



הוראת אגף משפחות והנצחה מס' 62.04

הנושא :	הלוואות לשיכון ודיור - להורים שכולים ואלמנות
תאריך :	1.7.05
מס' עמודים :	12

כללי

1. הוראה זו מחליפה הוראת אגף השיקום 62.01 מתאריך 1.8.04 ובאה במקומה.
 2. הוראה זו באה לקבוע את הזכאות ודרכי הטיפול במתן הלוואות לדיור לזכאי אגף השיקום - **הורים שכולים ואלמנות** (הוראה 62.01 מתייחסת להלוואות לנכים).
 3. הוראה זו מעגנת סיוע המוענק בנוסף לקבוע בחוק.
 4. מנהל המחוז הינו בעל הסמכות והאחריות לביצועה התקין של ההוראה.
 5. ראש היחידה לתגמולים והטבות הינו בעל הסמכות והאחריות להנחיה, עדכון ובקרה של אופן הביצוע התקין של הוראה זו.
- הדגשה: בהוראה זו השימוש בלשון זכר, תקף גם עבור נקבה ולהיפך.**

עקרונות

6. הסיוע לרכישה/ החלפה יינתן כל עוד לא שולם תשלום אחרון בגין הרכישה ולא מעבר למועד מסירת הדירה (לפי החוזה או אם חל עיכוב במסירה שאינו תלוי בזכאי לפי אישור המוכר המעיד על מועד המסירה הצפוי).
7. ההלוואות ניתנות לזכאי אגף השיקום: **הורים שכולים ואלמנות**, העומדים בקריטריונים המפורטים בגוף ההוראה לצורך:
 - א. רכישת דירה ראשונה.
 - ב. סידור ראשון.
 - ג. החלפת דירה.
 - ד. סיוע לכיסוי חלקי/ מלא של משכנתא.
 - ה. שיפוצים.
8. לכל פונה יובהר, כי ביצוע צעדים שמשמעותם לקיחת התחייבות המבוססת על הסיוע של משרדנו – בטרם בדיקת זכאותו העקרונית לסיוע המבוקש, איננה מחייבת את משהב"ט כלל ועיקר.

9. הפונה יפנה בקשתו ויטפל בה רק מול אחראי הדיור/רווחה במחוז השיקום בו הוא מטופל. פניות שהופנו ישירות למטה - לא יטופלו במטה, אלא יועברו לטיפול המחוז אליו משתייך הפונה.
10. תוקפה של כל החלטה לסיוע, עפ"י הוראה זו, הינה לשנה אחת מיום קבלתה.
11. פונה רשאי לערער על החלטת אחראי הדיור/רווחה המחוזי פעם אחת בלבד, בפני הועדה המחוזית בגין אותו הנושא.
12. במקרים בהם לא הצליח הזכאי לגייס ערבים כנדרש, או שהבנק לא מסתפק בערבים שהמציא הזכאי, לצורך מימוש ההלוואה שאושרה על ידי אגף השיקום – תיבחן אפשרות למתן סיוע בערבות.

הגדרות

13. **הלוואה** - לעניין הוראה זו – סכום כספי שיינתן לזכאי ע"י בנק מסחרי, עפ"י הפנייה ממוחשבת של אגף השיקום, ושאותה יתחייב הזכאי להחזיר, עפ"י תנאי ההלוואה הניתנת לו.
14. **מחוסרי דיור** - לעניין הוראה זו - זכאים שאין, ולא הייתה בבעלותם דירה, ו/או חלק מדירה, ו/או מוגדרים ב"תעודת זכאות" תקפה של משרד הבינוי והשיכון, כ"מחוסרי דיור", או תצהיר שניתן בפני עו"ד המאשר, שאין ולא הייתה בבעלותם דירה, ו/או חלק מדירה בציון הסיבות להעדר תעודת זכאות.
15. **"תעודת זכאות"** - לעניין הוראה זו - מסמך רשמי של משרד הבינוי והשיכון הקובע את זכאותו של בעליו לקבלת סיוע לדיור.
16. **"סידור ראשון"** - לעניין הוראה זו - סיוע להתארגנות הפונה בדירה (לא למנות בלבד)
17. **ועדה מחוזית** - לעניין הוראה זו -תפעל ליד כל מחוז שיקום ובסמכותה לדון במקרים המפורטים בסעיפי "מדרג סמכויות אישור" והרכבה כלהלן:
- א. מנהל המחוז - יו"ר
- ב. אחראי לנושא דיור/רווחה במחוז - חבר.
- ג. נציג ארגון יד לבנים, או נציג ארגון האלמנות והיתומים – חבר.
- הוועדה תקיים דיוניה גם בהעדרו, ובלבד שזומן לדיון.

