

דפי הסבר

תדריך ללווים בנושא קבלת הלוואה – משכנתא הפוכה

לווים נכבדים,

אנו מודים לכם על פנייתכם לקבלת הלוואה בכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "החברה").

בתדריך שלהלן תוכלו למצוא מידע ראשוני אודות אפשרויות המימון העומדות לרשותכם וכן סקירת השלבים השונים עד לקבלת ההלוואה ותנאי תשלומה.

אין בתדריך זה מעין יעוץ משפטי. הנוסח של הסכם ההלוואה ונספחיו שייחתם במועד העמדת ההלוואה הוא הנוסח המחייב.

יובהר כי הוראות הדין ביחס לניהול הלוואות לדיור יחולו על הלוואה לדיור אף אם אינן מפורטות בתדריך זה לרבות שינויים שיחולו בדין לאורך כל תקופת הלוואה.

בכל מקרה שבו יש מקום לפרש סעיף מסעיפי "דפי ההסבר" שלהלן פירוש שאינו עולה בקנה אחד עם האמור ב"הסכם הלוואה" ובנספחיו גוברות הוראות ההסכם.

עליכם לקרוא בעיון גם את כל מסמכי ההלוואה עליהם תדרשו לחתום.

יועצינו עומדים לרשותכם להבהרות נוספות וישמחו לענות על כל שאלותיכם בדבר ההלוואות העומדות לרשותכם ובמידת התאמתן לצרכים שלכם, וכן לתת מענה לכל פניה שלכם בכתב או בעל-פה.

לקבלת מידע ראשוני כאמור, באפשרותכם לפנות אלינו בטלפון מס' 03-6251000 או לבקר באתר האינטרנט כתובת אתר האינטרנט שלנו www.clalbit.co.il

אישור ההלוואות ותנאיהן הינם בכפוף לקריטריונים של החברה. החברה רשאית לשנות ו/או להפסיק את סוגי ההלוואות שמוצעות על ידה להלן בכל עת.

הקדמה

החברה מציעה הלוואות כנגד שעבוד נכס מקרקעין לכל מטרה, לצורך רכישה ו/או מחזור הלוואה לדויר, לבני 55 ומעלה. במקרה של זוג לווים גם על הלווה הצעיר להיות מעל גיל 55.

ניתן לקבל את ההלוואה כסכום חד פעמי או למשך אותה בחלקים, על פי בחירתכם. במקרה של משיכה בחלקים, תשלום הריבית הינו רק על ההלוואה שנלקחה בפועל.

ניתן להחזיר את מלוא ההלוואה בכל עת וללא קנסות ועמלות פירעון מוקדם, ראו פירוט בפרק "פירעון ההלוואה".

מאחר ובמשכנתא הפוכה ניתן לבחור מסלול ללא החזרים חודשיים, במקרה כזה הלווים אינם צריכים להיות בעלי הכנסה חודשית קבועה וכן לא ידרשו לרכוש פוליסת ביטוח חיים.

שיעור המימון וסכום ההלוואה נקבעים בהתאם לגיל הלווה הצעיר ביותר.

ניתן ללוות החל מ- 10% מערך הבית (בגיל 55) ועד 60% (בגיל 90 ומעלה), כל זאת בכפוף לסכום ההלוואה המינימלי של 250,000 ₪. בכל מקרה, אחוז המימון הינו על פי שיקול הדעת הבלעדי של החברה בלבד.

לרשותכם מחשבון מקוון לחישוב סכום ההלוואה שתוכלו לקבל בהתאם לגיל באתר של כלל חברה לביטוח בע"מ בכתובת www.clalbit.co.il

תיאור כללי של הלוואות המוצעות על ידי החברה – סוגי הלוואות

1. הלוואה קבועה צמודה:

בהלוואה זו הריבית הינה ריבית קבועה לאורך כל תקופת ההלוואה, צמודה (קון + ריבית) למדד המחירים לצרכן המפורסם אחת לחודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד").

2. הלוואה משתנה פריים:

הלוואה שקלית, לא צמודה למדד. ריבית "הפריים" כפי שנהוגה בחברה הינה ריבית המוצהרת על ידי נגיד בנק ישראל ("ריבית בנק ישראל") בתוספת 1.5% לשנה (להלן: "העוגן") בתוספת מרווח קבוע.

בהלוואות על בסיס ריבית הפריים, העוגן עשוי להשתנות לאורך תקופת ההלוואה, בתדירות של אחת לחודש, בכפוף לשינויים בריבית בנק ישראל אך המרווח נשאר קבוע לאורך כל תקופת ההלוואה.

3. הלוואה קבועה לא צמודה:

בהלוואה זו הריבית קבועה לאורך כל תקופת ההלוואה ללא הצמדה למדד, קרי תשלום חודשי קבוע לאורך כל חיי ההלוואה ללא שינוי.

אפשר לשלב סוגים שונים של הלוואות בתיק הלוואה אחד, חלקו היחסי של כל מסלול ביחס לסכום הלוואה שיאושר ע"י החברה ייקבע עפ"י שיקול דעתה הבלעדי ולאחר ובכפוף לבחינה פרטנית של התיק ע"י וועדת האשראי.

