



המשרד לקליטת העלייה
Ministry of Immigrant Absorption

עברית
דיוור

דיוור

עיצוב: סטודיו הראל

עברית
דיוור



מדינת ישראל

הופק על ידי
אגף מידע ופרסום
המשרד לקליטת העלייה
רח' הלל 15, ירושלים 94581
כל הזכויות שמורות ©
ירושלים

Publications Department
Ministry of Immigrant Absorption
15 Rehov Hillel, Jerusalem 94581
All Rights Reserved ©

www.moia.gov.il
e-mail: info@moia.gov.il



דיוור בישראל
מהדורה שנייה

הופק על ידי: אגף מידע ופרסום
מנהלת האגף: **אידה בן שיטריט**
מנהלת מערכת עברית: **לירון כהן-פור**
תחקיר: **אווה מדמון**

מספר קטלוגי: 0613109020

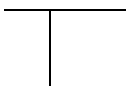
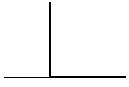
© ירושלים 2009



תוכן העניינים

5	הקדמה
6	שכירת דירה
6	הבית המשותף
6	בחירת מקום מגורים
7	כיצד מחפשים דירה
9	חזרה השכירות
11	סיוע ממשלתי בשכר דירה
12	כללי הסיוע לעולים
17	רכישת דירה
18	רכישת דירה מקבלן
21	רכישת דירה מחברה משכנת ציבורית
21	רכישת דירה "יד שנייה"
24	בנייה עצמית
26	מימון רכישת דירה
27	הזכאים למשכנתה ממשלתית
27	גובה הסיוע
28	מקורות מימון נוספים
29	תהליך קבלת ההלוואה
34	ביטוח
35	מס רכישה
36	קבלת חזקה בדירה ותקופת אחריות לביצוע תיקונים
39	מכירת דירה והעברת זכויות בנכס
39	גרירת משכנתה
42	סילוק מוקדם של המשכנתה
43	דיור ציבורי
45	דירות נ"ר (נכסי רכישה)
46	סיכום
	טלפונים וכתובות





הקדמה

הגעתם לארץ חדשה, לחיים חדשים. עליכם למצוא עבודה, מסגרות מתאימות לילדים וכמובן – מקום לגור בו.

בחירת מקום המגורים מושפעת, בין היתר, מהסביבה המתאימה והרצויה לכם – למשל עיר או אזור כפרי, ולא פחות מכך מאפשרויות המימון.

בבואכם להחליט היכן תגורו עליכם לענות על שלוש שאלות מרכזיות:

1. היכן לגור – בעיר גדולה או קטנה, ביישוב קהילתי וכדומה.
2. האם לרכוש דירה או לשכור דירה? או אולי לבנות בית.
3. מהם מקורות המימון העומדים לרשותכם?

סביר להניח שעוד לפני עלייתכם ארצה אספתם כל מידע אפשרי על אזורי הארץ השונים, על מקומות עבודה ועל אפשרויות המגורים.

ככלל, רוב תושבי ישראל מחזיקים בדירות שבבעלותם. עם זאת, כדאי לשקול מגורים בשכירות בתקופה הראשונה, עד שתחליטו היכן באמת אתם רוצים להתישב.

בחוברת שלפניכם תמצאו מידע על הדיור בישראל באופן כללי, על מימון הדיור ועל הסיוע הממשלתי.

אנו מקווים שתפיקו ממנה תועלת ומאחלים לכם קליטה מוצלחת.



שימו לב:

כללי הסיוע עשויים להשתנות מעת לעת. במקרה של אי התאמה בין המופיע כאן לבין החוקים והנהלים הקיימים – החוקים והנהלים הם הקובעים.



שכירת דירה

חוב הישראלים מתגוררים בערים, בבתים משותפים, בדירות בבעלותם. אם לא נרכשה או נשכרה עבורכם דירה טרם עלייתכם, יש להניח שאחד הצעדים הראשונים שלכם בארץ יהיה שכירת דירה.

הבית המשותף

הבית המשותף הוא בדרך כלל בית דירות, שבו כל אחת מהדירות בבעלות פרטית של דיירה או מושכרת לדיירי משנה. נוסף לדירות שהן רכוש פרטי של בעליהן, יש בבית משותף רכוש השייך לכלל הדיירים: חדר המדרגות, המעלית, המקלט, מתקני ההסקה המשותפים את כל הדירות בבית, גג, חנייה, גינה, קירות חיצוניים ומשותפים בין הדירות ועוד. לכל בניין שייכת גם הקרקע שעליה הוא ניצב ולכל בעל דירה חלק בקרקע.

הטיפול ברכוש המשותף הוא באחריות ועד הבית.

ועד הבית הוא גוף שנבחר מקרב בעלי הדירות בבית המשותף באסיפת כל הדיירים. הוועד אחראי על איסוף מסי ועד הבית, המשמשים למימון ההוצאות המשותפות כגון הסקה, ניקיון חדר המדרגות והכניסה, אחזקת הגינה, אחזקה שוטפת ותיקונים תקופתיים של הרכוש המשותף.

כל דייר בבית המשותף חייב להשתתף במימון האחזקה או ההפעלה של הרכוש המשותף.

יש לציין שבבתים שבהם הסקה מרכזית, מעליות וגינות נוי, מסי הוועד גבוהים יחסית. כדאי לקחת זאת בחשבון כאשר בוחרים לשכור דירה, הואיל ותשלום מסי הוועד חלים בדרך כלל על השוכר ולא על המשכיר.

בחירת מקום מגורים

בחירת הדירה ומיקומה נעשית על-פי הצרכים: קירבה לשירותים החיוניים כגון אולפן, מקום עבודה, בית ספר וקירבה למגורי בני משפחה או חברים.

כאשר בודקים דירות להשכרה, כדאי לשים לב לפרטים הבאים:

- גודל הדירה – קחו בחשבון שחדרי השינה בישראל בדרך כלל קטנים, (כ־8 עד 10 מטרים רבועים)



- הקומה הרצויה – קומת כניסה מתאימה ורצויה בעיקר לקשישים ולנכים. דירות בקומות הגבוהות מאווררות יותר (חשוב בעיקר בשפלת החוף הלחה והחמה בקיץ)
- גובה שכר הדירה שבאפשרותכם לשלם
- מיקום גיאוגרפי – חשוב בערים גדולות: מרחק ותחבורה לאולפן, מקום העבודה, קרובי המשפחה או החברים
- אופייה החברתי של השכונה – דתית, חילונית או מעורבת. בהקשר זה חשוב לדעת – הרשמת ילדיכם לבית ספר יסודי נעשית לפי אזור המגורים, לכן כדאי לבדוק אם יש בקרבת הבית בית ספר המתאים לילדיכם.



כיצד מחפשים דירה

- א. בעזרת מתווך – זו הדרך הנוחה אך גם היקרה ביותר. המתווך יראה לכם כמה דירות, אם תבקשו הוא אף יסיע אתכם לראותן. גובה התשלום למתווך: דמי שכירות של חודש אחד. לפני שאתם מתחייבים כדאי לבדוק אם המתווך חבר בארגון המתווכים ואם הוא בעל רשיון לעסוק בתיווך דירות.
- ב. מאגרי מידע – זוהי אחת הדרכים היעילות לחיפוש דירה. רוכשים מנוי חודשי למאגר המידע ומקבלים מדי יום תדפיסי מודעות בעברית, אנגלית או רוסית, עם פרטים על הדירות ומספרי הטלפון של המשכירים.
- ג. מודעות בעיתונים – מודעות על דירות להשכרה מתפרסמות בעיתוני סוף השבוע ובמקומונים. **שימו לב:** חלק מן המודעות הן מטעם מתווכים.
- ד. מודעות ברחוב – מודעות כאלו מתפרסמות, בדרך כלל, בתחנות אוטובוס במרכז העיר או בשכונות, במכולת, בסופרמרקט השכונתי, ליד סניפי קופת חולים ובמקומות מרכזיים נוספים בשכונות.
- ה. לוחות פרסום באינטרנט – האינטרנט הוא מקור מידע מצוין לחיפוש דירה. בלוחות הפרסום השונים באינטרנט מוצגים מאגרים גדולים של דירות להשכרה, המתעדכנים באופן שוטף.

בעת ביקור בדירה המוצעת להשכרה שימו לב לפרטים הבאים:

- סביבה – שקטה, נקייה, עומס התחבורה ברחוב, מידת זיהום האוויר.
- חנייה – אם יש לכם מכונית, בדקו אם יש די מקומות חנייה.
- שכנים – בדקו מי גר מעליכם ומי שותפיכם לחדר המדרגות.



- רטיבות – שימו לב לסימני רטיבות בחדר המדרגות ובדירה. בדירות בקומה עליונה חשוב לבדוק את בידוד הגג מרטיבות ומחום – דברו עם נציגי ועד הבית.
- מעלית – בבניינים גבוהים, מעל 3 קומות, בדקו אם יש מעלית. קחו בחשבון שמעלית מייקרת את תשלומי ועד הבית.
- בטיחות – בדקו אם דלת הדירה מחוזקת (פלדלת); אם יש לכם ילדים קטנים, חשוב שיהיו סורגים על החלונות.
- כיווני אוויר – רצוי שיהיו בדירה לפחות שלושה כיווני אוויר לאווורור הולם בקיץ.
- ריהוט ומכשירי חשמל – בדקו אם יש ארונות קיר או חדר ארונות, מרפסת שירות, "בוידם" – ארון אכסון הבנוי מתחת לתקרה או מחסן, ארונות מטבח, שיש, כיור וברזים תקינים, תנור בישול ואפייה, מקרר במצב תקין, דוד שמש לחימום מים (חובה בכל הבתים החדשים אך לא תמיד קיים בבתים הישנים) וטלפון. שכר הדירה הנדרש עבור דירות מרהטות גבוה מזה שנדרש עבור דירות ללא ריהוט וללא מכשירי חשמל ו/או קו טלפון.
- חימום – בדקו אם יש הסקה בדירה ומה סוגה (הסקה מרכזית היא באחריות ועד הבית וברוב הבתים מופעלת בשעות מסוימות לפי החלטת דיירי הבניין. הסקה דירתית או מזגן אינם קשורים לשאר השכנים ואתם יכולים להפעילם כרצונכם).
- חיבורי גז, מים וחשמל – בקשו לבדוק את החיבורים לרשת הגז, המים והחשמל.
- מידע נוסף על הדירה ועל הבניין – נסו לדבר עם הדיירים הקודמים, עם השכנים ועם נציגי ועד הבית, לשם קבלת מידע נוסף.
- תשלומים – בררו מה גובה מסי העירייה ומסי ועד הבית (שיש לשלמם בנוסף לדמי השכירות).

זיכרון דברים

מצאתם דירה העונה על ציפיותיכם. מקובל לערוך, טרם חתימת חוזה שכירות, זיכרון דברים המאשר את רצונכם לשכור את הדירה ואת רצון הבעלים להשכירה ומציין את התנאים היסודיים של הסכם השכירות.





שימו לב:

- במעמד החתימה על זיכרון דברים השוכר משלם בדרך כלל "דמי רצינות" בסך 10% מגובה שכר הדירה, שיופחתו מן התשלום הראשון במעמד חתימת החוזה. אם תתחרטו ולא תשכרו את הדירה, "דמי הרצינות" ישארו בידי המשכיר.
- דמי השכירות מצוינים במקרים רבים בדולר אמריקני, אך משולמים בשקלים לפי השער היציג ביום התשלום.

חוזה השכירות

חוזה השכירות מפרט את כל תנאי השכירות. ניתן להשתמש בהסכמי שכירות סטנדרטיים הנמכרים בחנויות לכלי כתיבה ובסניפי הדואר. אם המשכיר יציע לכם לחתום על חוזה שכירות משלו, דרשו לקבל את החוזה, כדי שתוכלו לעיין בו, לתרגמו אם יש צורך, להתייעץ לגביו ולהבין את תנאיו.

לפני החתימה על חוזה שכירות, יש לוודא כי מי שמזדהה כמשכיר הוא אכן בעל הדירה: עליו להציג תעודת זהות ואישור בעלות על הדירה להשכרה. אם בעלי הדירה מיוצגים על ידי מיופה כוח, עליכם לקבל עותק של ייפוי כוח נטריוני.



שירותי עורך דין

בדרך כלל, אין צורך בשירותיו של עורך דין כדי לחתום על חוזה שכירות, אך לעתים המשכיר מתעקש לשתף עורך דין בעריכת החוזה. לא מומלץ להשתמש בעורך דין משותף למשכיר ולשוכר, כיוון שעורך דין כזה לא יוכל לייצג את שני הצדדים בצורה נאמנה. כאשר יערוך עורך הדין של המשכיר את טיוטת החוזה, יבדוק אותה עורך הדין שלכם ויכניס בה תיקונים. הנוסח הסופי של החוזה יגובש תוך פשרה בין הצדדים. **שימו לב:** בדרך כלל, שכרו של עורך דין עבור עריכת חוזה שכירות יהיה בגובה שכר דירה של חודש אחד. כדאי לשאול מראש את עורך הדין מה יהיה שכר טרחתו.



ערבות

בעלי הדירה מבקשים מהשוכרים, בדרך כלל, להמציא ערבות כדי להבטיח את שלמות הרכוש. סוגי הערבות:

- ערבות אישית (כתב ערבות) – ערבות של אדם שלישי היא הנפוצה ביותר.
- שטר ערבות – זהו טופס הנמכר בדואר ונרשם בו סכום הערבות. בשטר ייכתבו שמות רושם השטר, מוטב השטר, תאריך הוצאתו ומטרתו. השטר ייחתם על ידי הערב. יש להקפיד ולפרט בחוזה השכירות באילו תנאים רשאי המשכיר לפנות לבית משפט ולהעמיד את השטר לפירעון. המשכיר אמור להחזיר את השטר לידי השוכר בתום השכירות, או לנכות ממנו כספים המגיעים לו בגין נזקים שנגרמו לדירה.
- שק בטחון – שק אישי שלכם הרשום לפקודת המשכיר על סכום מוסכם אך ללא תאריך. מומלץ לא להשתמש בשיטה זו, מפני שהמשכיר עלול לפרוע את השיק ללא ידיעתכם וללא סיבה מוצדקת.



