

הצעת חוק הדיור המוגן (תיקון – הבטחת כספי הפיקדון), התשע"ז–2017*

1. החלפת סעיף 27 בחוק הדיור המוגן, התשע"ב–2012 (להלן – החוק העיקרי) במקום סעיף 27 יבוא:

27. (א) בעל רישיון לא יגבה מדייר על חשבון הפיקדון סכום העולה על שבעה אחוזים מהפיקדון או 70,000 שקלים חדשים, לפי הנמוך, תשלום על חשבון הפיקדון, אלא אם הוא רשם משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הדייר/ ~~לטובת הנאמן שמונה לפי סעיף קטן (ג)~~ בהתאם להוראות סעיף זה:

(1) היה בית הדיור המוגן רשום כבית משותף, תירשם המשכנתא האמורה על הדירה בה יגור הדייר בהתאם להסכם ההתקשרות ועל חלקו היחסי של הדייר בשטחים המשותפים שהם שטחי ציבור; לעניין זה "שטחי ציבור" – חלקי בית הדיור שאינם רשומים כדירות;

(2) לא נרשם בית הדיור המוגן כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, ירשום בעל הרישיון את המשכנתא בדרגה הראשונה כאמור לטובת הדייר על חלק יחסי במקרקעין, בהתאם לחלקו היחסי של הדייר במקרקעין; לעניין זה יחושב חלקו היחסי של הדייר במקרקעין בהתאם לשטח הדירה בה יגור הדייר לפי הסכם ההתקשרות. כולל חלקו היחסי בשטחים המשותפים שהם שטחי ציבור, וזאת ביחס לשטח בית הדיור המוגן שעתיד להירשם כבית משותף.

(3) היה בית הדיור המוגן בשלבי הקמה ובטרם אכלוסו, ימסור בעל הרישיון לדייר שהעביר לו כספי פיקדון כאמור, ערבות בנקאית; לאחר אכלוס הבית תירשם משכנתא לפי הוראות סעיף זה.

(4) מחיקת משכנתא שנרשמה לפי סעיף קטן זה תעשה עם השבת הפיקדון לפי הוראות סעיף 28 על ידי עורך דין שנבחר באסיפת הדיירים; לא הוגשה בקשה למחיקת משכנתא כאמור בתוך 7 ימים ממועד השבת הפיקדון יהיה רשאי בעל הרישיון להגיש בקשה למחיקת המשכנתא.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) בעל רישיון רשאי לגבות תשלומים על חשבון הפיקדון כאמור בסעיף קטן (א), אף אם לא נרשמה משכנתא, ובלבד שמסר לדייר ערבות בנקאית לצורך הבטחת כספי הפיקדון; הוראות סעיפים קטנים (ו) עד (טו) לא יחולו על בעל רישיון כאמור.

(ג) (1) על אף האמור בסעיף קטן (א), ועדת חריגים במשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים רשאית, לבקשת בעל רישיון, לפטור אותו באופן מלא או לפטור אותו בתנאים מרישום משכנתא

כאמור בסעיף קטן (א), או להורות על הוצאת ~~ערבות בנקאית~~ או בטוחה אחרת ~~או כל דרישה אחרת~~, אם השתכנעה הוועדה, מטעמים שירשמו, כי קיים קושי ממשי לרשום משכנתא כאמור או כי קיימים טעמים אחרים שירשמו המצדיקים זאת.

(2) ~~בפסקה זו "ועדת חריגים" – ועדה שחבריה הם ועדת החריגים תהיה בת שלושה חברים ושני משקיפים כמפורט להלן: הממונה, עובד משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים שימנה שר העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים ועובד משרד המשפטים שימנה היועץ המשפטי לממשלה.~~

(א) הממונה;

(ב) עובד משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים בעל מומחיות בתחום הכלכלה שימנה שר העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים;

(ג) עובד משרד המשפטים שימנה היועץ המשפטי לממשלה;

(ד) שני משקיפים שימנה הממונה, האחד נציג הגוף המייצג את המספר הגדול ביותר של בתים מוגנים והשני נציג הגוף שמייצג את המספר הגדול ביותר של דיירים;

(3) פטור מלא כאמור בפסקה (1) יהיה לתקופה שלא תעלה על שנתיים; קבעה הוועדה פטור בתנאים רשאית היא להאריכו בתקופות נוספות של עד שנתיים כל אחת.