אפשרויות תשלום

הלוואת שפיצר

החזר חודשי של קרן, הצמדה (ככל שחלה) וריבית - הלוואה אשר תנאי ההחזר שלה כוללים החזר חודשי לפי "לוח שפיצר" (קרן + ריבית + הצמדה ככל שחלה). במסלול זה הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה (ככל שחלים), יפרעו בתשלומים חודשיים רצופים החל מהחודש הראשון שלאחר העמדת ההלוואה ועד לפירעון מלוא ההלוואה בשלמותה.

הלוואת בלון

בלון חלקי:

הלוואה אשר לפי תנאי ההחזר שלה יתרת קרן ההלוואה וההצמדה למדד אם חל בהתאם למסלול, מוחזרים בתום תקופת ההלוואה/סילוקה המלא, במסלול זה הריבית בלבד תיפרע בתשלומים חודשיים רצופים החל מהחודש הראשון שלאחר העמדת ההלוואה כשהיא נושאת עליה הפרשי הצמדה למדד (אם חל בהתאם למסלול). הקרן + הפרשי הצמדה על הקרן ככל וחלים (בהתאם למסלול) ישולמו במעמד פירעון/סילוק מלא של ההלוואה.

בלון מלא:

הלוואה אשר לפי תנאי ההחזר שלה יתרת ההלוואה מוחזרת במלואה בתום תקופת ההלוואה/סילוקה המלא. בהלוואת בלון הקרן + הריבית כפי שחושבה ונצברה מדי חודש בחודשו + הפרשי הצמדה על הקרן והריבית (ככל שחלים בהתאם למסלול) ישולמו בבת אחת במועד פירעון/סילוק מלא ההלוואה.

שיקולים בקביעת הרכב הלוואה/ תמהיל

היות ולכל הלוואה מאפיינים שונים יש בהם השפעה על פרמטרים חשובים כגון: יציבות החזר חודשי, גובה ריבית ביחס לתקופת ההלוואה, הצמדה למדד וכו', ולכן ישנה חשיבות רבה לבחירת תמהיל/הרכב ההלוואה מתוך הבנת החשיפה של מסלולים שונים לתרחישים כלכליים שונים.

עליכם לבחון את המסלולים ואת התמהיל בקפידה ולתכנן הרכב הלוואה כזה שיאפשר איזון בין יתרונותיהם של הפרמטרים השונים בהלוואה ופיזור סיכונים בעולם של אי וודאות הכלכלית. יודגש כי במהלך תקופת ההלוואה עשויים להתממש מצבים כלכליים שונים ולהשפיע על יציבות ההחזר החודשי של ההלוואה, על היכולת שלכם לעמוד בהחזר ההלוואה כסדרה (ככל שבכוונתכם לשלם תשלום חודשי כמפורט לעיל) ועל היתרה לסילוק במועד הפירעון, שינויים כגון: שינויים במדד המחירים לצרכן, שינויים בריבית הפריים.

באמצעות מחשבון מקוון באתר של כלל חברה לביטוח בע"מ בכתובת www.clalbit.co.il

תוכלו לבחון ולתכנן הרכבים/תמהילים שונים של ההלוואה בטווחי זמן שונים, וזאת לצורך קבלת אינדיקציה על השפעת שינויים בתמהיל הנבחן על סכום ההחזר החודשי ועל הסכום שישולם עד סוף תקופת ההלוואה.

סדרי קבלת ההלוואה

אישור עקרוני

לאחר שתגבשו החלטה בדבר ההלוואה הרצויה לכם, תדרשו להגיש בקשה לקבלת אישור עקרוני.

בתהליך הגשת בקשה לאישור העקרוני לא מושטות על המבקש עלויות כלשהן.

לרשותכם טופס בקשה לקבלת הלוואה באתר החברה וכן באפשרותכם להגיש בקשה באופן דיגיטלי באתר החברה בכתובת www.clalbit.co.il

בקשה שאינה מוגשת באופן דיגיטלי, יש למלא את הטופס ולשלוח אלינו במייל לכתובת MashkantaAfucha@clal-ins.co.il, כמו כן ניתן לאסוף את הטופס ממשרדינו או לבקש לקבלו בפקס/ דואר אלקטרוני.

כדי לקבל אישור עקרוני להלוואה עליכם לעמוד בקריטריונים ובתנאים בהתאם לדרישת החברה, במספר מישורים ובין היתר: גיל המבקשים, טיב הנכס לשעבוד וערכו, מידע אודותיכם שיתקבל ממאגר נתוני האשראי וכד'.

בין השאר יהיה עליכם למסור בבקשתכם לקבלת אישור עקרוני מידע כגון: מידע על לוויים/מבקשים, מטרת ההלוואה, פרטי הנכס המוצע לשעבוד וערכו, פרטים בדבר נכסים נוספים בבעלותכם, פרטים אודות כל חשבונות הבנק שלכם, נתוני עיסוק והכנסות במידת הרלוונטיות, הלוואות והתחייבויות נוספות, הרכב הלוואה מבוקש וכד'. במקרים מסוימים ולפי שיקול דעת החברה תדרשו לספק מידע נוסף להשלמת הליך הבקשה לאישור העקרוני.

החברה אינה מתחייבת לאשר הלוואה לכל מי שעומד בקריטריונים הנ"ל ולא בכל מקרה תדחה בקשה להלוואה אף למי שאינו עומד בהם, וזאת ללא צורך לנמק את מכלול שיקוליה. לאחר הגשת הבקשה תקבלו מהחברה הודעה על אישור או דחיית הבקשה.

