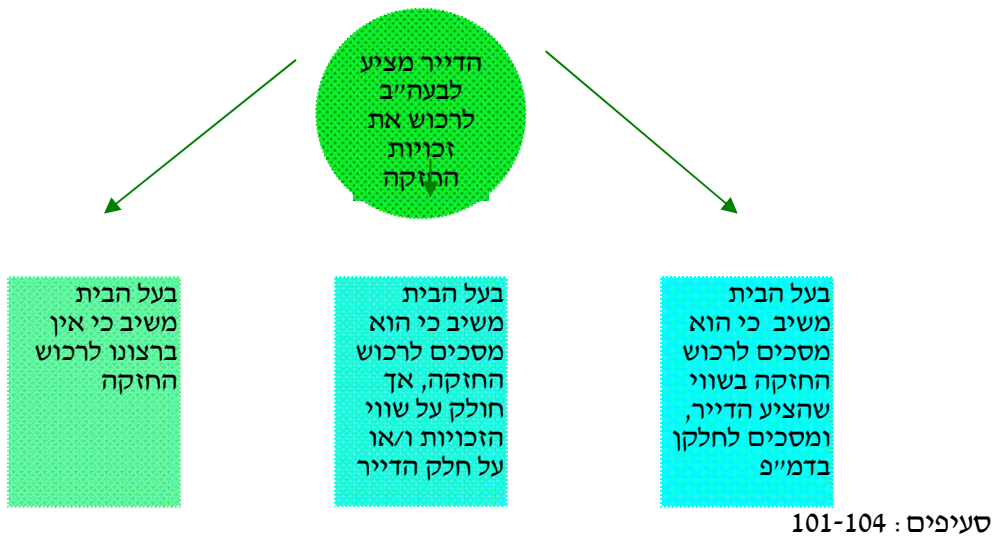


דפי עזר להבנת חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב - 1965

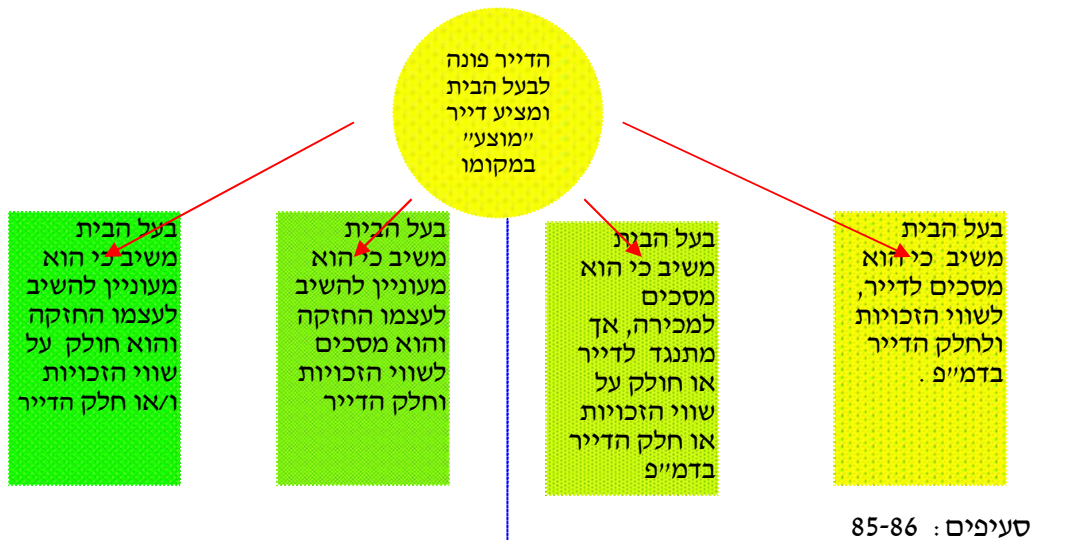
העברת זכויות בדיירות מוגנת

כעיקרון נבחין בין שני מצבים. האחד- כאשר העסקה נרקמת בין בעל הבית לדייר (הדייר משיב זכויותיו בנכס לבעל הבית). השני – חילופי דיירים (הדייר היוצא מעביר זכויותיו לדייר מוצע).