מדרג סמכויות אישור

18. לאחר אישור דיור/רווחה במחוז יש סמכות ואחריות לטפל בבקשת הזכאות ולאשרה ובלבד שאין חריגה מהקריטריונים המפורטים בהוראה זו. אישור הזכאות מחייב בדיקה ואישור ב"חתימה שנייה" של סגן מנהל המחוז, או מי שהוסמך ע"י מנהל המחוז.
19. לוועדה המחוזית יש סמכות ואחריות לדון בערעור של הפונה על החלטת אחראי הדיור/רווחה.
20. בסמכותה של הועדה המחוזית להגדיל את סכומי הסיוע עד 20% נוספים לכל המטרות בהוראה זו (למעט סידור ראשון), או עד מחצית ההפרש מדרגת הסיוע הבאה (ללא סידור ראשון), הגבוה מביניהם, רק אם תיווכח שקיימות נסיבות חריגות המחייבות זאת. על הועדה לפרט ולנמק בהרחבה את הנסיבות המיוחדות שהביאו להחלטתה לחרוג מסכומי הסיוע הנקובים בנספח ב' להוראה זו, ועל פי סעיפי "כללים

למתן סיוע שמעבר לשיעורי הסיוע שבסמכות אחראי דיור/רווחה במחוז" בהוראה זו- סעיף זה לא חל על שיפוצים- ראה פירוט בסעיף 49.

21. במקרים בהם השתכנעה הוועדה המחוזית, כי יש להמליץ על סיוע מעבר לכך או שהזכאי מבקש להופיע בפני ועדת ערעורים עליונה – תעביר הנושא לדין בוועדת ערעורים עליונה, ללא קבלת החלטה בוועדה המחוזית.

22. בסמכותה של הוועדה המחוזית לאשר הלוואה עד גובה הסכום שנקבע כסיוע להחלפת דירה, כאשר אלמנה מחויבת עפ"י חוק/צו ירושה לשלם חלק יחסי מעלות הדירה להורי החלל/ יורשים אחרים.

23. לא ניתן לערער על סיוע ל"סידור ראשון" – הסכום הינו קבוע, חד פעמי, ואין סמכות לשנותו. למעט במקרה של אלמנה שנעזרה למטרה זו וחזרה לזכויותיה לאחר שהתגרשה ולפי הסכם הגירושין עזבה את הדירה המשותפת - יינתן סיוע בסכום המפורט בנספח ב'.

24. זכאות

א. **אלמנות** הזכאיות לתגמולים והטבות, עפ"י חוק, או שהוכרו "ל.מ.ד." כולל להטבה זו, למעט אלמנות של נכים +100% מיוחדת שנפטרו וקיבלו סיוע לדיור ברמה של +100% שמבקשות סיוע לרכישה/ החלפה.

ב. **הורים שכולים** הזכאים לתגמולים והטבות, עפ"י חוק, או שהוכרו "ל.מ.ד." כולל להטבה זו, למעט הורים שכולים לנכים רווקים שנפטרו ודרגת נכותם היתה +100% (חיו בגפם ללא בת זוג) וקיבלו סיוע לדיור ברמה של +100% ומבקשים סיוע לרכישה/ החלפה.

גובה הסיוע

25. כמפורט בנספח ב' להוראה זו.

26. עדכון שיעורי ההלוואות – יתבצע אחת לשנה בחודש ינואר, באחריות ר' היחידה לתגמולים והטבות, ובתיאום עם ר' היחידה לחשבונאות שיקום, והיח' להתקשרויות וכלכלה, בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן. טבלת שיעורי ההלוואות העדכניים – ראה בנספח א' להוראה זו.

קריטריונים לאישור הלוואה כמפורט להלן:

27. למחוסרי דיור לצורך רכישת דירה ראשונה שאין ולא הייתה בבעלותם דירה, או חלק מדירה.