(4) ועדת החריגים תקבל את החלטתה לאחר ששמעה את נציגי הדיירים או מי מטעמם ותמסור את החלטתה בכתב לבעל הרישיון ולוועד הדיירים של הבית, אם קיים או לנציג מטעמם.

(ד) בעל הרישיון יישא בעלות הכרוכה בהבטחת הכספים כמפורט בסעיף זה ולא ישית עלויות אלה על הדיירים בכל דרך שהיא.

(ה) דייר אינו רשאי לוותר על זכותו להבטחת הכספים לפי הוראות סעיף זה.

(ג) בעל רישיון לא יגבה מדייר תשלום על חשבון הפיקדון אלא אם מינו נציגי הדיירים, בהסכמת בעל הרישיון, רואה חשבון לבדיקת איתנותו הפיננסית של הבית; לא מונה רואה חשבון כאמור בתוך חודשיים לאחר אכלוסו של הבית – ימנה הממונה רואה חשבון לבית. מינתה אסיפת הדיירים נאמן.

(ד) השר רשאי לקבוע תנאי כשירות ותנאים למינוי שבעל הרישיון או אסיפת הדיירים יכללו בשטר הנאמנות עם נאמן רואה חשבון כאמור בסעיף קטן (ג).

(ח) שכרו של רואה חשבון שמונה כאמור ישולם על ידי בעל הרישיון באמצעות הדיירים; לא העביר בעל הרישיון שכר לרואה חשבון, רשאים הדיירים לשלם לרואה החשבון את שכרו ולקזז את הסכום ששילמו מכל תשלום אחר שעליהם לשלם לבעל הרישיון בהתאם לחוזה ההתקשרות.

(ט) רואה החשבון יערוך אחת לשנה דוח איתנות פיננסית של בעל הרישיון וימסור אותו לממונה ולנציגי הדיירים.

(ד) אסיפת הדיירים או ועד הדיירים, שהוסמך לכך לפי הוראות סעיף 35, תמנה נאמן בשטר נאמנות שייערך בין הדיירים לבין הנאמן וייחתם בידם; הנאמן ימונה לתקופה שתקבע האסיפה ורשאית היא לשוב ולמנותו לתקופות נוספות.

~~(ה) אסיפת הדיירים או ועד הדיירים, אם הוסמד לכך לפי הוראות סעיף 35, רשאים להסמיד את הנאמן לתפקידים ופעולות נוספות בקשר לחוב של בעל הרישיון לדיירים ובכלל זה להעמיד לפירעון מינדי את החוב של בעל הרישיון כלפי הדיירים ולממש את הבטוחה.~~

~~(ו) על אף הוראות סעיף קטן (ג), נאמן ראשון בבית דין מוגן שטרם מתגוררים בו דיירים ימונה בשטר נאמנות שייערך בין בעל הרישיון לבין הנאמן ויחתם בידם, ותקופת מינויו תהיה עד מועד כינוס אסיפת דיירים; אסיפת הדיירים תתכנס במועד הראשון האפשרי והיא רשאית למנות את הנאמן הראשון שמינה בעל הרישיון או להחליפו באחר.~~

(ח) סבר הנאמן רואה החשבון כי קיים חשש סביר שתפגע יכולתו של בעל הרישיון להשיב לדיירים, כולם או חלקם את מלא כספי הפיקדון, או סבר שגובה החוב של בעל הרישיון כלפי הדיירים עולה על ערך הבטוחות שנתן בעל הרישיון לפי הוראות סעיף זה, יתריע על כך בפני הדיירים ששילמו פיקדון לבעל הרישיון ובפני הממונה.

(טא) בעל רישיון יעביר לנאמן-רואה החשבון את המידע והדוחות הדרושים לו לצורך מילוי תפקידו. ~~כאמור בסעיף קטן (ג), אשר מפורטים בתוספת השנייה, בתדירות הקבועה לצידם, וכן מידע נוסף שיקבע השר לרבות הפרטים שיש לכלול בו, מועדי עריכתו ודרך וצורת הגשתו, השר, באישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, רשאי לשנות את התוספת השנייה בצו.~~

~~(י) השר רשאי לקבוע תנאים שבעל הרישיון או אסיפת הדיירים יכללו בשטר הנאמנות עם נאמן.~~

