

תיקון סעיף 27 לחוק הדיור המוגן-הבטחת כספי הפיקדון של דיירי הדיור המוגן

מאת: דנה מליחי-חקמון, עו"ד משרד וייס פורת ושות' - יועצים משפטיים של העמותה

להלן עקרונות תיקון סעיף 27 לחוק הדיור המוגן (מצטברים):

1. משכנתה מדרגה ראשונה:

1.1. תירשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הדייר או מפקיד הפיקדון, על שם נאמן שימנו הדיירים ברוב קולות באסיפת דיירים. שכן הנאמן יקבע על ידי ועד הדיירים ובעל הרישיון, וישולם על ידי בעל הרישיון (ר' סעיף 2 להלן).

1.2. היה והבית רשום כבית משותף רשאי בעל הרישיון לרשום את המשכנתה הראשונה על שם הדייר או מפקיד הפיקדון, על הדירה שבה יתגורר הדייר.

1.3. היה והבית בנוי על קרקע של רשות מקומית, תירשם המשכנתה על זכותו של בעל הרישיון במקרקעין והרשות לא תימנע את הרישום, אך רשאית לקבוע את תנאיו.

1.4. בית בשלבי הקמה טרם אכלוס, ימסור לדייר ערבות בנקאית מאת מבטח או תאגיד בנקאי. לאחר אכלוס והשבת הערבות הבנקאית, תירשם הערת אזהרה על שם נאמן שימנה הדייר ברוב אסיפת דיירים, בדבר התחייבות לרישום משכנתה. היה והבית רשום כבית משותף רשאי בעל הרישיון לרשום את הערת האזהרה בדבר התחייבות לרישום המשכנתה על שם הדייר או מפקיד הפיקדון, על הדירה שבה יתגורר הדייר. אם טרם אוכלסו 20% מהדירות בבית ימונה הנאמן על ידי הגוף שמייצג את המספר הגדול ביותר של דיירים. הערת האזהרה תהא לתקופה של שנתיים לכל היותר ולאחריה תירשם המשכנתה כאמור. נושה שניתנו לטובתו שעבוד או התחייבות יחריג אותם ממימוש הדירה של הדייר.

1.5. חלופות למשכנתה-בעל רישיון רשאי שלא לרשום משכנתה כאמור אם עשה אחד מאלה: (א) מסר ערבות בנקאית מאת מבטח או תאגיד בנקאי. (ב) העביר 40 אחוזים מהפיקדון לנאמן, שימונה על ידי בעל הרישיון, לפי חוזה נאמנות שהדייר או מפקיד הפיקדון הוא הנהנה בו.

1.6. **ביטול המשכנתה:**

1.6.1. במשכנתה על שם נאמן-ימחק הנאמן את שמו של הדייר מרישומי המשכנתה או רישומי הערת האזהרה שבידו, תוך 14 ימי עסקים מיום שהומצאו לנאמן מסמכים המעידים על השבת הפיקדון לדייר, למפקיד או לנאמן שמינה הדייר במסמכי המשכנתה לקבלת הכספים, או העברה בהתאם להסכם ההתקשרות, או מסמכים המעידים על כך שלא נותרה יתרת פיקדון.

1.6.2. במשכנתה הרשומה על שם הדייר בבית משותף-המחיקה תתבצע על ידי

הדייר או מי שהוא מינה לעניין זה שאינו בעל זיקה לבעל הרישיון, תוך 14 ימי עסקים מהיום שבו הומצאו מסמכים המעידים על השבת הפיקדון או שלא נותרה יתרת פיקדון כנ"ל. אם לא הוגשה בקשה בתוך 14 ימי עסקים יהיה רשאי עו"ד שימונה על ידי בעל הרישיון להגיש בקשה לביטול המשכנתה לאחר שהומצאו לו המסמכים הדרושים כאמור.

1.6.3. נפטר דייר ולא מונה נאמן לקבלת יתרת הפיקדון לטובת היורשים, רשאי

בעל הרישיון למנות עורך דין שיפעל בנאמנות לטובת יורשי הדייר, והוא יהיה רשאי למחוק את המשכנתה (אם נרשמה על שם הדייר בבית משותף) ולהחזיק את כספי הפיקדון בנאמנות עד להעברתם לידי היורשים.

