

31 מאי 2021

כ' סיון תשפ"א

לכבוד

חברי קב' הרכישה פסגות החדשה

חברי קבוצה נכבדים,

הנדון: מחזור הלוואות/משכנתאות

1. ברצוננו לעדכנכם כי בשעה טובה, התקבל אישור מבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בנק לאומי") 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 קבוצת רכישה, כפי שהיה עד כה.**
3. בהמשך לשאלות שעלו מצד חברי קבוצה, להלן תדריך לגבי הפעולות והמסמכים הנדרשים לצורך מחזור ההלוואות.
4. מי שמעוניין למחזר את המשכנתא בבנק לאומי - יכול להתקשר לטלפון *6062 או לטלפון *3200. חברי קבוצה אשר לא ניצלו מסגרת אשראי בבנק לאומי או שפרעו זה מכבר את מלוא ההלוואות, יכולים לפנות למוקד הישיר של בנק לאומי בטלפון *6062 ולבקש "מכתב החרגה" (מכתב מטעם בנק לאומי לפיו המשכנתא הכללית הרשומה כיום לטובת הבנק לא חלה על זכויותיכם בדירה) וכן למחוק את השעבוד הרשום לטובת הבנק אצל רשם המשכונות.
5. **הליך מחזור המשכנתא בכלל הבנקים:**

שלב א - בחירת הבנק באמצעותו תמחזרו את ההלוואה (להלן: "הבנק הממחזר"):

- 5.1. **"אישור זכויות"** – כל בנק אליו תפנו יבקש מכם, כתנאי למתן ההלוואה, "אישור זכויות" - מסמך המפרט את זכויותיכם בקבוצה (פרטי הדירה, הצמדות משפטיות, משכנתאות וכו').
- 5.2. **"נסח טאבו"** - נסח רישום מקרקעין בו ניתן לראות את פרטי הרישום בטאבו כפי שהם היום (כיום רשום עו"ד נאמן כבעל זכויות החכירה, רשומה משכנתא כללית לטובת בנק לאומי, רשומות הערות אזהרה לטובת חברי הקבוצה). את נסח הרישום תידרשו להציג לבנק הממחזר.

על מנת לקבל אישור זכויות ונסח טאבו יש לפנות לעורך הדין נוי מרינה ממושרד פיקהולץ-סימנה עורכי דין (להלן: "משרד עורכי הדין") בטלפון: 03-5229091 או דוא"ל: noy@piksimlaw.com

הנ"ל יועברו אליהם ע"י עו"ד מרינה לאחר הסדרת התשלום כמפורט בהמשך.



5.3. **"מכתב כוונות"** – הבנקים השונים אליהם תפנו יבקשו מכם מסמך הנקרא "מכתב כוונות". זהו מכתב בו יצוין הסכום הדרוש לסילוק ההלוואה בבנק לאומי ולהחזרת המשכנתא הכללית (הרשומה לטובת בנק לאומי בטאבו) ולמחיקת השעבודים הפרטניים הרשומים לטובת בנק לאומי על זכויותיכם בדירה אצל רשם המשכונות. לצורך הנפקת המכתב יש לפנות למוקד השירות של בנק לאומי בטלפון*6062.

שלב ב - לאחר בחירת הבנק הממחזר :

5.4. **"כתב התחייבות לרישום משכנתא"** - הבנק הממחזר ינפיק מספר מסמכים, ובין היתר, יבקש מסמך "התחייבות לרישום משכנתא" לטובתו. מסמך זה יתקבל מהבנק הממחזר שיבקש מכם לקבלו בחזרה חתום ע"י עורכי הדין של הקבוצה. עליכם להעבירו להמשך טיפול למשרד עורכי הדין לצורך בחינה משפטית וכן לצורך החתמתו.

5.5. **"בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממחזר"** - הבנק הממחזר יבקש לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין ההתחייבות לרישום משכנתא. אתם תקבלו מהבנק הממחזר את מסמך הבקשה חתום כבר על ידי הבנק ועליכם להעביר את מסמך הבקשה המקורי למשרד עורכי הדין להמשך טיפול.

5.6. **"הסכמת בנק לאומי לרישום משכנתא מדרגה שניה"** – לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממחזר, יש צורך בקבלת הסכמת בנק לאומי. את הפניה בנושא לבנק לאומי מבצע הבנק הממחזר עם מסמך ייעודי לכך. את מסמך הסכמת בנק לאומי כאמור, יש להמציא למשרד עורכי הדין כתנאי לרישום הערת האזהרה לבנק הממחזר.

שלב ג ואחרון – פירעון ההלוואה :

5.7. לאחר מילוי התנאים המשפטיים כאמור לעיל, יבצע הבנק הממחזר העברה בנקאית לבנק לאומי לצורך סילוק ההלוואה והחזרת/מחיקת השעבודים כאמור לעיל. לאחר תשלום זה תוכלו לפנות לבנק לאומי על מנת לקבל מכתב החזרה וכן את המסמכים הנדרשים למחיקת השעבודים הרשומים לטובתו אצל רשם המשכונות (בד"כ הבנק מבטל אותם בעצמו).



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

- 6.1.1. הוצאת נסח טאבו - 15 ₪ (משולם למדינת ישראל).
 - 6.1.2. דמי טיפול בהנפקת אישור זכויות - 87 ₪.
 - 6.1.3. דמי טיפול בכתב ההתחייבות לרישום משכנתא - 187 ₪.
 - 6.1.4. דמי טיפול בבקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממחזר - 187 ₪.
 - 6.1.5. אגרת רישום הערת אזהרה מקוונת (משולם למדינת ישראל) - 128 ₪.
 - 6.1.6. דמי טיפול בהנפקת אישור זכויות (לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממחזר) - 87 ₪.
 - 6.1.7. הוצאת נסח טאבו - 15 ₪ (משולם למדינת ישראל) לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הבנק הממחזר.
- סה"כ לתשלום: 706 ₪.**

יש לבצע העברה בנקאית (העברה אחת במרוכז עבור כל התשלומים הנ"ל) ע"ס 706 ₪ 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 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 6 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.



7. מכירת זכויות:

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

להזכירכם, עד לרישום הבית המשותף כל הליך מכירת הזכויות (ייצוגכם בהסכם המכר, הטיפול מול מיסוי מקרקעין והטאבו וכו') חייב להתבצע באמצעות משרד פיקהולץ-סימנה (בכפוף לתשלום שכ"ט כמפורט בהסכם השיתוף).

לידיעתכם, בוצעו זה מכבר בהצלחה, באמצעות עורכי הדין, מספר עסקאות בפרויקטים השונים של קבוצות הרכישה שאנו מלווים בשכונת נופים.

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 עסקת מכר יד 2 בקבוצת רכישה הינה עסקה מורכבת יותר וכרוכה בהסדרת מס' סוגיות שאינן קיימות במסגרת עסקת יד 2 רגילה.

לעורכי הדין של הקבוצה ניסיון רב בייצוג וטיפול בעסקאות יד 2 במסגרת קבוצת רכישה (ובפרט בעסקאות שבוצעו לאחרונה על ידי חלק מחברי הקבוצה) ואנו ממליצים להתייעץ עימם בכל מקרה של כוונה למכור את הזכויות על מנת שתוכלו להבין מראש אלו נושאים יש להסדיר מול הקונים הפוטנציאליים וכן להבין את משמעות תשלום המס המשולם למדינת ישראל (בהנחה שהעסקה לא פטורה מתשלום מס).

בברכה,

אילה א.ג.מ יעוץ נדל"ן בע"מ