(יאב) סבר ~~נאמן-רואה החשבון~~ בהתבסס על המידע שהעביר לו בעל רישיון ~~בהתאם להוראת שנקבעו לפי סעיף קטן (ט),~~ כי מתעורר ספק לגבי היכולת של בעל הרישיון להשיב לדיירים, כולם או חלקם את מלוא כספי הפיקדון ונדרש מידע נוסף מבעל הרישיון על מנת למלא את תפקידו ~~כאמור בסעיף קטן (ה),~~ רשאי הוא לדרוש מבעל הרישיון מידע נוסף ובלבד שהדרישה סבירה בנסיבות העניין; דרש רואה החשבון מידע כאמור חייב בעל הרישיון להעביר לו את המידע-

(יבג) השר רשאי לקבוע אירועים המעידים על חשש להרעה במצבו הפיננסי של בעל הרישיון שבהתקיים אחד מהם, בעל הרישיון יודיע על כך ~~לנאמן-רואה החשבון~~ באופן מידי.

(יגד) ~~הנאמן-רואה החשבון~~ ישמור בסוד מידע שהגיע אליו לפי סעיף זה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו של ~~הנאמן-רואה החשבון~~ לפי חוק זה, ~~לפי שטר הנאמנות,~~ או לפי צו של בית משפט.

(ידטו) ~~מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ה), הנאמן רואה החשבון~~ יכנס אחת לשנה לפחות, את הדיירים וימסור להם מידע מעודכן לאותה העת לגבי יכולתו של בעל הרישיון להשיב לדיירים את כספי הפיקדון.

~~(טו) הנאמן חייב לפעול לטובת כלל הדיירים בבית הדיור המוגן והוא ינהג כלפיהם בזהירות, באמונה ובשקידה, לא יעדיף את עניינם של אחרים על פני עניינם של הדיירים, ולא ישקול במסגרת תפקידו שיקולים שאינם נובעים מההתחייבות של בעל הרישיון כלפי הדיירים שלהם הוא נאמן.~~

~~(טז) שכרו של הנאמן ישולם על ידי בעל הרישיון; לא ישולם שכר לנאמן, רשאים הדיירים לשלם לנאמן את שכרו ולקזז את הסכום ששילמו מכל תשלום אחר שעליהם לשלם לבעל הרישיון בהתאם לחוזה ההתקשרות.~~

(יז) מימוש בטוחה שניתנה לפי סעיף 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; השר, בהתייעצות עם שר המשפטים ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, רשאי לקבוע לעניין זה עילות נוספות של חדלות פירעון למימוש הבטוחות.

27.א. (א) בעל רישיון שרשם משכנתא לטובת הדיירים לפי הוראות סעיף 27 או אם הורתה על כך ועדת החריגים לפי הוראות אותו סעיף, לא יגבה מדייר תשלום אלא אם הפקיד כספים שינוהלו בנאמנות בקרן נאמנות משותפת לטובת כלל הדיירים (להלן – הקרן המשותפת) בשיעור הקבוע בפרט 1 בתוספת השלישית השנייה, ובמועדים ובאופן שיקבע השר; בעל רישיון יעדכן את הסכום ההפקדה בקרן המשותפת במידת הצורך.

(ב) בקרן המשותפת יפקידו כספים כל בעלי הרישיונות והיא תנוהל בידי האפוטרופוס הכללי בהתאם להוראות לפי חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978.

קרן נאמנות
להבטחת מימון
אשפוז סיעודי
ולמימון תפעול
שוטף

האם נכון שהקרן היא לשתי מטרות- אשפוז סיעודי ומימון שוטף- שכן בבתים שבהם אין משכנתא למעשה אין קרן...

לבחון האם להחיל הוראות ספציפיות מחוק האפוטרופוסות בעניין זה?

(ג) בהתקיים הנסיבות שבסעיף 27(ז), זכאי הדייר, אשר הצוות המקצועי קבע שיש לפנותו מהבית כאמור בסעיף 29(3), לקבל תשלום חודשי מהקרן המשותפת לכיסוי הוצאות מצבו הבריאותי לפי נוסחה הקבועה בפרט 2 לתוספת השלישית-השנייה וזאת עד לתקרה מצטברת בגובה הפיקדון ועד להעברת מלוא כספי הפיקדון לדייר לפי הוראות סעיף 28.