סיוע ממשלתי בשכר דירה

מדינת ישראל מסייעת במימון שכר דירה לעולים בעלי תעודת זכאות בתוקף של "חסרי דירה".

חסרי דירה הם יחידים או משפחה שכל אחד מחבריה עונה על התנאים הבאים:

1. אין ולא הייתה להם דירה בבעלות
2. מי שהייתה בבעלותו דירה שהועברה ללא תמורה, עקב גירושין
3. מי שעל שמו דירה, אך הדירה אינה זמינה והיא מאוכלסת על ידי בני משפחה מקרבה ראשונה (אב, אם, סב, סבתא), ושאינו ולא הייתה להם דירה אחרת על שמם ולא קיבלו סיוע כלשהו בדיור
4. בעלי תעודת זכאות בתוקף של "חסרי דירה".

תעודת זכאות לסיוע ממשלתי בדיור

מתאריך 1.7.2006 ניתן מענק השתתפות בשכר דירה על ידי שלוש חברות שנבחרו, ולא על ידי הבנקים למשכנתאות (כפי שהיה נהוג). החברות המסייעות הן: עמידר, מתן-חן ומ.ג.ע.ר.

כדי לקבל סיוע בשכר דירה יש להגיש בקשה להנפקת תעודת זכאות באחד מסניפי החברות הנ"ל.

תעודת הזכאות היא מסמך המונפק מטעם ממשלת ישראל – משרד הבינוי והשיכון והמשרד לקליטת העלייה – והמפרט את רמת הסיוע לה אתם זכאים וכן הגבלות שנקבעו. הזכויות והתנאים לדיור נקבעים בהתאם למצב המשפחתי, למספר הנפשות במשפחת העולה, לוותק בארץ ולמשך השירות הצבאי.

הסיוע ניתן לזכאים הממלאים אחר כל התנאים המופיעים בתעודת הזכאות (מימוש הזכאות ביישובים מסוימים בלבד, החזרת הדירה לחברה המאכלסת, הפקדת הנפקת תעודת זכאות קודמת וכו').



שימו לב:

עולים המקבלים סיוע רגיל בשכר דירה, לאחר שסיימו לקבל סל קליטה, בדרך כלל אינם חייבים, בשלב זה, להוציא תעודת זכאות.



הזכאים לסיוע מוגדל בשכר דירה, כגון מקבלי קצבאות וגמלאות המוסד לביטוח לאומי, משפחות חד-הוריות, קשישים הזכאים לקצבת זקנה מיוחדת ומתגוררים בגפם, חייבים לפנות לאחת מחברות הסיוע הנ"ל ולבקש הנפקת תעודת זכאות.

בתעודת הזכאות רשומים כל בני המשפחה המבקשים סיוע בדיור במשותף ומפורטת בה רמת הסיוע להם זכאים. תוקף התעודה – שנה אחת מיום הגשת הבקשה או עד גמר הזכאות (המוקדם ביניהם). ניתן לחדש את התעודה מדי שנה עד למציאת פתרון דיור קבע.



לצורך הנפקת תעודת זכאות עליכם לצרף את המסמכים **המקוריים** הנדרשים כמפורט:

- תעודת עולה
- תעודות זהות של שני בני הזוג עם הספח ותעודת זהות של הילדים הבוגרים הגרים אתכם
- תעודת נישואין
- אישה הרה – אישור על הריונה ממוסד רפואי מוכר. (הריון מהחודש החמישי ומעלה מוכר כילד לצורך חישוב מספר הנפשות במשפחה, פרט להריון ראשון של אישה רווקה).
- אישור על שירות בצה"ל – ליוצאי צבא
- אישור הביטוח הלאומי על קבלת הבטחת הכנסה או השלמת הכנסה או קצבת נכות – מי שמתקיים מקצבאות הביטוח הלאומי.

במקרים מסוימים יידרשו מסמכים נוספים (כל מקרה לגופו). יש לוודא באחת מחברות הסיוע מהם המסמכים שעליכם לצרף.

תהליך הנפקת תעודת הזכאות נמשך, בדרך כלל, עד שבוע ימים.

תעודת הזכאות היא אישית ומקנה זכות לסיוע בדיור אך ורק לרשומים בה.

כללי הסיוע בשכר דירה לעולים

הסיוע בשכר דירה לעולים מקבלי סל קליטה נכלל בשנה הראשונה בתוך הסל. מן מהחודש ה-13 מקבלים העולים סיוע ממשרד הבינוי והשיכון ישירות לחשבון הבנק שלהם ואינם חייבים בתעודת זכאות. אולם, עולים המתקיימים מקצבאות או



גמלאות של המוסד לביטוח לאומי עשויים לקבל סיוע מוגדל בשכר דירה, ולשם כך עליהם לפנות לאחת משלוש חברות הסיוע (עמידר, מתן-חן מ.ג.ע.ר) ולקבל תעודת זכאות המפרטת את תנאי הסיוע המוגדל.

עולים מארצות המערב שעלו לפני דצמבר 2002 ועולים מצרפת ומדרום-אפריקה שעלו לפני ינואר 2002 שלא היו זכאי סל קליטה והם עדיין זכאים לסיוע בשכר דירה מקבלים את הסיוע באמצעות הבנקים למשכנתאות. עליהם לפנות לבנק למשכנתאות לפי בחירתם ולקבל תעודת זכאות.

עולים המקבלים קצבאות קיום מן המוסד לביטוח לאומי

כאמור, משפחות חד-הוריות, קשישים, נכים ואחרים המקבלים קצבאות קיום מן המוסד לביטוח לאומי עשויים להיות זכאים לסיוע מוגדל בשכר דירה. לבירור הזכאות יש לפנות לאחת מחברות הסיוע בתום קבלת סל הקליטה.

לאחר קבלת תעודת זכאות ובה אישור למתן סיוע בשכר דירה, יש להציג את המסמכים שלהלן:

- תעודת זכאות בתוקף
- חוזה שכירות מקורי חתום על ידי המשכיר והשוכרים
- תעודת עולה
- תעודות זהות של כל השוכרים
- אישור המוסד לביטוח לאומי למי שמקבל קצבה של המוסד (זקנה, הבטחת הכנסה, נכות וכד')
- אסמכתה מהבנק (דף הפקדה/משיכה, צילום של שק וכד').

תוספת סיוע בשכר דירה

עולים אלה זכאים לתוספת של 10% לסיוע לשכר דירה:

- קשישים ותיקי מלחמת העולם השנייה – "הווראנים" – שהוכרו על ידי משרד הביטחון כ"וותיקי המלחמה". עולים ותיקי המלחמה אינם חייבים לפנות למשרד הבינוי והשיכון, משרד הביטחון מעביר את פרטי זכאותם ישירות למשרד הבינוי והשיכון והסיוע המוגדל בשכר דירה מתקבל בחשבון הבנק שלהם.
- נכי מלחמה בנאצים שמשרד האוצר הכיר בהם על-פי חוק נכי מלחמה בנאצים, ואשר להם עד 49 אחוזי נכות – משרד האוצר מעביר את פרטיהם ישירות למשרד הבינוי והשיכון.



- מנטרלי הכור בצ'רנוביל – מי שהשתתף בנטרול תוצאות האסון בצ'רנוביל והמשרד לקליטת העלייה הכיר בו כ"מנטרל הכור בצ'רנוביל". המשרד לקליטת העלייה מעביר את פרטיו ישירות למשרד הבינוי והשיכון.

תקופת הסיוע: 5 שנים מיום קבלת מעמד עולה. משפחות חד-הוריות זכאיות לסיוע עד 5 שנים (החל בשנה השנייה בארץ ועד שש שנים מיום העלייה); עולים המשתחררים משירות סדיר בצה"ל מקבלים הארכת סיוע בהתאם למשך השירות וקשישים זכאים לסיוע כל עוד הם מקבלים קצבת זקנה הכוללת השלמת הכנסה.

תנאי הסיוע

- סכום הסיוע לא יעלה על 95% משכר הדירה שנקבע בחוזה השכירות והמשולם על ידי העולה. גובה הסיוע מתעדכן מעת לעת.
- שתי משפחות רשאיות לשכור דירה יחדיו ולקבל סיוע, כל אחת לפי זכאותה ובלבד שסך כל הסיוע לא יעלה על 95% מגובה שכר הדירה, כאמור לעיל.
- לא יינתן סיוע בשכר דירה החל מהחודש ה-13 למתגוררים בדירה בבעלות קרוב משפחה מקרבה ראשונה (אם/אב, בן/בת, חתן/כלה), למעט קשיש/ה או זוג קשישים ששכרו דירה מבן/בת או חתן/כלה וגרים איתם במשותף. במקרה זה חשוב לכלול את הקשישים כצד בחוזה השכירות.
- הסיוע מותנה במגורי קבע של העולה (רוב ימות השבוע והשנה) בדירה ששכר.
- עולים יכולים לקבל סיוע גם לשכירת חלק בדירה. יש לציין זאת בחוזה השכירות.
- יחידים, כקשישים, יכולים לקבל סיוע לשכירת חלק בחדר.



שימו לב:

משרד הבינוי והשיכון בודק מעת לעת אם העולים המקבלים שכר דירה מוגדל עומדים בכל תנאי הסיוע.

עולים המתגוררים בדירות של החברות המאכלסות יפנו לחברה לברר את זכאותם לקבלת סיוע באמצעות החברה המאכלסת.



מעבר לדירה אחרת בשכירות פרטית

קיבלתם השתתפות בשכר דירה ועליכם לעבור לדירה אחרת? אתם רשאים להחליף דירה מבלי להחזיר את כספי הסיוע, בתנאי שתציגו חוזה שכירות חדש לדירה ששכרתם בחברה המסייעת שבחרתם.

בכל מקרה, בדקו בחברה המסייעת את התנאים להמשך קבלת הסיוע בשכר דירה!

מעבר משכירות לרכישת דירה

אתם רשאים לרכוש דירה בזמן שאתם מתגוררים בדירה שכורה. אם הדירה הנרכשת היא דירה חדשה, תמשיכו לקבל סיוע בשכר דירה עד למועד הכניסה לדירה החדשה או עד תום תקופת זכאותכם לסיוע בדיוור, המוקדם בין השניים.

אם הדירה החדשה נבנתה בבנייה עצמית, תקבלו סיוע בשכר דירה עד תום שנה מיום שחרור השלב השני של ההלוואה (שלב השלד), ולא יאוחר ממועד תום זכאותכם.

אם הדירה הנרכשת היא דירה מיד שנייה, תקבלו סיוע בשכר דירה עד למועד הכניסה לדירה ולא יותר מ-6 חודשי סיוע מיום חתימת חוזה הרכישה ולא יאוחר מתום תקופת הזכאות לסיוע בשכר דירה, המוקדם מביניהם.

הארכת זכאות לסיוע בשכר דירה לחיילים

לא ניתן לגרור או להאריך זכאות לסיוע בשכר דירה, פרט לחיילים המשרתים בשירות סדיר:

חייל המשרת בשירות סדיר שתקופת זכאותו הסתיימה במהלך שירותו ימשיך לקבל סיוע עד תום השירות. סכום הסיוע יעמוד על רמת הסיוע הניתנת בשנה הרביעית לזכאות, ראה טבלה.

חייל בעל תעודת "חייל בודד" יקבל סיוע חודשי מוגדל במשך כל תקופת השירות.



סכומי הסיוע

סכומי הסיוע קשורים למשך השהות של העולים בארץ, מעמד משפחתי ואמות מידה נוספות.

הסיוע בשכר דירה למשפחות המקבלות סל קליטה נכון למרץ 2009.

תקופת הסיוע מיום קבלת מעמד עולה	סיוע חודשי למשפחה בש"ח	סיוע חודשי ליחיד בש"ח	סיוע חודשי למשפחה חד-הורית בש"ח
חודשים 13-24	402	223	402
חודשים 25-36	322	223	322
חודשים 37-48	223	223	223
חודשים 49-60	99	89	223
חודשים 61-72	----	----	134

הערות:

- הסיוע בשנה הראשונה נכלל סל הקליטה.
- חייל בודד בשירות סדיר בצה"ל יקבל סיוע בסך 402 ש"ח לחודש.

במשפחות שבהן אחד מבני הזוג עולה והשני ותיק (משפחות מעורבות) זכאי בן הזוג העולה לסיוע בשכר דירה כיחיד, זאת בתנאי ששני בני הזוג עונים על ההגדרה "חסר דירה".





מתי לרכוש דירה ראשונה בישראל?

רכישת דירה כרוכה בגיוס אמצעים כספיים רבים. שוויה של דירת מגורים בארץ נאמד בהכנסה נטו של למעלה מ-10 שנות עבודה, זוהי אחת ההשקעות האישיות הגדולות ביותר שאדם עושה בחייו. עם זאת, רוב הישראלים מעדיפים רכישת דירה על מגורים בשכירות.

לאחר פרק זמן סביר של שהותכם בארץ, שבו התבססתם בעבודה קבועה, מצאתם את סביבתכם החברתית הרצויה ואת אזור המגורים הנוח לכם ולבני משפחתכם, תוכלו להעריך את אפשרויותיכם הכספיות ולבחור את מגורי הקבע שלכם. ייתכן גם שתצליחו לחסוך סכום כסף מסוים ולצבור לעצמכם אמצעים למימון חלק מההשקעה בדירה ואז תזדקקו למשכנתה קטנה יותר. משכנתה בסכומים גבוהים עלולה להכביד עליכם לאורך זמן בשל תשלומיה החודשיים הצמודים ונושאי הריבית.



שימו לב:

קל מאוד לקחת משכנתה, וחשוב לזכור שיש לפרוע אותה באופן סדיר.

