



רשומות

קובץ התקנות

28 במאי 2026

12408

י"ב בסיוון התשפ"ו

עמוד

2008 תקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026

תקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 3(ג), 4(א) ו-127(א) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012'
(להלן – החוק), באישור ועדת העבודה והרווחה של הכנסת, ולעניין תקנה 16 – לפי סעיף 24
לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021², אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"דוח כספי מבוקר", "דוח על הפעילות", "דוח רווח והפסד", "דוח על תזרימי המזומנים"
– כמשמעותם בכללי חשבונאות מקובלים;

"דוח כספי" – דוח כספי מבוקר;

"הון עצמי" – הון התאגיד כפי שמופיע בדוח הכספי, ולעניין שותפות – הון השותפות
כפי שמופיע בדוח הכספי;

"הכנסות אחרות" או "הוצאות אחרות" – כל הכנסה או הוצאה שנבעה מאירוע חרי-
פעמי או שאינה נובעת ממהלך העסקים השוטף, לרבות כל הכנסה המופיעה
כהכנסה אחרת או כל הוצאה המופיעה כהוצאה אחרת בדוח על הפעילות או
בדוח רווח והפסד, הכול לפי העניין;

"הערת עסק חי" – הערה שרואה החשבון המבקר מצרף לחוות דעתו על הדוח הכספי,
אם יש חשש לאי-עמידה בעקרון עסק חי לפי כללי חשבונאות מקובלים;

"התחייבויות שוטפות" – התחייבויות שוטפות כפי שהן מופיעות בדוח הכספי,
בניכוי התחייבויות בשל פיקדונות הדיירים – אם בדוח הכספי הן נכללות
במסגרת ההתחייבויות השוטפות, ובתוספת החזר פיקדונות בשל עזיבת
הדיירים בהתבסס על החזרים ששולמו במהלך שנת המס;

"חברה", "חברה ציבורית" ו"חברה לתועלת הציבור" – כהגדרתן בחוק החברות;

"חברה אם" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך;

"חברה בת" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך;

"חוב פיננסי נטו" – סך ההתחייבויות הפיננסיות נושאות הריבית, לרבות הלוואות
מתאגידים בנקאיים ואחרים, איגרות חוב, ובתוספת ההתחייבויות בשל פיקדונות
הדיירים לזמן קצר שייפרעו במהלך 12 החודשים הקרובים, בניכוי נכסים פיננסיים
נושאי ריבית, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות והשקעות פיננסיות סחירות;

"חוות דעת שאינה בנוסח האחיד" – חוות דעת של רואה חשבון מבקר על הדוח
הכספי, שניתנת אם מתקיימים מקרים המשפיעים על חוות דעתו, ובכלל זה
חוות דעת מסויגת, חוות דעת שלילית או הימנעות ממתן חוות דעת;

"חוק החברות" – חוק החברות, התשנ"ט-1999³;

"חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968⁴;

"יחס בין הון עצמי לסך המאזן" – יחס בין ההון העצמי, בתוספת הלוואות בעלים,
שותפים או צדדים קשורים והפחתה של משיכות בעלים, שותפים או צדדים
קשורים והכול לפי העניין, ובין סך המאזן, כפי שכל אלה מופיעים בדוח הכספי;

¹ ס"ח התשע"ב, עמ' 426.

² ס"ח התשפ"ב, עמ' 125.

³ ס"ח התשנ"ט, עמ' 189.

⁴ ס"ח התשכ"ח, עמ' 234.

"יחס בין סך כל הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה לסך המאזן" – יחס בין סך כל הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה, לאחר תוספת הלוואות מצדדים קשורים והפחתה של משיכות צדדים קשורים, והכול לפי העניין, ובין סך המאזן, כפי שכל אלה מופיעים בדוח הכספי;

"יחס שוטף" – יחס בין סך כל הנכסים השוטפים ובין סך כל ההתחייבויות השוטפות; יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) לסך ההכנסות" – יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) ובין סך ההכנסות;

"יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) למחזור הפעילות" – יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) ובין מחזור הפעילות;

"יחס בין חוב פיננסי נטו לרווח תפעולי תזרימי (EBITDA) או לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת" – יחס בין חוב פיננסי נטו ובין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) או תזרים מזומנים מפעילות שוטפת;

"יחס בין התחייבויות לזמן ארוך ובין נדל"ן שאינו מלאי עסקי" – יחס בין התחייבויות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים, כולל התחייבויות לזמן ארוך בשל התחייבויות פיקדונות הדיירים, ובין נדל"ן שאינו מלאי עסקי, במדידה לפי שווי הוגן או עלות מופחתת, לפי בחירת מבקש הרישיון;

"מאזן" – דוח על המצב הכספי כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים;

"מבקש רישיון" – מבקש רישיון הפעלה, לרבות מבקש חידוש רישיון הפעלה;

"מוסד ללא כוונת רווח" – כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975⁵;

"מחזור פעילות" – כלל ההכנסות כפי שהן מופיעות בדוח על הפעילות, למעט הכנסות אחרות;

"נדל"ן שאינו מלאי עסקי" – כל נכס נדל"ן שאינו מהווה מלאי, כפי שמוצג בדוח הכספי או כפי שהוא משוערך, והכול לפי כללי חשבונאות מקובלים;

"נכסים נטו" – סך כל הנכסים נטו כפי שמופיעים בדוח הכספי;

"נכסים שוטפים" – נכסים שוטפים כפי שהם מופיעים בדוח הכספי, בתוספת תקבולי פיקדונות מדיירים במהלך שנת המס;

"נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה" – נכסים נטו ששימשו לפעילות שוטפת ונכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע, בלא נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני או קבוע;

"סך המאזן" – סך כל הנכסים לפי הדוח הכספי;

"סך הכנסות", לגבי תאגיד, למעט חברה לתועלת הציבור ומוסד ללא כוונת רווח – כלל ההכנסות כפי שהן מופיעות בדוח רווח והפסד, למעט הכנסות אחרות;

"פסקת הדגש עניין" (Emphasis of Matter paragraph) – פסקה הכלולה בדוח רואה החשבון המבקר, המתייחסת לעניין שהוצג באופן נאות, או שניתן בגינו גילוי נאות בדוחות הכספיים, אשר לפי שיקול דעתו המקצועי של רואה החשבון המבקר, הוא בעל חשיבות כזו שהיא יסודית (fundamental) להבנה של המשתמשים את הדוחות הכספיים;

⁵ ס"ח התשל"ו, עמ' 52.