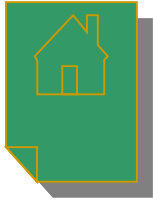
הדייר מציע לבעל הבית לרכוש זכויות החזקה בנכס



חילופי דיירים (יוצא ונכנס)



הערה: ע"פ סעיף 137, כל פינוי של דייר יתבצע על-פי פס"ד, אף אם הפינוי הוא בהסכמה.



Jacob Bier (LL.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.O.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

יעקב ביר (LL.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

- ← הערה: במידה ובעל הבית לא השיב תוך 30 יום ייחשב הדבר כאילו נתן הסכמתו לכל התנאים. (סעיף 93 {4})
- ← היה הדייר היוצא אדם פרטי והדייר המוצע תאגיד משפטי, יהא בכך נימוק סביר להתנגדותו של בעל הבית לדייר המוצע. (סעיף 96)
- ← העברת מניות בחברה - שהנה דייר מוגן - זכאי בעל הבית לחלקו בדמי המפתח, על-פי היחס שבין המניות המועברות לסה"כ המניות
- ← במחלוקות בין הדייר ובעל הבית (בדבר עצם היות הדייר דייר מוגן ו/או בדבר שיעור חלקו של הדייר בדמי המפתח המתקבלים) יכריע בית המשפט.



שיעור חלקו של הדייר המוגן בדמי המפתח

כאמור, בעת העברת זכויות (אם בהעברת הזכויות מדייר יוצא לדייר מוצע ואם בהעברתן מדייר יוצא לבעל הבית), זכאי הדייר המוגן לחלק יחסי מדמי המפתח, ובעל הבית יקבל את היתרה.

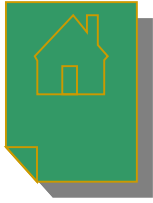
כאשר נמכרות הזכויות לדייר מוצע, הרי שהדייר היוצא ובעל הבית יתחלקו בכספי התמורה.

כאשר דייר מוכר זכויותיו חזרה לבעל הבית, ינכה בעל הבית את חלקו שלו מהתמורה במשולמת לדייר.

הטבלה הבאה מציגת את חלקו היחסי של הדייר היוצא בכספי התמורה, בהתאם לאמור בחוק (ע"פ סעיפים 75-78 לחוק הגנת הדייר {נוסח משולב} תשלי"ב - 1972):

בהתאם לסעיף 78 לחוק: **"חלקו של בעל הבית יהיה הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא לפי סעיפים 75 עד 77"**.

חלק הדייר בדמי המפתח		תנאי משני	תנאי ראשוני
66.66% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן		הדייר היוצא החל להחזיק בנכס לפני 14.8.58	הדייר היוצא שילם דמי מפתח בעת כניסתו לנכס
85% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן	הדייר היוצא החזיק בנכס שנה אחת	הדייר היוצא החל להחזיק בנכס לאחר 14.8.58	
75% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן	הדייר היוצא החזיק בנכס בין שנה לשנתיים		
66.66% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן	הדייר היוצא החזיק בנכס בין שנתיים לחמש שנים		
60% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן	הדייר היוצא החזיק בנכס מעל 5 שנים		
0% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן	הדייר היוצא החזיק בנכס עד שנה אחת	הדייר היוצא החזיק בנכס פחות מחמש שנים (ללא תלות באם החל להחזיק בנכס לפני/אחרי 14.8.58)	הדייר היוצא לא שילם דמי מפתח בעת כניסתו לנכס
22.50% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן	הדייר היוצא החזיק בנכס בין שנה לשנתיים		
33.33% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן	הדייר היוצא החזיק בנכס בין שנתיים לשלוש שנים		
50% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן	הדייר היוצא החזיק בנכס בין שלוש לחמש שנים		
66.66% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן	הדייר היוצא החל להחזיק בנכס לפני 14.8.58	הדייר היוצא החזיק בנכס מעל לחמש שנים	
60% מדמי המפתח הניתנים או העשויים להינתן	הדייר היוצא החל להחזיק בנכס לאחר 14.8.58		