הגעתם להחלטה שזה הזמן לרכוש דירה? כעת עליכם להחליט אם ברצונכם לקנות דירה חדשה, דירה מיד שנייה או לבנות בעצמכם. ההחלטה קשורה, כמובן, ביכולת הכלכלית שלכם ובמידה מסוימת גם במקום המגורים הרצוי לכם, במיוחד אם אתם שוקלים בנייה עצמית של בית – מאחר שסיוע ממלכתי לבנייה עצמית ניתן רק ביישובים מסוימים (את רשימת היישובים שבהם ניתן סיוע לבנייה עצמית אפשר לקבל בבנקים למשכנתאות).

לאחר שקיבלתם החלטה עקרונית, עליכם לבדוק את אפשרויות המימון: לאיזו הלוואה אתם זכאים כעולים, איזו הלוואה משלימה תוכלו לקבל מהבנק, האם ביישוב בו בחרתם ניתנות הלוואות נוספות, איזה סכום תוכלו לגייס ממקורות עצמיים ובאילו סכומי החזרים חודשיים של ההלוואות השונות תוכלו לעמוד לאורך זמן.



מומלץ שסכום ההחזר החודשי ההתחלתי של סך כל ההלוואות לא יעלה על 25% מכל הכנסותיכם החודשיות.

רכישת דירה מקבלן

לרכישת דירה מקבלן כמה יתרונות: אם הדירה בשלבי בנייה, תוכלו לבחור קומה וצד בהתאם לכיווני אוויר, ובשלבים הראשונים של הבנייה תוכלו לבקש מהקבלן להכניס שינויים ולבחור ריצוף, כלים סניטריים ומטבח בהתאם לטעמכם האישי (לרוב בתשלום נוסף).



בחירת הקבלן

קבלן הוא אדם או גוף (חברת בנייה או עמותה) המבצע בנייה למגורים. חלקות המיועדות לבנייה מוצגות למכרז על ידי המדינה. הקבלן שזכה במכרז משלם עבור הקרקע או עבור חכירתה, בונה עליה ומוכר את הדירות שנבנו. כדי לשלם את עלות חכירת הקרקע ולקבל מימון לביצוע עבודות בנייה, לווה הקבלן, בדרך כלל, כסף מבנקים ומחזיר את החוב על ידי מכירת הדירות.

אם הקבלן אינו מקיים את התחייבויותיו הכספיות כלפי הבנק המלווה, רשאי הבנק לנקוט את הצעדים הבאים:

- למנות מפרק חברה כדי להפסיק את הבנייה. במקרה כזה ההוצאה לפועל עלולה לפנות לאלה שכבר רכשו דירות בדרישה לתשלומים נוספים.
- לסיים את הבנייה בכוחות עצמו. במקרה כזה הוצאותיו יכוסו בהכנסות מהדירות שטרם נמכרו על ידי הקבלן.
- להחזיר לקונים את כספם לפי תנאי הערבות הבנקאית שניתנה להם על-פי חוק המכר.

כדי לשמור על השקעתכם, חשוב להקיף, בעת בחירת הקבלן, על הדברים הבאים:

- בררו אם לקבלן רישיון ברישיון ואם קיבל את כל ההיתרים הדרושים לבנייה. כדאי גם לברר אם הוא רשום בפנקס הקבלנים ואם אושר כחברה משכנת על ידי משרד הבינוי והשיכון. כדאי לפגוש נציג מוסמך מטעם יו"ר התאחדות הקבלנים או את המזכירה ולשאול מה הוותק של הקבלן בארגון אם נתקבלו בעבר תלונות על הקבלן.
- ודאו שלקבלן יש אישור בנייה של הרשות המקומית.



- בדקו מי מממן את פרויקט הבנייה. אם מקורות המימון של הקבלן הם בנקים בחו"ל, (ייתכן שבנקים בארץ סירבו, מסיבה כלשהי, לממן אותו) במקרה כזה כדאי להיזהר.
- רצוי לבקר בדירות שנבנו על ידי אותו קבלן ולהתרשם מטיב עבודתו, כדאי לשאול את הדיירים אם ובאיזו מידה הקבלן עומד בהתחייבויותיו (פרטים נוספים ראה להלן על "שנת האחריות").



חוזה הרכישה

לפני שאתם חותמים על חוזה הרכישה, קראו אותו בעיון בביתכם, ולא במשרדי הקבלן, רצוי עם עורך הדין שלכם, ודאו שכל הבטחה, הסכמה או הבנה ביניכם לבין הקבלן תופיע בחוזה בצורה ברורה וחד משמעית. אם ביקשתם מהקבלן שינויים או תוספות, בדקו שכל אלו מצוינים בנספחים לחוזה. בדקו את המסמכים שהקבלן חייב לצרף לחוזה, ואת הנקודות שלהלן:

- מספר הגוש והחלקה שעליה מתבצעת הבנייה
- תכניות הדירה
- תכניות הבית, המגרש ותכניות הבינוי והפיתוח באזור הקרוב
- בדקו היטב את מיקום הדירה, את כיווני האוויר, את גודלה, את התכנון הפנימי והחיצוני של הדירה
- חנייה – אם מספר מקומות החנייה ליד הבית קטן ממספר הדירות, אפשר לקנות מקום חנייה, מקורה או לא מקורה. אם אתם מעוניינים לקנות מקום חנייה, ודאו כי סעיף זה, בתוספת מיקומה של החנייה, כלול בחוזה
- בדקו כי הקבלן מילא את כל הפרטים במפרט הטכני, באופן מפורט ומדויק
- דוד שמש – ודאו שהקבלן מתחייב להתקין מערכת סולרית משולבת (דוד שמש וקולטים) ולא רק "הכנה" להתקנה. החוק מחייב אותו להתקין מערכת סולרית מושלמת
- פיתוח – בדקו אם "הוצאות הפיתוח" – התקנת כביש, מדרכה, גינה וכו' כלולות ומוגדרות בחוזה
- בדקו אם ההוצאות עבור חיבורי הגז, החשמל והמים כלולות ומפורטות בחוזה
- מס ערך מוסף – בדקו אם המס כלול במחיר הדירה, או שמא תידרשו לשלמו נוסף למחיר הנקוב בחוזה



- איחור במסירה – חשוב לוודא שבחווה יציין תאריך מסירת הדירה. בדקו מה הפיצוי שתקבלו מהקבלן אם הדירה תימסר באיחור, שלא מסיבת "כוח עליון" אם כי מסיבות התלויות בו.
 - רישום זכויות הבעלות שלכם בדירה – דרשו מהקבלן לציין בחווה תאריך אחרון לרישום הבית המשותף ולרישום בעלותכם בדירה במשרד רישום המקרקעין (טאבו), או במנהל מקרקעי ישראל.
 - פריסת התשלומים בהתאם להתקדמות הבנייה – כדאי לדאוג לכך שהתשלומים לקבלן יותאמו להתקדמות העבודה, ולא רק ללוח שנה.
- רצוי מאוד שבכל הצעדים הנ"ל, כגון בדיקת מצבו הכלכלי של הקבלן, בדיקת כל פרטי ההסכם והוספת דרישותיכם, תהיו מיוצגים על ידי עורך הדין שלכם.

הבטחת השקעתכם בדירה

בניית הדירה עשויה להימשך חודשים רבים ולעתים אף יותר משנה. במשך פרק זמן זה אתם משלמים לקבלן סכומי כסף משמעותיים, ולמעשה אינכם מקבלים דבר, אלא התחייבות חוזית בלבד. איך תוכלו אפוא להבטיח את השקעתכם? החוק מחייב את הקבלן המוכר את הדירה להבטיח את הכספים ששילמתם על חשבון רכישת הדירה או הבית, כנגד סיכון של פשיטת רגל שלו או של בעל הקרקע, עיקולים וכדומה.

הדרכים המקובלות להבטחת הכספים הן:

- ערבות בנקאית – ערבות מיוחדת של בנק או של חברת ביטוח לטובתכם שעל-פיה ניתן לדרוש את החזרת הכספים ששולמו על חשבון מחיר הדירה במקרה של פשיטת רגל, עיקול וכדומה. בהתאם לחוק המכר, אין למוכר חובה למסור לקונה ערבות כזו עד שישלם הקונה 15% ממחיר הדירה שרכש. לפי החוק, הערבות לא חייבת להיות צמודה אך מומלץ לדרוש ערבות צמודה. תשלום ההוצאות בגין קבלת הערבות מהבנק או מחיר הביטוח באמצעות הקבלן, חל עליכם כרוכשי הדירה.
- משכון הדירה או הקרקע על ידי הקבלן לטובתכם.
- רישום הערת אזהרה – במקום ערבות בנקאית, הקבלן רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) לטובת הרוכש. ודאו שהרישום ייכנס לתוקף מייד ואלא תנאים נוספים.
- ביטוח – הקבלן מבטח עצמו בחברת ביטוח מוכרת לטובת רוכשי הדירה. ודאו כי דמי הביטוח שולמו מראש.





שימו לב:

אם תרכשו דירה חדשה בסיוע משכנתה, ידרשו הבנקים הוכחה כי קיבלתם מהקבלן ערבות כנדרש בחוק. לפיכך, אין לוותר על קבלת הערבות. ובכללו של דבר, הדרך המומלצת כיום להבטחת ההשקעה היא **הערבות הבנקאית**. יש לבדוק היטב לפני החתימה על החוזה את נוסח הערבות הבנקאית.

רכישת דירה מחברה משכנת ציבורית

תהליך הרכישה דומה מאוד לזה של רכישת דירה חדשה מקבלן פרטי, אך לקונים אין, בדרך כלל, אפשרות להכניס שינויים לחוזה הרכישה. החברה מחתימה את הקונים על חוזה סטנדרטי. בין השאר, מופיע בחוזה סעיף המחייב אתכם לשלם את שכר הטרחה של עורך הדין שהחברה מעסיקה, לכיסוי הוצאות הכנת החוזה, הוצאות רישום הרכישה במשרד האוצר, אגף מס רכוש ורישום הדירה על שמכם במנהל מקרקעי ישראל או אצל רשם המקרקעין (טאבו).

אף שהחברה מחייבת אתכם לחתום על החוזה כלשוננו, כדאי לכם לקרוא אותו בעיון ולהתייעץ עם עורך דין שיסביר לכם את משמעותו. אפשר להיעזר באחד הארגונים המעניקים ייעוץ משפטי לעולים ללא תשלום.

רכישת דירה "יד שנייה"

היתרון ברכישת דירה מ"יד שנייה" הוא שניתן לראות את הדירה ולבדוק את מצבה, ניתן לוודא שאין בה ליקויים טכניים ואחרים ואף ניתן להכיר את השכנים ולברר מהי רמת השירותים העירוניים והקהילתיים בשכונה.

כיצד לחפש דירה מיד שנייה?

החיפוש אחר דירה למכירה מיד שנייה דומה לחיפוש אחר דירה להשכרה. המקורות העיקריים הם:

- מודעות בעיתונות המתפרסמות מטעם בעלי הדירות עצמם או מטעם מתווכים.
- מאגרי מידע – בדרך זו ניתן לקבל, תמורת תשלום נמוך יחסית, תדפיסי מחשב מעודכנים על דירות למכירה.



- מתווך המסייע ללקוחותיו במציאת דירה מתאימה במחיר מתאים. המתווך מקבל, בדרך כלל, עמלה בגובה של כ-2% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ. כדאי לסכם את גובה העמלה מראש ובכתב.
- מודעות רחוב – מודעות אישיות התלויות בתחנות אוטובוסים, במכולת או בסופרמרקט השכונתי, קופת חולים ובמוסדות מרכזיים אחרים בשכונה.
- לוחות פרסום באינטרנט – האינטרנט הוא מקור מידע מצוין לחיפוש דירה. בלוחות הפרסום השונים באינטרנט מוצגים מאגרים גדולים של דירות להשכרה, המתעדכנים באופן שוטף.

חשוב להיעזר בשירותיו של עורך דין אשר יבדוק בעבורכם את ההיבטים המשפטיים של העסקה וייצג אתכם במשא ומתן עם המוכרים להשגת הסכם הוגן.

סכמו עם עורך הדין את סכום שכר טרחתו לפני קבלת שירותיו.

לפני החתימה על הסכם המכר יש לבדוק:

- א. אם הדירה רשומה על שם המוכר בטאבו, מנהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת.
- ב. אם הדירה נקייה מכל שיעבוד. אם רשומה על הדירה משכנתה, ודאו שהמוכר סילק את המשכנתה במלואה או גרר אותה לדירה אחרת. רק כך תוכלו אתם לקבל משכנתה לצורך רכישתה.
- ג. בדקו אם יש למוכר זכויות לחלק מן הרכוש המשותף הקשור בדירה (חנייה, מחסן, חלק מהגג, גינה וכו').

בדקו פרטים על הדירה:

- כיווני אוויר, אור בשעות היום השונות
- דוד שמש או דוד חשמל
- הסקה מרכזית או דירתית, מזגן
- תקינות האינסטלציה והיעדר רטיבות

כדאי לשקול הזמנת מומחה שיבדוק את מצב הדירה. אם יתגלו בה פגמים, המומחה יוכל להסביר לכם מהן ההשלכות של פגמים אלו ומהי עלות התיקונים.

נסו להכיר את השכנים ולברר אצלם פרטים על הדירה ועל סביבתה, על גני הילדים ובתי הספר וכד'. כדאי גם לברר מה גובה התשלומים לוועד הבית. בבתים עם הסקה מרכזית, מעליות וגיבון התשלומים לוועד הבית עלולים להיות גבוהים למדי.





זיכרון דברים

לפני חתימה על הסכם המכר של דירה מיד שנייה, יש הנוהגים לחתום עם המוכר על זיכרון דברים להבטחת העסקה. זיכרון דברים הוא מסמך בעל תוקף משפטי והוא כולל:

- התחייבות המוכר למכור את הדירה והתחייבות הקונה לקנותה
- כתובת ומיקום מדויק של הדירה (מספר גוש וחלקה אם הדירה רשומה בטאבו), שטח הדירה ומספר החדרים
- מחיר הדירה ותנאי התשלום
- תאריך מסירת הדירה לחזקת הקונה
- תנאי פיצוי במקרה של ביטול העסקה
- התחייבות המוכר לשחרר את הדירה משיעבוד (אם ישנו) עד מועד מוסכם
- חתימות שני הצדדים

זיכרון דברים מהווה בסיס להסכם רכישה רשמי במידה שמחליטים לחתום עליו. מומלץ לחתום על זיכרון דברים בנוכחות עורך דין.



