

## נספח – תפקידי הבנק המלווה והסבר אודות תמורות בשוק המשכנתאות

### 1. תפקידי הבנק המממן:

- א. מתן מסגרת אשראי לכל אחד מהחברים בעמותה וזאת לשם מימון בניית הפרויקט, כל אחד ע"פ אומדן העלות של היחידה בה בחר.
- ב. קביעת מנגנון שמקנה מעין "רשת בטחון" להמשך הפרויקט והמבטיח כי אי עמידתו של חבר כזה או אחר בתשלומי המשכנתא לבנק- לא יעכב את הפרויקט.
- ג. קביעת מנגנון בקרה וליווי המקיים עקרונות של שמירה על התנהלות הפרויקט במסגרת לוחות זמנים ואיכות ביצוע ולרבות אישור מראש של הקבלן המבצע, איתנותו הפיננסית, ערבויות ויכולות ביצוע בשטח ומניעת זליגת חובות שעלולים להיווצר לחברי העמותה ולהשפיע על עתיד הפרויקט.

### 2. בטחונות לטובת הבנק המממן:

- על מנת שהבנק יוכל להעמיד מימון לחברי העמותה ולהבטיח את התקדמות הפרויקט נדרשת העמותה להעמיד לטובת הבנק מספר בטחונות:
- א. שעבוד כלל הקרקע, שעבוד הזכויות כלפי הקבלן המבצע ושעבוד חשבון הליווי לבנק – השעבוד הינו ע"ש זכויות העמותה באופן כללי ועל חברי העמותה באופן פרטני. השעבוד בא להבטיח כי העמותה וחבריה ימלאו אחר כלל ההתחייבויות כלפי הבנק ועל מנת לאפשר לבנק לפעול כנגד חבר עמותה שאינו עומד בהתחייבויותיו, וכן שחובות אחרים של חברי העמותה, שיתכן ויתגלו בזמן הפרויקט, לא ישפיעו לרעה על התקדמות הפרויקט. עם סיום הפרויקט והסדרת החוב האישי של כל אחד כלפי הבנק (בין אם בדרך של פירעון ובין אם בדרך של הסדרת משכנתא לעתיד) יסיר הבנק את השעבודים בהתאם למנגנון שייקבע עימו.
  - ב. הסבת ערבות הביצוע שתידרש מהקבלן המבצע לטובת הבנק המממן – הבנק הינו נושא מקצועי ויכול לממש את הערבות בצורה טובה במקרה של הסתבכות עם הקבלן המבצע.

### 3. תמורות בשוק המשכנתאות:

בשנים האחרונות חלו שינויים רבים בשוק המשכנתאות. נציג בפניכם מספר החלטות רגולטוריות, הקיימות כיום בשוק המשכנתאות ואשר חלקן משפיעות על כלל שוק המשכנתאות בישראל וחלקן אף משפיעות על עמותות בניה וקבוצות רכישה:

- א. עד לחודש פברואר 2010 נהגו תנאי המימון של חברי עמותות בניה ו/או קבוצות רכישה באותו סדר גודל של לווה פרטי המעוניין בהלוואת משכנתא עבור נכס קיים.
- ב. בחודש פברואר 2010 החליט המפקח על הבנקים לסווג עמותות בנייה (כדוגמת העמותה שלנו) כ"יזם" הואיל והסיכון הקיים לבנק בפרויקטים לבניה דומים, הן במקרה של יזם והן במקרה של עמותת בנייה. במילים אחרות, הוראה זו הביאה לכך שעל הבנק לרתק בחשבונותיו יותר כסף עבור כל שקל שהוא מעניק כהלוואה ליזם או לעמותת בניה. כתוצאה מכך עלה גובה הריבית אותה דורש הבנק לעומת מצב של הלוואה המובטחת בשעבוד "נכס קיים" שהסיכון לגביו מועט. כך למעשה, האשראי שמעמיד הבנק מסווג כהלוואות לשוק הבניה ונמצא תחת "המגבלה הענפית" של שוק הנדל"ן בבנק.

