

לכבוד

חברי קבוצת מעלה אפק

**הנדון: קבוצת מעלה אפק - מחזור משכנתאות בכל בנק**

1. כפי שעדכנו בזמנו, התקבל אישור מבנק לאומי על "שחרור" הפרויקט, עניין שהביא לכך שניתן היה למחזר את המשכנתא בבנק לאומי בתנאי שוק.
2. כמו כן עדכנו לאחרונה כי משרד עורכי הדין גולדמן-ארליך-אדלשטיין-אביגד ושות' (להלן: "**משרד עורכי הדין**") רשם בטאבו את חוזה החכירה (שנחתם לאחרונה על ידי רמ"י) כאשר החוכרת שנרשמה היא CPM (שהתקשרה בחוזה החכירה עם רמ"י וממנה רכשה הקבוצה את הזכויות במקרקעין), רשם בטאבו את המשכנתא הכללית לטובת בנק לאומי ואת הערות האזהרה לטובת חברי הקבוצה (26 הערות אזהרה שונות המתייחסות לחברי הקבוצה הרלבנטיים בכל חלקה). רישום זה סלל את הדרך, בין היתר, לאפשר מחזור משכנתאות בתנאי שוק בכל בנק ולא רק בבנק לאומי. להלן פרטים לגבי הליך מחזור המשכנתאות.
3. מי שמעוניין למחזר את המשכנתא בבנק לאומי- יכול להתקשר לטלפון \*6062 או לטלפון \*3200.
4. חברי קבוצה אשר לא ניצלו מסגרת אשראי בבנק לאומי, יכולים לפנות למוקד הישיר של בנק לאומי בטלפון \*6062 לשם קבלת מכתב החרגה (מכתב המאשר כי המשכנתא הכללית של בנק לאומי הרשומה היום בטאבו לא חלה על זכויותיו). בעתיד, תקבל הקבוצה אישור מבנק לאומי למחוק את המשכנתא הכללית.
5. הליך מחזור המשכנתא בכלל הבנקים:
  - 5.1 יש לפנות למוקד השירות של בנק לאומי בטלפון \*6062 ולקבל "**מכתב כוונות**" (מכתב בו יצוין הסכום הדרוש לסילוק ההלוואה בבנק לאומי ולהחרגת המשכנתא של בנק לאומי) + "**מכתב שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא**" + "**מכתב החרגה**" מהשעבוד הכללי (מכתב השחרור מהתחייבות לרישום משכנתא ומכתב החרגה יונפקו רק **לאחר** סילוק החוב לבנק). סביר להניח, כי לשם כך תדרשו להמציא מסמכים כגון הסכמים שונים וטופסי 4. לנוחיותכם, מצ"ב טפסי 4, הסכם חכירה ונסחי רישום מקרקעין של הפרויקט אשר תעבירו לבנק מטעמכם את החומר הרלבנטי מתוך הרצ"ב, ככל שתבקשו.
  - 5.2 "**אישור זכויות**" - הבנק באמצעותו תמחזרו את המשכנתא (להלן: "**הבנק הממחזר**") יבקש, כתנאי למתן ההלוואה, "אישור זכויות"- מסמך המפרט את זכויותיכם (פרטי הבית הדו-משפחתי בחלקה הרלבנטית, משכנתאות וכו'). **על מנת לקבלו יש לפנות במייל למשרד עורכי הדין.**

5.3. **"בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממחזר"** – הבנק הממחזר יבקש לרישום הערת אזהרה לטובתו בגין התחייבותכם לרישום משכנתא לטובתו. אתם אמורים לקבל מהבנק את הבקשה חתומה כבר על ידי הבנק ועליכם להעביר את מסמך הבקשה המקורי למשרד עורכי הדין (וכן סריקה במייל בהתאם לפרטים בהמשך).

5.4. **"כתב התחייבות לרישום משכנתא"** – יתכן ותבקשו על ידי הבנק הממחזר להמציא מסמך זה בנוסף לבקשה לרישום הערת אזהרה (הנוכרת בסעיף 5.3 לעיל), וייתכן ומסמך זה לא יידרש ע"י הבנק הממחזר. אם כן יידרש - יש לפנות בעניין זה למשרד עורכי הדין.