במידה ובקשתכם תאושר עקרונית **בהתבסס על נתונים שמסרתם**, יתקבל אישור עקרוני אשר יכלול בין היתר, תמהיל מסלולים לפי בקשתכם ו/או תמהיל המותאם לצרכי ומאפייני המבקש לפי שיקול דעת החברה, ורשימת מסמכים ראשוניים אותם יהיה עליכם להגיש ותנאים בהם יהיה עליכם לעמוד. האישור העקרוני יכלול נתונים בדבר שיעור הריבית השנתית בהלוואה ובנוסף תוצג הריבית הכוללת החזויה שהיא העלות הממשית של האשראי הכוללת גם תחזית של עוגגי/בסיס ריבית לאורך תקופת ההלוואה.

תוקף האישור העקרוני והריביות בו יהיה למשך 24 יום מיום מתן האישור העקרוני. בתום מועד זה רשאית החברה לעדכן את נתוני הריבית ו/או הרכב ההלוואה.

מודגש כי במסלול ריבית הפריים תקופת שמירת הריבית חלה רק על שיעורי התוספות לריבית הבסיס, משמע – ריבית הפריים ("העוגן") עשויה להשתנות גם במהלך תקופת שמירת הריבית. מובהר כי לאחר תקופת שמירת הריבית גם שיעורי התוספת/תוספת מרווח לריבית הבסיס עשויים להשתנות.

ככל ויתברר כי הפרטים שנמסרו במסגרת הבקשה לאישור העקרוני אינם נכונים ו/או אינם מלאים, החברה תהיה רשאית לדחות את בקשת ההלוואה או לבטל אישור אם ניתן או לשנות את תנאיו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

ביצוע הלוואה במספר שחרורים

קביעת הריבית בכל שחרור תיעשה בכפוף לסוג ההלוואה ובכפוף לסייגים והוראות הסכם ההלוואה ונספחיו.

במסלול ריבית משתנה – פריים: הריבית שתחול במועד ביצוע ההלוואה ובמשך תקופת ההלוואה כולה (לרבות בכל מועד פירעון חודשי, ככל שמבוצע החזר חודשי) תהיה זו המוצהרת על ידי נגיד בנק ישראל ("ריבית בנק ישראל") בתוספת 1.5% לשנה ובתוספת/גרעית מרווח קבוע בהתאם להסכם ההלוואה ונספחיו.

במסלול ריבית קבועה צמודה, (שחרור בחלקים): ריבית הבסיס תקבע לראשונה במועד ביצוע החלק הראשון של ההלוואה ותוותר באותו השיעור בשאר השחרורים. מדד הבסיס בשחרור הראשון יהיה המדד ידוע במועד ביצוע ההלוואה, ובכל שחרור נוסף מתוך המסגרת, לפי המדד הידוע בעת שחרור כל חלק מן המסגרת.

המצאת מסמכים לצורך פתיחת תיק

על מנת שהחברה תוכל לבחון את הצהרתכם כפי שמסרתם בבקשה לאישור העקרוני, יהיה עליכם להעביר להחברה בהתאם לדרישתה מסמכים שונים כמפורט להלן:

1. תעודת זהות בתוקף כולל ספח עדכני יש להציג תעודות זהות של מבקשי ההלוואה ושל הערבים, כולל ספח.
2. הוכחת מטרות ההלוואה – ייתכן ותדרשו להמציא מסמך רלוונטי להוכחת מטרת ההלוואה כגון הסכם רכישה (אם ההלוואה היא לרכישת דירה, יש להמציא חוזה רכישה חתום כחוק על כל נספחיו), תוכניות והיתר בניה, הצעת מחיר לשיפוץ וכד'.
3. אישור על הון עצמי / אסמכתא להשלמת העסקה בהלוואה לרכישה.
4. נסח רישום מקרקעין לגבי נכסים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין - יש להוציא נסח רישום מעודכן של המקרקעין אותם ברצונכם לשעבד.
5. אישור זכויות בנכס אם הנכס רשום ברשות מקרקעי ישראל ו/או בחברה משכנת (להלן: "גוף רושם"), עליכם להמציא אישור עדכני ומקורי על מצב הזכויות בנכס ופרטי השעבודים, אם יש כאלה, מאותו גוף רושם.
6. דפי תנועה מכל חשבונות הבנק של המבקשים כולל חשבונות עסקיים בעבור 3 חודשים אחרונים.
7. פירוט כל ההלוואות וכן חשבון סופי לסילוק

יודגש כי אלו מסמכים ראשוניים, וייתכנו דרישות נוספות על - פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה לאימות הנתונים/הצהרותיכם בבקשתכם לאישור העקרוני כגון: הסכם חכירה, הסכם שיתוף, הסכם שכירות של נכס נשוא ההלוואה, צו ירושה/קיום צוואה, הסכם ממון וכד'.

החברה רשאית להפעיל קריטריונים נוספים לצורך אישור או דחייה של בקשה להלוואה על-פי שיקול דעתה הבלעדי.