“ציון כולל” – סכום הניקוד הסופי המשוקלל לפי מבחני היציבות הכלכלית שבתקנה 5;

“צדדים קשורים” – לפי כללי חשבונאות מקובלים;

“רואה חשבון מבקר” – רואה חשבון כהגדרתו בחוק רואי חשבון, התשט”ו-1955,⁶ שערך את הביקורת וחיווה את דעתו על הדוח הכספי;

“רווח תפעולי” – ההפרש בין הכנסות לבין הוצאות לפני ניכוי מס, בלא הכללת הוצאות מימון או הכנסות מימון ובלא הכללת הוצאות אחרות או הכנסות אחרות, כפי שכל אלה מופיעים בדוח הכספי;

“רווח תפעולי תזרימי (EBITDA)” – רווח תפעולי, לפני הוצאות מסים, מימון, פחת והפחתות, שלצורך חישובו יש להפחית הכנסות או הוצאות שאינן חלק מהפעילות השוטפת;

“שותפות” – כהגדרתה בפקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל”ה-1975⁷;

“שנה מבוקרת” – שנה שלגביה יש דוח כספי;

“תזרים מזומנים מפעילות שוטפת” – לפי דוח על תזרימי המזומנים.

2. (א) לצורך בדיקת היציבות הכלכלית של מבקש הרישיון, מבקש רישיון יעביר לידי הממונה, ביחד עם הבקשה לקבלת רישיון או לחידושו לפי סעיף 3 לחוק (בתקנה זו – הבקשה), את כל המסמכים שלהלן:

מסמכים לצורך בדיקת היציבות הכלכלית

(1) אישור חתום בסמוך למועד הגשת הבקשה, מאת רואה החשבון המבקר כי לא קיימת הערת עסק חי לגבי מבקש הרישיון בדוח הכספי האחרון, לרבות התייחסות רואה החשבון המבקר לאירועים מיוחדים לאחר תאריך המאזן המבוקר האחרון;

(2) אחד מאלה, לפי העניין:

(א) תצהיר לפי סעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל”א-1971,⁸ של מבקש הרישיון או אישור מאת עורך הדין של מבקש הרישיון, כי נכון למועד הגשת הבקשה לא קיימים נגד מבקש הרישיון הליכים משפטיים או הליכים מינהליים תלויים ועומדים שהוגשו לאחר מועד המאזן האחרון;

(ב) אישור מאת עורך הדין של מבקש הרישיון כי נכון למועד הגשת הבקשה קיימים נגד מבקש הרישיון הליכים משפטיים או הליכים מינהליים תלויים ועומדים שהוגשו לאחר מועד המאזן האחרון, ושלגבי כל אחד מהם יפורטו פרטי ההליכים, סכומי התביעה או ההליך, וסיכויי התממשות התביעה או ההליך;

(3) הצהרה מאת מבקש הרישיון לפי טופס א' שבתוספת הראשונה, חתום בידי מורשי החתימה לעניין הדוח הכספי, על הנתונים שלהלן, מהדוחות הכספיים המתייחסים לפעילותו של המבקש בהפעלת בית דיוור מוגן לגבי כל אחת משלוש השנים המבוקרות שקדמו למועד הבקשה, ואם חלפו פחות משלוש שנים מבוקרות ממועד תחילת הפעילות בהפעלת בית דיוור מוגן – לגבי שנות הפעילות כאמור שאותן יפרט מבקש הרישיון:

⁶ ס”ח התשט”ו, עמ’ 26.

⁷ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 28, עמ’ 549.

⁸ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 18, עמ’ 421.

(א) יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) לסך ההכנסות או יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) למחזור הפעילות, לפי העניין, בפירוט מרכיבי היחס;

(ב) יחס בין סך כל הנכסים השוטפים, לסך כל ההתחייבויות השוטפות, בפירוט מרכיבי היחס;

(ג) יחס בין הון עצמי לסך המאזן או יחס בין סך כל הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה לסך המאזן, לפי העניין, בפירוט מרכיבי היחס;

(ד) יחס בין חוב פיננסי נטו לרווח תפעולי תזרימי (EBITDA) או לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, בפירוט מרכיבי היחס;

(ה) יחס בין התחייבויות לזמן ארוך ובין נדל"ן שאינו מלאי עסקי, בפירוט מרכיבי היחס;

(4) אישור חתום מאת רואה חשבון מבקר לפי טופס ב' שבתוספת הראשונה לעניין חוות דעתו על הדוח הכספי של מבקש הרישיון ולעניין הנתונים והיחסים הפיננסיים שנכללים בהצהרה האמורה בפסקה (3), וכן יפרט רואה החשבון לגבי אילו מבין ההליכים המשפטיים או המינהליים שפורטו באישור עורך הדין לפי פסקה (2)(ב) היה צורך לעשות הפרשה בדוח הכספי לפי כללי חשבונאות מקובלים, אילו דוח כספי כאמור היה מוגש במועד הגשת בקשה לרישיון.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א)(3), מבקש רישיון רשאי לפנות למשרד הרווחה ולבקש כי משרד הרווחה יחשב לו את היחסים האמורים בתקנת משנה (א)(3); לשם כך יעביר המבקש לידי הממונה את כל אלה:

