

מילון מונחים:

א'

אישור זכויות - אישור זכויות מונפק על ידי גורם מוסמך כגון לשכת רישום המקרקעין המפיקה נסחים (ראה ערב נסח טאבו), רשות מקרקעי ישראל או חברה משכנת הפועלת מטעמו לפי העניין והמקרה ומפרט את הזכויות הרשומות לגבי נכס מסוים וכולל פרטי זיהוי של הנכס (גוש/ חלקה/מגרש/כתובת וכו'), בעלי הזכויות בנכס וגורמים שלטובתם רשומים שעבודים או עיקולים על הנכס.

אישור עקרוני - אישור עקרוני הינו אחד השלבים הראשונים בתהליך קבלת המשכנתא המהווה בדיקה ראשונית לגובה המשכנתא המבוקש. במסגרת הפניה יש לתת פרטים ראשוניים הקשורים בלווים ובנכס אותו מעוניינים לרכוש. האישור העקרוני מותנה בכך שכל הפרטים שמסרתם במעמד הגשת הבקשה יאושרו ויאומתו, ולא יתגלו פרטים נוספים שימנעו מהבנק לאשר את הבקשה. האישור יכול להינתן לכל הסכום המבוקש או לחלק ממנו והוא עשוי לכלול התניות שונות למתן ההלוואה.

ב'

ביטוח חיים - ביטוח זה מבטיח שבמקרה של פטירת אחד הלווים המבטוחים, חברת הביטוח תשלם לבנק את יתרת ההלוואה שזמן פירעונה טרם הגיע ובכך תפטור את בני המשפחה מתשלום ההלוואה כפוף לתנאי הפוליסה.

ביטוח מבנה - הבנק דורש כי הנכס שישועבד לבנק בגין ההלוואה ומשמש לה כבטוחה, יהיה מבטוח בביטוח מבנה הכולל סעיף שעבוד לבנק הבינלאומי, סעיף הודעה מוקדמת של 30 יום על ביטול הביטוח, ביטוח כנגד רעידות אדמה, נזקי אש ונזקי צנרת.

בטחונות- בטחונות וערבויות הם מסמכים משפטיים, שהבנק דורש כדי להבטיח את פירעון הלוואת המשכנתא. הוצאת המסמכים הללו מאפשרת לבנק גם לבדוק ולדעת אם הנכס אותו אתם רוצים לקנות לא משועבד או מעוקל.

ג'

גרירת משכנתא - גרירת משכנתא הינה העברת שיעבוד מנכס אחד לנכס אחר (החלפת בטוחה), כאשר בסופו של תהליך מתבטל השעבוד בגין נכס קיים (משועבד) ונרשם שעבוד על נכס אחר, כביטחון לאותה ההלוואה. הגרירה מתבצעת, בדרך כלל, כאשר מוכרים דירה ישנה וקונים דירה חדשה, ולא רוצים לסלק את ההלוואה הקיימת בעת מכירת הדירה. תהליך גרירת המשכנתא, בדומה לתהליך ביצוע ההלוואה, כולל מספר שלבים: הגשת הבקשה לגרירה ואישורה, רישום שעבוד על הנכס החדש ושחרור השעבוד הרובץ על הנכס הקיים. במקרים של גרירת כספי הלוואת זכאות, תנאי ההלוואה עשויים להשתנות במעבר מיישוב ליישוב, בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון.

ה'

הערת אזהרה - הערה הנרשמת בספרי רישום המקרקעין (ומופיעה בנסח הטאבו) לגבי נכס המקרקעין על מנת להזהיר את המתעניין בנכס על כך שלנכס זה יש בעלי זכויות נוספים לבעל הזכויות הרשום ולתת לו הגנה מפני נושים של הבעלים הרשום.

הצמדה למדד – הכוונה למדד המחירים לצרכן – מדד המחושב על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ונערך על פי "סל תצרוכת" ממוצע הנקבע על ידי הלשכה. המדד מפורסם מדי 15 בכל חודש, ומבטא את שיעור האינפלציה בישראל. בהלוואות צמודות למדד תשלומי ההלוואה קרן וריבית ישולמו בצירוף תשלומי תוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, כמפורט בחוזה ההלוואה.

הערכת שמאי - כדי לוודא שהנכס שבכוונתכם לשעבד מהווה בטוחה טובה לבנק, דורש הבנק הערכת שמאי מקרקעין. הערכת שמאי הינה הערכת שווי השוק של נכס נדל"ן שונים, באופן

אובייקטיבי. בקביעת שווי הנכס השמאי מביא בחשבון גורמים רבים הקשורים לנכס (מיקומו, מצבו, מאפייניו) וכן בשוק (מחירי הנדל"ן ביום ההערכה). יש להזמין שמאי מתוך רשימת שמאים המקובלת על ידי הבנק. התשלום יתבצע ישירות מול השמאי. מסגרת האשראי שתוכלו לקבל תיגזר משווי הנכס על פי חוזה הרכישה או על פי הערכת שמאי - הנמוך מביניהם.

