

30/06/2016

כ"ד/סיון/תשע"ו

לכבוד  
חברי עמותת אפיקי חריש  
שלום רב,

### הנדון: פתיחת מסגרות אשראי בבנק לאומי

בהמשך לבחירת בנק לאומי כבנק המלווה בפרויקט וכפי שעדכנו באסיפה הכללית שהתקיימה בתאריך 16/5/2016, אנו שמחים לעדכן כי לאחר מאמצים מרובים ותהליך מורכב בו הושקע זמן רב מצד כל הנוגעים בדבר (אילה אגמ, הועד המנהל, עורכי הדין של הפרויקט, בנק לאומי), אישר הבנק לעבור לשלב הבא והמשמעותי ביותר בתהליך שהוא החתמת כל אחד ואחד מהדיירים על תיקי ההלוואות (מי ששילם מראש את כל אומדן עלות יחידת הדיור שלו יוחתם בבנק על מסמכי "תיק הון עצמי").

לאור זאת, עדכנו אותנו נציגי הבנק כי **בין התאריכים 17.7-26.7 יתבצעו בפועל הפגישות בסניף הבנק לצורך החתמת כל דייר ודייר על מסמכי ההלוואות שלו.** הפגישות יתקיימו בתל אביב בסניף 811 (אחד העם) ברחוב מונטיפיורי 33 (מומלץ להקדים על מנת למצוא חניה).

**נבקשכם להיערך בהתאם ולהגיע בנוכחות מלאה** (גם מי שמביא את כל ההון העצמי מראש יצטרך להגיע לפגישה בבנק לחתימה על "תיק הון עצמי" ולתשלום עמלת הליווי הבנקאי. למי שאושר לווה נוסף, כגון הורה, יש להגיע גם איתו).

כפי שהוצג באסיפה וכפי שראיתם במתחם הבנייה, הקבלן החל כבר את עבודתו בשטח, זאת למרות שטרם התקבל המימון הבנקאי. ההחלטה של הועד המנהל לחתום על החוזה עם הקבלן ולתת לו צו התחלת עבודה נעשתה תוך הבאה בחשבון של היתרות הכספיות הקיימות בקופת העמותה. יחד עם זאת, על מנת לאפשר מימון רציף והתקדמות הפרויקט לפי לוח הזמנים והתקציב המתוכנן, נדרש שיתוף פעולה מלא של כל חברי העמותה בתהליך החתמת התיקים בבנק.

**כל עוד לא יחתמו 100% מחברי העמותה לא יפתח הבנק בפועל את מסגרות האשראי ולא יעמיד אשראי למימון הפרוייקט- עניין שעלול לגרום נזק לעמותה, כך שנדרש כאמור שיתוף פעולה מלא מצדכם, התגמשות בנוגע למועדים ושימת לב לכל הפרטים הרשומים להלן.**



1. **תיאום הפגישות מראש** - על מנת להקל על התהליך, הקצה הבנק ימים מרוכזים בהם יחתימו נציגי המשכנתאות אך ורק את חברי העמותה. רוב הפגישות יתקיימו בשעות הבוקר וחלקן אחה"צ.

**שימו לב** : תיאום הפגישות הינו מראש **ובאחריותכם** על בסיס כל הקודם זוכה. לצורך תיאום פגישה **נא היכנסו לקישור שלהלן** :

[https://docs.google.com/document/d/1ScnQjX2hJMTd40AjqPMFWTMDapNv\\_uEc2ul03krkhUFg/edit?ts=5774c166](https://docs.google.com/document/d/1ScnQjX2hJMTd40AjqPMFWTMDapNv_uEc2ul03krkhUFg/edit?ts=5774c166)

עליכם לשבץ את שמכם במועד ובשעה הרצויים מתוך המועדים הפנויים באותו הרגע (כמובן שככל שתקדימו להיכנס לקישור שיצורף כך יהיו עבורכם יותר מועדים פנויים- בדומה להזמנת מקומות ישיבה בקולנוע דרך האינטרנט). התהליך הינו פשוט ומהיר אולם מי שיזקק לסיוע בעניין מוזמן ליצור קשר טלפוני עם הגב' לימור טוביש, בטלפון 03-7705000/1.

