

## חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992\*

### הגדרות

1. בחוק זה -
  - "דירה" - חדר או מערכת חדרים המשמשים או שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים;
  - "הכללים" - כללי משרד הבינוי והשיכון לענין הזכאות לסיוע בדיור שייקבעו בתיאום עם משרד האוצר;
  - "זכאי" - מי שהוא מחוסר דיור והוא זכאי לסיוע בדיור לפי הכללים;
  - "הלוואה לדיור" - הלוואה הניתנת לזכאים מתקציב המדינה או בסיוע של המדינה למטרה של רכישת דירה או בנייתה או למטרה של רכישת זכויות בדירה למעט הלוואה הניתנת לזכאים בלבד ללא סיוע ישיר של המדינה;
  - "השר" - שר הבינוי והשיכון בהסכמת שר האוצר;
  - "הועדה" - ועדת הכספים של הכנסת;
  - "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
  - "ועדה מיוחדת" - הועדה המיוחדת שהוקמה לפי סעיף 5א;
  - "ועדת ערר" - ועדת הערר שהוקמה לפי סעיף 5ב.

### גובה הלוואה לדיור

2. (א) גובה הלוואה לדיור יהיה בין 48,000 שקלים חדשים ל-237,000 שקלים חדשים בהתאם לתקנות שיקבע השר באישור הועדה.
- (ב) זכאי רשאי לבקש ולקבל הלוואה לדיור גם בסכום נמוך מזה שנקבע בסעיף קטן (א).
- (ג) השר רשאי, מפעם לפעם, לעדכן את סכומי ההלוואות לדיור, בשיעורים שיקבע.

### תקופת החזר ההלוואה

3. (א) התקופה להחזר הלוואה לדיור תהיה בין עשרים וחמש לשלושים שנים, בהתאם לתקנות שיקבע השר באישור הועדה.
- (ב) זכאי רשאי לקבל, לפי בקשתו, הלוואה לדיור לתקופה שהיא קצרה מן האמורה בסעיף קטן (א).

### ריבית

4. הלוואה לדיור תישא ריבית צמודה במלואה בשיעורים כמפורט בתוספת.

**הצמדה**

5. קרן הלוואה לדיור תהיה צמודה למדד בשיעור עליית המדד מן המדד הידוע במועד מתן ההלוואה.

**ועדה מיוחדת**

- א.5 (א) בסעיף זה ובסעיף 5ב, "לווה" – מי שקיבל הלוואה לפי חוק זה אשר להבטחת פירעונה נרשמו משכנתה, משכון או התחייבות לרשום משכנתה.
- (ב) מוקמת בזה ועדה מיוחדת שמטרתה להקל בפירעון תשלומי החזרי ההלוואה לפי חוק זה, בשל מצבו הכלכלי של הלווה.
- (ג) הרכב הועדה המיוחדת יהיה:
- (1) עובד משרד האוצר שימנה שר האוצר והוא יהיה היושב ראש;
  - (2) עובד משרד הבינוי והשיכון שימנה שר הבינוי והשיכון;
  - (3) נציג הבנק שדרכו ניתנה ההלוואה.
- (ד) לווה שקיבל הלוואה לדיור רשאי לפנות לועדה המיוחדת בבקשה להקל בפירעון תשלומי החזר ההלוואה שנטל, וזאת בהתבסס על מצבו הכלכלי (להלן – בקשה לסיוע).
- (ה) בנק יודיע ללווה על האפשרות להגיש בקשה לסיוע לפי הוראות סעיף קטן (ד).
- (ו) הועדה המיוחדת תכריע בבקשה לסיוע בתוך 60 ימים ממועד הגשת הבקשה לבנק שדרכו ניתנה ההלוואה; בהחלטתה תציין את האפשרות להגיש ערר על החלטתה לפי הוראות סעיף 5ב.

**ועדת ערר**

- ב.5 (א) מוקמת בזה ועדת ערר, וזה הרכבה:
- (1) עובד של משרד האוצר שימנה שר האוצר והוא יהיה היושב ראש;
  - (2) עובד של משרד הבינוי והשיכון שימנה שר הבינוי והשיכון;
  - (3) נציג הבנק שדרכו ניתנה ההלוואה.
- (ב) לווה שבקשתו, כולה או חלקה, נדחתה על ידי הועדה המיוחדת רשאי להגיש ערר על החלטת הועדה בתוך 15 ימים ממועד החלטתה לבנק שדרכו ניתנה ההלוואה.
- (ג) ועדת הערר תדון ותחליט בערר תוך 30 ימים ממועד קבלת הערר.

**הלוואות בתנאים שונים**

6. אין בהוראות חוק זה כדי למנוע –
- (1) מתן חלק מהלוואה לדיור כהלוואה עומדת; לעניין זה, "הלוואה עומדת" – חלק מהלוואה לדיור, אשר יהפוך למענק או יועמד לפרעון, לפי העניין, בהתקיים התנאים הקבועים בכללים;

(2) מתן הלוואה לדיור נוספת בתנאי החזר שונים, אם היא מעבר לסכום שנקבע בתקנות לפי סעיף 2(א).