לאחר שימולאו כל ההליכים, יושלמו כל האסמכתאות הנדרשות להנחת דעת החברה ויושלמו כל הבדיקות על ידה, יהיה עליכם לפנות לעורך דין מטעמכם, בפניו תדרשו לחתום על הסכם ההלוואה ונספחיו (פירוט נספחים בנושא "הליכים ומסמכים הדרושים לצורך ביצוע הלוואה" להלן וכגון: טופס אישור להלבנת הון, טופס הכר את הלקוח, נספח ילדים, טופס ויתור זכויות דיור חלופי כפי

שיפורט בהמשך, וכד'). תנאי הכרחי הוא שהלווים יהיו מסוגלים לחתום בעצמם על מסמכי ההלוואה. בחלק מהמקרים תדרשו להמציא גם אישור רפואי המעיד על כשירות המבקשים / הלווים לחתום על מסמכי ההלוואה – בהתאם להחלטת ועדת אשראי- מרופא שבהסמכתו לתת חוות דעת כזו

בין היתר, כתנאי להעמדת ההלוואה לאחר אישורה, תדרשו ליצור שיעבוד לטובת "כלל חברה לביטוח בע"מ" על הנכס המוצע לשעבוד לשביעות רצון החברה.

ההליכים והמסמכים הדרושים לצורך ביצוע ההלוואה

לאחר חתימתכם על הסכם ההלוואה, תתבקשו בין היתר, להמציא לחברה מסמכים הדרושים כמפורט להלן ועל פי קביעת החברה בהתאם לנסיבות ולאופן רישום של הנכס המוצע לשעבוד, ולדאוג לרישום הביטחונות לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ לצורך ביצוע ההלוואה.

להלן רשימת מסמכים, אשר יידרשו בהתאמה לכל תיק הלוואה וייתכנו דרישות נוספות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה:

1. נספח ילדים - בו ילדי הלווים/המבקשים מאשרים כי הינם יודעים אודות נטילת הלוואת משכנתא על ידי הוריהם/ המבקשים.

2. רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין
אם ניתן לרשום משכנתא על הנכס אותו ברצונכם לשעבד, יש לבצע רישום מקוון באמצעות עו"ד מטעמכם או לפנות למשרד רישום המקרקעין (טאבו) הנוגע בדבר עם שטרי משכנתא שיינתנו לכם על-ידינו.
על שטר המשכנתא, כולל נספחיו, יש לחתום רק בפני רשם המקרקעין או בפני עורך-דין. כאשר הזכות הממושכנת היא זכות שכירה (חכירה), יש צורך לעתים באישור הבעלים לרישום המשכנתא.
לעתים נדרשים על- ידי רשם המקרקעין אישורים ומסמכים נוספים לצורך רישום המשכנתא, כגון אישורי תשלום מיסים, אישור עירייה על העדר חובות, ויש לוודא זאת עם רשם המקרקעין עצמו או עם עורך-דין מטעמכם.
את שטר המשכנתא המאושר על-ידי רשם המקרקעין, יש להחזיר למשרדנו, ביחד עם נסח מעודכן.

3. הודעת משכון
כאשר אין עדיין אפשרות לרשום משכנתא על הנכס, תתבקשו לחתום על הודעת משכון של הזכויות החוזיות שלכם לטובת החברה, לרשמה אצל רשם המשכונות ולהמציא לנו אישור רישום המשכון ועיונים בסמוך לביצוע ההלוואה.

4. רישום הערת אזהרה
הערת אזהרה לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ תירשם באמצעות בקשה לרישום הערת אזהרה שתקבלו מאתנו. המסמך שבאמצעותו נרשמה ההערה כשהוא מאושר על-ידי רשם המקרקעין – יוחזר למשרדנו בצירוף נסח מעודכן.

5. התחייבות בעל הנכס לרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין
אם אין עדיין אפשרות לרשום משכנתא על הנכס נשוא ההלוואה, יש להמציא התחייבות לרישום משכנתא בבוא המועד, לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ, מטעם הבעלים הרשום על הנכס או מי שהורשה על-ידו להתחייב לרישום משכנתא. את נוסח ההתחייבות או הבקשה למתן התחייבות תקבלו מהחברה, יש להמציא עותק מקור של כתב ההתחייבות.

6. התחייבות עו"ד להעברת זכויות על שם הלווים והמצאת התחייבות לרישום משכנתא לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ

7. אישור זכויות עדכני מאת רשות מקרקעי ישראל/חברה קבלנית לאחר מתן התחייבות.

8. ייפוי כח נוטריוני
אם אין עדיין אפשרות לרשום משכנתא על הנכס נשוא ההלוואה, תקבלו מאתנו טופס ייפוי כח נוטריוני, עליו עליכם לחתום בפני נוטריון ולהחזירו חתום ומאומת ע"י נוטריון.

9. בטוחה על-פי חוק המכר
חוק המכר (דירות) מחייב מוכרי דירות, יד ראשונה, להבטיח את הכספים ששולמו על-ידי רוכשי הדירות בין היתר באמצעות מתן ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, זאת לאחר תשלום של 7% ממחיר הנכס. אם אתם זכאים לקבל אחת משתי הבטוחות האלה על-פי החוק, יהיה עליכם להמציאה לנו ולהסבה בסכום ההלוואה לטובתנו. על הלווה לוודא שקיבל בטוחות הנ"ל עבור תשלומים שביצע מהון העצמי, החברה תדרוש להציג בטוחות אלו. אם לא ניתנה ערבות בנקאית או ביטוח מיוחד כאמור לפי חוק, אלא נרשמה הערת אזהרה בלבד, הרוכש אינו חייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה אלא לפי התקדמות הבניה כפי שנקבע בתקנות.

