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, לשנות, בצו, את התוספת.

הוספת תוספת
שניה

2. אחרי התוספת לחוק העיקרי יבוא:

תוספת שניה

(סעיף 259ג)

חלק א'

התאמות שאינן טעונות הסכמה:

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית בלא שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון התקנת מאחז יד, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
2. התאמת דלת או פתח כניסה לבית בלא שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון התקנת מאחז יד, התקנת אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול ושינוי מיקומם.
3. התקנת מאחז יד, לרבות שינוי מאחז קיים או שינוי מיקומו.
4. בניית סף צדי בשביל גישה קיים למניעת דרדר כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבר ראייה.
5. החלפה או התקנה של רשת ניקוז (גריל).
6. התקנת תאורה, לרבות תאורת חירום, בשביל גישה או בכניסה לבית וכן שינוי עוצמת תאורה.

דברי הסבר

הסכמת שלושה רבעים מבעלי הדירות שבבית המשותף (חלק ג'), לפי מידת הפגיעה ברכוש המשותף ובבעלי הדירות.

בתוספת להצעת החוק נקבעו סוגי התאמות ושינויים שלגביהם לא נדרשת כלל הסכמה של בעלי הדירות (חלק א'), התאמות שלגביהן נדרשת הסכמת רוב בעלי הדירות (חלק ב') והתאמות שלגביהן נדרשת

7. שינוי גובה ספים, ובלבד שאין בביצוע השינוי כדי לגרום לתקלות במערכת הניקוז.
8. חספוס עדין של מדרגות או של ריצוף שביל גישה קיים, לשם מניעת החלקה.
9. התקנת שילוט הכוונה ומידע, לרבות הוספת אותיות מובלטות או כתב ברייל בשילוט קיים.
10. שינוי אבזרי חשמל, מחשוב טלוויזיה ותקשורת קיימים והתאמתם לצורכי האדם עם מוגבלות ומידותיו.
11. שינוי אבזרי שרברבות, ביוב וניקוז, שלא כאמור בפרט 5 לחלק זה, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר כי אין בהתאמה כדי לפגוע במערכות הבית.
12. שינוי גובה של התקנים ועזרים קיימים בבית, כגון תיבת מכתבים, ראי וברז שטיפה.
13. התאמת מקום חניה קיים שיוחד לבעל הדירה, בלא שינוי מיקומו, גודלו או צורתו.

חלק ב'

התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי בית הדירות:

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית, תוך שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון הסרת מנעול השער, ביטול שער, הרחבת פתח והתקנת שער.
2. התאמת דלת כניסה או פתח כניסה לבית, תוך שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון הסרת מנעול הדלת, ביטול דלת או הרחבת פתח והתקנת דלת.
3. הרחבת שביל גישה קיים.
4. הריסת גדר ובניית גדר וגדר הגנה, או התקנת סידורי בטיחות, לשם מניעת פגיעה מכלי רכב או מצידוד, נפילה, דרדור כיסא גלגלים בשביל גישה קיים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.
5. התקנת אמצעי הרמה ידני, חשמלי, מכני אלקטרוני, הידראולי או אחר בין מפלסים, לרבות כבש ומעליון, אך למעט מעלית כמשמעותה בסעיף 159 לחוק, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.
6. החלפת ריצוף.
7. ביטול מדרגות קיימות, ביצוע שינוי במדרגות ובניית מדרגות כניסה לבית.

חלק ג'

התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שלושה רבעים מן הדירות:

1. שינוי תוואי של שביל גישה קיים, לרבות סלילת שביל חדש.
 2. הכשרת מקום כמקום חניה.
 3. ייחוד או הקצאה של מקום חניה קיים.
 4. פתיחת פתח כניסה או שער נוסף לחצר הבית המשותף או לבית עצמו.
3. תחילתו של חוק זה ביום

תחילה

חבר הכנסת אילן גילאון

* המועד ייקבע בעת הכנת החוק לקריאה שניה ולקריאה שלישית.