2. **השלמת הון עצמי** - נדגיש כי מסגרות האשראי שייפתחו מבוססות על אומדן העלות, ומהן נגזר סך ההון העצמי הנדרש לכל יחיד. **אם יש דיירים אשר ביקשו להשלים הון עצמי נוסף, ודיירים אשר נדרשו להשלים הון עצמי לפי דרישת הבנק וטרם השלימו- הם נדרשים לבצע את ההשלמה בדחיפות ולא יאוחר ממועד הפגישה הראשונה בבנק.** ללא השלמה זו לא תתקיים הפגישה בבנק.

3. **נוטריון** – כחלק מפתיחת תיק האשראי, הנכם נדרשים לחתום על ייפוי כוח לטובת הבנק ועל ייפוי כוח לטובת נציגות העמותה.

על מנת להקל על התהליך, תיאמנו עם נוטריון שיעמוד לרשותכם בסניף הבנק במועדים שצוינו מעלה, **בתעריפים מופחתים מהמקובל עבור 2 ייפוי הכוח הנ"ל.**

עלות נוטריון ליחיד – 296 ₪

עלות נוטריון לזוג – 424 ₪

יש להגיע עם פנקס שיקים או מזומן לטובת תשלום לנוטריון. **שימו לב**, דיירים שמסיבה כלשהי לא יוכלו להגיע במועדים שצוינו, יצטרכו להגיע באופן עצמאי למשרדו של הנוטריון (או לנוטריון אחר) ולחתום על ייפוי כוח.

4. **תשלום עמלת פתיחת תיק-**

תיקי הון עצמי – נדרשים לשלם את העמלה במעמד פתיחת התיק.

תיקי הלוואות – נדרשים לשלם את עמלת פתיחת התיק במועד חיוב הוראת הקבע הראשונה ( מועד חיוב משוער ספטמבר-אוקטובר 2016).



5. הוראת הקבע לחיוב החשבון - במעמד החתימה, תידרשו לחתום על סט מסמכים. אחד המסמכים הוא הוראת קבע לחיוב חשבון עו"ש הפרטי שלכם (לתשלומי הריבית השוטפים).

**\*\*שימו לב\*\* לא ניתן לפצל הוראת קבע בין חשבונות! הערה זו נוגעת בעיקר למקרים הבאים :**

א. תיקים בהם שני בעלי זכויות שאין להם חשבון משותף (במקרה כזה, הוראת הקבע תיקבע רק על אחד מחשבונות הלווים)

ב. תיקים בהם צורך לווה נוסף שאינו בעל חשבון משותף עם בעלי הזכויות ביח"ד (עפ"י תקנות בנק ישראל, לווה נוסף חייב להשתתף ב-25% מנטל ההחזר החודשי. על מנת להימנע ממצב בו הלווה הנוסף יאלץ לשאת במלוא נטל תשלומי הריבית } כיוון שלא ניתן לפצל את הוראת הקבע }, ניתן לדאוג מראש לצירוף הלווה הנוסף כמוטב בחשבון של בעלי הזכויות).

6. פתיחת חשבון בבנק לאומי – חברי עמותה אשר אין ברשותם חשבון בבנק לאומי, יידרשו לפתוח חשבון מיוחד לפירעון אשראים. מטרתו היא ניתוב העברות התשלומים המבוצעים בהוראת קבע מחשבון עו"ש שאינו קשור לבנק לאומי.

נציגי מוקד לאומי למשכנתאות וסניף קב' הרכישה החלו בפניות אל חברי העמותה אשר אין ברשותם חשבון בבנק לאומי וינחו אותם כיצד לקדם את הנושא. נבקש שיתוף פעולה מלא בנושא. דייר אשר אין ברשותו ח-ן בלאומי וטרם פנו אליו ממוקד השירות, מתבקש לעדכן את ערוך גבע במייל : [erang@ayala-agam.com](mailto:erang@ayala-agam.com)

7. ביטוח חיים - כל הלווים יידרשו לערוך ביטוח חיים, עפ"י חוק. במהלך הפגישה יופנו הלווים לסוכנות הביטוח "מעלות" לטובת המצאת ביטוח חיים להלוואה. נציין בזאת כי אמנם אינכם מחויבים לבצע את הביטוח דרך "מעלות", אך לביצוע הביטוח, בשלב זה של הפרויקט, באמצעות חברת "מעלות" קיים עבורכם יתרון משמעותי והוא ממשק ישיר של מערכות המחשוב של מעלות עם הבנק. כאשר דייר בוחר לממש מסגרת אשראי, מתבצע אוטומטית ביטוח על הסכום שמומש, ללא התעסקות נוספת מצד הלקוח. דיירים שייבחרו שלא לעשות ביטוח חיים ב"מעלות" יידרשו להביא ביטוח חיים מראש לפני כל מימוש אשראי, ובאחריותם הבלעדית, ולטפל בנושא באופן ישיר מול נציגי הבנק.