שימו לב:

זיכרון הדברים אינו חובה, ועדיף להימנע ממנו. ניתן לחתום ישירות על ההסכם. החיסרון של זיכרון דברים: במשא ומתן על הסכם סופי לגבי פרטים שאינם מופיעים בזיכרון דברים עלול המוכר לנסות לחייב אתכם לתנאיו תוך שהוא מודיע כי אי-הסכמתכם מהווה לדעתו הפרה של זיכרון הדברים ומחייב אתכם לשלם פיצויים.

ועוד עצה:

בשום מקרה אל תתחייבו על לוח תשלומים למוכר לפני שביררתם את גובה המשכנתה שתאשר לכם בפועל ואת מועד קבלת הכספים מהבנק.





בנייה עצמית

בנייה עצמית אפשרית בעיקר בפרברי הערים, בשכונות חדשות, או ביישובים כפריים.

כיצד לבנות בית פרטי

אדם יכול לבנות בית באמצעות קבלן פרטי לפי בחירתו, או באמצעות עמותה. בית פרטי בבנייה עצמית מחייב השקעה כספית גבוהה מראש, בגלל הצורך לרכוש את הקרקע ולממן את הוצאות הפיתוח. פיתוח הקרקע כולל עבודות עפר במגרש עצמו ותשלום לרשות המקומית עבור חיבור לקווי מים וביוב, לסלילת כביש ומדרכה, להתקנת קווי חשמל וטלפון עד למגרש ועוד. כדי לבנות בית פרטי יש לשכור קבלן או עובדי בניין מקצועיים. כאשר אתם בוחרים קבלן, ברוו אם הוא רשום בפנקס הקבלנים ובדקו את חוסנו הכלכלי ויכולתו המקצועית.

ניתן גם לרכוש בית פרטי מוכן, הנבנה על ידי קבלן או יזם. מובן שרכישת בית מקבלן או מיזם יקרה יותר מבנייה עצמית, הואיל והמחיר כולל גם את הרווח של הקבלן.

התהליך פשוט יותר, אם עושים זאת במסגרת אגודה שיתופית – כמקובל ביישובים קהילתיים, או במסגרת עמותה לבנייה. במקרה כזה רכישת הקרקע או חכירתה ממנהל מקרקעי ישראל נעשית על-פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון, באמצעות העמותה וחברת הבנייה שבהן בחרתם.

מעט לעת מכריזות רשויות מקומיות, חברות שיכון ציבוריות ומנהל מקרקעי ישראל על הקצאת קרקעות לבנייה עצמית ביישובים שונים ברחבי הארץ. כדאי לעקוב אחר מכרזים אלו.

המסמכים הדרושים לפני תחילת הבנייה:

- היתר בנייה הניתן על ידי הרשות המקומית. בדרך כלל, ההיתר תקף לתקופה של עד 3 שנים ובו מופיעים נתוני החלקה ופרטי הבעלים.
- תכנית בנייה: תכנית היישוב או האזור שבו מותרת הבנייה העצמית, תכנית החלקה המיועדת לבנייה ותוכנית הבניין. בתכנית יכללו אישורים של חברת החשמל, מקורות ובזק.



שימו לב:

מסמכים אלו הם תנאי מוקדם והכרחי לתחילת הבנייה ולקבלת משכנתה. בנייה ללא היתר תיהרס על חשבונכם!

ביישובים הנמצאים באזור המוגדר כאזור לבנייה כפרית דרוש אישור מיוחד מן המנהל לבנייה כפרית של אותו אזור לפני קבלת משכנתה. טופס לקבלת האישור ניתן לקבל בבנק למשכנתאות.



תכנון תקציב הבנייה

אם אתם בונים בית בכוחות עצמכם, השלב הראשון והחשוב ביותר הוא קביעת תקציב הבנייה. לשם כך, עליכם לקחת בחשבון לא רק את סכום כל ההוצאות הצפויות בכל שלבי הבנייה, אלא גם תוספת הוצאות בגין שינויים והוצאות בלתי צפויות.

כספי ההלוואות לבנייה עצמית יועברו לחשבונכם בהדרגה בהתאם להתקדמות הבנייה.

שימו לב:

- ניתן לקבל הלוואה ממשלתית לבנייה עצמית רק ביישובים מסוימים! את רשימת היישובים ניתן לקבל בבנקים למשכנתאות.
 - לא ניתן לרכוש קרקע באמצעות משכנתה ממשלתית. לשם כך תזדקקו להלוואה בנקאית נוספת המיועדת רק למטרה זו והיא עשויה להגיע ל-40% עד 60% מעלות הקרקע. הלוואה בנקאית משלימה לבנייה עצמה עשויה להגיע עד 50% מעלות הבנייה בכל שלב.
-

התקדמות הבנייה בשלביה השונים ועלותה ייקבעו באמצעות הערכות של שמאי מקרקעין המוסמך לשם כך על ידי הבנק או של מהנדס הבנייה האחראי על הפרויקט.



מימון רכישת הדירה

מצאתם דירה המתאימה לכם, סיימתם לבדוק את כל ההיבטים המחייבים בדיקה לרבות מקורות המימון והחלטתם, בשעה טובה ומוצלחת, לחתום על חוזה הרכישה. הגיע שלב גיוס הכספים – קבלת המשכנתה, שהיא לרוב מקור המימון החשוב ביותר לרכישת דירה.



זכרו!

אין לחתום על חוזה רכישה מבלי לבדוק בפועל, בבנק למשכנתאות, את גובה המשכנתה שאתם יכולים לקבל ואת מועד קבלתה כדי שתוכלו לשלם את מחיר הדירה במועד.

מהי "משכנתה"

"משכנתה" פירושה שיעבוד נכס, בדרך כלל דירה, בתמורה להלוואה, והעמדתו לטובת המלווה, בדרך כלל הבנק, כביטחון להחזר ההלוואה. לשיעבוד הנכס באמצעות משכנתה משמעות כפולה:

- אם הלווה לא משלם את ההחזרים החודשיים או מפר התחייבות אחרת הקשורה להלוואה, הבנק רשאי לממש את השיעבוד בהליכים משפטיים, כולל מכירת הדירה ואף פינוי הלווה ממנה.
- כל עוד ההלוואה לא סולקה במלואה, כלומר – במשך תקופת החזר, הלווה יכול להעביר את זכויותיו בדירה לאחרים (למכור, להוריש וכו') רק בהסכמת הבנק. עם זאת, ניתן לגרור את המשכנתה לדירה אחרת – פרטים ראו בהמשך.

בשפת היום-יום "משכנתה" היא הלוואה לרכישת דירה או למימון בנייה עצמית של בית.

קיימים שני סוגים של הלוואות לצורך רכישת דירה: הלוואות זכאות (משכנתה ממשלתית) והלוואות משלימות (הלוואה מכספי הבנקים למשכנתאות).

הלוואות זכאות (משכנתה ממשלתית) – הלוואה הניתנת למי שנמצא זכאי על ידי משרד הבינוי והשיכון, בתנאים (סכום ההלוואה, משך תקופת החזר, שיעור הריבית ותנאי ההצמדה למדד המחירים לצרכן) שנקבעו על ידי הממשלה – משרד הבינוי



והשיכון, ובכפוף לתעודת הזכאות האישית של המבקש. הלוואת הזכאות ניתנת דרך הבנקים למשכנתאות.

הלוואה משלימה (הלוואה מכספי הבנק) – זוהי הלוואה שהבנקים למשכנתאות מעניקים ממקורותיהם העצמאיים לכלל המבקשים, והיא ניתנת על-פי התנאים המקובלים בכל בנק ובנק.

בכל מקרה, מומלץ לערוך "סקר שווקים" בין הבנקים ואף להתמקח על גובה הריבית, תנאי ההחזר החודשי ומספר הערבים. בין הבנקים למשכנתאות שוררת תחרות, המחייבת אותם ללכת לקראתכם – הלווים.

הזכאים למשכנתה ממשלתית

הממשלה מעניקה משכנתאות לרכישת דירה לעולים בעלי תעודת זכאות בתוקף "חסרי דירה". (להגדרת "חסרי דירה" ולתנאיה, ראו בפרק "סיוע ממשלתי בשכר דירה").

תקופת הזכאות:

תקופת הזכאות היא לעשר שנים מיום העלייה.

לאחר סיום עשר שנות הזכאות לסיוע, העולים העונים על הגדרת הזכאות של משרד הקליטה עוברים לטיפולו של משרד הבינוי והשיכון, והוא יבחן את זכאותם של העולים לסיוע בדיור על-פי נהליו.

משכנתאות לעולים

הלוואת הזכאות הבסיסית ניתנת ל-25 עד 30 שנים, בריבית שנתית בשיעור של כ-4% (עשוי להשתנות) ובהצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן.

גובה הסיוע

חישוב גובה המשכנתה הבסיסית מבוסס על שיטת ניקוד המורכבת משני מרכיבים: ותק בארץ ומספר הילדים במשפחה. במניין הילדים נכלל גם היריון מן החודש החמישי ואילך, פרט למשפחה חד-הורית הנחשבת למשפחה רק לאחר לידת הילד הראשון.

תוספות לסיוע הבסיסי

- מי ששירת בצה"ל זכאי לתוספת הלוואה בהתאם למספר חודשי השירות.



- משפחות עולים השוהות בארץ חמש שנים ויותר, ויחידים שעלו לפני שמונה שנים ומעלה זכאים לתוספת הלוואה בהתאם לוותק בארץ. פרטים על גובה המשכנתאות ניתן לקבל בבנקים למשכנתאות.

סיוע נוסף

הלוואות מקום ניתנות למי שרוכש דירה באחד היישובים במקומות המוגדרים כ"אזורי עדיפות לאומית". ההלוואות ניתנות ל-20 שנה, בריבית של 4.5%. גובה ההלוואות בהתאם לאזור.



שימו לב:

תנאי הלוואה באזורי עדיפות לאומית עשויים להשתנות.

רשימת היישובים ופרטים על גובה הסיוע ניתן לקבל בבנקים למשכנתאות.

מקורות מימון נוספים

נוסף להלוואות הממשלתיות, יוכלו העולים לקבל הלוואות ממקורות המימון הבאים:

- א. בנק למשכנתאות – הלוואה משלימה מכספי הבנק ולפי תנאיו.
- ב. קבלן – במקרה של רכישת דירה בשלבי בנייה.
- ג. חברת ביטוח.
- ד. ארגונים העוסקים בסיוע לעולים – הלוואות בסכומים קטנים אך בתנאים נוחים.

מומלץ לא לקחת הלוואות מגורמים פיננסיים שונים, כיוון שעלולה להיווצר בעיה ברישום שיעבוד הדירה על שם מספר מלווים. כדאי לקחת הלוואה משלימה באותו בנק, שבו אתם מבקשים את הלוואת הזכאות.

הבנקים מציעים מגוון רחב של הלוואות משלימות, צמודות למדד, לדולר וכד', בריביות שונות ותנאי החזר שונים. מומלץ לבדוק במספר בנקים, להשוות ואף להתמקח.



ביטחונות להלוואות

הבנק יבקש לבטח את המשכנתה ואת ההחזרים החודשיים הסדירים בדרכים הבאות:

- א. ערבים: תידרשו להביא כמה ערבים, בגיל העבודה עד גיל 55, בעלי הכנסה סבירה. הערבים יידרשו להציג תלושי משכורת או הוכחה אחרת ליכולתם לעמוד בהחזרי המשכנתה, למקרה שאתם לא תשלמו אותם מסיבה כלשהי. ניתן לנהל משא ומתן עם הבנק על מספר הערבים. בני זוג אינם יכולים לשמש ערבים זה לזה.
- ב. ביטוח הדירה וביטוח חיים: בהתאם להוראות בנק ישראל, הבנק רשאי לחייב אתכם לבטח את הדירה למקרה של נזקים שונים וכן לעשות ביטוח חיים. אתם יכולים לבטח את עצמכם באמצעות הבנק או בחברת ביטוח (פרטים נוספים ראו בפרק "ביטוח").
- ג. ביטוח ההשקעה בדירה הנמצאת בשלבי בנייה – למקרה של פשיטת רגל של הקבלן או חברת הבנייה.

בחירת תקופת פירעון המשכנתה

לכמה זמן כדאי לפרוס את החזר המשכנתה המשלימה? ככל שתקופת הפירעון ארוכה יותר, סכום התשלום החודשי קטן יותר, אך סכום הריבית המצטברת גבוה יותר, ולהיפך: ככל שתקופת הפירעון קצרה יותר – סכום התשלום החודשי גבוה יותר.

הלוואות משלימות מכספי הבנק ניתנות, בדרך כלל, לתקופה של עד 25 שנים (ולא פחות מ-4 שנים). גובה הריבית בהלוואות אלו משתנה על-פי תקופת ההלוואה בה בחר שהלוואה והוא עשוי להשתנות מבנק לבנק.

אתם רשאים להחליט על משך תקופת ההלוואה בעצמכם. בכל מקרה, מומלץ לתכנן את החזרי המשכנתה כך שהחזר החודשי של כל ההלוואות יחד לא יעלה על 25% מסך כל ההכנסות נטו של המשפחה.

תהליך קבלת ההלוואה

שלב א' – בירור אפשרויות המימון שלכם על ידי הגשת בקשה להלוואה.

שימו לב:

חשוב לבצע שלב זה לפני חתימה על חוזה רכישה!



ראשית, עליכם לבחור בבנק למשכנתאות. פקיד הבנק יבקש מכם למלא טופס ולהציג את המסמכים הבאים:

- תעודת זכאות ממשלתית מקורית בתוקף
- תעודות עולה של שני בני הזוג או של כל הרוכשים במשותף
- תעודות זהות של כל הרוכשים במשותף כולל הספח
- אישורי הכנסה – תלושי משכורת של 3 חודשים אחרונים לשכירים או שומת מס אחרונה או אישור רואה חשבון לעצמאיים
- צילום תדפיסי עובר ושב אחרונים של חשבון הבנק שלכם – כדי לאמת העברת המשכורת לחשבון הבנק.

