



רשותות

# ספר החוקים

25 ביולי 2018

2739

י"ג באב התשע"ח

עמוד

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

## חוק הדיור המוגן (תיקון), התשע"ח-2018\*

1. תיקון סעיף 19 בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 19(א)(1), אחרי "בתוספת" יבוא "הראשונה".
2. במקומם סעיף 27 לחוק העיקרי יבוא: 27. ה החלפת סעיף 27 והוספה סעיפים עד 27  
ב(א) (1) בעל רישיון לא יחויק בידיו כספים בסכום העולה על שבעה אחוזים מהפיקדון ששולם בעבר דיר או על 50,000 שקלים חדשים, לפי הנמוקה אלא אם כן הוא רשם משכנתה ראשונה על זכותו במרקען שעיליהם בניו בית הדיור המוגן שב茅תו הדייה למעט על שטח מסחרי ושטח מחלוקת סיועודית; המשכנתה תירשם לטובה נאמן שימנו הדיירים, והנאמן יציין ברישומו הפנים את חלקו היחסי של כל אחד מהדיירים בסך הפיקדונת.
- (2) הנאמן ימונה באסיפות הדיירים, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות של הדיירים שמשתתפים בהצעה, שלגבייה ניתנה הودעה זמן סביר מראש, ושכרו יהיה סביר בנסיבות העניין ויקבע על ידי הדיירים ובבעל בית הדיור המוגן, לא הגיעו הצדדים להסכמה על שכר הנאמן, תירשם המשכנתה על זכותו של בעל הרישיון במרקען לטובה כל דיר בנפרד.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), יהיה בית הדיור המוגן רשום כבית מסוותף בפנקס הבתים המשותפים, רשאי בעל הרישיון לרשום את המשכנתה הראשונה כאמור באוטו סעיף קטן על זכותו במרקען לטובה הדייה, על הדירה שבה יתגורר הדייר כפי שפורט בהסכם ההתקשרות; פרק זה, "בית מסוותף" ו"פנקס הבתים המשותפים" – כמשמעותם בסעיף 52 ובהוראות לפי סעיף 123 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- (ג) יהיה בית הדיור המוגן בניו על קרקע בעלות של רשות מקומית, תירשם המשכנתה על זכותו של בעל הרישיון במרקען כאמור בסעיף קטן (א), וההרשאות המקומיות לא תמנעו רישום כאמור מהתיבה שמדובר בקרקע שבבעלותה בלבד, ואולם היא רשאית לקבוע את תנאי הרישום; השרי רשאי לקבוע תנאים לעניין רישום כאמור; לעניין זה, "רשות מקומית" – עירייה, מועצה מקומית או מועצה אזורית.
27. (א) יהיה בית הדיור המוגן בשלבי הקמה וטרם אוכבלס, ימסור בעל הרישיון למוי שילום לו כספי פיקדון כאמור בסעיף 27(א) ערבות בנקאית מأت מבטה או תאגיד בנקאי; פרק זה – הבחתה כספי הפיקדון עד לרישום משכנתה

\* התקבל בכנסת ביום ד' באב התשע"ח (16 ביולי 2018); העטת החוק ודרבי הסבר פורסמו בהצעות חוק הכנסת – מיום א' באב התשע"ז (24 ביולי 2017), עמ' 268.  
<sup>1</sup> ס"ח התשע"ב, עמ' 426.

" מבטח" – כהגדرتו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (bijtch), התשמ"א-<sup>2</sup>1981;

"תאגיד בנקאי" – כהגדרתו בחוק הבנקאות (reishui), התשמ"א-<sup>3</sup>1981.

(ב) לאחר שהדירן עבר להתגורר בבית הדיר המוגן ומשהшиб מפקוד הפיקודן לבעל הרישוין את העrobotות הבנקאית, יהיה בעל הרישוין רשאי לרשום, חלף העrobotות, הערת אזהרה בדבר התחייבות לישום משכנתה לפי הוראות סעיף 27, על זכותו במרקעין לטובת נאמן שימנו הדירנים לפי הוראות סעיף קטן (ג) או לטובת הדיריה ובכלל שנסמירה הודעה כאמור בסעיף קטן (ה); יהיה בית הדיר המוגן רשום מבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, רשאי בעל הרישוין לרשום את הערת אזהרה כאמור על זכותו במרקעין לטובת הדיר.