28. ל"סידור ראשון"

הדגשה: הזכאות להלוואה ל"סידור ראשון" – **לאלמנות בלבד.**

"סידור ראשון" - ניתן בתנאי שלא ניתן סיוע למטרה זו בעבר, למעט במקרה של אלמנה שחזרה לזכויותיה לאחר שהתגרשה ולפי הסכם הגירושין עזבה את הדירה המשותפת על ציודה (מלא/חלקי) ומבקשת הלוואה לצורך התארגנות בדירה.

להחלפת דירה (לזכאי שלא ניצל בעבר הלוואה לרכישת דירה ראשונה או להחלפת דירה, או לסיוע לכיסוי חלקי / מלא של המשכנתא)

29. יינתן סיוע בשיעור מרבי של עד 50% מהסיוע המפורט למחוסר דיור בנספח ב' להוראה זו (ללא "סידור ראשון"), בתנאים הבאים:

א. אין בבעלותו דירה נוספת או חלק מדירה אחרת, פרט לדירה שבבעלותו אותה הוא מבקש להחליף.

ב. מחיר הדירה הנרכשת גבוה ממחיר הדירה הנמכרת, כנקוב בחוזי הרכישה והמכירה וסכום הסיוע לא יעלה על סכום הפער ביניהם.

הערה: במקרה של גירושין ובהעדר חוזה מכירה, ישמש הסכם הגירושין המלא כתחליף לחוזה מכירה, או רכישה, כאמור לעיל, ובלבד שנושא הדיור מפורט בו.

לביצוע שיפוצים בדירתו של הזכאי

30. הסיוע יינתן לשיפוצים בדירה שבבעלותו, או בדירה בשכירות מוגנת או מגורים בקיבוץ וכו', בכפוף להצגת אישור החברה המאכלסת/ הקיבוץ על גובה השתתפותם בשיפוץ ובתנאי שסך כל הסיוע לא יעלה על גובה השיפוץ כולו. הזכאי יממש ראשית את הסיוע האחר לו זכאי ואת ההפרש עד לעלות הכוללת או גובה מקסימאלי של הסיוע – הנמוך מבניהם יקבל ממשרדנו אלא אם הוכיח שתנאי הלוואה האחרת קשים יותר.

הסיוע הינו חד פעמי (ברמה הניתנת לנכה בדרגה של 20%-29% מחוסר דיור, כולל "סידור ראשון" כמפורט בנספח ב' בהוראת אגף השיקום 62.01) ויינתן במקרים הבאים:

א. שיפוצים / הרחבה בדירה/בית בו מתגורר הזכאי, או כחלק משיפוצים/הרחבה קולקטיבי ברכוש המשותף.

ב. שינויים והרחבת דירה הנובעים מצורך רפואי, או כאשר הזכאי נזקק למטפל החייב להתגורר בדירתו, ובשל גודלה נאלץ להרחיבה.

התקנת מעלית / מעלון ובלבד שהמעלון חיוני עקב מצב רפואי (לגבי זכאי שלו זכאות גם כנכה צה"ל – שאינו זכאי לסיוע לפי הוראה 62.12) או גיל מבוגר (מעל 65), או על פי החלטת דיירי הבית המשותף ובלבד שאינו זכאי לסיוע מלא במענק ו/או הלוואה למטרה זו מגוף אחר כגון בטל"א וכו', בגין נכות המוכרת אצלם, אלא אם הוכיח שזקוק לסיוע נוסף למטרה זו או לחילופין שההלוואה האחרת ניתנת בתנאים קשים יותר.

הדגשה: לגבי זכאי שלו זכאות גם כנכה צה"ל היה ואושר מענק להתאמת דירה למגבלותיו הרפואיות, עפ"י הוראת האגף – סכום הסיוע בהלוואה ובמענק לא יעלה על גובה השיפוץ כולו. עובד הדיור/ רווחה יציין אם הנכה הגיש/ יגיש בקשה למענק להתאמת דירה או אם אינו זכאי לו כאמור.

היה ואושר לזכאי כנ"ל מענק להתקנת מעלית / מעלון, לא יהיה זכאי להלוואה למימון המעלית לפי הוראה זו.