(1) דוחות כספיים של מבקש הרישיון, חתומים בידי רואה חשבון מבקר, משלוש השנים המבוקרות שקדמו למועד הגשת הבקשה שלגביהן קיימים דוחות כספיים, המשקפים את כלל פעילותו, ואם חלפו פחות משלוש שנים מבוקרות ממועד תחילת הפעילות של מבקש הרישיון בהפעלת בית דיור מוגן – בשנים המבוקרות שמאותו מועד;

(2) מסמכים כאמור בתקנת משנה (א)(1) ו-(2).

3. (א) משרד הרווחה יערוך את בדיקת היציבות הכלכלית תוך חישוב ממוצע משוקלל של הנתונים והיחסים שפורטו כאמור בתקנה 2(א)(3).
אופן ביצוע בדיקת היציבות הכלכלית

(ב) הבדיקה תיערך לגבי שלוש השנים המבוקרות האחרונות, ולניקוד שמתקבל לגבי כל אחת מהשנים המבוקרות יינתן משקל כמפורט להלן (בתקנות אלה – הניקוד המשוקלל):

(1) לשנה המבוקרת האחרונה – 50%;

(2) לשנה המבוקרת שקדמה לשנה האמורה בפסקה (1) – 33.3%;

(3) לשנה המבוקרת שקדמה לשנה האמורה בפסקה (2) – 16.7%.

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב), חלפו שתי שנים מבוקרות לפחות ממועד תחילת הפעילות של מבקש הרישיון בהפעלת בית דיור מוגן, אך טרם חלפו שלוש שנים מבוקרות מהמועד האמור, יחושב הניקוד המשוקלל בהתאם למשקל כמפורט להלן שיינתן לניקוד שמתקבל לגבי כל אחת מהשנים המבוקרות:

(1) לשנה המבוקרת האחרונה – 60%;

(2) לשנה המבוקרת שקדמה לשנה האמורה בפסקה (1) – 40%.

(ד) על אף האמור בתקנת משנה (ב), חלפו פחות משתי שנים מבוקרות אך לפחות שנה מבוקרת אחת מתחילת הפעילות של מבקש הרישיון בהפעלת בית דיור מוגן, יחושב הניקוד המשוקלל במלואו לפי נתוני השנה המבוקרת.

(ה) הניקוד לגבי הדוח הכספי של מבקש הרישיון בכל אחת מהשנים המבוקרות ייקבע לפי היחסים שבמבחנים המפורטים בתקנות 4 ו-5.

4. מבחני היציבות הכלכלית לחברה לתועלת הציבור ולמוסד ללא כוונת רווח יתבצעו באופן המפורט להלן:

מבחני יציבות כלכלית לחברה לתועלת הציבור ולמוסד ללא כוונת רווח

(1) יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) למחזור הפעילות – הניקוד במבחן זה יינתן לפי המפורט להלן:

(א) בעד יחס של 0% או פחות יינתנו 0 נקודות;

(ב) בעד יחס העולה על 0% וקטן מ-5% יינתן ניקוד יחסי מתוך 19.99 נקודות;

(ג) בעד יחס של 5% ומעלה יינתנו 20 נקודות;

(2) יחס שוטף – הניקוד במבחן זה יינתן לפי המפורט להלן:

(א) בעד יחס של 80% או פחות יינתנו 0 נקודות;

(ב) בעד יחס העולה על 80% וקטן מ-120% יינתן ניקוד יחסי מתוך 19.99 נקודות;

(ג) בעד יחס של 120% ומעלה יינתנו 20 נקודות;

(3) יחס בין סך כל הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה לסך המאזן – הניקוד במבחן זה יינתן לפי המפורט להלן:

(א) בעד יחס של 10% או פחות יינתנו 0 נקודות;

(ב) בעד יחס העולה על 10% וקטן מ-30% יינתן ניקוד יחסי מתוך 19.99 נקודות;

(ג) בעד יחס של 30% ומעלה יינתנו 20 נקודות;

(4) יחס בין חוב פיננסי נטו לרווח תפעולי תזרימי (EBITDA) או לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת – הניקוד במבחן זה יינתן לפי המפורט להלן:

(א) בעד יחס של 15 שנים ומעלה יינתנו 0 נקודות;

(ב) בעד יחס העולה על 10 שנים וקטן מ-15 שנים, יינתן ניקוד יחסי מתוך 19.99 נקודות;

(ג) בעד יחס של 10 שנים ומטה יינתנו 20 נקודות;

(5) יחס בין התחייבויות לזמן ארוך ובין נדל"ן שאינו מלאי עסקי – הניקוד במבחן זה יינתן לפי המפורט להלן:

(א) בעד יחס של 75% או יותר יינתנו 0 נקודות;

(ב) בעד יחס העולה על 50% וקטן מ-75% יינתן ניקוד יחסי מתוך 19.99 נקודות;

(ג) בעד יחס של 50% ומטה יינתנו 20 נקודות.