בבנק תקבלו הסבר על גובה המשכנתה לזכאים וגובה ותנאי ההלוואה המשלימה שתוכלו לקבל. זו הזדמנות לנהל משא ומתן על תנאי ההלוואה המשלימה ובעיקר על גובה הריבית ומספר הערבים. כעבור מספר ימים תקבלו אישור עקרוני (או דחיית הבקשה). האישור יפרט את תנאי ההלוואות שהבנק מוכן להציע לכם. הפירוט יכלול את הנתונים הבאים:

- סכום ההלוואה
- תקופת ההלוואה
- שיעור הריבית שנקבע להלוואה
- סכום ההחזר החודשי
- בהלוואות בריבית משתנה יפורטו המנגנון לקביעת הריבית, העקרונות לשינוי הריבית, שיעור הריבית הנגזר מעקרונות אלו, סכום ההחזר החודשי הנגזר מעקרונות אלו והודעה כי הריבית עשויה להשתנות ביום מתן ההלוואה.
- סכומי החיובים והעמלות
- הסיכונים שהבנק דורש שיהיו מכוסים בביטוח.

האישור נשאר בבנק – כדאי להעתיק ממנו את גובה ההלוואה המשלימה, את גובה הריבית ומספר הערבים. ניתן להגיש בקשה להלוואה במספר בנקים ולהשוות את התנאים שהציעו לכם. תוקף האישור – בדרך כלל עד שלושה חודשים מיום קבלתו.

שלב ב' – בקשת המשכנתה בפועל

קבלת משכנתאות כרוכה בתהליך של מילוי טפסים, הצגת תעודות ומסמכים שונים. רצוי לוודא בדיוק אילו טפסים עליכם למלא, אילו תעודות עליכם להציג. לשם כך, יש לקבוע פגישה מראש עם פקיד הבנק למשכנתאות.





המסמכים הדרושים:

- תעודת זכאות ממשלתית מקורית בתוקף לסיוע בדיור
- חוזה רכישת דירה חתום כחוק או היתר בנייה והסכם עם קבלן, אם מדובר בבנייה עצמית
- תעודות זהות של שני בני הזוג הלווים או של כל הרוכשים דירה במשותף
- אישורי הכנסה של אחד או של שני בני הזוג, לפי סוג ההלוואה שתקבלו (תלושי משכורת או שומת מס הכנסה או אישור רואה חשבון לעצמאי)
- דוחות של חשבונות עובר ושב בבנק משלושת החודשים האחרונים
- שמות ופרטים של ערבים.

מסמכים נוספים:

- אם אתם רוכשים דירה חדשה, תידרשו להציג ערבות שקיבלתם לפי "חוק המכר להבטחת השקעותיהם של רוכשי דירות" או "נסח רישום" מלשכת רישום המקרקעין המוכיח שנרשמה לטובתכם הערת אזהרה.
- אם קניתם דירה באזור עדיפות לאומית עליכם להמציא אישור החברה המשכנת שהדירה שרכשתם נבנתה במסגרת התכנית של משרד הבינוי והשיכון.
- ברכישת דירה מיד שנייה ולפעמים גם ברכישת דירה חדשה מקבלן, תידרש הוכחת בעלות של המוכר. המסמכים הדרושים לכך יהיו תלויים בדרך רישום זכויות המוכר: פקיד הבנק יפרט לפניכם את המסמכים הנדרשים.
- ייתכן שיידרשו אישורים נוספים בהתאם לנסיבות, כגון אישור חברות בעמותה או באגודה שיתופית, אישור ה"מינהל לבנייה כפרית" וכד'.

שלב ג' – חתימה על הסכם ההלוואה וקבלת הכספים

המסמכים הדרושים לקבלת ההלוואה:

- קבלות המעידות על תשלומים למוכר הדירה.
- הוכחת מקורות עצמיים למימון הרכישה.
- יפוי כוח נוטריוני לטובת הבנק המאפשר לבנק לרשום את המשכון על דירתכם. עריכת מסמך כזה עולה כסף. שימו לב: לא כל עורך דין יכול לערוך מסמך כזה, מאחר ולא כל עורך דין הוא גם נטריון!



- כתב התחייבות של המוכר החתום על ידו ובו התחייבות המוכר להחזיר לבנק את המשכנתה במקרה של ביטול עסקה. חתימת המוכר תאושר על ידי עורך דין.

בקנייה מקבלן, אם הוא חברה משכנת, הוא יכול לתת טופס משלו או להכניס שינויים בטופס של הבנק לפי שיקול דעתו. שימו לב: כל מקרה כזה חייב לקבל את אישור הבנק.

בבנייה עצמית ניתנת ההתחייבות על ידי מינהל מקרקעי ישראל או ההסתדרות הציבורית על טפסים משלהם.

בקניית דירה מיד שנייה, אם הדירה רשומה בטאבו, חותם המוכר על ההתחייבות ועורך דין מאמת את חתימתו, יש לשלם מס בולים. על-פי התחייבות זו נרשמת הערת אזהרה לטובת הבנק. הערת האזהרה דומה, לטובת הקונה, נרשמת על ידי עורך דין על סמך הסכם המכר.

- במידה שהדירה רשומה בחברה משכנת או במינהל מקרקעי ישראל, נוסף להתחייבות המוכר רשאי הבנק לדרוש גם תצהיר עורך דין המאשר את עצם קיום העסקה ורישומה בחברה או במינהל תקופה מסוימת. רישום העסקה ברשם המשכונות של משרד המשפטים.

- מסמך הערכת הנכס – ההערכה נעשית על ידי שמאי מקרקעין המייצג את הבנק. המסמך דרוש בקניית דירה מיד שנייה ובבנייה עצמית. עלות ההערכה היא על חשבון הלווה. השמאי מאשר את קיום הדירה ומעריך את ערכה (המחיר עלול להיות שונה מזה שבהסכם) בשקלים ובדולרים נכון ליום ההערכה. מחיר הדירה לפי הערכת השמאי קובע את סכום הביטוח של הדירה.

- בבנייה עצמית מציין השמאי גם את שלבי הבנייה: שלב גמר יסודות, שלב גמר שלד וגג, שלב טיח וריצוף.

- יש להציג הוראת קבע של הבנק שבו מתנהל חשבון העובר ושב ושממנו ינוכו החזרי המשכנתה. התשלום מתבצע, בדרך כלל, ב-1 בחודש.

- במקרה של קניית דירה חדשה מחברה משכנת, אחרי כל תשלום אתם אמורים לקבל ערבות בנקאית לפי חוק המכר (ראה גם לעיל). ערבות חוק המכר מבטיחה את כספי הקונה במקרה של פשיטת רגל של הקבלן, לפני סיום הבנייה. לפי הערבות מתחייב המוסד המממן את הקבלן להחזיר לקונה או לבנק שלו את כל הסכומים ששולמו. בדרך כלל, הקבלן מעביר את ערבות המכר בתוך 30 ימים ממועד קבלת התשלום. ערבות חוק המכר למשכנתה נשמרת בדרך-כלל בבנק למשכנתאות ונמסרת לקונה, כיוון שהקבלן לא ימסור את המפתחות לקונה בטרם יקבל ממנו חזרה את הערבויות הנ"ל. אולם,



הקונה מקבל את הערבויות רק לאחר קבלת מכתב מהקבלן המאשר כי הדירה מוכנה לאכלוס ופנויה מכל שיעבוד. במקרים מסוימים של בנייה עצמית משתמשים גם בערבות פיננסית ישירה.

- "הודעת משכון" – מסמך הדרוש לשם משכון זכויותכם בדירה, או "שטר משכנתה".
- מסמכים הקשורים לגרירת משכנתה על ידי המוכרים.

הסכם ההלוואה כולל את הפרטים הנוגעים להלוואה:

- מי לווה ומתי
 - מי הם הערבים
 - פרטי הדירה הנרכשת בהתאם להסכם המכר: תאריך חתימת ההסכם, פרטי המוכר, הכתובת המדויקת ונתוני הרישום של הדירה.
 - סכום ההלוואה ופרטיה המדויקים: מרכיבי ההלוואה, תקופות הפירעון, הריבית (לא רק הריבית הנקובה אלא גם הריבית האפקטיבית, זאת אומרת, ריבית דריבית).
 - נספחים המפרטים את תנאי ההלוואה המשלימה, איחוד תעודות זכאות לרכישת דירה אחת ושיטת תשלום סיוע לשכר דירה (אם ניתן במקביל למשכנתה).
 - ייתכן שתידרשו לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק בגין ההתחייבות לרישום משכנתה בלשכת רישום המקרקעין. הסברים תקבלו בבנק.
 - ייתכן שחלק מהמסמכים יהיו טעונים אישור עורך דין או נוטריון.
- תהליך קבלת ההלוואה נמשך כשבועיים ובסיומו תקבלו את כספי המשכנתה באחת הצורות הבאות:
- שק בנקאי על סכום המשכנתה למסירה לידי המוכר. אם לקחתם הלוואה ממשלתית לזכאים וגם הלוואה משלימה, תקבלו שני שיקים
 - העברה בנקאית ישירות לחשבון המוכר.

זכרו:

כאשר אתם מחליטים לרכוש דירה, רצוי מאוד להסתייע בעורך דין מן הרגע הראשון (בעת ניהול משא ומתן עם המוכרים), גם אם נוצרו יחסי אמון ביניכם לבין המוכרים. עורך דין עשוי לחסוך לכם עוגמת נפש ואי־הבנות.

בדקו את תעודת הזכאות שלכם. היא תקפה לשנה בלבד. אם חלפה שנה מיום ההרשמה, יש לחדשה כל עוד אתם זכאים לסיוע.



שימו לב:

אם מסיבה כלשהי לא הועבר תשלום ההחזר החודשי מן הבנק שלכם אל הבנק למשכנתאות (אם בגלל משיכת יתר או בגלל תקלה) עליכם לסור מיד לבנק למשכנתאות ולשלם את סכום ההחזר החודשי בתוספת קנס על הפרת הוראת הקבע. אי־תשלום ממושך גורם ליצירת חוב פיגורים שעליו חלים ריבית פיגורים והצמדה למדד. בדרך כלל, אי־תשלום חוב הפיגורים במשך 3 חודשים מסתיים בתביעה משפטית לגביית החוב. אם לא תושג פשרה עם עורך דין לגבי סילוק החוב (שבו כלולים גם דמי הטרחה של עורך הדין), מועברת התביעה לבית משפט למימוש המשכון, היינו, מכירת הדירה לכיסוי החוב. אם מחיר הדירה אינו מכסה את החוב ואת הוצאות המשפט, ניתן לתבוע גם את הערבים באחריות שווה.

ביטוח

כאמור, על־פי החוק, רשאי הבנק לדרוש מן הלקוח לבטח את הנכס המשועבד ואת חיי הלקוח להבטחת פירעון ההלוואה. לכן, תידרשו בעת קבלת ההלוואה לחתום על שתי פוליסות ביטוח – ביטוח חיים וביטוח הנכס.

ביטוח חיים נעשה בתנאי שהמבוטח הוא מתחת לגיל 55 ואינו סובל ממחלות כרוניות, אינו אלכוהוליסט ואינו משתמש בסמים בעת קבלת ההלוואה. הלווה מוותר על סודיות רפואית ומאפשר לחברת ביטוח גישה למסמכיו הרפואיים בקופת חולים. סכום ביטוח החיים נקבע על־פי גובה הלוואת המשכנתה.



שימו לב:

ביטוח החיים האמור הוא ביטוח מסוג "ריסק" שבו בתום תקופת הביטוח, כלומר עם סילוק מלא של ההלוואה, אינכם מקבלים את כספכם חזרה כמו בתכניות ביטוח רגילות. כמו בכל ביטוח חיים, ניתן לקבל החזר מס בגין תשלומי הפרמיה לביטוח בסוף כל שנת כספים. לשם כך עליכם לפנות למס הכנסה ולמלא טופס בקשה להחזר מס. (לפרטים על החזרי מס – פנו ליועץ מס, רואה חשבון או פקיד מס הכנסה באזור מגוריהם).



ביטוח הנכס נקבע על-פי עלות בנייה והוא נעשה במקרה של נזק רציני בדירה, למשל, נזילה בצנרת או אובדן מלא של הנכס כתוצאה מרעידת אדמה, שיטפון וכדומה. ביטוח זה אינו מכסה את תכולת הדירה במקרים של גנבה, שרפה וכו'. הביטוח גם אינו מכסה נזק שנגרם כתוצאה של פעולות מלחמה או איבה, במקרים אלו עוסק מס רכוש. עלות הביטוח מחושבת באופן הבא:

- דירה חדשה מקבלן – בהתאם למיקום הדירה וגודלה. תשלום הפרמייה לא יתחיל במועד מוקדם מן המועד שנקבע לכניסה לדירה על-פי ההסכם. אם הכניסה לא התקיימה במועד, אתם רשאים להמציא לבנק אישור הקבלן על העיכוב ולדרוש להחזיר לכם את הסכומים ששולמו.
- דירה מיד שנייה או בנייה עצמית – ערך הדירה לצורך הביטוח נקבע על ידי הערכת הנכס באמצעות שמאי מקרקעין. ברכישת דירה יד שנייה משולם הביטוח מיד ואילו בבנייה עצמית – החל מחודשיים לפני האכלוס.

אינכם חייבים לבצע את הביטוחים בבנק שבחרתם, אתם רשאים לפנות באופן ישיר לחברת ביטוח על-פי בחירתכם, וייתכן שיהיה זול יותר לבצעם באמצעות חברת ביטוח חיצונית. במקרה זה הבנק רשאי לעמוד על קיומם של אותם תנאים שהוא דורש כדי להבטיח את זכויותיו.

בפוליסה חייבים להופיע הפרטים הבאים:

- פרטי ההלוואה והדירה
- סכומי הביטוח המדויקים התואמים את אלה של הבנק
- סעיף שיעבוד לטובת הבנק
- סעיף על חובת הודעה, 30 יום מראש, על ביטול הפוליסה.

