

30 אוגוסט 2021
כ"ב אלול תשפ"א

לכבוד

חברי קב' הרכישה גינות החורש

חברי קבוצה נכבדים,

הנדון: מחזור הלוואות/משכנתאות לחברי קבוצה להם הונפק חוזה חכירה

1. ברצוננו לעדכנכם כי בשעה טובה, התקבל אישור מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "בנק מזרחי") על "שחרור" הפרויקט.
2. כמו-כן, בשעה טובה **הונפק על שמכם חוזה חכירה חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)** אותו תוכלו לקבל מעורכי הדין במסגרת מחזור המשכנתא.
3. בנסיבות אלו, **הנכם רשאים לבצע כעת מחזור משכנתאות בכל בנק, על פי בחירתכם, וזאת לפי תנאי השוק כיום ולא בתנאים של קב' רכישה, כפי שהיה עד כה.**
4. חבר קבוצה המעוניין למחזר את המשכנתא בבנק מזרחי יכול להתקשר ל 8860*.
5. חברי קבוצה אשר לא ניצלו מסגרת אשראי בבנק מזרחי או שפרעו זה מכבר את מלוא הלוואות שהעמיד הבנק לטובתם במסגרת ליווי הפרויקט, יכולים לפנות למוקד הישיר של בנק מזרחי בטלפון 8860* ולבקש "מכתב החרגה" (מכתב מטעם בנק מזרחי לפיו השעבודים הכלליים הרשומים כיום לטובת הבנק אינם חלים על זכויותיכם בדירה) וכן למחוק את השעבוד הרשום לטובת בנק מזרחי אצל רשם המשכונות.
6. למען הנוחות, היעילות והסדר הטוב, להלן סקירה קצרה ומסודרת של הפעולות לביצוע, לרבות המסמכים הנדרשים, לצורך הליך מחזור המשכנתא.

הליך מחזור המשכנתא (בכלל המוסדות הבנקאיים)

7. **שלב א – בחינה והשוואת התנאים למחזור משכנתא במוסדות הבנקאיים השונים**
במסגרת הליך ראשוני זה של בדיקתכם את המוסד הבנקאי לביצוע מחזור המשכנתא, תדרשו להציג את המסמכים הבאים:

- 7.1. **"אישור זכויות"** - הבנק באמצעותו תמחזרו את המשכנתא (להלן: **"הבנק הממחזר"**) יבקש, בין היתר, כתנאי למתן ההלוואה, כי תמסרו לו מסמך המכונה **"אישור זכויות"**. אישור זכויות הינו מסמך המפרט את זכויותיכם בקבוצה (פרטי הדירה, הצמדות, משכנתאות וכו').
- 7.2. **"אישור זכויות רמ"** - אישור זכויות המונפק על ידי רשות מקרקעי ישראל. את הבקשה להנפקת האישור יגישו עורכי הדין של הקבוצה.

על מנת לקבל אישורי זכויות יש לפנות לעורכת הדין יעל ברק ממשרד פיקהולץ-סימנה עורכי דין (להלן: **"משרד עורכי הדין"**) בדוא"ל: yael@piksimlaw.com במקרה שאין אפשרות לפנות באמצעות האימייל, ניתן לפנות בטלפון: 03-5229091. הנ"ל יועברו אליכם ע"י עו"ד ברק לאחר **הסדרת התשלום** כמפורט בהמשך.

- 7.3. **"מכתב כוונת"** - כל מוסד בנקאי אליו תפנו לצורך מחזור המשכנתא, יבקש מכם להמציא לידיו **"מכתב כוונת"**. זהו מכתב המופק על ידי בנק מזרחי (כגורם אשר העמיד את האשראי לטובת בניית הפרויקט), ובו יצוין הסכום הדרוש לסילוק ההלוואה שנטלתם מבנק מזרחי, להחרגת המשכנתא הכללית הרשומה לטובת בנק מזרחי בטאבו ולמחיקת השעבודים הפרטניים הרשומים לטובת בנק מזרחי על זכויותיכם בדירה אצל רשם המשכונות.

לצורך הנפקת המכתב יש לפנות למוקד השירות של בנק מזרחי בטלפון *8860.

- 7.4. **"הסכם חכירה"** - הסכם החכירה הפרטני אשר הונפק על ידי רמ"י כאמור לעיל.

8. שלב ב – בחירתכם את המוסד הבנקאי בנק באמצעותו תמחזרו את המשכנתא

- 8.1. **"כתב התחייבות לרישום משכנתא"** - לאחר שהחלטתם בדבר זהות הבנק הממחזר, יבקש הבנק הממחזר הנבחר, בין יתר המסמכים שתתבקשו לחתם עליהם, התחייבות לרישום משכנתא לטובתו. מסמך זה יימסר לכם על ידי הבנק הממחזר, ותדרשו להשיב מסמך זה לבנק כאשר הוא חתום ע"י עורכי הדין של הקבוצה. בעת קבלת המסמך האמור, הנכם מתבקשים להעבירו להמשך טיפול למשרד עורכי דין לצורך בחינה משפטית וכן לצורך החתמתו.