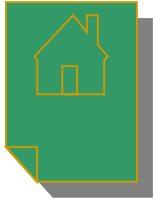


Jacob Bier (LL.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.O.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

יעקב ביר (LL.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

הערות לטבלה:

- א. **מועד ותאריך הפינוי:** כפי המופיע בתצהיר הפינוי ששלח הדייר היוצא. (סעיף 79)
- ב. **דייר אשר ירש זכויות:** דייר שהיה לדייר מוגן עקב ירושה / נטישת בן הזוג או גרושיו וכד', יחושב ו מס' השנים ששהה בנכס וכן העובדה אם שולמו או לא שולמו דמ"פ בעת הכניסה לנכס, במצורף לתקופה וע"פ הנתונים של הדייר שהוריש ו/או אשר ממנו הועברו הזכויות לדייר הנוכחי. (סעיף 80)
- ג. **מוניטין:** במידה וחלק מהתמורה ששילם הדייר ה"מוצע" כללה תשלום עבור מוניטין, הרי שאין בעל הבית זכאי לחלק כל-שהוא מחלק התמורה הנ"ל ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:
I. הדייר "המוצע" ימשיך לנהל במושכר את אותו העסק ותחת אותו שם מסחרי.
II. בעסק הטעון רשיון אישי: ימשיך הדייר ה"מוצע" לנהל את אותו העסק אך תחת שמו שלו. (סעיף 81)
- ד. **השקעה יסודית:** במידה וחלק מהתמורה ששולמה עבור דמי המפתח כוללת תשלום עבור השקעה יסודית בנכס שביצע הדייר ה"יוצא", או הדייר שלפניו, בעל הבית אינו זכאי לחלק מאותה התמורה. (סעיף 82)
- ה. היה המושכר בית עסק, ובהסכם בין הצדדים נקבע חלקו של בעל הבית בדמי המפתח, יחייב ההסכם. היה המושכר דירה - תלוי הדבר במועד עריכת החוזה:
I. נערך החוזה לפני 14.8.58 יחייב ההסכם
II. נערך החוזה לאחר 14.8.58 יחייב האמור בטבלה.
(סעיפים 83-84)



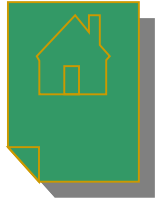
היקף עבירות הזכויות:

היות וזכויות הדיירות המוגנת הן מכוח חוק סוציאלי (לפחות במהותו), הרי שהחוק דן אף בכללים האם ובאלו מקרים, ניתן להוריש או להעביר את הזכויות לבן משפחה.

טבלה להעברת זכויות דיירות מוגנת מכוח הורשה או הסכם גירושין
 (ע"פ סעיפים 20-25 לחוק הגנת הדייר נוסח משולב תשל"ב 1972)