סיוע לכיסוי חלקי / מלא של משכנתא

31. סיוע לכיסוי חלקי / מלא של משכנתא בתנאים מעיקים הרובצת על זכאי שהינו בעל דירה, יינתן רק כאשר המשכנתא ניטלה לצורך רכישת הדירה/בית למגוריו, עפ"י הוכחות ובכפוף לתנאים ולכללים על פי הסכומים לקבלת סיוע לדירה ראשונה (כאשר הדירה שבבעלותו היא ראשונה) או להחלפת דירה (כאשר הדירה בבעלותו אינה דירה

ראשונה), כמפורט בהוראה זו.

הסיוע יינתן לאחר שהוכח שהזכאי פעל לפריסה מקסימאלית של יתרת המשכנתא (בין אם אושרה לו הפריסה ובין אם לא) ובלבד שקיים פער של לפחות 20% בין סכום החוזר החודשי של המשכנתא המקורית לבין החוזר החודשי שיוותר לאחר הפריסה בהילקח בחשבון גם החוזר ההלוואה שתינתן ממשדנו (הכוונה שלאחר סיוע המשרד תהיה הקטנה בשיעור 20% לפחות מסכום החוזר החודשי של המשכנתא המקורית). ההפניה לביצוע ההלוואה תרשם לפקודת הבנק למשכנתאות.

"זכאות כפולה" - קריטריונים לסיוע

32. במקרים בהם הוכרו זכאויות הנובעות מצירוף של נכות מוכרת, שכול או כפל שכול ולאחר בחינה ששתי הזכאויות מזכות בסיוע על-פי הקריטריונים בהוראה קיימת אפשרות לקבל סיוע מוגדל ובתנאי שהסיוע הכולל (ברכישה / החלפה) אינו עולה על מחירה הכולל של הדירה/של פער בין מחירי הדירות, כמפורט להלן:

א. רכישת דירה ראשונה – הסיוע הגבוה מבין אחת האפשרויות לזכאי + תוספת 50% מסכום הסיוע הניתן בשל הזכאות האחרת.

ב. החלפת דירה - אם לא נעזר בעבר בגין אחת מהזכאויות- יקבל הסיוע הגבוה בין אחת האפשרויות לזכאי + תוספת 50% מסכום הסיוע הניתן בגין הזכאות האחרת.

אם נעזר בעבר בגין אחת מהזכאויות – יקבל סיוע כמחליף דירה בגין הזכאות האחרת.

33. הורים שכולים שהתגרשו ולא נעזרו בעבר לדור - בכפוף להסכם הגירושין המלא+ תעודת גירושין, בו מפורט נושא הדיוור ונותרו כל אחד מהם עם חלק מדירה, או להורה שכול שנותר מחוסר דיוור, יהיו זכאים לסיוע כהחלפת דירה, למעט במקרה שהזכאי נשאר בעלים של הדירה מבלי שנדרש לשלם עבור הבעלות (מלאה/חלקית).

אופן הטיפול

34. פונה המבקש סיוע, יפנה בקשתו אל אחראי הדיוור/רווחה במחוז השיקום, בו הוא מטופל.

35. **פירוט המסמכים הנדרשים מהמבקש** בהתאם לסוג הבקשה – ראה טבלה בנספח א'.

36. אחראי דיוור/רווחה במחוז, יבדוק הפרטים המהווים בסיס לבקשה, והמסמכים הנדרשים, כמפורט בנספח א', יזין את פרטי הבקשה למערכת המידע הממוחשבת ויעביר החומר הרלוונטי לסריקה (במקרים של "זכאות כפולה" יש להזין אף את הסיוע שקיבל בעבר בגין הזכאות האחרת ולציין ההחלטה החדשה/ אחרונה שאושרה, גם בתיקו הנוסף).

37. כאשר הבקשה תואמת הקריטריונים המפורטים בהוראה זו, ללא כל חריגה, והמסמכים הנלווים מאשרים זאת - רשאי אחראי הדיוור/רווחה במחוז לאשרה ולהעבירה לביצוע, באמצעות מערכת המידע הממוחשבת, לאחר בדיקה ואישור ב"חתימה שניה" ע"י סגן מנהל המחוז, או מי שהוסמך לכך ע"י מנהל המחוז.

38. הבקשה המאושרת עוברת באמצעות מערכת המידע הממוחשבת ליחידה לחשבונאות שיקום לבדיקה ואשרור.