על הדירה שבה יתגורר כפי שפורט בהסכם ההתקשרות.

(ג) הנאמן ימונה באסיפות הדירנים, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות של הדייריים שימושתפים בהצבעה, שלגביה ניתנה הודעה זמן סביר מראש; ואולם אם טרם אוכלסו עשרים אחוזים מהדירות בבית הדיר המוגן, ימונה הנאמן על ידי הגוף שמייצג את המספר הגדל ביותר של דירנים.

(ד) הערת אזהרה לפי סעיף קטן (ב) תהיה לתקופה של שנתיים לכל היתר; בסיום התקופה ירשום בעל הרישוין משכנתה על זכותו במרקעין לפי הוראות סעיף 27.

(ה) נושא שניתנו לטובתו שעבוד או התחייבות לשעבוד לגבי בית הדיר המוגן, ימסור הודעה בכתב שלפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד כאמור לא ימושו מתחם הדירה של הדירה.

27. (א) על אף האמור בסעיף 27, בעל רישוין רשאי לקבל תשלומים על חשבון הפיקודן כאמור באותו סעיף אף אם לא נרשמה משכנתה לטובת הדיריה, ובכלל שעשה אחד מלאה, והוראות סעיף 27 ו-27ז לא יחולו:

חולופות להבטחת כספי הפיקודן

(1) הוא מסר לדירן ערבות בנקאית מאות מבטח או תאגיד בנקאי להבטחת כספי הפיקודן;

(2) הוא העביר 40 אחוזים מהפיקודן לנאמן שימנה, לפי חוות נאמנות שהדירן הוא הננה בו; כספי הפיקודן יוחזקו על ידי הנאמן בטובת הדירה.

(ב) השה, באישור ועדת העבורה הרווחה והבריאות של הכנסת, רשאי לקבוע בטוחות אחירות להבטחת כספי הפיקודן, יוכל שיקבע בטוחות כאמור לסוגים של בתים דיר מוגן או לסוגים של פיקודנות.

<sup>2</sup> ס"ח התשמ"א, עמ' 208.

<sup>3</sup> ס"ח התשמ"א, עמ' 232.

27ג. (א) התקיימה אחת הנסיבות שלහלן, יהולו הוראות סעיפים  
קטנים (ב) עד (ד), לפי העניין:

- (1) השיב בעל רישון את הפיקדון לפי הוראות סעיף  
28 לדירור או לנאמן שMINHA הדירר במסמכי המשכנתה;  
(2) העביר בעל הרישון את כספי הפיקדון בהתאם  
להסכם התחשורת;  
(3) לא נותרה יתרות פיקדון.

(ב) הייתה המשכנתה או הערת האזהרה שנרשמה לפי  
הוראות סעיף 27 או 27(ב), לפי העניין, רשומה לטובה לנאמן  
ימחק הנאמן את שמו של הדירר מרישומי הפנימיים, בתוך 14  
ימי עסקים מהמועד שבו הומצאו לנאמן מסמכים המעידים  
על התקיימות אחת מהנסיבות שבסעיף קטן (א).

(ג) הייתה המשכנתה או הערת האזהרה רשומה לטובה  
הדייר לפי הוראות סעיף 27(א)(2), 27(ב) או 27(ב), יגיש  
הדייה, או מי שהוא מינה לעניין זה שהছיר שאינו בעל  
זיקה לבעל הרישון, בקשה למחיקת המשכנתה, בתוך 14  
ימי עסקים מהמועד שבו הומצאו לו מסמכים המעידים על  
התקיימות אחת מהנסיבות שבסעיף קטן (א); לא הוגשה בקשה  
בתוכה התקופה האמורה, יהיה ראש עורך דין שmina בעל  
הרישון להגיש בקשה למחיקת המשכנתה או הערת האזהרה  
לאחר שהומצאו לו מסמכים המעידים על התקיימות אחת  
מהנסיבות שבסעיף קטן (א).