מבחני יציבות
כלכלית לתאגיד
למעט חברה
לתועלת הציבור
ומוסד ללא כוונת
רווח

5. מבחני היציבות הכלכלית לתאגיד, למעט חברה לתועלת הציבור ומוסד ללא כוונת רווח, יתבצעו באופן המפורט להלן:

(1) יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) לסך ההכנסות – הניקוד במבחן זה יינתן לפי המפורט להלן:

(א) בעד יחס של 0% או פחות יינתנו 0 נקודות;

(ב) בעד יחס העולה על 0% וקטן מ-10% יינתן ניקוד יחסי מתוך 19.99 נקודות;

(ג) בעד יחס של 10% ומעלה יינתנו 20 נקודות;

(2) יחס שוטף – הניקוד במבחן זה יינתן לפי המפורט להלן:

(א) בעד יחס של 80% או פחות יינתנו 0 נקודות;

(ב) בעד יחס העולה על 80% וקטן מ-120% יינתן ניקוד יחסי מתוך 19.99 נקודות;

(ג) בעד יחס של 120% ומעלה יינתנו 20 נקודות;

(3) יחס בין הון עצמי לסך המאזן – הניקוד במבחן זה יינתן לפי המפורט להלן:

(א) בעד יחס של 10% או פחות יינתנו 0 נקודות;

(ב) בעד יחס העולה על 10% וקטן מ-30% יינתן ניקוד יחסי מתוך 19.99 נקודות;

(ג) בעד יחס של 30% ומעלה יינתנו 20 נקודות;

(4) יחס בין חוב פיננסי נטו לבין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) או לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת – הניקוד במבחן זה יינתן לפי המפורט להלן:

(א) בעד יחס של 15 שנים ומעלה יינתנו 0 נקודות;

(ב) בעד יחס העולה על 10 שנים וקטן מ-15 שנים, יינתן ניקוד יחסי מתוך 19.99 נקודות;

(ג) בעד יחס של 10 שנים ומטה יינתנו 20 נקודות;

(5) יחס בין התחייבויות לזמן ארוך ובין נדל"ן שאינו מלאי עסקי – הניקוד במבחן זה יינתן לפי המפורט להלן:

(א) בעד יחס של 75% או יותר יינתנו 0 נקודות;

(ב) בעד יחס העולה על 50% וקטן מ-75% יינתן ניקוד יחסי מתוך 19.99 נקודות;

(ג) בעד יחס של 50% ומטה יינתנו 20 נקודות.

6. תנאי מהתנאים להוכחת יציבות כלכלית מתאימה, הוא שמבקש הרישיון קיבל ציון כולל של 60 נקודות לפחות במבחני היציבות הכלכלית, והמציא את המסמכים האמורים בתקנה 2.

7. על אף האמור בתקנה 6, מבקש רישיון שקיבל ניקוד הנמוך מ-60 נקודות אך הגיש את המסמכים הנדרשים לפי תקנה 2 ועמד בכל שאר התנאים למתן הרישיון שבסעיף 4 לחוק, רשאי הממונה לתת לו רישיון לתקופה המנויה בסעיף 8 לחוק, בכפוף לתנאים בעניין יציבות כלכלית שיקבע לו הממונה ברישיונו בתוקף סמכותו לפי סעיף 7(א) לחוק, לרבות לעניין הצגת מסמכים, לאחר שמבקש הרישיון מסר לממונה את כל הדוחות הכספיים ששימשו לצורך בחינת יציבותו הכלכלית וכן כל מסמך אחר לעניין יציבותו הכלכלית שדרוש הממונה.

הוכחת יציבות כלכלית על בסיס דירוג אשראי

8.

על אף האמור בתקנות 2 עד 7, מבקש רישיון שקיים לגבי דירוג אשראי עדכני למועד שאינו מוקדם מ־12 החודשים הקודמים למועד הגשת הבקשה, והוא עומד באחת מהחלופות המנויות בפסקאות (1) או (2) להלן, ייחשב כמי שהוכיח יציבות כלכלית מתאימה לפי סעיף 4(א) לחוק:

(1) למבקש הרישיון דירוג מנפיק ברמה של Baa1.il בדירוג המתפרסם על ידי חברת מידרוג בע"מ, או דירוג מנפיק ברמה של BBB+.IL על ידי חברת S&P Maalot;

(2) מבקש הרישיון עומד בכל התנאים המצטברים שלהלן:

(א) נתוניו הכספיים של מבקש הרישיון אוחדו ברוח כספי מאוחד של חברה ציבורית, ולחברה הציבורית האמורה קיים דירוג כאמור בפסקה (1);

(ב) מבקש הרישיון הציג לממונה מסמך בנוסח הקבוע בתוספת השנייה לתקנות, המאשר כי בכוונת החברה הציבורית להמשיך ולהפעיל, במשך כל תקופת רישיון ההפעלה, את מבקש הרישיון שנתוניו הכספיים אוחדו ברוח הכספי המאוחד שלה.

9.

בדיקת היציבות הכלכלית של חברת האם של מבקש הרישיון, או של השותפים בשותפות

(א) מבקש רישיון שהציון הכולל שקיבל במבחני היציבות הכלכלית נמוך מ־60 כאמור בתקנה 6, רשאי לבקש את אישור הממונה לכך שתיבדק יציבותה הכלכלית של חברת האם שלו שבדוח הכספי המאוחד שלה נכללים נתוניו הכספיים.

(ב) הממונה רשאי לאשר לבצע את בדיקת היציבות הכלכלית לגבי החברה האם כאמור בתקנת משנה (א), רק לאחר שהיא הציגה לו מסמך המעיד על ערבויותיה לכלל ההתחייבויות של החברה הבת לכל אורך תקופת הרישיון, לרבות בכל העניינים הנוגעים ליציבותה הכלכלית של החברה הבת והציגה לו את כלל הערבויות שהיא ערבה בהן לצדדים שלישיים ומסמכים נדרשים נוספים, וכן התחייבה לדווח לממונה על כל שינוי בנתונים הכלכליים שלה במהלך תקופת הרישיון, אם יינתן; בהחלטתו בעניין אישור כאמור בתקנת משנה (א) יביא הממונה בחשבון, בין השאר, את היקף ההחזקה של חברת האם בחברה הבת, ואת הערבויות שניתנו כאמור.