39. לאחר אשרור הבקשה ע"י היחידה לחשבונאות שיקום, באחריות אחראי הדיוור/רווחה להדפיס את ההפניה הממוחשבת ב - 2 עותקים ולהחתים ידנית את מנהל המחוז / סגנו או את מי שהוסמך לכך על ידו (חתימה שנייה) .

40. באחריות אחראי דיוור/רווחה במחוז לשלוח לפונה הודעה על כל אחד מהמקרים הבאים :

א. אישור הבקשה (לאחר האשרור של היח' לחשבונאות שיקום).

ב. החלטת ביניים.

ג. דחיית הבקשה.

41. ההפניה תימסר ע"י המחוז לזכאי.

42. ערבויות - במקרים בהם לא הצליח הזכאי לגייס ערבים כנדרש, או שהבנק לא מסתפק בערבים שהמציא הזכאי, לצורך מימוש ההלוואה- תיבחן אפשרות למתן ערבות חלקית (נוספת, מלאה + 2 , מלאה + 1), או ערבות מלאה של המדינה.

אופן הטיפול – ערעור על החלטת אחראי הרווחה/דיוור

43. במקרים בהם מערער הזכאי על גובה ההלוואה ומבקש סיוע שהוא מעבר לשיעורי הסיוע המפורטים בנספח ב' להוראה זו, יובא המקרה לדיון בוועדה המחוזית. עד לקבלת החלטה בבקשה, טופס ההפניה לא יימסר בשלב זה, אלא אם הזכאי מבקש בכתב או מחויב לתשלום עפ"י חוזה, ובלבד שהובהרו לזכאי ההשלכות של נטילת 2 הלוואות.

כללים למתן סיוע שמעבר לשיעורי הסיוע שבסמכות אחראי דיוור/רווחה במחוז

44. בסמכות הוועדה המחוזית להוסיף להלוואה לרכישת דירה או להחלפת דירה או לכיסוי חלקי/ מלא של המשכנתא שלה זכאי, בהתאם למפורט בהוראה זו, עד 20% נוספים, או עד מחצית מההפרש שבין הסיוע שלו זכאי ועד לדרגת הסיוע הבאה, ללא סידור ראשון. אשר לנושא שיפוצים ראה סעיף 49.

לרכישת דירה ראשונה

45. זכאי שהינו מחוסר דיוור שהינו נשוי + 2 ילדים ויותר (עד גיל 24) ומתגוררים עמו, אשר המציא תעודת זכאות ממשרד השיכון כמחוסר דיוור והרוכש דירה ראשונה, ובתנאי שהדירה הנרכשת על ידו אינה בשכירות ציבורית (עמידר, עמיגור, פרזות, חלמיש וכדומה)- רשאית הוועדה להוסיף להלוואה שלה זכאי, בהתאם למפורט בהוראה זו, עד מחצית מדרגת ההפרש שבין הסיוע שלו זכאי ועד לדרגת הסיוע הבאה.

הגדלת הסיוע מדרגת הזכאות שבטבלה, עד לדרגת הסיוע הבאה במלואה, ללא סידור ראשון, ייקבע בתיאום עם מנהל המחוז כיו"ר הוועדה המחוזית ובאישור של סגן ראש האגף וראש היחידה לתגמולים והטבות.

רכישת דירה ראשונה/ החלפת דירה ע"י זכאי שעל שמו חלק מדירה אחרת

46. הסיוע יינתן לדירה ראשונה/ להחלפה ובתנאי שהנכס אינו ניתן למימוש ע"י הזכאי וזאת לאחר בחינת הנסיבות והנתונים כפי שיובאו בפני הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית תנמק ותפרט הנסיבות המיוחדות לאישור הסיוע, על פי רמת הזכאות כמפורט בנספח ב', ללא כל חריגה.

החלפת דירה (לזכאים שלא נעזרו בעבר ברכישת דירה ראשונה או בהחלפת דירה ראשונה

47. במקרים מיוחדים בהם הסיוע שבסמכות הוועדה המחוזית אינו ניתן מענה לבקשת הזכאי תיבחן אפשרות סיוע עד גובה הסיוע כמפורט בנספח ב' להוראה זו לרכישת דירה ראשונה (ללא סידור ראשון) וזאת בנסיבות מיוחדות שיפורטו על-ידי הוועדה המחוזית, שהמלצתה תועבר לאישור בחתימתו של ראש היחידה לתגמולים והטבות.