(ד) נפטר הדירר ולא מינה אדם אחר מטעמו לקבלת יתרות  
הפיקדון לטובות היורשים, או לא יותר מי שMINHA הדירר  
כאמור במאזן סביה, ראש עורך דין שmina למנכ' עורך דין  
שייפעל בנאמנות לטובות יורשי הדיה, והוא יהיה ראש עורך דין  
את המשכנתה לפי הוראות סעיף קטן (ג) סיפה ולהוכיח את  
כספי הפיקדון בנאמנות עד להעברתם לידי היורשים.

27ה. (א) בעל הרישון יישא בעלות הכרוכה בהבטחת הכספיים  
ששלים דירר על חשבון פיקדון לפי הוראות חוק זה, ולא ישית  
עלויות אלה על הדירה.

(ב) דירר אינו רשאי לבחור שלא לקבל בטוחה להבטחת כספי  
הפיקדון לפי סעיפים 27 א' או 27 ב'.

(ג) מימוש בטוחה שניתנה לפי חוק זה יהיה בנסיבות  
של חדלות פירעון, לרבות במקרים של צו הקפאת הליכים,  
צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי בונס נכסים, או  
בנסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת להשיב את הפיקדון;  
השה, בהתיעצות עם שר המשפטים ובאישור ועדת העבודה  
הutowה והבריאות של הכנסת, ראש ערך לעניין זה עלות  
נוספות של חדלות פירעון למימוש הבתווחות.

מחיקת המשכנתה  
או הערת האזהרה

הוראות כלליות  
לענין בטוחות  
להבטחת כספי  
הפיקדון

(ד) שולם הפיקדון בעבור דיר על ידי אדם אחר, יהולו לגבי אותו אדם הוראות סעיפים 27 עד 27ג וסעיף זה החלות לגבי הדירה, ובכלל זה המשכנתה או בטוחה אחרת להבטחת כספי הפיקדון תירשם לטובתו.

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

(1) הממונה;

(2) עובד משרד הרווחה בעל מומחיות בתחום החשבונאות והפיננסים שימנה השור;

(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 חלקית מהוצאתה בטוחות לפי אותם סעיפים, וכן לקבע תנאים לפטור כאמור או להורות על הוצאת בטוחה אחרת או כל דרישת אחרת, אם שוכנעה, מטעמים שיירשו, כי יש קושי של ממש שאינו תלוי בבעל הרישיון לרשותו משכנתה וכן שוכנעה כי בעל הרישיון נקט את כל האמצעים שעומדים לרשותו לישום משכנתה ראשונה לפי הוראות סעיף 27, והבטוחה האחרת היא מספקת.

(ג) קבעה הוועדה פטור מלא או חלקית כאמור בסעיף קטן (ב), יהיה הפטור לתקופה שלא תעלתה על שנתיים; ואולם הוועדה רשאית להאריך את הפטור כאמור בתקופות נוספות שלא יעלו על חמש שנים.

(ד) הוועדה תקבל את החלטתה לאחר שслуша את נציגי הדיירים המתגוררים בבית הדירות המוגן של בעל הרישיון שהגיש את הבקשה או מי מטעם או נציג מטעם או נציג מטעם דיירים, וכן את נציג בעל הרישיון או מי מטעמו; ההחלטה תימסר בכתב לבעל הרישיון ולוועד הדיירים, אם קיים, או לנציג מטעם הדיירים, ותפורסם לציבור.

27ו. (א) הממונה רשאי לדרש מבעל רישיון, בכל עת, להוכיח כי הוא בעל יציבות כלכלית מתאימה כפי שקבע השר לפי הוראות סעיף 4(א)(4).

(ב) סבר הממונה, בין השאר נוכח מידע שהגיע אליו לפי הוראות סעיף 4(א)(4), שמתיקים אחד מהלאה, רשאי הוא להודיע על כך לדיריהם:

(1) יש חשש סביר לאירועידתו של בעל הרישיון בעקרון עסק חי;

(2) יכולתו של בעל הרישיון להסביר את כספי הפיקדון, כולם או חלקם, לפי תנאי הסכם ההתקשרות, עלולה להיפגע;

ועדת חריגים

יציבות כלכלית  
של בעל רישיון

(3) גובה החוב של בעל הרישוין לדירותים עליה על ערך הבטוחות שנתן בעל הרישוין להוראות חוק זה.