(ג) אישר הממונה את הבקשה לבדיקת היציבות הכלכלית של חברת האם, תיעשה הבדיקה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים שלה לרבות דוחות כספיים כאמור לגבי פעילות שאינה הפעלת בית דיור מוגן; הממונה רשאי לדרוש שיוגשו לעיונו הדוחות כאמור ומסמכים נדרשים נוספים, וכן הוא רשאי, בשים לב לכלל הערבויות שניתנו על ידי חברת האם לצדדים שלישיים, לקבוע תנאים נוספים לעניין העמידה במחויבויותיה כלפי חברת הבת, לרבות תנאים ברישיון לפי סעיף 7(ב) לחוק.

(ד) הוראות תקנה זו לעניין בדיקת היציבות הכלכלית של חברת האם לפי בקשת חברת בת, יחולו גם לעניין בדיקת היציבות של כל אחד מהשותפים, לפי בקשה של השותפות.

10.

הערת עסק חי, פסקת הדגש עניין או חוות דעת שאינה בנוסח האחיד ברוח הכספי של מבקש רישיון

(א) על אף האמור בתקנות 6 עד 9, מבקש רישיון שבדוח הכספי האחרון שלו מופיעה הערת עסק חי, יראו אותו כמי שלא הוכיח יציבות כלכלית מתאימה לפי סעיף 4(א) לחוק.

(ב) על אף האמור בתקנות 6 עד 11, מבקש רישיון שקיבל ציון כולל של 60 נקודות לפחות בבדיקת היציבות הכלכלית, ועמד בכל שאר התנאים למתן הרישיון שבסעיף 4 לחוק, אך ברוח הכספי האחרון שלו מופיעה פסקת הדגש עניין או שחוות

הדעת אינה בנוסח האחיד, הממונה יהיה רשאי לתת לו רישיון לתקופה המנויה בסעיף 8 לחוק, רק לאחר שמסר מבקש הרישיון לממונה את כל הדוחות הכספיים ששימשו לצורך בחינת יציבותו הכלכלית וכן כל מסמך אחר לעניין יציבותו הכלכלית שדרש הממונה, ובכפוף לתנאים בעניין יציבות כלכלית שיקבע לו הממונה ברישיונו בתוקף סמכותו לפי סעיף 7(א) לחוק.

11. (א) צורפה לחוות דעתו של רואה חשבון מבקר על הדוח הכספי של בעל רישיון יציבות כלכלית של בעל רישיון במהלך תקופת הרישיון פסקת הדגש עניין, ידווח על כך בעל הרישיון לממונה בתוך 30 ימים.

(ב) הוכחת יציבות כלכלית מתאימה של בעל רישיון לפי דרישה של הממונה כאמור בסעיף 127(א) לחוק, תיעשה לפי תקנות 2 עד 11 בשינויים המחויבים, ובשינויים אלה:

(1) בכל מקום שבו מדובר בבקשה לרישיון, יראו כאילו מדובר בדרישת הממונה;

(2) בכל מקום שבו מדובר במבקש הרישיון, יראו כאילו מדובר בבעל הרישיון;

(3) בכל מקום שבו מדובר על מתן רישיון בכפוף לתנאים, יראו כאילו מדובר בקביעת התנאים ברישיון.

(ג) בעל רישיון שקיבל רישיון לפי תקנה 8 או 9, יודיע לממונה על כל שינוי שחל במהלך תקופת הרישיון בתנאים המפורטים בתקנה האמורה שעל בסיסם קיבל את הרישיון, בין שהשינוי חל אצל בעל הרישיון ובין שהוא חל אצל חברת האם או בחברה הציבורית שעימה אוחדו דוחותיו הכספיים, לפי העניין.

12. מבקש רישיון הרואה את עצמו נפגע מהחלטת הממונה לפי תקנות אלה, רשאי להגיש לממונה בקשה לעיון מחדש (בתקנה זו – הבקשה) בתוך 30 ימים מיום מתן החלטה; הממונה ישיב על הבקשה בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הבקשה, ואם הממונה ביקש מהמבקש מידע או מסמכים נוספים הנדרשים להחלטה בבקשה – בתוך 30 ימים מיום שקיבל מהמבקש את כל המידע והמסמכים הנדרשים להחלטה בבקשה.

13. על אף האמור בתקנות 3 עד 9, מי שמבקש רישיון לראשונה (להלן – מבקש חדש) ועמד בכל שאר התנאים למתן הרישיון שבסעיף 4 לחוק, אך לא הפעיל בעבר בית דיור מוגן, רשאי הממונה לבחון את היציבות הכלכלית שלו לפי תקנות אלה, ובכלל זה לפי תקנות 3 עד 7 לגבי הדוחות הכספיים שיגיש המבקש החדש לממונה, או לפי תקנות 8 או 9; לא היו למבקש החדש דוחות כספיים קודמים – רשאי הממונה לראות בו כאילו הוכיח יציבות כלכלית, ואולם אם החליט הממונה לתת לו רישיון יחולו כל אלה:

(1) הממונה יקבע ברישיונו תנאים מתוקף סמכותו לפי סעיף 7(א) לחוק להבטחת יציבות כלכלית מתאימה במהלך תקופת הרישיון;

(2) תקופת הרישיון לגבי מבקש חדש שלא הגיש לממונה דוחות כספיים לשלוש שנים מבוקרות לפחות, תהיה כאמור בסעיף 8(ב) לחוק.