להחלפת דירה, מסיבות שלא היו קיימות בעבר (לפונה שקיבל בעבר סיוע לרכישת דירה ראשונה או בהחלפה או בכיסוי חלקי/מלא של משכנתא)

48. שני המקרים המפורטים להלן – יובאו לדיון בפני הוועדה המחוזית – אשר אם תמצא לנכון - תעבירם לדיון והחלטה בפני וועדת ערעורים עליונה, ללא קבלת החלטה בוועדה המחוזית.

א. **סיבות רגשיות** - זכאים שנעזרו ברכישת דירה ראשונה מחברה ציבורית (עמידר, עמיגור, פרזות, חלמיש וכד') אשר בה הם התגוררו עם החלל.

ב. **סיבות משפחתיות/ בריאותיות** – כגון גירושין, שלאחריהם נותר הזכאי מחוסר דיו, או רק עם חלק מדירה, על פי הסכם גירושין מלא+ תעודת גירושין, או כגון סיבות המאלצות הזכאי לעבור לדירה בקרבת בני משפחה.

שיפוצים בדירה

49. תוספת סיוע לזכאי שטרם נעזר תינתן ברמה של עד 50% מדרגת הסיוע לשיפוצים המפורטת בנספח ב'.

לזכאי שנעזר בעבר למטרה זו – יינתן סיוע אחד נוסף ואחרון (בסך הכל עד פעמיים בלבד) וזאת בתנאי שחלפו לפחות 10 שנים מהסיוע שקיבל בעבר לשיפוץ דירה. גובה הסיוע יהיה עד להפרש שבין סכום הסיוע המשוער שקיבל בעבר לבין 150% מרמת הסיוע לשיפוצים (כמפורט בנספח ב').

סיוע לכיסוי חלקי / מלא של משכנתא

50. בכפוף לתנאים ולכללים המפורטים לעיל של קבלת סיוע חריג לדירה ראשונה, או להחלפת דירה, כמפורט בהוראה זו. התשלום יבוצע לפקודת הבנק משכנתאות דירה.

זכאי בעל נכס למגורים באזור קו התפר

51. זכאי שהינו בעל נכס למגורים באזור קו התפר או סיכון בטחוני גבוה ומפאת המצב הביטחוני אינו מסוגל להמשיך להתגורר בו ואינו מצליח להשכירו / למוכרו ומבקש סיוע לדיו, ייבחן מתן סיוע כמפורט להלן:

א. **כאשר לא ניתן בעבר לזכאי כל סיוע למטרת דיור** - יינתן סיוע להחלפת דירה/בית ברמה הניתנת למחליפי דירה בהלוואה/מענק עפ"י ההוראות גם ללא מכירת הנכס שבבעלותו בכפוף לתצהיר בפני עורך דין של הזכאי, כי מתחייב להמשיך לפעול למכירת הנכס שבבעלותו וכי עם מכירתו מתחייב להודיע על כך לאגף השיקום מיידית בצירוף העתק מחוזה מכירה.

ב. **כאשר הזכאי נעזר בעבר לרכישה/ החלפה במענק ו/או הלוואה** - יינתן הסיוע ברמה הניתנת למחליפי דירה במענק/הלוואה ברמת הזכאות כמפורט בנספח ב', גם ללא מכירת הנכס שבבעלותו בכפוף לתצהיר בפני עורך דין של הזכאי, כי מתחייב להמשיך לפעול למכירת הנכס הנ"ל וכי ידוע לו שעם מכירתו מתחייב להודיע על כך לאגף השיקום, בצירוף העתק מחוזה המכירה ולהחזיר למשרד הביטחון אגף השיקום את כספי מענק הדיור שקיבל למטרה זו בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי דירות בבעלות.

* **עובד הדיור אחראי לביצוע מעקב לגבי סעיפים א' וב' לעיל**

** **עובד הדיור יודא שלא ניתן לזכאי פיצוי/שיפוי מטעם המדינה בגין העתקת מקום המגורים שכן נוהל זה נכתב בהעדר החלטת ממשלה בנושא.**

המשך אופן הטיפול - פרעון ההלוואות

52. הבנק יחתים את הלווה על התחייבות בלתי חוזרת לניכוי התשלומים על חשבון ההלוואות, מתגמוליו החודשיים. סכום ההתחייבות יימסר ע"י הבנק ליח' לחשבונאות שיקום לביצוע הניכוי (במקרים בהם ההחזר החודשי גבוה מסכום תגמולי הזכאי ינוכה ההחזר בהוראת קבע מחשבונו האישי).