מס רכישה

מס רכישה הינו אחת ההוצאות הכרוכות ברכישת דירה. זהו מס פרוגרסיבי שעולה בהתאם למחיר הדירה.

עולים חדשים, במשך 7 שנים מיום העלייה, משלמים מס רכישה בשיעור 0.5% בלבד ממחיר הדירה שרכשו עד לתקרה מסוימת, המתעדכנת כמה פעמים בשנה, ובתנאי שהדירה תשמש למגוריהם. מעבר לתקרה זו יש לשלם את המס במלואו. אין אפשרות להארכת הזכאות בתחום זה, ותקופת שירות חובה בצה"ל אינה נמנית במניין שבע השנים לזכאות. את המס יש לשלם תוך 45 יום מחתימת חוזה הרכישה וכדאי מאוד להקפיד על תשלום במועד, המאחר יחויב לשלם קנס, הצמדה וריבית בשיעור של 4.5%.



עורך הדין שלכם יסייע לכם בחישוב סכום המס שעליכם לשלם.

את המס ניתן לשלם בכל הבנקים באמצעות שובר תשלום שאפשר לקבלו במשרד מיסוי מקרקעין.

מי שרכש דירה בארץ (עד סכום מסוים שאותו ניתן לברר אצל עורך דין או בבנקים) בשנה שקדמה לעלייתו ושילם מס רכישה מלא כדין, זכאי לקבל החזר בעבור הסכום ששולם, שממנו ינוכה סכום מס הרכישה המוקטן (0.5%), וזאת לאחר שיוכיח כי עלה בתוך 12 חודשים מיום חתימת חוזה הרכישה.

מה קורה כאשר לא מסוגלים להחזיר את המשכנתה?

אם, חלילה, קרה הלא צפוי – פיטורים ממקום העבודה, מחלה ממושכת או נכות – מצבים הגורמים למצוקה כלכלית קשה המונעת מכם לעמוד בהחזרי המשכנתה, חשוב ביותר לפנות לבנק מיד וללא דיחוי.

אם המצוקה קצרת מועד, ניתן לבקש מהבנק "גרייס", דחיית תשלום ההחזר בחודש אחד. אם הבעיה עשויה להימשך תקופה ארוכה, עליכם להתייעץ עם הבנק על אפשרות של פריסת ההלוואה לתקופה ארוכה יותר ועל ידי כך הקטנת ההחזר החודשי.

ברוב המקרים, ההלוואה מורכבת מהלוואה לזכאים של משרד הבינוי והשיכון והלוואה משלימה מכספי הבנק. כדי לבקש פריסת ההלוואה של משרד הבינוי והשיכון, עליכם לפנות באמצעות הבנק, לוועדה בין-משרדית של משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר ולהסביר את מצבכם.

בכל מקרה, מומלץ לפנות לבנק למשכנתאות מיד עם היווצרות הבעיה ולא לחכות להצטברות של חובות וריבית פיגורים.



קבלת חזקה בדירה ותקופת אחריות לביצוע תיקונים

בניית הדירה הסתיימה ואתם ללא ספק משתוקקים לקבל אותה לידיכם, אך חשוב לדרוש בדיקה יסודית של הדירה, לפני קבלת החזקה בה. רצוי שהבדיקה תבוצע על ידי מהנדס. לאחר עריכת הבדיקה ייפגש הבודק עם הקבלן ויסכם עמו את לוח הזמנים לביצוע התיקונים.

במהלך בדיקת הדירה נבדקות הנקודות הבאות:

- האם הדירה תואמת את האמור בהסכם המכר על כל סעיפיו



- האם הדירה תואמת את האמור במפרט הטכני שהקבלן מסר לכם
- האם קיימות בדירה סטיות מהתקן הישראלי
- האם נמסרו לכם, יחד עם הדירה, כל המסמכים הדרושים והאם מסמכים אלו עונים על הדרישות הטכניות.

לפי חוק המכר, האחריות שניתנת על ידי הקבלן משתרעת על פני שתי תקופות – תקופת הבדק ותקופת האחריות. תקופת הבדק מתחילה מיד לאחר מסירת המפתחות לבעלי הדירה, תקופת האחריות מתחילה בתום תקופת הבדק.

הסכמי מכר קובעים, בדרך כלל, תקופת בדק בת שנה (אף כי יכולה להימשך עד שבע שנים), ותקופת אחריות של שלוש שנים לכל הליקויים שאינם נכללים במניין ליקויים יסודיים. כלומר, מומלץ לגלות את כל הליקויים במשך השנה הראשונה של שהייתכם בדירה החדשה ולהודיע עליהם מיד לקבלן. תיקון לחוק המכר משנת 1990 קובע תקופת אחריות נפרדת לחלקים מסוימים של מערכות הדירה:

- מערכת אינסטלציה (אספקת מים וביוב לרבות הסקה וניקוז מי גשמים) – שנתיים
- נזילות או רטיבות שנגרמו עקב פגיעה באטימות הגג (התקרה), קירות או מרתף (מקלט) – שלוש שנים
- מנגנונים ודוודים – שלוש שנים
- שקיעת ריצוף הרצפה של קומת קרקע – שלוש שנים
- שקיעת ריצוף חנייה, חדר מדרגות או שבילים בשטח הבניין – שלוש שנים
- סדקים בקירות ובתקרות בעלי אופי מבני – חמש שנים
- פגיעה ניכרת בציפוי חיצוני שנראית לעין – שבע שנים

אם מדובר בליקויים שמסכנים את יציבות ואמינות המבנה, על-פי החוק, רשאים בעלי הדירה לדרוש את תיקונם גם בתום תקופת האחריות, לתקופה בלתי מוגבלת.

במהלך תקופת הבדק חייב הקבלן להסיר כל ליקוי אלא אם יוכח כי הליקוי נגרם על ידי בעלי הדירה. ליקויים שעלולים לפגוע באיכות החיים ומפריעים לתפקוד התקין של הדירה אמורים להיות מתוקנים מיד.

במידה שיתגלו בדירה ליקויים או פגמים, יש למסור את רשימת הליקויים בכתב לקבלן ולציין מועד אחרון לתיקונם. בהתאם לכללי רשם הקבלנים של משרד השיכון, קבלן חייב לענות לכל פנייה בכתב. בדרך כלל, מוצע לקבלן לקבוע פגישה עם בעלי הדירה בתוך חודש ימים כדי לדון אילו ליקויים הקבלן מוכן לתקן או לחילופין, אם הוא מבקש לתת לבעלי הדירה פיצוי כספי ומתי. אם לאחר קבלת המכתב מביע הקבלן נכונות לתקן את הליקויים, חייבים בעלי הדירה לאפשר לו



לעשות זאת. במקרה כזה יש לערוך הסכם בכתב ובו לפרט את העבודות שאותן הקבלן מתחייב לבצע ומועדי ביצוען או לחילופין, את סך הפיצויים שאותם מתחייב הקבלן לשלם. אם הקבלן שואף להגיע להסכם פשרה של פיצוי כספי, יכולים בעלי הדירה להסכים או לסרב לכך.

אם מסרב הקבלן לתקן את הליקויים או לפצות את הקונה, יש להגיש תלונה לרשם הקבלנים של משרד השיכון. מחלקת התלונות של הרשם דנה רק בתלונות על הקבלנים הרשומים אצל הרשם. מתקבלות תלונות על ליקויים הנדסיים וטכניים שניתנים לתיקון כגון ליקויי בניה, נזילות ורטיבות, איסיוס עבודות בדירה או בבית משותף ותלונות על הפרת סעיפי הסכם מכר עיכוב מסירת הדירה לקונים, אי־רישום הדירה בטאבו, אי־מסירת ערבויות להבטחת הכספים כהגדרתן בחוק המכר, אי־התאמת העבודות למפרט הטכני וכדומה.

רשם הקבלנים אינו מוסמך לקבל החלטות לגבי תביעות כספיות של בעלי דירות נגד קבלנים ואינו דן בתלונות אותן ניתן למצות רק בדרך של פיצוי כספי. הרשם גם לא דן בתלונות שכבר הוגשו לבית־משפט. ניתן להגיש תלונה רק לאחר פנייה לקבלן ויש לצרף לתלונה את ההתכתבות עם הקבלן. את התלונה יש להגיש על גבי טפסים שניתן לקבל במשרדי הרשם. תלונה על ליקויים בדירה תוגש רק על ידי בעליה (ותלונה על ליקויים בבית משותף רק על ידי ועד הבית. יש לצרף לתלונה את כל החומר הקשור בתלונה (העתקי הסכם המכר, המפרט הטכני, פרויקט הבניה, חוות דעת המהנדס וכו').

אם הקבלן אינו עומד בהתחייבותיו ניתן להגיש נגדו תביעה משפטית. במקרה כזה מומלץ להיעזר בעורך דין מנוסה המתמחה בתביעות נדל"ן. ייתכן שעורך דין מנוסה ימליץ בפניכם להגיע לפשרה עם הקבלן במקום המתנה ממושכת, לפעמים מספר שנים, לדיון בבית משפט.



מכירת דירה והעברת זכויות בנכס



אם קניתם דירה לפני מספר שנים ייתכן שאינה מתאימה יותר לצורכיכם: המשפחה גדלה והדירה נעשתה צפופה או אולי הילדים התבגרו ועזבו את הבית והדירה גדולה מדי. ייתכן שברצונכם להתגורר קרוב יותר למקום עבודתכם או לבחור בשכונה מגורים אחרת וכדומה. מסיבה זו או אחרת החלטתם למכור את דירתכם ולקנות דירה אחרת, אולם דירתכם עדיין משועבדת לבנק ואתם עדיין משלמים החזרי המשכנתה שלקחתם. מה עושים?

גרירת משכנתה

כאשר מוכרים דירה וקונים במקומה דירה אחרת, ניתן כמובן, לפרוע את יתרת המשכנתה בבת אחת, אם יש לכם הסכום הנדרש לכך. אם אין בידכם אפשרות להחזיר את המשכנתה במלואה, עליכם לבטל את שיעבוד הדירה הנמכרת ולשעבד את הדירה החדשה, או במלים אחרות – לגרור את המשכנתה מן הדירה הישנה לחדשה.

עליכם לבדוק תחילה את מצב זכויותיכם בדירה הנמכרת:

- האם בוצע רישום זכויותיכם בדירה כנדרש – לעתים עלול העניין להמשך כמה שנים
- במקרה של פטירת אחד מבעלי הדירה הנמכרת יש לרשום מחדש את הזכויות בנכס לפי דיני הירושה
- במקרה של גירושין, אם הדירה המשותפת לא נמכרה, יש להעביר את הדירה על שם אחד מבני הזוג המתגרשים. בן הזוג השני רשאי לערער בפני ועדת משרד השיכון ולבקש הענקה חוזרת של משכנתה ממשלתית – בהמצאת תעודת גירושין.

העברת הזכויות מתבצעת בבנק למשכנתאות בהתאם לכללים של משרד הבינוי והשיכון ורק לאחר מכן רשאי עורך־הדין שלכם לסיים את העברת זכותכם מהדירה הנמכרת לדירה החדשה בלשכת רישום מקרקעין. כדאי לבקש אישור זכויות מעודכן לגבי הדירה.

לפני חתימה על הסכם מכירה ועל הסכם רכישה רצוי להתייעץ עם פקידי הבנק שלכם לגבי נוהלי משרד השיכון והבנק עצמו בנושא גרירת המשכנתה מדירה לדירה.



תנאים לגרירת משכנתה

- בני זוג שניצלו את זכויותיהם למשכנתה ממשלתית, כל אחד בנפרד לפני הנישואין, ולאחר מכן התחתנו, רשאים להעביר לדירה הנרכשת רק את המשכנתה הממשלתית של אחד מהם ובתנאי שהדירה תירשם על שם שניהם.
- לא ניתן לגרור משכנתה כאשר פסק הזמן בין מכירה לרכישה הוא מעל שנתיים.
- אם נמכרה הדירה והמשכנתה עדיין לא נגררה לדירה אחרת, ידרוש הבנק למשכנתאות ערבות בנקאית לתקופה שלא תעלה על 12 חודשים מיום הסרת השיעבוד מהדירה שנמכרה; אם במשך התקופה הזו לא תבוצע גרירת המשכנתה, הבנק יממש את הערבות לסילוק המשכנתה.
- היתרה לסילוק של המשכנתה הנגררת אינה יכולה לעלות על מחיר הדירה הנרכשת.
- גרירת המשכנתה לבית בבנייה עצמית יכולה להתבצע רק לאחר קבלת הערכת הנכס מידי שמאי מקרקעין. ההערכה מעידה על סיום שלב גמר יסודות וקובעת כי מחיר הנדל"ן בשלב הזה עולה על סכום המשכנתה אם התנאי האחרון אינו מתקיים, מותר לגרור את המשכנתה, בערבות בנקאית, על סכום המשכנתה לתקופה של עד 24 חודשים.
- איחוד זכויות ניתן לחלק ברכישת דירות חדשות כך שכל משכנתה ממשלתית אישית תיגרר לדירה נפרדת או אחת מהן תישאר על הדירה הנוכחית והשאר תיגררנה לדירה אחרת.
- עולים חדשים רשאים לצרף למשכנתה הממשלתית האישית שלהם משכנתה ממשלתית נוספת לפי נוהלי איחוד זכויות, בתנאי שהדירה הנרכשת תהיה גדולה לפחות בחדר אחד מזו הנמכרת.
- עולים חדשים רשאים לגרור משכנתאות ממשלתיות מדירה לדירה ללא שינוי בתנאי ההלוואה.
- הלוואות מקום באזורי עדיפות לאומית נגררות ללא הגבלה וללא שינוי בתנאים בתוך אותו יישוב. בהעברת ההלוואה ליישוב אחר תיערך השוואה בין גובה הלוואות המקום בשני היישובים לבין יתרת הלוואות המקום והמענק בזמן הגרירה.
- בדרך כלל דורשים הבנקים למשכנתאות, כתנאי מוקדם לגרירת המשכנתה, שהדירה הנרכשת לא תהיה זולה מזו הנמכרת. אם הדירה הנרכשת זולה יותר, תצטרכו לסלק חלק מהלוואת הבנק. אם הדירה הנרכשת יקרה בהרבה מזו הנמכרת, ניתן לבקש מהבנק הלוואה נוספת להשלמת הרכישה.