### הלוואה נוספת – הוראת שעה

א6. בתקופה שמיום כ"ו בסיון התשנ"ז (1 ביולי 1997) ועד יום ט"ו בניסן התשנ"ט (1 באפריל 1999), יחולו הוראות אלה:

(1) בסעיף זה –

"חוק המכר (דירות)" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974<sup>1</sup>;

"מוכר" – כמשמעותו בחוק המכר (דירות);

(2) מי שקיבל הלוואה לדיור לפי הכללים כהגדרתם בסעיף 1 או לפי הכללים שנהגו במשרד הבינוי והשיכון לפני תחילתו של חוק זה (להלן – הלוואה ראשונה), זכאי להלוואה נוספת לפי סעיף זה (להלן – הלוואה נוספת), ויראו אותו, לענין ההגדרה "זכאי", כמחוסר דיור, אף שהשתמש בכספי הלוואה הראשונה לשם רכישת זכויות בדירה או לשם בנייתה, ובלבד שנתקיימו לגביו כל אלה:

(א) כספי הלוואה הראשונה שולמו על ידו למוכר שהוכרז כפושט רגל, ואם המוכר תאגיד – שניתן לגביו צו כינוס נכסים קבוע או צו פירוק;

(ב) השקעתו לא הובטחה כנדרש לפי חוק המכר (דירות), ואם הובטחה – לא היה בכך כדי למנוע ממנו הפסד בסכום שקבע השר, ובלבד שהסכום כאמור מהווה 50% לפחות מן הסכום ששולם למוכר;

(ג) הוא הפסיד בפועל את הסכום ששולם למוכר האמור בפסקת משנה (ב);

(ד) במועד הגשת הבקשה להלוואה הנוספת מתקיימים בו כל התנאים המזכירים אותו לקבלת הלוואות דיור לפי חוק זה והכללים לפיו;

(3) (א) הוראות פסקה (2) יחולו גם על מי שהיה חבר בעמותה שעיקר מטרותיה בניית דירות עבור חבריה (להלן – העמותה), ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) העמותה התקשרה עם קבלן שהתחייב לבנות דירה עבורו (להלן – הקבלן) או שהמליצה בפניו על הקבלן;

(2) הקבלן הוכרז כפושט רגל ואם הוא תאגיד – ניתן לגביו צו כינוס נכסים קבוע או צו פירוק קבוע או שניתן צו כאמור לגבי העמותה;

(3) ההכרזה או הצווים לפי פסקת משנה (2) ניתנו לפני יום י' בתמוז התשנ"ז (15 ביולי 1997).

(ב) הוראות פסקת משנה (א) לא יחולו על מי שהיה חבר בועד העמותה או שמילא תפקיד ניהולי בעמותה במשך כל התקופה שקדמה להכרזת הקבלן כפושט רגל או למתן הצווים כאמור בפסקת משנה (א)(2), או בחלק מהתקופה האמורה.

(4) אין בהוראות סעיף זה כדי לשחרר את מי שקיבל הלוואה ראשונה מחובתו להחזירה;

(5) השר רשאי לקבוע כללים למתן הלוואה נוספת.

### שכר טרחת עורך דין בשל אי תשלום הלוואה

166. (א) שכר טרחה של עורך דין הנתבע ממי שקיבל הלוואה לדיור (בסעיף זה – לווה) בשל אי עמידה בתנאי הלוואה, לא יעלה על השיעורים כמפורט להלן –
- (1) כשסכום הפיגור הוא עד 20,000 שקלים חדשים – 10% מסכום הפיגור ;
  - (2) כשסכום הפיגור עולה על 20,000 שקלים חדשים – 8% מסכום הפיגור ;
- לעניין זה, "סכום הפיגור" – הסכום שהצטבר כתוצאה מאי החזר במועד של התשלומים החודשיים שנקבעו בהסכם הלוואה, למעט יתרת הלוואה.
- (ב) הסכומים המפורטים בסעיף קטן (א) יעודכנו ב-1 בינואר של כל שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ליום 15 בדצמבר שקדם לו ; הסכומים המעודכנים כאמור יעוגלו לשקל הקרוב.
- (ג) לווה, אשר הועדה המיוחדת קבעה כי הוא זכאי לסיוע בהחזר תשלום הלוואה לדיור, זכאי לסיוע מהמדינה, גם בהחזר תשלום שכר טרחת עורך דין, לרבות מתן הלוואה לתשלום שכר הטרחה ופריסת תשלום שכר הטרחה לפי הכללים שקבע השר.