14. לעניין מבקש רישיון של בית דיור מוגן שהדיירים שבו הם בעלים או חוכרים של המקרקעין או זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של המקרקעין, הממונה רשאי לראות בו כבעל יציבות כלכלית אף אם לא התקיימו לגביו כל התנאים שבתקנות אלה, ורשאי הוא לקבוע ברישיונו תנאים מתוקף סמכותו לפי סעיף 7(א) לחוק להבטחת יציבות כלכלית מתאימה במהלך תקופת הרישיון.

15. בלי לגרוע מהוראות סעיף 48 לחוק, הממונה לא יגלה מידע שנמסר לו לפי הוראות תקנות אלה, אלא לשם ביצוע הוראות תקנות אלה או לפי הוראות כל דין אחר.
16. משרד הרווחה יערוך בחינה תקופתית של הוראות תקנות אלה, לפי הוראות סעיף 24 לחוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב-2021, בתום חמש שנים מיום תחילתן.

בחינה לפי חוק עקרונות האסדרה

תוספת ראשונה

((תקנה 2(א)(3) ו-4))

טופס א' – הצהרה

הצהרה בדבר נתונים ויחסים חשובנאיים
לפי תקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026

תאריך.....

לכבוד

משרד הרווחה והביטחון החברתי

מינהל אזרחים ותיקים – דיור מוגן

אג"נ,

1. אנו החתומים מטה מורשי החתימה של [מחק את המיותר] התאגיד/השותפות/ המלכ"ר/החברה לתועלת הציבור מס' מזהה (ח"פ/ש"ר/ע"ר)..... (להלן – הגוף), המורשים לחתום על הדוח הכספי של הגוף, עושים הצהרה זו לשם עריכת בדיקת יציבות כלכלית לגוף בהתאם להוראות שבתקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית). התשפ"ו-2026, וזאת כחלק מהבקשה לקבלת רישיון או לפי דרישת הממונה, לפי חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012.
2. בטבלה שלהלן מפורטים נתונים ויחסים לפי המבחנים שבתקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית). התשפ"ו-2026; הנתונים ופרטי מרכיבי היחסים המפורטים להלן הם לפי הדוחות המבוקרים לשנים המפורטות בטבלה שלהן שבהן פעל הגוף בהפעלת בית דיור מוגן:

הנתון או רכיבי היחס לגבי כל שנה (החל מ-X1 שהיא השנה האחרונה) והנתונים ששימשו לחישוב הניקוד*

X3	X2	X1	שם הנתון או היחס	מס"ד
שנת	שנת	שנת	לתאגיד (למעט חל"צ ומלכ"ר) ולשותפות	א.1
.....	.....	.....	יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) לסך ההכנסות	
.....	.....	.....	לחברה לתועלת הציבור ולמוסד ללא כוונת רווח	ב.1
.....	.....	.....	יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) למחזור הפעילות	

* יש להציג את ערך היחס כביטוי חשובנאי הכולל את המונה והמכנה בנפרד.

הנתון או רכיבי היחס לגבי כל שנה (החל מ־X1 שהיא השנה האחרונה) והנתונים ששימשו לחישוב הניקוד⁹

X3	X2	X1	שם הנתון או היחס	מס'ד
שנת	שנת	שנת	יחס שוטף	2.
.....	לתאגיד (למעט חל"צ ומלכ"ר) ולשותפות	3א.
.....	יחס בין הון עצמי לסך המאזן	
.....	לחברה לתועלת הציבור ולמוסד ללא כוונת רווח – יחס בין סך כל הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה לסך המאזן	3ב.
.....	יחס בין חוב פיננסי נטו לרווח תפעולי תזרימי (EBITDA) או לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת	4.
.....	יחס בין התחייבויות לזמן ארוך ובין נדל"ן שאינו מלאי עסקי	5.

3. הנתונים ומרכיבי היחסים נכונים, מלאים ומדויקים, ומתאימים לנספח.

4. אני מאשר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן האישור שלעיל אמת.

תאריך	מס' זהות של מורשה חתימה א' מנכ"ל התאגיד/השותף/חבר הוועד המנהל	שם פרטי ומשפחה של מנכ"ל התאגיד/השותף/חבר הוועד המנהל	חתימה	מס' ח"פ/ש"ר/ע"ר של התאגיד
	מס' זהות של מורשה חתימה ב' סמנכ"ל כספים/השותף/חבר הוועד המנהל	שם פרטי ומשפחה של מורשה חתימה ב' סמנכ"ל כספים/השותף/חבר הוועד המנהל	חתימה	

.....
חתימת רו"ח לשם זיהוי בלבד

נספח להצהרה בדבר נתונים ויחסים חשובנאיים
לפי תקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026
הגדרות והנחיות לחישוב מרכיבי היחסים הפיננסיים

מס"ד	שם היחס	הגדרות מתוך התקנות
א.	יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) לטכ ההכנסות	<ul style="list-style-type: none"> • "יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) לטכ ההכנסות" – יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) ובין טכ ההכנסות; • "רווח תפעולי תזרימי (EBITDA)" – רווח תפעולי, לפני הוצאות מסים, מימון, פחת והפחתות, שלצורך חישובו יש להפחית הכנסות או הוצאות שאינן חלק מהפעילות השוטפת; • "רווח תפעולי" – ההפרש בין הכנסות לבין הוצאות לפני ניכוי מס, בלא הכללת הוצאות מימון או הכנסות מימון ובלא הכללת הוצאות אחרות או הכנסות אחרות, כפי שכל אלה מופיעים בדוח הכספי; • "הכנסות אחרות" או "הוצאות אחרות" – כל הכנסה או הוצאה אשר נבעה מאירוע חד-פעמי או שאינה נובעת ממהלך העסקים השוטף, לרבות כל הכנסה המופיעה כהכנסה אחרת או כל הוצאה המופיעה כהוצאה אחרת בדוח רווח והפסד; • "טכ הכנסות" לגבי תאגיד, למעט חברה לתועלת הציבור ומוסד ללא כוונת רווח – כלל ההכנסות כפי שהן מופיעות בדוח רווח והפסד, למעט הכנסות אחרות.
ב.	יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) למחזור הפעילות	<ul style="list-style-type: none"> • "יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) למחזור הפעילות" – יחס בין רווח תפעולי תזרימי (EBITDA) ובין מחזור הפעילות; • "רווח תפעולי תזרימי (EBITDA)" – רווח תפעולי, לפני הוצאות מסים, מימון, פחת והפחתות, שלצורך חישובו יש להפחית הכנסות או הוצאות שאינן חלק מהפעילות השוטפת; • "רווח תפעולי" – ההפרש בין הכנסות לבין הוצאות לפני ניכוי מס, בלא הכללת הוצאות מימון או הכנסות מימון ובלא הכללת הוצאות אחרות או הכנסות אחרות, כפי שכל אלה מופיעים בדוח הכספי;