אנו ממליצים לבצע את הביטוח דרך סוכנות מעלות.

נציגי סוכנות מעלות אמורים לפנות אליכם בטרם הפגישות, אנו מבקשים את שיתוף הפעולה שלכם. ניתן כמובן לפנות באופן יזום לסוכנות מעלות בטלפון 03-9209444.



## 8. חומרים נדרשים לפגישות –

עפ"י דרישות בנק ישראל, עליכם להגיע לפגישה עם אישורי הכנסות עדכניים, כפי שיפורט להלן. הרעיון מאחורי דרישה זו הוא לאתר מצבים בהם חל שינוי בהכנסות ממועד אישור ההלוואה, ובעצם אשרור ההלוואה מחדש עפ"י נתונים עדכניים שתציגו. נבקש שיתוף פעולה מלא בנושא, דייר אשר יגיע ללא המסמכים, לא יוכל לחתום והפגישה תידחה!

• על כל המשתתפים להגיע עם תעודת זהות מקורית + ספח מקורי ועדכני (כל תעודה אחרת לא תתקבל, לרבות דרכון או רישיון נהיגה. אם מישהו נדרש לעדכן במשרד הפנים את תעודת הזהות שלו עליו לעשות זאת בדחיפות טרם ההגעה לבנק). **חשוב – לווה שיגיע ללא תעודת זהות עדכנית + ספח עדכני לא יוחתם!**

יש להגיע עם מסמכי הכנסות מקוריים:

• **שכירים** – 3 תלושי שכר אחרונים עדכניים שהתקבלו + דפי בנק עו"ש ל-3 חודשים אחרונים + צילום שיק להוכחת הבעלות על חשבון העו"ש (או אישור קיום חשבון למי שאין בבעלותו פנקס שיקים)

• **עצמאיים** – שומת מס 2014 + אישור הכנסות מרואה חשבון ל-2015 עד היום + דפי בנק עו"ש ל-3 חודשים אחרונים + צילום צ'ק להוכחת בעלות על חשבון העו"ש (מי שקיבל שומת מס 2015 נדרש להגיע עם המסמך לפגישה).

הערה בנוגע לתקציר שומה שהופק ע"י רו"ח- נא להחתים את רו"ח על כל אחד מהדפים + חותמת רו"ח.

• לבעלי הכנסה משכירות – להמציא חוזה שכירות בתוקף.

• תדפיסי פיקדונות וחשכונות עדכניים.

• יש להגיע עם בן/בת זוג וכן עם לווים נוספים במידה והאשראי אושר על סמך צירוף לווים נוספים. **חשוב - במידה ולא יגיעו כל הלווים בתיק יחד – תבוטל הפגישה ולא יוחתם התיק.** לא תהיינה פגישות כפולות לתיק הלוואה אחד.

• יש להצטייד בפנקס צ'קים או מזומן לטובת תשלום לנוטריון.

• במהלך הפגישה יופנו הלווים לסוכנות "מעלות" לטובת המצאת ביטוח חיים להלוואה. נציגי סוכנות הביטוח "מעלות" יתחילו ביצירת קשר עם הלווים לטובת שאלון בריאותי. **נבקש שיתוף פעולה עימם בנושא.**

• נבקש להקפיד על הגעה בזמן תוך התחשבות בפקקים ובמציאת חניה, וזאת על מנת לא לעכב את החותמים אחרים.

• לנוחותכם קיים חניון בתשלום מתחת לבניין, כניסה מרחוב יבנה, חוצים את מונטיפיורי ומיד פונים ימינה לחניון. לחילופין ניתן לחנות בכחול-לבן עם תו חניה, איזי פארק, פאנגו וכד'.  
משך הפגישה הצפוי – כשעה וחצי.

ככל שיש שאלות בנושא ניתן לפנות לאנשי הקשר הבאים:

לימור טוביש - 03-7705000/1

ערן גבע - 03-7705006

שרון אברס – 03-7705003

מיכל נחמני - 077-6621746



נא היערכותכם בהתאם, מטרתנו משותפת והיא לסיים את החתמת  
100% מהתיקים בצורה יעילה ומהירה, על מנת לאפשר את פתיחת  
מסגרות האשראי ומימון הפרויקט במעלה הדרך.