כדי לפתוח תיק לגרירת משכנתה נדרשים אותם מסמכים הנדרשים לפתיחת תיק משכנתה.

כמו כן יש לצרף: חוזה מכירה, אישור זכויות הדירה הנמכרת, חוזה רכישה ואישור זכויות הדירה הנרכשת. האחרון אינו נחוץ אם הדירה נרכשת מקבלן.

כדי לבצע גרירת משכנתה ולשחרר את דירתכם משיעבוד, עליכם לשלם למוכר הדירה את הסכום השווה ליתרה לסילוק של המשכנתה הנגררת מכספכם (ולא מההלוואה להשלמת הרכישה). לעתים הדבר אינו אפשרי בגלל חוסר מזומנים ואז מוצע הפתרון הבא: לאחר קבלת כל המסמכים הדרושים, הבנק שלכם נותן לכם מכתב מותנה למען הקונה שלכם ובו מצוין כי לאחר העברת סכום מסוים (בדרך כלל, בגובה היתרה של המשכנתה הנגררת) למוכר הדירה הנרכשת על ידכם, הדירה שאותה אתם מוכרים תשוחרר משיעבוד. מכתב כזה תקף בדרך כלל לשבועיים בלבד. לכן, גרירת משכנתה מוצלחת מתאפשרת רק כאשר יש שיתוף פעולה אחראי ומיומן של כל הצדדים לעסקה, עורכי הדין והבנקים למשכנתאות.



שימו לב:

כללי גרירת משכנתה מורכבים ומשתנים בהתאם למעמד המשפחתי ולמיקום הדירה. המידע המובא כאן הוא לצורכי התמצאות בלבד. לקבלת מידע מדויק ומחייב עליכם לפנות לבנק למשכנתאות.



סילוק מוקדם של המשכנתה

מה קורה אם לפתע התעשרתם – האם תוכלו להחזיר את הסכום כולו לבנק ובכך להיפטר מן הריבית, מן ההצמדה ומכאב הראש? התשובה היא חיובית. בדרך כלל מוכן הבנק לקבל את התשלום כולו בבת אחת. הדבר נקרא בלשון בנקאית "פירעון מוקדם".

ההלוואות הממשלתיות למיניהן ניתנות לפירעון מוקדם ללא כל הגבלה. בהלוואות בנקאיות, פירעון מוקדם כפוף לתנאי הבנק, ולעיתים כרוך בתשלום "עמלת סילוק מוקדם".



שימו לב:

סילוק מוקדם של כל הלוואה מהווה השקעה. עליכם לשקול אם אכן עדיף להשקיע בסילוק ההלוואה, או שמא רצוי להשקיע את הכסף בתכנית חיסכון, בביטוח, ברכישת מוצרי צריכה או בדירה נוספת. כאשר אתם מקבלים החלטה, קחו בחשבון את עלות הסילוק המוקדם (העמלות והקנסות שהבנק ידרוש). אם החלטתם על סילוק חלקי, יסולקו כל מרכיבי היתרה ביחס שווה. אם ההלוואה מורכבת ממרכיבים שונים (למשל הלוואות בריביות שונות) יש לבחור לסלק קודם את ההלוואה היקרה יותר ולציין במפורש שזו בקשתכם.



דיוור ציבורי

כאמור, רוב הישראלים רוכשים דירות ומעדיפים לגור בדירות בבעלותם. התוצאה היא שבארץ כיום לא נבנות דירות המיועדות להשכרה. דירות אלו נבנו על ידי המדינה במטרה להציע פתרונות דיוור לנזקקים.

דיוור ציבורי משמעו מאגר דירות להשכרה בבעלות המדינה. הדירות מושכרות לזכאים לדיוור ציבורי על ידי החברות העוסקות בהשכרתן ובתחזוקתן (עמידר, עמיגור, פרזות ואחרות). מאגר הדירות הציבוריות הפנויות אינו גדול והן נמצאות לרוב בפריפריה – בצפון הארץ ובדרומה.

מספר הדירות הציבוריות אינו עונה על הצרכים, קיים פער בינו לבין הנזקקים להן. לכן, קבלת דירה כרוכה בהמתנה בתור. ההרשמה לתור הממתנים לדירה ציבורית תלויה בתאריך העלייה ומתבצעת במשרד הקליטה, במקום המגורים של העולה הזכאי.



שימו לב:

רשימת ההמתנה לדיוור הציבורי היא אזורית. משמעות הדבר היא שזכאי עשוי לקבל דירה ציבורית לאו דווקא במקום מגוריו בעת הגשת הבקשה, אלא במקום שבו מתפנית דירה כזו. עם זאת, בכל עיר או אזור נקבע תאריך העלייה המזכה בהרשמה לתור הממתנים בהתאם למלאי הדירות במקום. פירוש הדבר הוא שתאריך העלייה המזכה בהרשמה לתור הממתנים עשוי להיות שונה מעיר לעיר.

הזכאים לדיוור ציבורי:

- זוג גמלאים בגיל הזקנה כפי שנקבע בחוק
- גמלאי יחיד – זכאי למקום בהוסטל או לדירה ששטחה עד 30 מ"ר
- משפחה חד-הורית
- משפחה שאחד מבני המשפחה הרשום באותה תעודת עולה סובל ממחלה קשה (לפי פירוט בנוהל המשרד לקליטת העלייה)
- משפחה שאחד מבני המשפחה הרשום באותה תעודת עולה הוא נכה לצמיתות בשיעור של 75% אחוזי נכות ומעלה על-פי אישור המוסד לביטוח לאומי
- משפחה עם לפחות 5 ילדים





שימו לב:

החל ב־01.01.2009 חל שינוי בקריטריונים לזכאות לדיור ציבורי. לפרטים נוספים נא לבדוק במשרד לקליטת העלייה.

תקופת הזכאות

בדומה לזכאות למשכנתה ממשלתית, תקופת הזכאות היא לעשר שנים מיום העלייה. לאחר סיום עשר שנות הזכאות לסיוע, העולים העונים על הגדרת הזכאות של משרד הקליטה עוברים לטיפולו של משרד הבינוי והשיכון, והוא יבחן את זכאותם של העולים לסיוע בדיור על-פי נהליו.



המסמכים הדרושים להרשמה:

- תעודת עולה
- העתק של תעודת זכאות בתוקף
- תעודת גירושין למשפחות חד-הוריות שהתגרשו בארץ או תעודת זהות שבה רשום מצב משפחתי "גרוש" לאלו שהתגרשו בחו"ל
- אישור רפואי במקרה של מחלה כרונית קשה
- אישור נכות מביטוח לאומי או משרד הביטחון במקרה של נכות
- טופס "מידע רפואי-סיעודי" חתום ע"י אחות ורופא קופת החולים.

תהליך הפנייה לקבלת דירה ציבורית:

הזכאות לדיור ציבורי ניתנת על-פי תאריך העלייה בלבד.

- הרשמה במשרד הקליטה במקום המגורים
- ועדת הדיור המקומית מקבלת החלטה לגבי הפניית העולה לדירה או להוסטל מסוימים בהתאם לאפשרויות ולרשימת הממתינים לדיור. יש לזכור כי בשל מחסור במלאי הדירות, תור הממתינים ארוך מאוד ואין מדובר באכלוס מיידי.
- אם העולה נמצא זכאי ויש דירה פנויה – מקבל העולה אישור לביקור בדירה
- לאחר הסכמת העולה לקבל הדירה שבה ביקר, מקבל העולה טופס אכלוס דירה ועמו הוא פונה לחברת האכלוס לחתימה על חוזה שכירות



- אם מסרב העולה לקבל את הדירה שבה ביקר, עליו לנמק את סירובו בכתב, על גבי טופס הביקור.
 - העולה רשאי לסרב לקבלת הדיור המוצע עד שלוש פעמים. לאחר מכן, בקשתו תוקפא עד לבחינה מחודשת של התיק לפי נוהלי המשרד לקליטת העלייה.
- עולה שנדחתה בקשתו לדיור ציבורי רשאי לערער על ההחלטה בפני ועדת חריגים של משרד הקליטה. כמו כן, אם חלילה חלה החמרה במצבו הבריאותי של העולה (במקרים של נכות מעל 75%), המצדיקה את בחינת עדיפותו וקיודמו בתור הממתינים, רשאי העולה להגיש ערעור.

דירות נ"ר (נכסי רכישה)

דירות נכסי רכישה הן סוג מיוחד של דיור ציבורי, והן מיועדות לנכים המרותקים לכיסא גלגלים ולחולים שזכאותם נקבעה בוועדת חריגים.

דירות אלו נרכשות במקומות שאין בידי החברות המאכלסות דירות מתאימות מהיצע הדירות שבדיור הציבורי. אלו דירות הממוקמות בקומת קרקע או בבניין עם מעלית.

נוסף על המסמכים הדרושים להגשת הבקשה לדיור ציבורי, יש לצרף:

- טופס ניידות ממשרד הבריאות
- טופס זכאות להשתתפות ברכישת כיסא גלגלים ממשרד הבריאות.

תהליך קבלת הדירה:

- הרשמה במשרד לקליטת העלייה במקום המגורים
- ועדת החריגים של המשרד תקבל החלטה בעבור כל עולה
- אם העולה נמצא זכאי והתקבל תקציב, נמסרת לו הודעה בדבר האישור ובתוך 60 ימים יחפש דירה מתאימה. מחירי הדירה נקבעים על-פי טבלת המחירים של משרד הבינוי והשיכון
- על העולה לחתום על טופס "התחייבות הזכאי להתגורר בדירה"
- הממונה על הדיור המחוזי ישלח לחברה הרוכשת טופס הוראה לרכישת דירה, והחברה הרוכשת תעביר את הטיפול במסמכים לעורך דין
- תהליך הרכישה מתנהל בין בעל הדירה לעורך הדין של החברה הרוכשת. בסיום התהליך יימסר לממונה על הדיור המחוזי תאריך האכלוס, והעולה יזמן למשרד הקליטה להוצאת טופס אכלוס.
- עולה אשר יסרב לקבלת הדירה לאחר מתן הסכמתו לדירה וקבלת כל הערביות, המשרד יבטל את זכאותו לדירת נ"ר.
- הזכאות לקבלת דירת נ"ר היא עד 10 שנים מיום העלייה, למעט חריגים. עם תום תקופת הזכאות, יועבר התיק לטיפולו של משרד הבינוי והשיכון.





מקום המגורים משפיע במידה רבה על איכות החיים ומציאת דיור הולם, אם לשכירות ואם לרכישה, כרוכה בהוצאות רבות. לכן, לא כדאי לעשות קיצורי דרך. השקיעו את הזמן הנדרש בחיפושים, בבדיקות, בהשוואת תנאים ובהתייעצויות עם עורך דין, עם פקידי הבנקים למשכנתאות ועם בני משפחה וידידים שכבר התנסו בכך.

הדברים שהבאנו בחוברת זו נועדו לספק מידע, לתת בידיכם כלים שיסייעו לכם להגיע להחלטות בנוגע לפתרון הדיור המתאים לכם. אנו מקווים שבעזרתם תצליחו למצוא את הדירה המתאימה לכם, דירה שתהיה קורת גג הולמת ובעיקר בית בארצכם החדשה.



טלפונים וכתובות



בנקים למשכנתאות

בבנקים למשכנתאות תקבלו מידע על זכאות לסיוע ממשלתי ועל גודל הסיוע הממשלתי. הבנקים מספקים תעודות זכאות ומשכנתא לזכאים.

לכל אחד מן הבנקים למשכנתאות, סניפים ברחבי הארץ, לפניכם רשימת הסניפים הראשיים:

בנק אדנים למשכנתאות בע"מ

כתובת: תל-אביב רח' אחד העם 108, ת"ד 31369, מיקוד 65208

02-5639222 פקס' 03-6859267

מוקד אדנים: 1-800-360-370

אתר: www.adanim.co.il

בנק מזרחי-טפחות למשכנתאות

כתובת: ירושלים, רח' הלני המלכה 9, ת"ד 93, מיקוד 91902

02-6755217 פקס' 02-6755274

מוקד טפחות: 1-700-706-060

אתר: www.mizrachi-tefachot.co.il

בנק לאומי למשכנתאות בע"מ

כתובת: תל-אביב, רח' מונטיפיורי 35 ת"ד 69, מיקוד 61000

מרכז שירות טלפוני ארצי 03-5648444 פקס' 03-5648334

מוקד משכנתה ישירה: 03-9544188, *3200

אתר: www.bankleumi.co.il

משכן, בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ

כתובת: תל-אביב, שדרות רוטשילד 50



03-5673590 פקס' 03-5676504

משכן, ייעוץ ראשוני בנושא משכנתה: 1-800-800-700

אתר: www.bankhapodlim.co.il

בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ

כתובת: תל-אביב, רח' סמטת בית השואבה 18/16 ת"ד 2844, מיקוד 61027

03-710733 פקס' 03-5661706

אישור ראשוני למשכנתה: 1-700-702-222

הבנק הבינלאומי למשכנתאות בע"מ

כתובת: תל-אביב, רח' מונטיפיורי 39, ת"ד 116, מיקוד 61000

03-5643311 פקס' 03-5648221

מוקד הבינלאומי: 1-700-701-166

אתר: www.fibi-mashkanta.co.il

בנק ירושלים

ירושלים, רח' הרברט סמואל 2, מיקוד 94632

02-6706060 פקס' 02-6234043

אתר: www.bankjerusalem.co.il

בנק איגוד

חיפה, רח' הפל"ים 6, מיקוד 33000

04-8659090

אתר: www.unionbank.co.il

חברות מאכלסות (חברות הסיוע)

עמידר

מוקד ארצי: *6266, 1222-6266

אתר: www.amidar.co.il



מתן-חן

סניף ירושלים, רח' יפו 97, בניין כלל

02-6223530

אתר: www.matan-nursing.co.il

מ.ג.ע.ר

מוקד ארצי: 1599-500-301

אתר: www.mgar.co.il

משרד הבינוי והשיכון

משרד ראשי – קריית הממשלה, ת"ד 18110 ירושלים

02-5847211

טלפון לפניות הציבור בנושא סיוע בדיוור: 02-5847549

אתר: www.moch.gov.il

האגודה לתרבות הדיוור

האגודה לתרבות הדיוור מציעה סיוע לוועדי בתים, לחברים באגודה וליחידים, דיירי בתים משותפים שוועד הבית שלהם חבר באגודה.