53. במקרה של אי פירעון ההלוואה, או פיגורים בהחזרה, יפעל הבנק למיצוי כל ההליכים לגביית ההלוואות, כולל נקיטת האמצעים המשפטיים הנדרשים לכך. במקרים בהם ניתנה ערבות משרדנו, מלאה או חלקית, יטופל לפי הוראת ערבויות.

54. מנהל המחוז יכול להידרש ע"י היח' לתגמולים והטבות לבדוק הסיבות לאי פירעון ההלוואה, ובהתאם לנסיבות תגובש הדרך לפתרון הבעיה, ע"י אחת מהאפשרויות הבאות או צירוף של חלק מהן:

א. הארכת תקופת הפירעון של ההלוואה, כך שסכום הפירעון החודשי יקטן, והזכאי יוכל לעמוד בפירעון.

ב. נקיטת אמצעים משפטיים לגביית החוב, כולל פניית הבנק לערבים.

ג. המשך פירעון חודשי של ההלוואה או החוב על-ידי היורשים/הערבים בתנאי ההלוואה שניתנה לזכאי.

ד. במקרה של פטירת לווה, שהוא זכאי של אגף השיקום – יפעל הבנק לגביית יתרת החוב מהיורשים, ו/או מנהל העיזבון.

55. ר' תחום לשיקום כלכלי ודיור ביחידה לתגמולים והטבות יודיע לבנק את המלצת האגף, לאור המלצת המחוז, ובהתייעצות עם היועץ המשפטי, וראש היחידה להתקשרויות וכלכלה, בהתאם לצורך.

רמת השירות – משך ביצוע

56. במסגרת המאמץ המתמיד לשיפור השירות לזכאים – על אחראי דיור/רווחה ה במחוז ומנהל המחוז/סגנו לוודא השלמת הטיפול בבקשה, שאיננה מחייבת דיון בוועדה המחוזית, ומשלוח ההודעה לפונה – בתוך מסגרת זמן שלא תעלה על 14 ימי עבודה ממועד המצאת כל המסמכים ע"י הפונה.
57. מסגרת זמן זו כוללת את משך הטיפול ע"י המחוז (עד 7 ימי עבודה) וע"י חשבונאות שיקום (עד 7 ימי עבודה).

נספח א' להוראה מס' 62.04

בדיקת מסמכים נדרשים:

(טופס זה יימסר לפונה, כדי להקל עליו / ה את ריכוז והמצאת כל המסמכים הנדרשים)

חוזה הרכישה/ מכירה המוגשים למשרדנו חייבים להיות מקוריים או עותקים המוטבעים בחתימה וחותמת עו"ד המעידות שהעותק שהועבר מתאים למקור או בציון שעובד הדיור/רווחה צפה במקור והעותק שהועבר מתאים למקור.

שלב	סוג ההלוואה הנדרש	מסמכים נדרשים	הערות	תקין/ לא תקין
1	רכישת דירה ראשונה	פירוט הבקשה	<p>בעת רכישת דירה מבני משפחה על הזכאי להציג הערת אזהרה בטאבו או לחילופין רישום/אישור זכויות מנהל מקרקעי ישראל *כאשר הרכישה הינה מהחברה הציבורית בה התגורר בתנאי שכירות יש לצרף קבלה על תשלום דמי רישום *התשלום לפקודת החברה המשכנת או לזכאי כנגד קבלה על תשלום הדירה</p>	תקין / לא תקין
		מקורות מימון נוספים העומדים לרשותו למטרה זו		תקין / לא תקין
		חוזה רכישת דירה בצרף קבלה מקבלן/אישור עו"ד המאשר התשלום הראשון/ הצעת רכישה מחברה ציבורית *		תקין / לא תקין
		תעודת זכאות תקפה ממשרד הבינוי והשיכון או תצהיר של עו"ד המבהיר שאין ברשותו דירה, והסיבות להעדר תעודת זכאות		תקין / לא תקין
		1. הסכם/חוזה רכישת קרקע		תקין / לא תקין
בניה	-במקרה של בניה כחלופה לרכישה ראשונה/החלפה יש לצרף גם את המסמכים בסעיפים 1,2,3	2. היתר בניה		
		3. הסכם/חוזה עם הקבלן/נים הבונה/ים בצירוף אישור קבלן/מהנדס/אדריכל המעיד על בניית השלד	או לזכאי כנגד קבלה	תקין / לא תקין
		4. הצעות מחיר המאפשרות לקבוע את עלות הבניה		תקין / לא תקין
2	סידור ראשון לאלמנות	פירוט הבקשה	<p>* לזכאי העוזב את הדירה בהתאם להסכם גירושין מלא</p>	תקין / לא תקין
		הסכם גירושין מלא (במקרה של גירושין וחזרה לזכויות)		תקין / לא תקין
				תקין / לא תקין