127. (א) בעל רישוין לא יחויק בידיו, על חשבון הפיקדון, כספים שנרשמו להבטחתם בטוחות לפי הוראות סעיף 27 או 27א, אלא אם כן הפיקיד כספים שינוהלו בנהאמנות בקרן משותפת למימון הוצאות בשל מעב בריאותי לטובה כלל הדירותים (בסעיף זה – קרן למימון הוצאות בריאות).

(ב) בעל הרישוין יפקיד בקרן למימון הוצאות בריאות כספים بعد כל דיר ששלם תשולם על חשבון הפיקדון בסכום הנקוב בפרט (1) ליחסת השניה, והכול במועדים ובאופן שיקבע השר; בעל רישוין יבודק אחת לשנה לפחות שהופקדו כספים בקרן למימון הוצאות בריאות بعد כל הדירותים ששילמו תשולם על חשבון הפיקדון, ואם השנתה מס' ספר הדירותים – יפקיד סכום بعد כל הדירותים ששילמו תשולם על חשבון הפיקדון באותה שנה.

(ג) בעלי רישיונות שהוואות סעיף קטן (א) חולות עליהם יפקידו כספים בקרן למימון הוצאות בריאות, והוא תנווה בידי האפוטרופוס הכללי בהתאם להוראות לפי חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978.<sup>4</sup>

(ד) דיר שהוצאות הרב-מקצועי אישר שיש לפניו מדריתו כאמור בסעיף 29(א)(3), ובהתקיים הנסיבות המנויות בסעיף 27ד(ג), זכאי לקבל מעת פינויו תשולם חודשי מהקרן למימון הוצאות בריאות לכיסוי ההוצאות בשל מצבו הבריאותי, בסכום הנקוב בפרט (2) ליחסת השניה, בסכום מוגבר השווה לסכום הפיקדון או עד להעברת מלאה כספי הפיקדון לדיר לפי הוראות סעיף 28, לפי המוקדם, והכל כפי שיורה בית המשפט, לתקופה ובסכוםים שיורה.

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

128. (א) בעל רישוין לא יחויק בידיו, על חשבון הפיקדון, כספים שנרשמי להבטחתם בטוחות לפי הוראות סעיף 27 או 27א, אלא אם כן הפיקיד כספים שינוהלו בנהאמנות בקרן משותפת למימון הוצאות בנסיבות של חדלות פירעון לטובה כלל הדירותים (בסעיף זה – קרן חולות פירעון).

(ב) בעל הרישוין יפקיד בקרן חולות פירעון כספים כאמור בסעיף קטן (א), بعد כל דירה בבית הדיר המוגן שהדירות המתוגררים בה שילמו תשולם על חשבון הפיקדון, בסכום הנקוב בתוספת השלישית, והכול במועדים ובאופן שיקבע השר; בעל רישוין יבודק אחת לשנה לפחות שהופקדו כספים בקרן חדלות פירעון بعد כל הדירות כאמור, ואם השנתה