### מענק מיוחד בשל רכישה או הרחבה של דירה בירושלים

66. (א) זכאי, לרבות מי שהוכרה זכאותו בתכנית בעלי דירה בשל מצוקת דיור, שרכש דירה בירושלים או שהרחיב את דירתו בירושלים יקבל מענק כמפורט להלן :
- (1) לגבי דירה על מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק-יסוד : מקרקעי ישראל<sup>2</sup> (להלן – מקרקעי ישראל) – סכום של 80,000 שקלים חדשים ;
  - (2) לגבי דירה על מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל – סכום של 60,000 שקלים חדשים.
- (ב) האמור בסעיף קטן (א) יחול הן לגבי רכישה או הרחבה של דירה שלא החלו בבנייתה והן לגבי דירה בנויה.
- (ג) סכומי המענקים לפי סעיף קטן (א) יותאמו ב-1 בינואר של כל שנה לעליית שיעור המדד ליום ה-15 בדצמבר שקדם לו ; הסכומים המותאמים כאמור יעוגלו לשקל החדש הקרוב.
- (ד) שר הבינוי והשיכון יפרסם הודעה על סכומי המענקים, כפי שעודכנו לפי סעיף זה.
- (ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל הטבה אחרת הניתנת על פי כל דין.

### מענק מיוחד לזכאים בנגב

66. (א) בסעיף זה –
- "אזור באר שבע והנגב" – כמשמעותו בסעיף 11ב לפקודת מס הכנסה<sup>3</sup> (בסעיף זה – ההגדרה) ;

- "דירה" – דירת מגורים ששטחה נטו אינו עולה על 110 מ"ר על פי כללי משרד הבינוי והשיכון.
- (ב) זכאי יקבל הלוואה כמפורט להלן, למטרה של רכישת דירה או בניית דירה באזור באר שבע והנגב–
- (1) ביישובים המפורטים בפסקה (1) להגדרה – הלוואה בסכום של 48,000 שקלים חדשים ;
- (2) ביישובים המפורטים בפסקה (2) להגדרה – הלוואה בסכום של 54,000 שקלים חדשים ;
- (3) ביישובים המפורטים בפסקה (3) להגדרה – הלוואה בסכום של 60,000 שקלים חדשים ;
- (4) ביישובים המפורטים בפסקה (4) להגדרה – הלוואה בסכום של 66,000 שקלים חדשים ;
- (5) ביישובים המפורטים בפסקה (5) להגדרה – הלוואה בסכום של 72,000 שקלים חדשים.
- (6) ביישובים המפורטים בפסקה (6) להגדרה – הלוואה בסכום של 84,000 שקלים חדשים.
- (ג) הלוואה שניתנה לזכאי לפי הוראות סעיף קטן (ב), תועמד לפירעון בהתקיים התנאים הקבועים בכללים.
- (ד) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם לגבי רכישה של דירה שלא החלו בבנייתה.
- (ה) הוראות סעיף 6ב(ג) יחולו לענין הלוואות לפי סעיף זה, בשינויים המחויבים.

### בניה בטחונית

7. בישובי קו העימות, שבהם נדרשת בניה בטחונית מיוחדת לדיור, לסוגיה, הכל לפי קביעת ראש הג"א, תינתן לזכאי, הרוכש דירה חדשה מקבלן או מחברת בניה, או הבונה בניה עצמית, הלוואה נוספת בסכום שייקבע בכללים לכל סוג של בניה בטחונית כאמור, אשר תהפוך למענק כפי שייקבע בכללים.

### שינוי התוספת

- א7. השר, באישור הועדה, רשאי לשנות את התוספת.

### פרשנות התוספת

- ב7. למונחים שבתוספת תהיה המשמעות הקבועה להם בכללים.

### ביצוע ותקנות

8. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.

**הוראות מעבר**

9. הוראות חוק זה יחולו על מי שקיבל, לפני תחילתו של חוק זה, הלוואה לדיור לבניה, אך טרם מימש את מלוא ההלוואה לדיור, ובלבד שהוראות חוק זה יחולו רק על אותו חלק מההלוואה לדיור כאמור אשר טרם מומש.

**תחילה ותחולה**

10. (א) תחילתו של חוק זה ביום כ"ה בטבת התשנ"ב (1 בינואר 1992).  
 (ב) חוק זה יחול על הלוואות לדיור שניתנו לזכאים לפי חוזה לקבלת הלוואה לדיור שנחתם לאחר תחילתו כאמור בסעיף (א).

**תוספת**

(סעיף 4)

שיעור הריבית לשנה	סך הנקודות
הריבית הממוצעת של הבנקים למשכנתאות, כפי שמפרסם בנק ישראל, אך לא יותר מהריבית הנהוגה בבנק שנתן את ההלוואה	(1) עד 599
עד 5.5%	(2) מ-600 עד 999
עד 4%	(3) מ-1000

**דן מרידור**  
שר המשפטים

\* ס"ח התשנ"ב, עמ' 246; התשנ"ג, עמ' 4; התשנ"ז, עמ' 218; התשנ"ח, עמ' 308; התש"ס, עמ' 229; התשס"א, עמ' 140, עמ' 146, עמ' 239; התשס"ב, עמ' 214; התשס"ג, עמ' 394.  
 1. ס"ח התשל"ה, עמ' 14.  
 2. ס"ח התש"ך, עמ' 56.  
 3. דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120.