



רשומות

ספר החוקים

25 ביולי 2018

2739

י"ג באב התשע"ח

עמוד

858 חוק הדיור המוגן (תיקון), התשע"ח-2018

חוק הדיור המוגן (תיקון), התשע"ח-2018*

1. תיקון סעיף 19 בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012' (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 19(א)(1), אחרי "בתוספת" יבוא "הראשונה".
2. במקום סעיף 27 לחוק העיקרי יבוא:
- מ"שכנתה להבטחת 27. (א) 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 שמשותפים 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 123 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.
- (א) 27.א. היה בית הדיור המוגן בשלבי הקמה וטרם אוכלס, ימסור בעל הרישיון למי ששילם לו כספי פיקדון כאמור בסעיף 27(א) ערבות בנקאית מאת מבטח או תאגיד בנקאי; בפרק זה –
- הבטחת כספי הפיקדון עד לרישום משכנתה

* התקבל בכנסת ביום ד' באב התשע"ח (16 ביולי 2018); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הכנסת – 729, מיום א' באב התשע"ז (24 ביולי 2017), עמ' 268.
1 ס"ח התשע"ב, עמ' 426.

”מבטח” – כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים
(ביטוח), התשמ”א-1981²;

”תאגיד בנקאי” – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ”א-
1981³.

(ב) לאחר שהדייר עבר להתגורר בבית הדיור המוגן ומשהשיב מפקיד הפיקדון 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 שתקבל 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.

(א) על אף האמור בסעיף 27, בעל רישיון רשאי לקבל תשלום על חשבון הפיקדון כאמור באותו סעיף אף אם לא נרשמה משכנתה לטובת הדייר, ובלבד שעשה אחד מאלה, והוראות סעיף 127 ו-127א לא יחולו:

227. חלופות להבטחת כספי הפיקדון

(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 דור מוגן או לסוגים של פיקדונות.

² ס”ח התשמ”א, עמ’ 208.

³ ס”ח התשמ”א, עמ’ 232.

מחיקת המשכנתה או הערת האזהרה 27.ג. (א) התקיימה אחת הנסיבות 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.

הוראות כלליות לעניין בטוחות להבטחת כספי הפיקדון 27.ג. (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; השה, בהתייעצות עם שר המשפטים ובאישור ועדת העבודה הרווחה 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.

27ה. (א) השר יקים ועדת חריגים, שבה יהיו שלושה חברים כמפורט להלן (בסעיף זה – הוועדה):

ועדת חריגים

(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 לרישום 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 מטעמם 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.

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

יציבות כלכלית של בעל רישיון

(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.

127. (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).

קרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון

(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-1978⁴.

(ד) דייר שהצוות הרבי-מקצועי אישר שיש לפנותו מדירתו כאמור בסעיף 29(א)(3), ובהתקיים הנסיבות המנויות בסעיף 27(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 שיורה בית המשפט, לתקופה ובסכומים שיורה.

(ה) השבת הפיקדון לדייר לפי הוראות סעיף 28 תיעשה בניכוי הסכומים ששולמו לו לפי הוראות סעיף קטן (ד), שיוחזרו לקרן למימון הוצאות בריאות.

127. (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).

קרן למימון הוצאות בנסיבות של 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

⁴ ס"ח התשל"ח, עמ' 61.

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 27(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 שיוורה בית המשפט, לתקופה ובסכומים שיוורה.

ט.27. (א) השר, באישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת השנייה ואת התוספת השלישית.

שינוי התוספת השנייה והתוספת השלישית ועדכון סכומים

(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; לעניין 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;

3. בסעיף 28(א) לחוק העיקרי, אחרי "ישיב לדייר" יבוא "או לנאמן שמונה לפי הוראות סעיף 27, לפי העניין", במקום "עמו" יבוא "עם הדייר" ואחרי "ישיב הדייר" יבוא "או הנאמן שמונה לפי הוראות סעיף 27, לפי העניין".

4. בסעיף 54 לחוק העיקרי –

(1) בכותרת השוליים, אחרי "התוספת" יבוא "הראשונה";

(2) בסעיף קטן (ב), אחרי "התוספת" יבוא "הראשונה".

5. בתוספת לחוק העיקרי, בכותרת, אחרי "תוספת" יבוא "ראשונה".

6. אחרי התוספת לחוק העיקרי יבוא:

תיקון תוספת
שנייה ותוספת
שלישית

"תוספת שנייה"

(סעיף 27(ב) ו־ד))

(1) 200 שקלים חדשים;

(2) 9,000 שקלים חדשים.

תוספת שלישית

(סעיף 27ח(ב))

160 שקלים חדשים.

7. תחילה, תחולה והוראות מעבר
- (א) תחילתו של חוק זה 18 חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה), והוא יחול גם על חוזים שנכרתו בין דייר ובין בעל רישיון לפני יום התחילה.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), תחילתם של סעיפים 19, 27 עד 27 ו-54 והתוספות לחוק העיקרי, כנוסחם בחוק זה, שישה חודשים מיום פרסומו של חוק זה, והם יחולו גם על חוזים שנכרתו בין דייר ובין בעל רישיון לפני תחילתן של אותן הוראות.
- (ג) היתה רשומה, ערב יום התחילה, הערת אזהרה לטובת הדייר, יחולו הוראות אלה:
- (1) נאמן שמונה לפי סעיף 27(א) לחוק העיקרי כנוסחו בחוק זה, ואם אין נאמן כאמור – הדייר, או מי שהוא מינה שהצהיר שאינו בעל זיקה לבעל הרישיון, יבקש את מחיקת הערת האזהרה, ובלבד שבמועד מחיקת ההערה תירשם משכנתה להבטחת כספי הפיקדון לפי הוראות סעיף 27 לחוק העיקרי כנוסחו בחוק זה;
- (2) הוגשה בקשה למחיקת הערת האזהרה כאמור בפסקה (1), ימחק רשם המקרקעין את הערת האזהרה גם אם לא התקיימו התנאים המנויים בסעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.⁵
- (ד) ניתנה ערבות בנקאית כבטוחה לפי הוראות החוק העיקרי ערב יום התחילה, יאפשר בעל הרישיון לדייר בבית דיור מוגן שמעוניין בכך להותיר את הערבות הבנקאית כבטוחה לפי תנאי החוק העיקרי כנוסחו ערב יום התחילה, ובהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות.
- (ה) לכל מונח בסעיף זה תהיה המשמעות שיש לו בחוק העיקרי, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

חיים כץ
שר העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

יולי יואל אדלשטיין
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבלין
נשיא המדינה

⁵ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.