קרן למימון הוצאות בשל מצלב בריאותי בסיבות של חדלות פירעון

קרן למימון הוצאות בגין נסיבות של חדלות פירעון

		מספר הדירות כאמור – יפקיד סכום بعد כל דירה שהדיירים שמתגוררים בה שילמו תשלום על חשבונ הפיקדון באותה שנה.
(ג)		בעל רישיונות שהוראות סעיף קטן (א)חולות עליהם יפקידו כספים בקרן חדלות פירעון, והיא תנוהל בידי האפוטרופוס הכללי בהתאם להוראות לפי חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978.
(ד)		בהתיקים הנסיבות המנוית בסעיף 27ד(ג), עבר מנהל קרן חדלות פירעון לטובת בית הדירות המוגן, לפי צו של בית משפט, כספים לשם תפעלו השוטף וההכרחי של בית הדירות המוגן, והכל כפי שיורה בית המשפט, לתוקפה ובסכוםים שיורה.
(א)	27ט.	השה באישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, ראשי, בצו, לשנות את התוספת השנייה ואת התוספת השלישית השלישית.
(ב)		הסכוםים הנקבעים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית יעודכנו ב-1 בינוואר בכל שנה (בסעיף קטן זה – יום הערכון). בהתאם לשיעור שינוי המדריך החדש הידוע באותו מועד לעומת המדריך הבסיסי, לעניין זה –
		"המדד" – מדד המהירים לצרך שופרמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
		"המדד הבסיסי" – המדריך שפורסם לאחרונה לפני יום הערכון;
		"המדד החדש" – המדריך שפורסם לאחרונה לפני יום הערכון."
בסעיף (א) לחוק העיקרי, אחרי "ישיב לדיר" יבוא "או לנאמן שמונה לפני הוראות סעיף 27ג, לפני העניין, במקום "עמו" יבוא "עם הדיר" ואחרי "ישיב הדיר" יבוא "או לנאמן שמונה לפני הוראות סעיף 27, לפני העניין".	.3	תיקון סעיף 28
בסעיף 54 לחוק העיקרי –	.4	תיקון סעיף 54
(1) בכותרת השוללים, אחרי "התוספת" יבוא "הראשונה";		
(2) בסעיף קטן (ב), אחרי "התוספת" יבוא "הראשונה".		
בתוספת לחוק העיקרי, בכותרת, אחרי "תוספת" יבוא "ראשונה".	.5	תיקון התוספת
אחרי התוספת לחוק העיקרי יבוא:	.6	הוספת התוספת השנייה ו-
"תוספת שנייה"		
(סעיף 27ז(ב) ו-(ד))		
(1) 200 שקלים חדשים;		
(2) 9,000 שקלים חדשים.		

## תוספת שלישיית

(סעיף 27ח(ב))

160 שקלים חדשים".

7. תחיליה, תחולת  
והוראות מעבר

(א) תחילתו של חוק זה 18 חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחיליה), והוא יחול גם על חוזים שנכרתו בין דייר ובין בעל רישיון לפני יום התחיליה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), תחילתם של סעיפים 19, 27ה עד 27ט ו-54 והתוספות לחוק העיקרי, כמפורט בחוק זה, ישנה חזרה מיום פרסומו של חוק זה, והם יחולו גם על חוזים שנכרתו בין דייר ובין תחילתן של אותן הוראות.

(ג) הייתה רשומה, ערב יום התחיליה, הערת אזהרה לטובה הדייר, יחולו הוראות אלה:

(1) נאמן שモנה לפי סעיף 27(א) לחוק העיקרי כמפורט בחוק זה, ואם אין נאמן כאמור – הדייר, או מי שהוא מינה שהצהיר שאנו בעל זיקה לבעל הרישיון, יבקש את מהיקת הערת האזהרה, ובכלל שבמועד מהיקת הערת תירוש משכנתה להבטחת כספי הפיקדון לפי הוראות סעיף 27 לחוק העיקרי כמפורט בחוק זה;

(2) הוגשה בקשה למחיקת הערת האזהרה כאמור בפסקה (1), ימחק רשם המקרקעין את הערת האזהרה גם אם לא התקיימו התנאים המנוים בסעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.<sup>5</sup>

(ד) ניתנה ערבות בנקאית כבتوוחה לפי הוראות החוק העיקרי ערב יום התחיליה, יאפשר בעל הרישיון לדיויר בבית דיויר מוגן שמעוניין בכך להוותיר את הערבות הבנקאית כבטווחה לפי תנאי החוק העיקרי כמפורט בחוק הערת האזהרה, ובהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות.

(ה) לכל מונה בסעיף זה תהיה המשמעות שיש לו בחוק העיקרי, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

חיים כץ	בנימין נתניהו
שר העבודה והרווחה	ראש הממשלה
והשירותים החברתיים	
יולי יואל אדלשטיין	ראובן ריבליין
יוושב ראש הכנסת	נשיא המדינה

<sup>5</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.