האגודה מעניקה סיוע כספי לשיפור השטח המשותף, ייעוץ בגינון, הדרכה וליווי פגישות דיירים בנושאי חוק, הנהלת חשבונות ועוד. דמי החברות באגודה נמוכים.

דייר שוועד הבית שלו חבר באגודה יכול לדרוש את סיוע האגודה באכיפת כללי ההתנהגות בשטח המשותף, למשל שמירה על הניקיון ועוד.

להגשת תלונה יש לפנות לאגודה, בכתב, בציון כתובת, מהות התלונה ושמות הדיירים בבניין.

מוקד ארצי: 1-800-404-040

www.tarbut-hadiur.gov.il

תל-אביב, משרד ראשי, רח' לינקולן 3, 03-5631832/49

ירושלים, רח' החבצלת 19, ת"ד 1301, 02-6231104

באר-שבע, שד' רגר 13, 08-6270075 08-6277713

מחוז חיפה, רח' ירושלים 9, 04-8666524

חיפה, רח' חסן שוקרי 14, עירייה, 04-8356989/990



את כתובת הסניף הקרוב למקום מגוריכם ניתן לברר באתר האינטרנט של האגודה, במוקד העירוני 106, או באחד הסניפים המרכזיים.

מינהל מקרקעי ישראל

שטחה של מדינת ישראל כ־22 מיליון דונמים. כ־90% מהקרקע בישראל הם בבעלות המדינה, הקרן הקיימת לישראל ורשות הפיתוח.

אתר: www.mmi.gov.il

קו מידע ישיר למחוז במקום מגוריך: 03-9411011, *5575

פניות ציבור: pniof@mmi.gov.il

מענה קולי בטלפון ובפקס' בנושאים:

- מרכזי מקרקעין, תוצאות ומדריכים לאזרח: 03-6066363
- אישור המינהל לביצוע שינויים בדירתך בבנייה רוויה: 03-6066363
- לשכת מידע על תכניות מפורטות שאושרו למתן תוקף: 03-5621979
פקס' 03-5628924

לשכה ראשית, ירושלים, רח' שמאי 6, 02-6208422

מחוז ירושלים, שערי העיר, רח' יפו 216, 02-5318888

מחוז צפון, מלון פלאזה, רח' חרמון 2, ת"ד 580, נצרת עילית, 04-6558211

מחוז חיפה, רח' הפלים 15א' קריית הממשלה, ת"ד 548, 04-8630855
פקס' 04-8645537

מחוז מרכז, תל־אביב, דרך מנחם בגין 125, ת"ד 7246, 03-5682000
פקס' 03-7632132

מחוז תל־אביב, דרך מנחם בגין 125, 03-7632000, פקס' 03-7632010

מחוז דרום, באר שבע, רח' התקווה 4, ת"ד 233, 08-6264333, פקס' 08-6264250

יו"ש, בית־אל, ת"ד 43, בניין המינהל האזרחי, 02-9977706

סניף אילת, הקניון האדום, מרכז צייגר 1122, 08-6376665

טאבו – לשכת רישום המקרקעין, רישום בעלות על נכסי דלא נידי

דרך אתר משרד המשפטים: www.justice.gov.il





לשכות:

ירושלים, רח' בן יהודה 34, ת"ד 2093, 02-5696130
נצרת עילית, בניין לב העסקים, רח' המלאכה 16, ת"ד 1115, 04-6478080
חיפה, קריית הממשלה, רח' הפלחים 15 א', בניין ב', ת"ד 1862, 04-8634040
תל-אביב, בית הדר דפנה, קומה ג' שד' שאול המלך 41, ת"ד 33424, 03-6979500
באר-שבע, רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ת"ד 377, 08-6264477
רחובות, רח' אופנהיימר 10 (פארק תמר), 08-9314141
חולון, רח' קדושי קהיר 23, ת"ד 1294, 03-5025858
פתח-תקווה, רח' ההסתדרות 26, ת"ד 832, 03-9056555
נתניה, רח' ברקת 3, ת"ד 669, 09-8600222
שלוחת חדרה, רח' הלל יפה 13, 03-6224953
שלוחת עכו, רח' שלום הגליל 1, ת"ד 311, 04-9551354

מלד"ן – התאחדות המתווכים בישראל

מידע על סוכנויות תיווך ומתווכים החברים בארגון


כתובת: ת"ד 4048, אילת מיקוד 88000 


1-800-313-413 

אתר: www.maldan.org.il

הסוכנות היהודית המחלקה להתיישבות

מידע על אפשרויות התיישבות בישובים ומושבים קהילתיים

ירושלים, רח' המלך ג'ורג' 48 


02-6202222 


אתר: www.jafi.org.il

קיבוצים

מידע על החיים בקיבוץ, על חברות בקיבוץ ותנאי הקבלה לחברות בקיבוץ.

אתר: www.kba.org.il

הקיבוץ הדתי, תל-אביב, רח' דובנוב 7 

03-6072777 

אתר: www.kdati.org.il



✉ **תנועת הקיבוצים**, תל-אביב, רח' ליאונרדו דה וינצ'י 13

☎ 03-6925345

☎ מחלקת הקליטה: 03-6925412

רשם הקבלנים

הרשם אחראי על רשימת הקבלנים המורשים.
תלונות בנושאי בנייה כגון הפרת חוזה, ליקויי בנייה וכו', יש להפנות לרשם הקבלנים.

✉ כתובת: ירושלים, משרד הבינוי והשיכון, קריית הממשלה מזרח ירושלים
(שייך ג'ראח ת"ד 18110)

☎ 02-5847847

קבלת קהל בימים ב' וד' בשעות 09:00-12:00 (בימי קבלת קהל אין מענה טלפוני)

אתר משרד הבינוי והשיכון: www.moch.gov.il

רשם המהנדסים והאדריכלים – משרד התמ"ת, (תעשייה, מסחר ותעסוקה)

✉ כתובת: תל-אביב, דרך מנחם בגין 86, ת"ד 36049

☎ 03-5634164, 03-5634271

לשכת המהנדסים, האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל

✉ מרכז הלשכה: בית המהנדס והאדריכל, תל-אביב, רח' דיזנגוף 200, ת"ד 3082

☎ 03-5240274 פקס' 03-5235993

ירושלים, בית המהנדס, רח' הלל 35, 02-6256356

חיפה, בית המהנדס, רח' שבתאי לוי 24, 04-8538268 פקס' 04-8538269

באר-שבע, מרכז הנגב, דרך הנשיאים, ת"ד 439, 08-6285853

רשם העמותות שלא למטרת רווח / משרד הפנים

מידע על מעמדן של עמותות למטרות בנייה

✉ ירושלים, רח' כנפי נשרים 15

☎ 02-6546600

אתר: www.ascii.co.il



מועצת שמאי מקרקעין / משרד המשפטים
ייעוץ והדרכה בחיפוש שמאי מקרקעין מוכר, להערכת נכסים
כתובת: מגדל העיר, רח' כנפי נשרים 15
02-6545900 פקס' 02-6467613
אתר משרד המשפטים: www.justice.gov.il

אגודת שמאי מקרקעין ישראל

תל-אביב, דיזנגוף 200

03-5225969

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

תל-אביב, רח' אחד העם 9, מגדל שלום

03-5671200

אגודת המודדים המוסמכים בישראל

תל-אביב, רח' יצחק שדה 34 (חדרים 308-310)

03-5373582

אגודת אדריכלי הפנים בישראל

רמת-גן, רח' ידע עם 8

03-7510480

האיגוד הישראלי של אדריכלי הנוף

ת"ד 517, שדה ורבורג

09-7413513

המכון הלאומי לחקר הבנייה, הטכניון

חיפה, קריית הטכניון

04-8292242

המשרד לקליטת העלייה

מרכז מידע טלפוני ארצי 03-9733333

אתר: www.moia.gov.il

דואר אלקטרוני: info@moia.gov.il



✉ משרד ראשי, רח' קפלן 2, קריית בן גוריון, בניין ב' ירושלים, 91950

☎ 02-6752611

☎ 02-6752620/83 אגף בכיר לדיור

☎ 02-6752741 פניות ציבור, פקס' 02-6752765

מחוז הדרום וירושלים: באר-שבע, רח' זלמן שז"ר 31, בית אושירה, 08-6261216

לשכות:

ירושלים, רח' הלל 15, 02-6249398 פקס' 1-599-500-923

אשקלון, רח' העבודה 1, 08-6790770 פקס' 1-599-500-915

השפלה, רח' הרצל 91, קריית הממשלה, רמלה, 08-9208019 פקס' 1-599-500-912

באר-שבע, רח' זלמן שז"ר 31, 08-6280529 פקס' 1-599-500-921

מחוז תל-אביב והמרכז: רח' אסתר המלכה 6, תל-אביב, 1-599-500-901

פקס' 03-5209153

לשכות:

תל-אביב, אסתר המלכה 6, 03-5209173 פקס' 1-599-500-901

אשדוד, שד' מנחם בגין, מרכז צימר, שער 1, קריית הממשלה, 1-599-500-914

פקס' 08-8668030

חולון, רח' אילת 36, 03-5056997 פקס' 1-599-500-908

ראשון לציון, רח' ישראל גלילי 3, 03-9525893 פקס' 1-599-500-910

השרון, רח' התע"ש 23, כפר-סבא, 09-7663515 פקס' 1-599-500-906

נתניה, רח' ברקת 3, 09-8629435 פקס' 1-599-500-905

פתח-תקווה, רח' ההסתדרות 26, 03-9312606 פקס' 1-599-500-907

מחוז חיפה והצפון: חיפה, שד' הפלים 15, בניין א', 04-8631114/6

פקס' 04-8631110

לשכות:

חיפה, שד' הפלים 15, בניין ב', 04-8632336 פקס' 1-599-500-922

כרמיאל, בניין ביג, אזור התעשייה, 04-9580875 פקס' 1-599-500-920

נצרת עילית, רח' המלאכה 52, בניין "לב עסקים", 04-6564019 פקס' 1-599-500-903

חדרה, רח' הלל יפה 13, 04-6108417 פקס' 1-599-500-903



פרסומי מידע נוספים

ניתן להזמין חוברות ועלונים נוספים מאגף מידע ופרסום במשרד לקליטת העלייה. הפרסומים יישלחו אליכם בדואר ללא תשלום.

להזמנת פרסומים בעברית, סמנו את הפרסומים שברצונכם לקבל בדואר ושלחו את ההזמנה לכתובת: המשרד לקליטת העלייה, אגף מידע ופרסום, רח' הלל 15, ירושלים 94581.

- מדריך לעולה
- ביטוח לאומי
- דיור
- תעסוקה
- חינוך
- שירות עולים בצה"ל
- אנשים עם מוגבלות
- מרכזי הכוונה לתעסוקה
- לאן לפנות
- גיור בישראל
- מידע על גיור – מדריך כתובות וטלפונים
- מצפים לך בבית
- נפגעי פעולות איבה
- רישום עולים לקופות חולים
- כללי רחצה בים
- רישום עולים לקופות חולים
- מצפים לך בבית
- נפגעי פעולות איבה
- מפת ישראל
- לוח שנה עברי מנוקד תשס"ט
- יומן שבועי לעולה תשס"ט
- המשרד לקליטת העלייה – עלון כתובות וטלפונים
- המשרד לקליטת העלייה – מגנט מספרי הטלפון בלשכות המשרד
- המשרד לקליטת העלייה – כרטיס ביקור מספרי הטלפון בלשכות המשרד
- קטלוג פרסומים

רשימת הפרסומים בשפות נוספות מופיעה בכל פרסומי אגף מידע ופרסום בשפות, וכן באתר: www.moia.gov.il

נא כתבו את פרטיכם למשלוח הדואר:

שם פרטי ומשפחה _____
כתובת _____ מיקוד _____
תאריך _____



7 ג ע א ז מ נ כ !

מתוך רצון לשפר ולייעל את המידע המוגש לך, נודה לך מאד, אם תואיל לענות על השאלות להלן:

1. היכן קיבלת את הפרסום "דיור"?

נמל התעופה המשד לקליטת העלייה מקום אחר, פרט _____

2. באיזו מידה סיפק לך פרסום זה את המידע המבוקש?

1 2 3 4 5

הערות _____

3. האם פרסום זה סייע לך בתהליך הקליטה בישראל?

כן / לא, פרט _____

4. האם המידע בפרסום זה מנוסח בצורה מובנת וברורה? כן / לא, פרט _____

5. חווה דעתך על פי דירוג מ-1-5 (5 הוא הרמה הגבוהה ביותר)

1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/> מידת בהירות הניסוח
1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/> רמת פירוט מספקת
1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/> עיצוב החוברת
1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/> מידת השימוש בחוברת

נודה לך אם תענה על מס' שאלות המיועדות לשימוש המשד בלבד

מקצוע _____ מין: זכר נקבה גיל: _____

ארץ מוצא _____ שנת עליה _____

מקום מגורים _____ תאריך _____

את הטופס המלא נא לשלוח לכתובת:

המשד לקליטת העלייה, אגף מידע ופרסום

רח' הלל 15, ירושלים 94581

או לשלוח לפקס' שמספרו 02-6241585.

לחילופין, ניתן להניח הטופס בתיבת שירות לציבור במשד לקליטת העלייה הקרוב למקום מגוריך.

תודה על שיתוף הפעולה וקליטה קלה ומוצלחת.