(ד) השבת הפיקדון לדייר לפי הוראות סעיף 28 תעשה בניכוי הסכומים ששולמו לו לפי הוראות סעיף קטן (ג), וכספים אלו יוחזרו לקרן.

(ה) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ג), מנהל הקרן יהיה מוסמך בהוראת הממונה ובהתקיים הנסיבות המנויות בסעיף 27(ז), להעביר לבית כספים, כפי שיורה הממונה ובסכומים שיורה, לצורך תפעולו השוטף ההכרחי של הבית באותה תקופה, הכל לפי הוראות וכללים שיקבע שר העבודה הרווחה והשירותים החברתיים.

(ד) השר, באישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, רשאי לשנות את התוספת השלישית-השנייה בצו.

~~(א) בעל רישיון יפקיד כספים בקרן נאמנות חדרות פירעון למצבי 27ב. קרן נאמנות למצבי 27ב. לדיון-האם להוסיף לנסח חדרות פירעון~~

~~(ב) בקרן יפקידו כספים כל בעלי הרישיונות והיא תנוהל בידי נאמן שימונה על ידי הממונה; מנהל הקרן יהיה מוסמך, בהתקיים נסיבות של חדרות פירעון, להעביר לבית כספים לצורך תפעולו השוטף של הבית באותה תקופה, הכל לפי הוראות וכללים שיקבע השר.~~

~~(ג) השר יקבע הוראות לעניין אופן ניהול הקרן, השימוש בכספי הקרן והדרך להעברת הכספים כאמור.~~

הוכחת יציבות 27ג. בעל רישיון, יוכיח לממונה, במועד שיקבע, כי הוא כלכלית בעל יציבות כלכלית מתאימה, כפי שקבע השר כאמור בסעיף 4(א)4.

2. תיקון שם התוספת 2. בתוספת לחוק העיקרי, בכותרת, אחרי "תוספת" יבוא "ראשונה".

3. תוספת תוספת 3. אחרי התוספת הראשונה יבוא:

~~"תוספת שנייה"~~

~~(סעיף 27(ח))~~

~~פירוט הדוחות והמידע שיועברו לנאמן על ידי בעל הרישיון – כולל מועדים להעברת המידע~~

~~"תוספת שלישית שנייה"~~

~~(סעיף 27(א4))~~

(1) הסכום שיועבר לקרן יהיה ~~300–360~~ שקלים חדשים עבור כל דייר ~~שהפקיד פיקדון~~. סכום זה יהיה צמוד ~~יעודכן בכל שנה לפי שיעור עליית-למדד המחירים לצרכן~~ (בתוספת שכר טרחה).

מה לגבי כספים לצורך תפעול שוטף? האם לא נכון שיופקד עבור כל דייר ולא רק דייר שהפקיד פיקדון?

~~החישוב נעשה באופן הבא:~~

לקראת קריאה שנייה ושלישית ישולבו בתוספת הנוסחאות ולא מספרים

~~מכפלת אחוז הדיירים שעוברים לדיור סיעודי בכל שנה (2.5%) בעלות האשפוז הסיעודי לשנה בניכוי דמי אחזקה (180,000 ₪–20,000 תשלום חודשי לסיעודי פחות 5,000 שכירות לבית דיור מוגן, כפול 12) כפול כיסוי גבוה של שני בתים גדולים (דייר אחד מכל 15).~~

(2) הסכום החודשי שישולם לכיסוי הוצאות מצבו הבריאותי: ~~9,000–12,000 ש"ח~~

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן

4. תחילה ותחולה 4. ידון בהמשך. כולל תקופת מעבר להסדרת הבטחות בבתים קיימים שיש בהם בטוחות לפי הוראות סעיף 27 וכולל זמן היערכות להסרת שיעבודים קיימים ותחולה על הסכמים קיימים.

יוזמים: חברי הכנסת נורית קורן, מירב בן ארי, עליזה לביא, דב חנין, ענת ברקו, יואב בן צור, מאיר כהן, יחיאל חיליק בר, נחמן שי, איתן כבל, איציק שמולי, איילת נחמיאס ורבין, ניסן סלומינסקי, אילן גילאון, רועי פולקמן, מנחם אליעזר מוזס, יואל חסון, אורי מקלב, איתן ברושי מצטרפים: חברי הכנסת מכלוף מיקי זוהר, רחל עזריה, אורלי לוי אבקסיס