מס"ד	שם היחס	הגדרות מתוך התקנות
<ul style="list-style-type: none"> • "הכנסות אחרות" או "הוצאות אחרות" – כל הכנסה או הוצאה אשר נבעה מאירוע חד-פעמי או שאינה נובעת ממהלך העסקים השוטף, לרבות כל הכנסה המופיעה כהכנסה אחרת או כל הוצאה המופיעה כהוצאה אחרת בדוח על הפעילות; • "מחזור פעילות" – כלל ההכנסות כפי שהן מופיעות בדוח על הפעילות, למעט הכנסות אחרות. 		
<ul style="list-style-type: none"> • "יחס שוטף" – יחס בין סך כל הנכסים השוטפים ובין סך כל ההתחייבויות השוטפות; • "נכסים שוטפים" – נכסים שוטפים כפי שהם מופיעים בדוח הכספי, בתוספת תקבולי פיקדונות מדיירים במהלך שנת המס; • "התחייבויות שוטפות" – התחייבויות שוטפות כפי שהן מופיעות בדוח הכספי, בניכוי התחייבויות בשל פיקדונות הדיירים – אם בדוח הכספי הם נכללים במסגרת ההתחייבויות השוטפות, ובתוספת החזר פיקדונות בשל עזיבת הדיירים בהתבסס על החזרים שולמו במהלך שנת המס. 	2. יחס שוטף	
<ul style="list-style-type: none"> • "הון עצמי" – הון התאגיד כפי שמופיע בדוח הכספי, ולעניין שותפות – הון השותפות כפי שמופיע בדוח הכספי; • "יחס בין הון עצמי לסך המאזן" – יחס בין ההון העצמי, בתוספת הלוואות בעלים, שותפים או צדדים קשורים והפחתה של משיכות בעלים, שותפים או צדדים קשורים והכול לפי העניין, ובין סך המאזן, כפי שכל אלה מופיעים בדוח הכספי; • "מאזן" – דוח על המצב הכספי כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים; • "סך המאזן" – סך כל הנכסים על פי הדוח הכספי; • "צדדים קשורים" – לפי כללי חשבונאות מקובלים. 	3.א. יחס בין הון עצמי לסך המאזן לגבי שותפות או תאגיד (למעט חברה לתועלת הציבור או מוסד ללא כוונת רווח)	

מס"ד	שם היחס	הגדרות מתוך התקנות
3.ב.	יחס בין סך כל הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה לסך המאזן (לגבי חברה לתועלת הציבור או מוסד ללא כוונת רווח)	<ul style="list-style-type: none"> • "יחס בין סך כל הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה לסך המאזן" – יחס בין סך כל הנכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה, לאחר תוספת הלוואות מצדדים קשורים והפחתה של משיכות צדדים קשורים, והכול לפי העניין, ובין סך המאזן, כפי שכל אלה מופיעים בדוח הכספי; • "נכסים נטו" – סך הנכסים נטו כפי שמופיעים בדוח הכספי; • "נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה" – נכסים נטו ששימשו לפעילות שוטפת ונכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע, בלא נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני או קבוע; • "סך המאזן" – סך כל הנכסים על פי הדוח הכספי; • "צדדים קשורים" – בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
4.	יחס בין חוב פיננסי נטו לרווח תפעולי תזרימי (EBITDA) או לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת	<ul style="list-style-type: none"> • "חוב פיננסי נטו" – סך ההתחייבויות הפיננסיות נושאות הריבית, לרבות הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, איגרות חוב, ובתוספת ההתחייבויות בשל פיקדונות הדיירים לזמן קצר שיפרעו במהלך 12 החודשים הקרובים, בניכוי נכסים פיננסיים נושאי ריבית, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות והשקעות פיננסיות סחירות; • "רווח תפעולי תזרימי (EBITDA)" – רווח תפעולי, לפני הוצאות מסים, מימון, פחת והפחתות, שלצורך חישובו יש להפחית הכנסות או הוצאות שאינן חלק מהפעילות השוטפת; • "רווח תפעולי" – ההפרש בין הכנסות לבין הוצאות לפני ניכוי מס, בלא הכללת הוצאות מימון או הכנסות מימון ובלא הכללת הוצאות אחרות או הכנסות אחרות, כפי שכל אלה מופיעים בדוח הכספי; • "הכנסות אחרות" או "הוצאות אחרות" – כל הכנסה או הוצאה אשר נבעה מאירוע חד-פעמי או שאינה נובעת ממהלך העסקים השוטף, לרבות כל הכנסה המופיעה בהכנסה אחרת או כל הוצאה המופיעה בהוצאה אחרת בדוח על הפעילות או בדוח רווח והפסד, הכול לפי העניין.