- 8.2. **"הסכמת בנק מזרחי לרישום משכנתא מדוגה שניה"** - לצורך רישום שעבודים לטובת הבנק הממחזר, יש צורך בקבלת הסכמת בנק מזרחי. את הפניה בנושא לבנק מזרחי מבצע הבנק הממחזר עם מסמך ייעודי לכך. את הסכמת בנק מזרחי כאמור, יש להמציא למשרד עורכי הדין כתנאי לחתימתו על ההתחייבות לרישום משכנתא.

8.3. שלב הביצוע -

לאחר עמידתכם בכל התנאים המשפטיים כאמור לעיל, בהתאם לדרישות הבנק הממחזר, יבצע הבנק הממחזר העברה בנקאית לבנק מזרחי לצורך סילוק ההלוואה והחרגת/מחיקת השעבודים כאמור לעיל. לאחר ביצועו של תשלום זה, יפיק עבורכם בנק מזרחי **מכתב החרגה**, וזה יימסר לכם יחד עם המסמכים הנדרשים למחיקת השעבודים הרשומים לטובתו אצל רשם המשכונות (לעיתים, הבנק מבטל את השעבודים בעצמו – יש לבדוק ולברר באופן פרטני).

9. שלב ג - שלב אחרון

9.1. לאחר ביצוע מחזור המשכנתא, תתבקשו על יד הבנק הממחזר, לשלוח אישור זכויות מטעם החברה משכנת, כשהוא נקי מן השעבודים שהיו רשומים לטובת בנק מזרחי. אישור זכויות נקי זה יופק על ידי משרד עורכי הדין, וזאת לאחר שתמסרו לו את מכתב החרגה שתקבלו מבנק מזרחי (כאמור בשלב ב').

10. פירוט האגרות ודמי הטיפול שיש לשלם למדינת ישראל ו/או למשרד עורכי הדין עבור ביצוע כל ההליכים הנדרשים לצורך מחזור המשכנתא:

- דמי טיפול בהנפקת אישור זכויות חברה משכנת - 87 ₪.
- דמי טיפול בהנפקת אישור הזכויות מול רמ"י - 187 ₪.
- דמי טיפול בכתב ההתחייבות לרישום משכנתא - 187 ₪.
- אישור זכויות חברה משכנת עם הערה לטובת הבנק הממחזר - 87 ₪.
- אישור זכויות חברה משכנת בסיום הטיפול לאחר מחיקת הבנק הקודם - 87 ₪.

סה"כ לתשלום: 635 ₪.

אופן התשלום - יש לבצע העברה בנקאית (העברה אחת במרוכז עבור כל התשלומים הנ"ל) ע"ס 635 ₪ 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 יעל ברק בדוא"ל: yael@piksimplaw.com

לצורך שיוך התשלום אליכם והנפקת חשבונית.

* הבהרות:

- א. במסגרת הליך מחזור המשכנתא יבקש הבנק הממחזר לרשום לטובתו משכון אצל רשם המשכונות. לרוב, הבנקים מבצעים הליך זה באופן עצמאי ומחייבים את הלקוחות בתשלום האגרות הנדרשות, ועל כן הליך זה לא נלקח בחשבון בסעיף 8 לעיל. ככל שעורכי הדין יידרשו לטפל גם בנושא זה, יהיה הדבר כרוך בעלויות נוספות.
- ב. התשלומים המפורטים לעיל אינם כוללים הוצאות בגין שליחויות ככל ויידרשו.

חברי קבוצה המעוניינים למכור את זכויותיהם לצד ג'

11. אין מניעה לבצע עסקת מכר ואין מניעה לפיה הקונה יסתייע בבנק מטעמו (כל בנק) לצורך תשלום התמורה למוכר, בהתאם לנוהל המפורט לעיל ולהלן.
12. **יובהר, כי עד לרישום הבית המשותף, כל הליך מכירת הזכויות (ייצוגכם בהסכם המכר, הטיפול מול מיסוי מקרקעין, מול לשכת רישום המקרקעין וכו') חייב להתבצע באמצעות משרד פיקהולץ-סימנה (בכפוף לתשלום שכ"ט כמפורט בהסכם השיתוף).**
- לידיעתכם, בוצעו זה מכבר בהצלחה מספר עסקאות בפרויקט גינות החורש.
13. עם השלמת הליך רישום הבית המשותף ורישום זכויותיכם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), ניתן יהיה לבצע העברות זכויות באמצעות כל עו"ד שתחפצו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חשוב לציין כי עסקת מכירת זכויות (יד 2) בקבוצת רכישה הינה, מטבעה, עסקה מורכבת יותר ואשר כרוכה בהסדרתן של סוגיות ייחודיות וספציפיות שאינן קיימות במסגרת עסקת מכירת זכויות (יד 2) "רגילה", שאינה במסגרת קבוצת רכישה.
- לעורכי הדין של הקבוצה ניסיון רב בייצוג וטיפול בעסקאות יד 2 במסגרת קבוצת רכישה (ובפרט בעסקאות שבוצעו לאחרונה על ידי חברי הקבוצה) ולכן, אנו ממליצים להתייעץ עימם, ככל שהנכם מתעניינים במכירת זכויותיכם (לאחר השלמת רישום הבית המשותף), בכדי שתוכלו לקבל מידע מפורט אודות הנושאים שתידרשו להסדיר במסגרת עסקה מסוג זה, וכן את היבטי המיסוי הקיימים.

בברכה,



אילה א.ג.מ יעוץ נדל"ן בע"מ

עו"ד חגי אולמן, מנהל מיוחד