10. מכתב החרגה
כאשר מדובר ברכישת דירה מקבלן, יש לשים לב לכך, שלרוב נזקק הקבלן לליווי פיננסי למימון רכישת הקרקע ו/או הבנייה ולכן ניתן יהיה, בדרך-כלל, למצוא שעבוד של הבנק המממן, הרובץ על מקרקעי הפרויקט. במקרה כזה יש לקבל מהבנק המממן והמשעבד מכתב המחריג את דירתכם מתחולת השעבוד ו/או המשכנתא שלו, או מכתב המציין באלו תנאים תוכלו לקבל מכתב החרגה כזה.

11. ערבות בנקאית פיננסית
על-פי שיקול דעתנו ובהתאם להחלטתנו ומבלי שחלה עלינו חובה כלשהי בעניין זה, ייתכן ותתבקשו להמציא ערבות בנקאית עד לרישום המשכנתא או עד לקבלת התחייבות לרישום משכנתא על הנכס. נוסח הערבות יימסר לכם על-ידינו ואתם תתבקשו לחתום על הנספח הנלווה לערבות זו.

12. הסרת שעבודים/מכתב כוונות
אם יש שעבודים על הנכס נשוא ההלוואה, יש להמציא אישור על ביטול השעבודים מאותו גורם שהטיל את השעבוד.
אם ההלוואה המבוקשת באמצעותנו מיועדת לסילוק אותו שעבוד יש להמציא אישור מעודכן/מכתב כוונות מקור והסכמה על יתרות חוב לסילוק השעבוד והסכמה לרישום דרגה שניה מבעל החוב/המשעבד.

13. שמאות
ככלל יש צורך בשמאות של הנכס נשוא ההלוואה. השמאות תיערך על-ידי אחד השמאים מרשימת השמאים של החברה ועלות הכנתה תשולם על –ידכם ישירות לשמאי. החברה תסכים לקבל שמאות של שמאי שלא מרשימת השמאים כאמור לעיל, ובתנאי ששמאות זו נערכה ע"י שמאי שמופיע בהפניה של אחד הבנקים, ולא חלפו יותר מ 90 יום מיום עריכתה. בהלוואות המיועדות חלקן או כולן לבנייה, עשויה להידרש שמאות לשלבים השונים של שחרור הכסף. על השמאות להיות מופנית לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ.

14. פוליסת ביטוח נכס

בפוליסה הנ"ל יש לכלול סעיף שיעבוד לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ לעניין זה ראה פירוט בנושא "ביטוחים" להלן.

15. חתימת דייר/שוכר

במידה ובנכס המוצע לשיעבוד מתגוררים דיירים נוספים באופן קבוע או שהבית מושכר, עליכם לעדכן את החברה על כך. במקרה זה, במועד נטילת ההלוואה על הדיירים הנוספים או השוכרים לחתום על התחייבותם לפנות את הנכס במועד פירעון ההלוואה וזאת כתנאי לאישורה. מובהר כי הנכס המשועבד או חלקו לא יכול להיות מושכר לצד ג' ללא אישור מראש ע"י החברה.

16. אישורים נוספים לפי דרישת החברה

לדוגמה: נספח התיישנות, אישורים על התקדמות בניה, אישורי מיסים, הרשאה לחיוב חשבון בנק מאושרת ע"י הבנק, תצהיר מושבים ואגודות, אישור המוכר על קבלת תמורה ועוד.

17. חתימת הלווים על מסמך ויתור על דיור מוגן ודיור חלוף כחלק בלתי נפרד ממסמכי ההלוואה

מובהר בזאת כי הסכמת החברה להעמיד הלוואה מתבססת בין היתר על:

- זכות החברה לפנות את הלווים ובני משפחתם המתגוררים עימם מהנכס ולמכרו תוך שימוש בתמורת הנכס לסילוק ההלוואה ובכלל זאת כלל הסכומים המובטחים במשכנתא כמפורט בהסכמי השעבוד וההלוואה.
- הסכמת הלווים לוותר על הזכויות וההגנות העומדות להם במקרה של מימוש הנכס ו/או הגבלת זכויות אלה, כמפורט במסמכי השעבוד וההלוואה, על נספחיהם ובין היתר: ויתור על הזכות המוקנית ללווים להיות דיירים מוגנים, באופן שיפנו את הנכס ויתירו אותו ריק מכל אדם וחפץ ללא כל זכות בנכס.
- הסכמת הלווים להגביל את זכותם לדיור חלוף, כמפורט במסמכי ההלוואה ובכלל זאת הגבלת ההגנה הקבועה ללווים במקרה של פינוי הנכס המשמש כדירת מגורים, באופן שמתן סידור החלוף יהיה מותנה בהחלטת רשם ההוצל"פ לאחר שיוכח בפניו, כי אין ללווים ולבני משפחתם מקום מגורים סביר או יכולת כלכלית שתאפשר מימון למקום מגורים סביר או שהועמד להם סידור חלוף בדרך של תשלום סכום כספי, שיאפשר ללווים לשכור דירת מגורים באזור מגוריהם התואמת את צרכיהם לרבות בני משפחתם הגרים עימם למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים או לתקופה ארוכה יותר, אם קיימות נסיבות המצדיקות.