2. בעל הרישיון יישא בעלות הכרוכה בהבטחת הכספים לפי חוק זה ולא ישית עלויות אלה על הדייר. הדייר אינו יכול לוותר על קבלת בטוחה.

3. 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.

4. ועדת חריגים-

4.1. השר (הרווחה) יקים וועדת חריגים שתורכב משלושה: הממונה, עובד משרד הרווחה בעל מומחיות בתחום החשבונאות והפיננסים שימנה השר, עובד משרד המשפטים שימנה היועץ המשפטי לממשלה.

4.2. 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.

4.3. הפטור יינתן לתקופה שלא תעלה על שנתיים וניתן להארכה עד חמש שנים.

4.4. ההחלטה תתקבל לאחר שהוועדה 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.

5. בדיקת יציבות כלכלית של בעל הרישיון-

- 5.1. הממונה רשאי לדרוש מבעל רישיון, בכל עת, להוכיח כי הוא בעל יציבות כלכלית מתאימה כפי שקבע השר לפי הוראות סעיף 4(א)(4).
- 5.2. סבר הממונה, בין היתר לאור מידע שהגיע אליו לפי הוראות סעיף 4(א)(4), כי קיים חשש סביר לאי עמידתו של בעל הרישיון בעקרון עסק חי או שיכולתו של בעל הרישיון להשיב לדיירים את כספי הפיקדון כולם או חלקם תיפגע או כי גובה החוב של בעל הרישיון לדיירים עולה על ערך הבטוחות שנתן בעל הרישיון לפי הוראות חוק זה, רשאי הוא להודיע על כך לדיירים.
- הדיירים יוכלו במצב זה לשקול צעדיהם, זאת במקביל לסמכות הממונה לפעול בהתאם לחוק הדיור המוגן להתלות או לבטל רישיון.
6. קרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון- הפקדת כספים על ידי בעל הרישיון, לפי תחשיב שיקבע בתוספת לחוק, שינוהלו בנאמנות בקרן משותפת למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון לטובת כלל הדיירים. הקרן תנוהל בידי האפוטרופוס הכללי.
7. קרן למימון הוצאות בנסיבות של חדלות פירעון- הפקדת כספים על ידי בעל הרישיון, לפי תחשיב שיקבע בתוספת לחוק, שינוהלו בנאמנות בקרן משותפת למימון הוצאות בנסיבות של חדלות פירעון לטובת כלל הדיירים, לשם תפעולו השוטף וההכרחי של הבית (כפי שיורה ביהמ"ש). הקרן תנוהל בידי האפוטרופוס הכללי.
8. תחילה ותחולה-18 חודשים מיום פרסום החוק, והוא יחול גם על חוזים שנכרתו לפני יום התחילה. סעיפים 27 ה-ח תחילתם 6 חודשים מיום פרסום החוק.
9. על אף האמור בכל דין, היתה רשומה ערב תחילתו של חוק זה הערת אזהרה להבטחת כספי הפיקדון לטובת הדייר, יגיש נאמן שמונה לפי סעיף 27(א) לחוק העיקרי כנוסחו בחוק זה, ואם אין נאמן כאמור הדייר או מי שהוא מינה, שאינו בעל זיקה לבעל הרישיון, בקשה למחיקת הערת האזהרה, ובלבד שבמועד מחיקת ההערה תירשם לטובת הדייר משכנתה להבטחת כספי הפיקדון לפי הוראות סעיף 27 לחוק העיקרי כנוסחו בחוק זה; הגיש הנאמן או עורך הדין לרשם המקרקעין בקשה למחיקת הערת אזהרה כאמור, ימחק הרשם את הערת האזהרה.
10. ניתנה ערב תחילתו של חוק זה ערבות בנקאית כבטוחה לפי הוראות החוק העיקרי כנוסחו ערב תחילתו של חוק זה, יאפשר בעל הרישיון לדייר שמעוניין בכך להמשיך להחזיק בערבות הבנקאית לפי תנאי החוק העיקרי כנוסחו בערב יום התחילה.