מס"ד	שם היחס	הגדרות מתוך התקנות
5.	יחס בין התחייבויות לזמן ארוך ובין נדל"ן שאינו מלאי עסקי	<ul style="list-style-type: none"> "יחס בין התחייבויות לזמן ארוך ובין נדל"ן שאינו מלאי עסקי" – יחס בין התחייבות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים, כולל התחייבויות לזמן ארוך בשל התחייבויות פיקדונות הדיירים, ובין נדל"ן שאינו מלאי עסקי, במדידה לפי שווי הוגן או עלות מופחתת, לפי בחירת מבקש הרישיון; "נדל"ן שאינו מלאי עסקי" – כל נכס נדל"ן שאינו מהווה מלאי, כפי שמוצג בדוח הכספי או כפי שהוא משוער¹⁰, לפי בחירת מבקש הרישיון, והכול לפי כללי חשבונאות מקובלים.

טופס ב'

אישור רואה חשבון מבקר לגבי בית הדיור המוגן – דוח מיוחד של רואה חשבון מבקר במתכונת של "אישור" לצורך בדיקת היציבות הכלכלית של התאגיד, השותפות, החברה לתועלת הציבור או המוסד ללא כוונת רווח

לפי תקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026

(המסמך יודפס על נייר לוגו של פירמת רואי החשבון)

תאריך

לכבוד

[שם התאגיד/השותפות/החברה]

לתועלת הציבור/המוסד ללא כוונת רווח]

אג"נ,

הנדון: אישור רואה חשבון מבקר לצורך בדיקת היציבות הכלכלית בהתאם לתקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026, של התאגיד, השותפות, החברה לתועלת הציבור או המוסד ללא כוונת רווח מספר ח"פ/ש"ר/ע"ר] (להלן – התאגיד)*

לבקשתך וכרואה החשבון המבקר של התאגיד ולצורכי הגשת מכתבנו זה למשרד הרווחה והביטחון החברתי לפי תקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026, ולצרכים אלה בלבד, אני מאשר בזה כי:

1. הדוחות הכספיים [סולו/מאוחדים] של התאגיד לשנים בוקרו על ידנו וחות דעתנו בלא שינוי מהנוסח האחיד¹¹ עליהם נחתמה בתאריך (להלן – הדוחות הכספיים המבוקרים).

¹⁰ כאשר לצורך המבחנים נעשה שימוש בשווי משוערך של נכס נדל"ן שאינו מהווה מלאי עסקי, בעוד שבדוחות הכספיים הוא מוצג לפי עלות, יש לצרף דוח במתכונת חוות דעת המבוקרת על ידי רואה חשבון לעניין שיערוך הנדל"ן.

^(*) נוסח זה נקבע בתיאום עם הוועדה לקביעת נוסחי חוות דעת מיוחדים ואישורי רואי חשבון של לשכת רואי חשבון בישראל אפריל 2026.

¹¹ אם חוות הדעת כוללת שינוי מהנוסח האחיד – אין להוציא מכתב זה, אלא אם כן התקבל אישור מהמומנה, בהתאם להוראות תקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026.

2. חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המבוקרים האמורה בסעיף 1 לעיל, אינה כוללת פסקת הדגש עניין לגילוי כלשהו הניתן במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים המבוקרים, בדבר גורמים שהעלו ספקות משמעותיים לגבי סיכויי התאגיד להמשיך בפעילותו "בעתיד הנראה לעין", כמשמעותו בתקן ביקורת (ישראל) 570 בדבר "העסק החי" וכן אינה כוללת פסקת הדגש עניין לאי־ודאות העשויה להשפיע משמעותית על הדוחות הכספיים המבוקרים¹².
3. הנתונים ששימשו את התאגיד לצורך חישוב היחסים המופיעים בהצהרה של מורשי החתימה של מבקש הרישיון, המצורפת והמסומנת בחותמתנו לשם זיהוי בלבד (להלן – ההצהרה), תואמים לנתונים שנכללו בדוחות הכספיים המבוקרים¹³.
4. החישובים האריתמטיים של הנתונים המופיעים בהצהרה הם נאותים.

בכבוד רב,
רואה חשבון

.....

תוספת שנייה

(תקנה 8(א)(2)(ב))

אישור לעניין הוכחת יציבות כלכלית לפי תקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026

לכבוד הממונה על הדיור המוגן במשרד הרווחה והביטחון החברתי

החברה הציבורית ח"צ (להלן – החברה הציבורית) מאשרת
בזה כי בכוונתה להמשיך להפעיל את חברת הבת ח"פ המבקשת
הכרה בדירוג האשראי של החברה הציבורית לשם הוכחת יציבות כלכלית לעניין רישיון
בית דיור מוגן (להלן – מבקש הרישיון). למשך כל תקופת תוקפו של הרישיון להפעלת בית
דיור מוגן של מבקש הרישיון.

על החתום בתאריך:

מורשה חתימה מטעם החברה הציבורית:

ב' בסיוון התשפ"ו (18 במאי 2026)
(חמ 5078-3)

חיים כץ

שר הרווחה והביטחון החברתי

¹² אם חוות הדעת כוללת הדגש עניין – אין להוציא מכתב זה, אלא אם כן התקבל אישור מהממונה, בהתאם להוראות תקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026.

¹³ במקרה של נכס נדל"ן (שאינו מלאי עסקי) משוערך בעוד שבדוחות הכספיים הסכום מופיע לפי עלות, יש להוסיף לנוסח הסעיף: "הנתונים הם בהתאם לשיערוך ששימש לצורך חוות הדעת באישור המיוחד החתום על ידי רואה החשבון המצורף בזאת"; וזאת בהתאם לאמור בהערת שוליים 10 בטופס א'.