יובהר כי פיצוי זה שיקבע, יחשב כחלק מהוצאות הכינוס ויחולו על הלווה ו/או הערב ו/או הממשכן לפי המקרה.

כחלק מהצהרות הלווים במסמכי ההלוואה, יידרשו הלווים להצהיר בדבר נכסים נוספים שבבעלותם, כאלה המהווים מקום מגורים סביר להם ובני משפחותיהם.

על הבטוחה להיות לשביעות רצון החברה, כל פגם ו/או ליקוי כגון חריגת בניה מהותית ו/או סיווג כדירת נופש ו/או סיווג כמגרש חקלאי ו/או, פיצול ללא היתר, ו/או הערה מהותית בשמאות לגבי טיב הנכס ו/או טיב הזכויות בו ו/או הערה לצד ג' עשוי לפגום בטיב הבטוחה המוצעת ולגרום לסירוב החברה לאשר את ההלוואה.

שחרור כספי הלוואה

בכפוף להמצאת כל המסמכים והחתימות שנדרשו, ובהתאם לתנאי הלוואה תשחרר החברה את כספי הלוואה בהעברה בנקאית לחשבון הלוואה כנגד שיעבוד נכס קיים, או לפקודת המוכר בהלוואות לרכישה.

בהלוואות המיועדות למימון רכישת דירה, הלוואה תועבר ישירות למוכר, התנאי לשחרור הלוואה היא תשלום הון עצמי /מלוא התמורה הנדרשת, כך שכספי הלוואה של החברה יהיו "כסף אחרון" בהשלמת התמורה.

בהלוואות לרכישת דירות חדשות מקבלן התשלום/ים יבוצעו באמצעות שובר/ים מפנקס שוברי תשלום ישירות לחשבון הלוואה וזאת על מנת להבטיח את הנפקת הערבות לפי חוק מכר.

ככל ורובץ על הנכס נשוא הלוואה שיעבוד מטעם גוף אחר/משעבד אותו תדרשו לסלק, יועבר מתוך כספי הלוואה וכנגד מכתב כוונות מקורי בתוקף ובכפוף לבירור יתרה עדכנית אצל המשעבד ביום ביצוע הלוואה, מלוא סכום יתרת הלוואה למשעבד.

העברת כספי הלוואה תבוצע לאחר מילוי דרישות החברה והצגת אסמכתאות לפי שיקול דעת החברה. ככל ותבקשו לשחרר את הלוואה בחלקים, עליכם להורות **בכתב** לחברה בדבר אופן השחרור כספי הלוואה, וכך בכל שחרור.

הוצאות ועמלות

בתהליך קבלת הלוואה ובמהלכה, לפי העניין, תחויבו בעמלות והוצאות, בין היתר, כמפורט להלן:

עמלת פתיחת תיק - בשיעור הקבוע בתעריפון.

במשך תקופת הלוואה ובמקרה הצורך, תחויבו בעמלות כגון: רישום בטחונות, גרירה, הסכמות לשעבודים ככל ויתבקשו על ידכם, ביטול תיק הלוואה הכל כפי שמפורט בתעריפון משכנתאות בקישור לעיל. החיוב בעמלות הינו בנפרד בגין כל הלוואה שבוצעה/שתבוצע על ידכם.

תעריף מפורט ומעודכן של עמלות החברה, אשר משתנה מעת לעת, שניתן למצוא במשרדי החברה בת"א ובאתר www.clalbit.co.il (להלן: "תעריפון").

הוצאות נוספות שיש לקחת בחשבון לפני שלוקחים משכנתא, כגון:

- אגרות לטאבו ו/או לרשם המשכונות. במידה ותבחרו לרשום שיעבוד באופן מקוון – עליכם לפנות לעורך דין מטעמכם. (בהתאם לנהלי רישום במקרים מסוימים ניתן לרשום שיעבוד גם באמצעות הגעה לשכת רישום המקרקעין במקרה כזה תדרשו להחזיר את השטר המקורי למשרדי החברה).
- עלות הנוטריון – עבור יפוי כח נוטריוני.
- פרמיות ביטוח מבנה לחברת הביטוח (פירוט בהמשך בפרק ביטוחים).
- שכ"ט שמאי מקרקעין עבור דוח שמאות לנכס.
- תשלום לרופא לקבלת חוות דעת בגין מצב קוגנטיבי ו/או כשירות הלוואה/המבקשים.
- תשלום שכ"ט לעו"ד שמאמת חתימות בהסכם הלוואה ונספחיו.

אופן תשלום ההלוואה ומועד הפירעון החודשי **במידה והלוואה מבקשים מסלול עם החזר חודשי של ההלוואה**

תשלום ההלוואה מתבצע באמצעות חיוב חודשי של חשבון הבנק של הלוואה. לצורך כך בטרם העמדת ההלוואה תדרשו להקים הרשאה לחיוב חשבונכם לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ באמצעות קוד מוסד שיימסר לכם במעמד חתימה על מסמכי הלוואה. עליכם לבדוק בבנק שלכם, במועד הפירעון שנקבע בהסכם, ולוודא כי חשבונכם מחויב בהתאם.

אם מסיבה כלשהי החיוב לא שולם במועדו עליכם לפנות אלינו מיד ולשלמו. חיוב שלא שולם במועד יישא ריבית פיגורים שנתית בהתאם לקבוע במסמכי ההלוואה ותחויב כל זמן שהפיגור אינו מסולק.