5.5. להלן דמי הטיפול שיש לשלם למשרד עורכי הדין עבור הנפקת אישור הזכויות (סעיף 5.2 לעיל), ודמי הטיפול בהחתמת הבקשה לרישום הערות אזהרה (סעיף 5.3):

5.5.1. אישור זכויות - 250 ₪.

5.5.2. בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק - 500 ₪.

5.5.3. אגרת רישום הערת אזהרה מקוונת (משולם למדינת ישראל) – 127 ₪.

5.5.4. אגרת הנפקת נסח טאבו אינטרנטי לאחר הרישום - 15 ₪ (במידה והבנק ידרוש נסח טאבו מקורי תהיה עלות נוספת).

יש לבצע העברה בנקאית לחשבון של משרד עוה"ד בסך - 892 ₪ (סך כל הסכומים לעיל):

בנק הפועלים – 12, סניף 537, חשבון 70044 ע"ש גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד.

5.6. את כלל המסמכים שהתבקשתם להעביר למשרד עוה"ד וכן את האסמכתא בגין ביצוע

התשלום לאחר ביצוע העברה, יש לשלוח בדוא"ל לעו"ד יונת ריין אלבו.

[yonatelbaz@geelaw.co.il](mailto:yonatelbaz@geelaw.co.il) טלפון: 03-6139906.

\* ככל שיידרש בנוסף כתב התחייבות לרישום משכנתא (כאמור בסעיף 5.4 לעיל) אזי דמי הטיפול הנוספים שיש לשלם למשרד עורכי הדין הינם 500 ₪.

\* ככל שיידרש טיפול בגין רישום משכון לטובת הבנק (ישנם בנקים שעושים זאת עצמאית), אזי יידרשו תשלומי אגרות בסך של 190 ₪ עבור רישום משכון + 33 ₪ עבור כל דוח עיון אצל רשם המשכונות + הוצאות שליחות (אלא אם תבצעו זאת בעצמכם).

6. מי שאינו ממחזר באמצעות בנק לאומי, יידרש לאחר המחזור לבצע את הפעולות שלהלן:

6.1. להמציא למשרד עורכי הדין לאחר המחזור מסמך "שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא" מבנק לאומי המופנה לקבוצה.

6.2. ככל שבמועד המחזור תהיה רשומה הערת אזהרה לטובת בנק לאומי על זכויותיו (בגין אשראי שנטל מבנק לאומי במהלך הפרויקט. נכון ליום הוצאת תדריך זה לא רשומות עדיין הערות אזהרה כאלו) - יהיה עליו לפעול למחיקת הערת האזהרה לטובת בנק לאומי.

- 6.3 . לפעול למחיקת שעבודים שנרשמו על זכויותיו לטובת בנק לאומי אצל רשם המשכונות.
- 6.4 . להמציא מכתב החרגה מבנק לאומי לפיו המשכנתא הכללית אינה חלה על זכויותיו (לאחר ביצוע המחזור).
- 7 . יצוין כי הפרטים שלעיל מועברים אליכם **בטרם** הסתיים ההליך הרישומי והביטחונות מול בנק לאומי (לנוכח ההצלחה לרשום את החכירה בטאבו והרצון לקדם את מחזור המשכנתאות) כך שייתכנו שינויים/עדכונים בהתאם להליך כאמור מול בנק לאומי וכולל רישומים נוספים בטאבו לטובת בנק לאומי. כמו כן, מכיוון שזכויות החכירה רשומות בטאבו על שם CPM יתכן ויידרשו קבלת אישורים או מסמכים ממנה.
- 8 . בהתאם, התשלומים המפורטים לעיל כוללים את רוב הפעולות הנדרשות הידועות נכון להיום לשם המיחזור. יחד עם זאת ייתכנו פעולות נוספות כגון רישום הערת אזהרה על זכויותיכם לטובת בנק לאומי אשר מי שיבצע מחזור בבנק אחר, כמובן שיצטרך להסיר אותה בהמשך מהטאבו (בעלות אגרות ודמי טיפול נוספים), ועל כן יש לקחת בחשבון שאין מדובר כאן ברשימה סופית.

**בברכה,**

**געש א. השקעות**