

04 פברואר 2021  
כ"ב שבט תשפ"א

לכבוד

חברי עמותת חריש נוף גבעות

חברי עמותה נכבדים,

הנדון: מחזור הלוואות/משכנתאות

1. ברצוננו לעדכנכם כי בשעה טובה, התקבל אישור מבנק מזרחי טפחות בע"מ על "שחרור" הפרויקט.
2. בנסיבות אלו, אנו שמחים לבשר לכם כי ניתן כעת לבצע מחזור משכנתאות בכל בנק, ע"פ תנאי השוק כיום ולא בתנאים של עמותה או קב' רכישה, כפי שהיה עד כה.
3. בהמשך לשאלות שעלו מצד חברי עמותה, להלן תדריך לגבי הפעולות והמסמכים הנדרשים לצורך מחזור הלוואות.
4. מי שמעוניין למחזר את המשכנתא בבנק מזרחי טפחות - יכול להתקשר לסניף בו נפתחה ההלוואה, להלן פרטי ההתקשרות:  
בעלי דירות בבניינים 1-4 סניף חדרה טלפון 076-8040200  
בעלי דירות בבניינים 5-12 סניף נתניה (מוזג לסניף קניון לב השרון) טלפון 076-8041530
5. חברי עמותה אשר לא ניצלו מסגרת אשראי בבנק מזרחי טפחות או שפרעו את מלוא, יכולים לפנות למוקד הישיר של בנק מזרחי טפחות בטלפון \*8860 ולבקש למחוק את הערת האזהרה אשר נרשמה בטאבו לטובת בנק מזרחי טפחות בגין מסגרת האשראי שנפתחה עבורו וכן למחוק את השעבוד הרשום לטובת הבנק אצל רשם המשכונות.
6. הליך מחזור המשכנתא בכלל הבנקים:  
שלב א - בחירת הבנק באמצעותו תמחזרו את ההלוואה:
  - 6.1. "אישור זכויות" - הבנק באמצעותו תמחזרו את המשכנתא (להלן: "הבנק הממחזר") יבקש, כתנאי למתן ההלוואה, "אישור זכויות" - מסמך המפרט את זכויותיכם בעמותה (פרטי הדירה, הצמדות, משכנתאות וכו'). על מנת לקבלו יש לפנות לעורך הדין נוי מרינה ממשרד פיקהולץ-סימנה עורכי דין (להלן: "משרד עורכי הדין") בטלפון: 03-5229091 או דוא"ל: [noy@piksimlaw.com](mailto:noy@piksimlaw.com).
  - 6.2. "נסח טאבו" - נסח רישום מקרקעין בו ניתן לראות את פרטי הרישום בטאבו כפי שהם היום (כיום העמותה רשומה כחוכרת, רשומות הערות אזהרה לטובת חברי העמותה ולטובת בנק מזרחי טפחות). את נסח הרישום תידרשו להציג לבנק הממחזר. הנסח יועבר אליכם על ידי עו"ד ברק לאחר הסדרת התשלום כמפורט בהמשך.

6.3. **"מכתב כוונת"** - כל בנק אליו תפנו לצורך המחזור, יבקש מכם מסמך הנקרא "מכתב כוונת". זהו מכתב בו יצוין הסכום הדרוש לסילוק ההלוואה בבנק מזרחי טפחות ולמחיקת הערת האזהרה (בטאבו) והמשכון (רשם המשכונות) הרשומים לטובת בנק מזרחי טפחות. לצורך הנפקת המכתב יש לפנות למוקד השירות של בנק מזרחי טפחות בטלפון \*8860.

שלב ב - לאחר שתבחרו את הבנק באמצעותו תמחזרו את ההלוואה :

6.4. **"כתב התחייבות לרישום משכנתא"** - לאחר שתבחרו את הבנק הממחזר, ינפיק הבנק מספר מסמכים, ובין היתר, יבקש את התחייבות העמותה לרישום משכנתא לטובתו. מסמך זה יתקבל מהבנק הממחזר שיבקש מכם לקבלו בחזרה חתום ע"י העמותה או בא כוחה כמיופה כוח. עליכם להעבירו להמשך טיפול למשרד עורכי דין לצורך בחינה משפטית וכן לצורך החתמתו.

6.5. **"בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממחזר"** - הבנק הממחזר יבקש לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין ההתחייבות לרישום משכנתא. אתם תקבלו מהבנק הממחזר את הבקשה חתומה כבר על ידי הבנק ועליכם להעביר את מסמך הבקשה המקורי למשרד עורכי הדין להמשך טיפול (וכן במייל לעו"ד נוי מרינה כאמור לעיל).

6.6. **שלב אחרון :**

לאחר מילוי כל התנאים המשפטיים כאמור לעיל, יבצע הבנק הממחזר העברה בנקאית לבנק מזרחי טפחות לצורך סילוק ההלוואה ומחיקת השעבודים כאמור לעיל. לאחר תשלום זה בנק מזרחי טפחות ימציא את המסמכים הנדרשים למחיקת הערת האזהרה הרשומה בטאבו ולמחיקת השעבודים הרשומים לטובתו אצל רשם המשכונות.