מבלי לגרוע מהאמור, במקרה שהוראת הקבע תבוטל או תחולל בהעדר פירעון שלוש פעמים במהלך חיי ההלוואה, החברה תבטל את הוראת הקבע הנ"ל ותוסיף לקרן ההלוואה את כל אותם תשלומים שלא שולמו (לרבות כל תשלומי חובה החלים על הלוואה בקשר עם הנכס), בכפוף להוראות הסכם ההלוואה, בצירוף הוצאות הגביה, וריבית פיגורים של אותם תשלומים שחוללו.

כמו כן במקרה שהוראת הקבע תבוטל ו/או תחולל, החברה תפעל לשנות את מסלול ההלוואה למסלול "לא משלם" – מסלול בלון - כפי שמפורט בפרק "אפשרויות תשלום" לעיל ובהתאם להוראות הסכם ההלוואה, ומבלי שתהיה חייבת לקבל את הסכמת הלוואה ו/או מבלי שתהיה חייבת לשלוח הודעה מוקדמת ללוואה על מעבר מסלול. במקרה כזה תופסק הגביה החודשית באמצעות הוראת הקבע ולא ישולמו תשלומים חודשיים לפירעון ההלוואה. כל יתרת ההלוואה (קרן, ריבית כפי שתחושב מדי חודש ונצברה על הקרן והצמדה בגין סכום זה) תשולם בתשלום אחד במועד פירעון ההלוואה כפי שמפורט בפרק "פירעון ההלוואה" להלן ובהתאם להוראות ההסכם.

אתם רשאים לבחור מועד קבוע לפירעון ההלוואה באחד משלושת המועדים האלה: 1 בחודש, 10 או 15 בחודש.

אי בחירת מועד כאמור, כמוה כבחירה ב 1 בחודש.

מועדי ביצוע הלוואה לצורך קביעת לוח סילוקין בהלוואות צמודות למדד

כאמור לעיל, לבחירתכם מועד פירעון של ההלוואה הוא ב- 1, ב- 10, או ב- 15 בחודש.

היום הנבחר לפירעון ההלוואה	מועד ביצוע ההלוואה בפועל	מועד ביצוע ההלוואה לצורך לוח סילוקין	מועד פירעון ראשון
1 בחודש	1-15 בחודש	1 בחודש	1 בחודש הבא
	16-31 בחודש	1 בחודש הבא	1 בחודש שלאחר החודש הבא
10 בחודש	1-15 בחודש	10 בחודש	10 בחודש הבא
	16-31 בחודש	10 בחודש הבא	10 בחודש שלאחר החודש הבא
15 בחודש	1-15 בחודש	15 בחודש	15 בחודש הבא
	16-31 בחודש	15 בחודש הבא	15 בחודש שלאחר החודש הבא

התחשבנות עבור תקופת ביניים

כאשר היום הנבחר לפירעון ההלוואה ומועד ביצוע ההלוואה אינם חלים באותו יום של חודש, תערך התחשבנות עבור מספר הימים שבין מועד ביצוע ההלוואה בפועל לבין מועד לביצוע ההלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין (להלן: "תקופת ביניים").

אם מועד ביצוע ההלוואה בפועל מוקדם ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין, תשלמו לחברה במועד הפירעון הראשון ריבית גם בעבור תקופת הביניים זאת, בנוסף לתשלום שעליכם לשלם על-פי לוח הסילוקין.

אם מועד ביצוע ההלוואה בפועל מאוחר ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין, תזוכו בריבית עבור תקופת הביניים. כאמור ההתחשבנות בגין הריבית תעשה במסגרת התשלום הראשון של ההלוואה או חודש לפני מועד התשלום במקרה בו מועד הביצוע בפועל מוקדם ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח סילוקין.

ריבית עבור תקופת הביניים תחשוב לפי הריבית החוזית של ההלוואה.

התחשבנות בגין הפרשי הצמדה למדד

בהלוואה צמודה למדד, בה תאריך ביצוע ההלוואה שונה מהיום בחודש בו חל מועד פירעון של ההלוואה, ההתחשבנות בגין הפרשי הצמדה תיעשה על-ידי קביעת מדד בסיס להלוואה, המתקבל מתיקון המדד הידוע.

לצורך קביעת מדד הבסיס יילקחו בחשבון הפרמטרים שלהן: מספר הימים בין מועד ביצוע ההלוואה בפועל לבין מועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין, מספר הימים בחודש והשינוי שחל במדד בין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד התשלום הראשון.

מדד הבסיס יכול שיהיה גבוה או נמוך מהמדד הידוע במועד ביצוע ההלוואה, אך הוא יהווה את המדד הבסיסי בהלוואה.

פירעון ההלוואה

אתם תוכלו לפרוע את הלוואה בכל עת וללא קנסות, על ידי מכירת הבית או באמצעות מקורות אחרים.

בהלוואת משכנתא הפוכה לא תדרשו לשלם עמלות פירעון מוקדם.

ההלוואה תועמד לפירעון במקרים הבאים:

במועד פטירת אחרון הלווים – במקרה כזה ניתנת לשאירים תקופה של עד 12 חודשים מיום פטירת אחרון הלווים, לפירעון ההלוואה, לרבות בדרך של מכירת בית.