ג. מאי 2011 – החלטת בנק ישראל לגבי גובה הון עצמי והרכב הלוואה :

- דרישה להעמדת 40% הון עצמי ברוב ההלוואות.
  - הרכב הלוואה חייב לכלול 2/3 הלוואה צמודת מדד.
  - ניתן לקחת עד מקסי' 1/3 הלוואה במסלול שאינו צמוד (לדוגמא : מסלול פריים).
- ד. 2012-2013 –

- הגבלה על אחוזי מימון (דירה יחידה/חליפית/נוספת).
- הגדלה נוספת להפרשות לחובות מסופקים (מייקר ריביות).
- שכלול הרכב הלוואה - חובה ל- 1/3 בריבית קבועה (צמודת מדד או לא צמודת מדד).
- איסור לקיחת משכנתא ליותר מ-30 שנה.
- הגבלת יחסי החזר.

ה. 2014 – החמרה בנושא הערבים להלוואה (ההכנסה של ערב נוסף תחושב רק ב- 50% ליחס ההחזר המחושב של הלקוח); הלוואות נוספות של משק הבית יפגעו בחישוב יכולת ההחזר של משק הבית; דרישה של בנק ישראל והמפקח על הבנקים לשמירת הקצאת הון של 100% מסך ההלוואה של כל לקוח.

#### 4. ייחודיות ההלוואות לעמותות לבניה :

א. תשלומי ריבית בלבד במהלך הפרויקט – הבנק המלווה מאפשר לשלם במשך תקופת הפרויקט את החזרי הריבית בלבד ולא דורש החזרים מלאים של קרן + ריבית.

ב. פתיחת מסגרות אשראי – כלל חברי העמותה נדרשים לפתוח מסגרות אשראי. מטרתן של פתיחת המסגרות הינה להבטיח את מקורות המימון של כלל חברי העמותה ואת יכולתם לסיים את הפרויקט כנדרש. חברי העמותה אינם חייבים להשתמש במסגרות האשראי המועמדות להם (למעט מימוש ראשוני של 5000 ₪ ) ויכולים לבחור בכל תשלום לבצע את כולו או את חלקו ממקורות הון עצמי בהתאם להודעה למשרד רו"ח המלווה (משרד רו"ח פריידקס ושות'). נדגיש כי מסגרות האשראי שמתחייב הבנק להעמיד "עולות לו כסף" גם אם לא ישתמשו בהם, שכן אין הוא יכול להעמיד אותם ללווה אחר במהלך כל תקופת הפרויקט.

שימו לב: חברי עמותה שאינם מעוניינים לפתוח מסגרת אשראי יידרשו להפקיד את מלוא אומדן עלות יחיד בטרם מימוש מסגרות האשראי בפרויקט, זאת ע"פ תנאי הליווי עם הבנק.

ג. לא ניתן לבצע "גרירת משכנתא" במהלך הפרויקט – בשל מבנה העסקה הייחודית והביטחונות הנדרשים לבנק המממן, לא ניתן יהיה לגרור משכנתאות לנכס החדש עד לסיום הפרויקט וקבלת טופס 4.

#### 5. פתיחת חשבון מסחרי בבנק המלווה :

העמותה נדרשת לפתוח חשבון עו"ש מסחרי לניהול התשלומים בפרויקט. הנהנים בחשבון יהיו כלל בעלי הזכויות בעמותה. חשבון זה יהיה משועבד לטובת הבנק. החשבון יפתח בסניף 832 של בנק לאומי ברחוב פנקס, תל אביב.

בהתאם להוראות ה-FATCA (foreign account tax compliance act) האחרונות, על מנת לפתוח חשבון מסחרי החל מחודש מאי 2014, נדרש לקבל הצהרות מהנהנים בחשבון בנוגע לשאלה האם יש להם אזרחות אמריקאית כדלקמן :

- \* אזרחים אמריקאים – נדרשים לחתום על הצהרת W9 ולהעביר אלינו עותק חתום מקורי.
- \* שאינם אזרחים אמריקאים – נדרשים לחתום בפני עו"ד על הטופס שצירפנו בנוגע לכך ולהעביר אלינו עותק חתום מקורי.