תקין / לא תקין	<p>* המתגורר בקיבוץ כחלופה לחוזים יוצג: אישור ממזכיר הקיבוץ המפרט הנסיבות להחלפת הדירה.</p> <p>- עלות כוללת</p> <p>- השתתפות הקיבוץ</p> <p>- השתתפות הזכאי</p> <p>- התחייבות הקיבוץ לא לפנות את הזכאי מהבית שלא מרצונו</p>	פירוט הבקשה	<p>החלפת דירה</p>	<p>3</p>
תקין / לא תקין		חישוב ההפרש בין מחיר המכירה למחיר הקניה ופירוט מקורות מימון נוספים העומדים לרשותו למטרה זו בציון סכומים		
תקין / לא תקין		חוזה מכירת דירה - במקרה של גירושין במידת הצורך ישמשו הסעיפים הרלבנטיים בהסכם הגירושין המלא כחלופה לחוזה המכירה *		
תקין / לא תקין		חוזה רכישת דירה		
תקין / לא תקין		הצהרת הזכאי בפני עו"ד/ רשם בימ"ש שאין ברשותו דירה או חלק מדירה נוספת		
תקין / לא תקין	<p>- חוזה/ים בהתאם - (או לחילופין תצהיר)</p> <p>* תנאי המשכנתא:</p> <p>- תאריך נטילה וסיום סכום הקרן</p> <p>- ריבית</p> <p>- הצמדה</p> <p>- החזר חודשי</p> <p>- יתרה</p> <p>- תנאים לפרעון מוקדם</p>	פירוט הבקשה	<p>כיסוי חוב חלקי/ מלא של משכנתא</p> <p>(בגין דירה ראשונה/ החלפה)</p>	<p>4</p>
תקין / לא תקין		אישור הבנק המפרט תנאי המשכנתא *		
תקין / לא תקין		העתק מפניית הזכאי לבנק לפריסת המשכנתא בצרוף תשובת הבנק		
תקין / לא תקין	<p>*למתגורר בקיבוץ - תתקבל גם הצעת מחיר אחת.</p>	פירוט הבקשה	<p>שיפוצים</p>	<p>5</p>
תקין / לא תקין		מקורות מימון נוספים העומדים לרשותו למטרה זו. במידה וזכאי מקבל או לא מקבל סיוע ממקור נוסף לשיפוץ יש לצרף אישור המפרט תנאי הסיוע או העדר הסיוע		
תקין / לא תקין		2 הצעות מחיר מפורטות		
תקין / לא תקין		* קבלה (בה יפורט אופן התשלום והפריטים שצוינו בהצעת המחיר) המעידה על תשלום 50% לפחות מהסכום שאושר- נדרשת לצורך קבלת ההלוואה בפועל.		
תקין / לא תקין		היתר (אם מתחייב מאופי השיפוץ) אישור ועד הבית/הסכמת השכנים הדיירים לגבי שיפוץ קולקטיבי.		

נספח ב' להוראה מס' 62.04

שיעורי הלוואות לדיור ו/או לסידור ראשוני ושיכון מפברואר 2002

זכאים	סוג ההלוואה	סכום
הורים שכולים	דירה ראשונה	עד 185,000 ₪
	החלפת דירה * *מחצית הסכום לדירה (ראשונה)	עד 92,500 ₪
	שיפוצים	עד 48,000 ₪
אלמנות	דירה ראשונה	עד 226,500 ₪
	החלפת דירה * *מחצית הסכום לדירה ראשונה	עד 113,250 ₪
	סידור ראשון	עד 20,000 ₪
	שיפוצים	עד 48,000 ₪