במקרה של הפרת הוראות ההסכם כמפורט בהסכם ההלוואה.

אנו מתחייבים, כי במקרה שבו יתרת ההלוואה במועד הפירעון תהיה גבוהה מהתמורה המתקבלת ממכירת הבית בדרך של מימוש, אתם או יורשיכם לא תדרשו לשלם את ההפרש, והכל בכפוף לסייגים כפי שמפורטים בהסכם ההלוואה (כגון: מצגי הלווה אינם נכונים, הפרה מהותית של התחייבויות הלווה, פגם בבטוחות וכד').

פירעון מוקדם של ההלוואה יכול שיהיה על ידי פירעון מוחלט של כל ההלוואה או פירעון חלקי בתנאי שסכום הפירעון המוקדם לא יפחת מ- 10% מהסכום המקורי של ההלוואה או מ- 10% מיתרת ההלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל, לפי הגבוה מבניהם.

את ההודעה בדבר הפירעון המוקדם יש להמציא לפחות 30 יום מראש, באחת מהדרכים המפורטות להלן:

- בדואר אלקטרוני בכתובת mortgage@clal-ins.co.il
- באמצעות פקס מספר 03-6251044
- באמצעות דואר לכתובת משרדי כלל חברה לביטוח בע"מ, יחידת המשכנתאות, רח' ראול ולנברג 36 ת"א.
- ניתן להגיע פיזית למחלקת הגביה במשרדי יחידת המשכנתאות בשעות קבלת קהל 08:30 - 14:00.
- ניתן לפנות למחלקת גבייה בטלפון מס' 03-6251009, 03-6251024

גרירת משכנתא

באפשרותכם להגיש בקשה לגרירת משכנתא לנכס חלופי אחר במקום הנכס המשועבד/הממושכן ללא שינוי תנאי הלוואה הקיימים למעט שינויים מחויבים בעקבות גרירת שיעבוד לנכס אחר ובלבד שהועמדו להחברה בטחונות מתאימים ומקובלים בהחברה ולפי דרישת החברה וזאת נכון למועד בקשת הגרירה, והכל בכפוף להוראות הדין, לקריטריונים, נהלי ומדיניות האשראי של כלל חברה לביטוח בע"מ.

ביטוחים – ביטוח נכס/מבנה

כתנאי לביצוע ההלוואה תדרשו להמציא פוליסת ביטוח מבנה.

לידיעתכם הנכם רשאים לערוך את פוליסת ביטוח המבנה באמצעות כל חברת ביטוח ו/או סוכנות ביטוח בהתאם לתנאים והדרישות המפורטים במסמך זה ובהסכם ההלוואה.

ברכישת דירה החובה לבטח את הנכס בביטוח מבנה חלה ממועד בו התחייב המוכר למסור את הדירה לקונה אלא אם הדירה נמסרה לקונה קודם למועד האמור.

אם לא נקבע בהסכם המכר המועד בו תימסר הדירה לידיכם, או אם ברצונכם לקבוע מועד אחר לתחילת הביטוח, אזי עליכם להודיע לנו על-כך **בכתב**, ואנו ניתן הסכמתנו למועד המבוקש על-ידיכם בכפוף לכך שמועד זה אינו מגדיל הסיכון שלנו.

עליכם להמציא בטרם ביצוע ההלוואה כאמור פוליסת ביטוח מבנה על סכום שאינו עולה על יתרת הלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, היינו יתרת הלוואה משוערכת בניכוי ערך קרקע המתייחס לדירה ובתוספת 20% מהיתרה שהתקבלה. לתשומת לבכם, קביעת סכום הביטוח למבנה לפי "יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת" ולא על פי ערך כינון למבנה, הינו מצב של ביטוח חסר. המשמעות של ביטוח חסר בפוליסת ביטוח מבנה היא שהפיצוי שיתקבל במקרה של נזק לא יעלה על סכום הביטוח ומפיצוי זה תופחת ההשתתפות העצמית. מומלץ להימנע ממצב של ביטוח חסר ובמידה ותבחרו לבטח הנכס בביטוח חסר יהיה זה באחריותכם הבלעדית.

על הפוליסה לביטוח מבנה לכלול בין היתר סעיפים הבאים: פיצוי בגין נזקי אש, מים, רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים. **על הפוליסה להיות משועבדות לטובת "כלל חברה לביטוח בע"מ" אשר תהא מוטב בלתי חוזר, ולכלול סעיף הודעה מוקדמת של 30 יום במקרה של ביטול פוליסה**

אין חובה להמציא ביטוח מבנה בהלוואות בסכומים או שהיתרה בהן מתחת ל 30,000 ₪.

האחריות לחידוש הפוליסה ולשעבודה לטובתנו לפני תום תוקפה של פוליסה קיימת היא שלכם, ועליכם לדאוג להעביר עותק מהפוליסה לידינו. אם לא פעלתם כאמור לעיל נהיה רשאים, אך לא חייבים, לבטח את הנכס בהתאם לאמור בהסכם ההלוואה. **הלווה/המבקש רשאי לבצע את הביטוחים בכל חברת ביטוח לפי בחירת המבקש/הלווה.** תנאי הפוליסה יהיו טעונים את אישורנו, ואנו רשאים לעמוד על קיום התנאים הדרושים להבטחת זכויותינו.