בשלב זה תתבקשו לדבר שוב עם המוקד של בנק מזרחי טפחות ולבקש "מכתב שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא", אותו תמציאו למשרד עורכי הדין לצורך סיום הטיפול.

7. להלן האגרות ודמי הטיפול שיש לשלם למדינת ישראל ולמשרד עורכי הדין עבור ביצוע כל ההליכים הנדרשים לצורך המחזור :

7.1.1. הוצאת נסח טאבו - 15 ₪ (משולם למדינת ישראל).

7.1.2. דמי טיפול בהנפקת אישור זכויות - 87 ₪.

7.1.3. דמי טיפול בכתב ההתחייבות לרישום משכנתא - 187 ₪.

7.1.4. דמי טיפול בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק - 187 ₪.

7.1.5. אגרת רישום הערת אזהרה מקוונת (משולם למדינת ישראל) - 128 ₪.

7.1.6. דמי טיפול במחיקת הערת אזהרה של בנק מזרחי טפחות - 127 ₪.

7.1.7. אגרת מחיקת הערת אזהרה בנק מזרחי טפחות - 108 ₪ (משולם למדינת ישראל).

7.1.8. דמי טיפול בהנפקת אישור זכויות (לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממחזר) - 87 ₪.

7.1.9. הוצאת נסח טאבו - 15 ₪ (משולם למדינת ישראל) לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממחזר.

**סה"כ לתשלום: 941 ₪.**

יש לבצע העברה בנקאית (העברה אחת במרוכז עבור כל התשלומים הנ"ל) ע"ס 941 ₪ לחשבון של משרד עו"ד, כמפורט להלן:

בנק לאומי (10), סניף 832, חשבון 33080096 (ע"ש מ. סימנה חברת עו"ד).

לאחר ביצוע התשלום נא לשלוח אסמכתא לעו"ד נוי מרינה בדוא"ל: [noy@piksimlaw.com](mailto:noy@piksimlaw.com) לצורך הנפקת חשבונית.

\* הבהרות:

- א. במסגרת הליך מחזור המשכנתא יבקש הבנק הממחזר לרשום לטובתו משכון אצל רשם המשכונות. בדרך כלל הבנקים מבצעים הליך זה בעצמם ומחייבים את הלקוחות בתשלום האגרות הנדרשות, ועל כן הליך זה לא נלקח בחשבון בסעיף 7 לעיל. ככל שעורכי הדין יידרשו לטפל גם בנושא זה, יהיה הדבר כרוך בעלויות נוספות.
- ב. נסח טאבו - מדובר בהנפקת נסח טאבו אינטרנטי (מקוון). ככל שבנק ממחזר כלשהו יבקש להוציא נסח טאבו מאושר (פחות שכיח היום), יהיה הדבר כרוך בעלויות נוספות.
- ג. התשלומים המפורטים לעיל אינם כוללים הוצאות בגין שליחויות ככל ויידרשו.

8. **מכירת זכויות:**

לגבי חברים המעוניינים למכור את זכויותיהם - חשוב לציין כי אין מניעה לפיה הקונה יסתייע בבנק מטעמו (כל בנק) לצורך תשלום התמורה למוכר, בהתאם לנוהל המפורט לעיל.

להזכירכם, קיים איסור של משרד הבינוי והשיכון להעברת הזכויות במשך 3 שנים ממועד קבלת החזקה (במקרה של מכירה יש צורך לקבל את אישור משרד השיכון ולשלם פיצוי למשרד השיכון בסך 40,000 ₪ צמוד מדד).

עד לרישום הבית המשותף כל הליך מכירת הזכויות (ייצוגכם בהסכם המכר, הטיפול מול משרד השיכון, מיסוי מקרקעין והטאבו) חייב להתבצע באמצעות משרד פיקהולץ-סימנה, (בכפוף לתשלום שכ"ט כמפורט בהסכם עמותה משתכן). עם סיום תהליך רישום הבית המשותף ורישום זכויות זכויותיכם בטאבו, ניתן יהיה לבצע העברות זכויות עם כל עו"ד שתחפצו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חשוב לציין כי לעורכי הדין של העמותה ניסיון רב בייצוג וטיפול בעסקאות יד 2 במסגרת עמותת בניה ואנו ממליצים להתייעץ עימם בכל מקרה של כוונה למכור את הזכויות (לרבות בהיבט המיסוי ובהיבט תשלום הפיצוי למשרד השיכון כאשר קיימת חשיבות לפנייה באמצעות עורכי הדין למשרד השיכון בטרם תבוצע העסקה).



**בברכה,**  
**אילה א.ג.מ יעוץ נדל"ן בע"מ**