תנאים להורשה לזוג לבן הזוג בית עסק	תנאים להורשה לבן הזוג בית עסק	תנאים להורשה לזוג לבן הזוג בית עסק	תנאים להורשה לבן הזוג בית עסק	סיבת העברת הזכויות
תנאים להורשה לזוג לבן הזוג בית עסק	תנאים להורשה לבן הזוג בית עסק	תנאים להורשה לזוג לבן הזוג בית עסק	תנאים להורשה לבן הזוג בית עסק	הדייר נפטר
הילדים, ובאין ילדים יורשים חוקיים אחרים, יהפכו לדיירים אחרים תחתיו, בתנאי שאין בן זוג הנכנס תחת הדייר, ובתנאי שעבדו יחד לפחות 6 חודשים סמוך לפטירה וממשיכים לנהל בעסק (בן בעצמם בן ע"י אחרים) את אותו העסק	בן זוגו של הדייר יהפוך לדייר תחתיו בתנאי שהיו בני זוג והתגוררו יחד לפחות 6 חודשים סמוך ליום הפטירה וממשיך לנהל בנכס (בן בעצמו בן ע"י אחרים) את אותו העסק	הילדים, ובאין ילדים קרובים אחרים, יהפכו לדיירים תחתיו, בתנאי שאין בן זוג הנכנס תחת הדייר, ובתנאי שחיו יחד עם הדייר לפחות 6 חודשים סמוך לפטירתו, וביום הפטירה לא היתה להם דירה אחרת	בן זוגו של הדייר יהפוך לדייר תחתיו בתנאי שהיו בני זוג, והתגוררו יחד לפחות 6 חודשים סמוך ליום הפטירה	הדייר התגרש / נפרד מבן זוגו / בוטלו הנישואין
תנאים להורשה לזוג לבן הזוג בית עסק	תנאים להורשה לבן הזוג בית עסק	תנאים להורשה לזוג לבן הזוג בית עסק	תנאים להורשה לבן הזוג בית עסק	הדייר נטש את המושכר עקב זניחת בן הזוג או קרוביו
הגירושין או פס"ד שעל-פיו התגרשו או בוטלו הנישואין, בתנאי שהיו בני זוג והתגוררו יחד לפחות 6 חודשים בסמוך לפרידתם וממשיך לנהל בעסק (בן בעצמו בן ע"י אחרים) את אותו העסק	בן זוגו של הדייר יהפוך לדייר תחתיו בתוקף הסכם הגירושין או פס"ד שעל-פיו התגרשו או בוטלו הנישואין, בתנאי שהיו בני זוג והתגוררו יחד לפחות 6 חודשים בסמוך לפרידתם וממשיך לנהל בעסק (בן בעצמו בן ע"י אחרים) את אותו העסק	כאין בן זוג ההופך לדייר, יהיו הילדים, ובאין ילדים - ההורים לדיירים תחתיו, בתנאי שהתגוררו יחד לפחות 6 חודשים סמוך לפטירה ולא היתה להם באותו יום דירה אחרת (לבקשת בעל-הבית, יכול בית המשפט לסייג את השטח בו יתגוררו, ובלבד שאם הדירה כללה שטחי שרות ומטבח הם יוותרו במושכר	בן זוגו של הדייר יהפוך לדייר תחתיו בתנאי שהיו בני זוג, והתגוררו יחד לפחות 6 חודשים סמוך לפטירה	הדייר נטש את המושכר עקב זניחת בן הזוג או קרוביו

* תשומת לב כי העברה כזו מתבצעת **פעם אחת בלבד**, למעט החריגים האמורים בסעיפים 27-28



Jacob Bier (LL.M)
Advocate, Real estate appraiser
P.O.b 7004 Jerusalem (91070)
פקס: 02-5382253

יעקב ביר (LL.M)
עורך דין, שמאי מקרקעין
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)
טלפון: 02-5383816

- סעיף 26: קובע כי הדייר שיירש את בית העסק חייב להמשיך להל בעסק (בן ע"י עצמו ובן ע"י אחר) את אותו העסק.
- סעיף 27: מי שהיה לדייר ע"פ סעיפים 20-26, לא יהא אדם אחר לדייר ע"פ סעיפים אלו (כלומר: לא ניתן להוריש פעם נוספת), **אולם** סעיפים 27-28 קובעים חריגים יוצאים מהכלל לגבי דיירים בדירת מגורים שביום הפטירה **לא היתה להם דירה אחרת וממשיכים להתגורר בדירה**, וכן לגבי דיירים של בית עסק, **בתנאי שימשיכו לעבוד באותו בית עסק והוא דרוש להם לקיומם**.
- כמו כן רשאי בית המשפט להורות שילדי הנפטר מתחת גיל 18 ואשר היו תלויים בו בעת הפטירה, ימשיכו להחזיק בנכס בתנאים שיקבע בית המשפט.