ז'

זכאות (הלוואת זכאות) - מדינת ישראל מעניקה סיוע לרכישת דירה באמצעות משכנתאות בתנאים מועדפים. משכנתאות אלה - משכנתאות לזכאים - ניתנות באמצעות משרד השיכון והבינוי עפ"י קריטריונים שנקבעו לזכאות. קבלת משכנתאות לזכאים אפשרית לאחר קבלת תעודת זכאות.

י'

ייפוי כוח נוטריוני - הבנק מבקש בדרך כלל ייפוי כוח שנחתם בפני נוטריון, המאשר את חתימת הממשכנים, ובו הם מייפים את כוחו של הבנק לפעול לרישום הנכס על שמם ולבקש מהרשות המוסמכת לכך לרשום משכון או משכנתא לטובת הבנק.

כ'

כושר החזר - מידת יכולתו של לווה לעמוד בסכום החזר החודשי לאורך זמן, כנגזר מסך הכנסותיו הפנויות ומאומדן הוצאותיו השוטפות.

נ'

נסח טאבו - נסח טאבו או העתק רישום מפנקס המקרקעין הוא מסמך, מאושר על ידי לשכת רישום מקרקעין, הכולל את הנתונים המופיעים במרשם המקרקעין לגבי יחידה רישומית מסוימת. זהו מסמך מפורט מחייב ורשמי לגבי פרטי הנכס והבעלות עליו, כולל הלוואות ושיעבודים. כיום, זו הדרך העיקרית בה המשתמשים במרשם המקרקעין בישראל מעיינים במידע הכלול במרשם.

מ'

מכתב הסכמה - זהו מכתב המונפק ע"י הבנק לטובתו משועבד הנכס ובו מאשר הבנק לגורם אחר (בנק אחר/ גורם פיננסי/פרטי אחר) לרשום שיעבוד נוסף על הנכס. מכתב הסכמה כאמור מבוקש כאשר הלווה נוטל אשראי נוסף מבנק/גורם אחר או כאשר הלווה ממחזר הלוואה קיימת בבנק/גורם אחר ולשם כך נדרש לשעבד את הנכס.

מכתב כוונות - מכתב כוונות הוא מסמך המונפק על ידי הבנק ומאשר כי בכפוף לביצוע תנאים מסוימים עד לתאריך מסוים, מתחייב הבנק להסרת השעבוד הרובץ על הנכס שמשועבד לטובתו.

משכון זכויות - משכון זכויות הוא שיעבוד זכויותיכם החוזיות בנכס (המוקנות לכם בחוזה הרכישה) לטובת הבנק, עד לרישום המשכנתא בפועל. השעבוד נעשה באמצעות מסמך "הודעת משכון" שיונפק לכם ע"י הבנק, עליו תתבקשו לחתום ולרשום ברשם המשכונות. רישום המשכון כרוך בתשלום אגרה למשרד המשפטים.

משכנתא – שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזרת הלוואה. השעבוד נעשה כבטוחה להחזר ההלוואה על ידי בעל הזכויות בנכס, לטובת הבנק ונרשם בלשכת רישום המקרקעין.

משכנתא בדרגה שווה (פרי-109) - במקרה שהדירה שברשות הלווים משועבדת לבנק מסוים, והם מעוניינים לקבל הלוואת משכנתא מבנק אחר. פירוש ההסכמה ל"דרגה שווה": היא שלשני הבנקים תהיה משכנתא ראשונה בדרגה שווה ביניהם, כלומר: אם הדירה הממושכנת תמומש, יקבל כל בנק את חלקו בסכום שיתקבל.

משכנתא בדרגה שניה- משכנתא שניתנה על נכס שיש עליו כבר משכנתא וזו פחותה בדרגתה מהמשכנתא הראשונה. אם ימומש הנכס יקבל בעל המשכנתא הראשונה את הסכום שבעל החוב חייב לו מתוך כספי המימוש ורק לאחר מכן יקבל בעל המשכנתא השנייה את כספו מיתרת הסכום.

משכנתא עד אליך – שירות הניתן ללקוחות הנוטלים משכנתא. הבנק יעניק ללווים סיוע בכל הקשור לרישום הביטחונות הנדרשים בקשר עם המשכנתא, בלשכות רישום המקרקעין ("טאבו") או במשרדי רשם המשכונות, לפי העניין. כמו כן, יסייע הבנק ללווים בכל הקשור להמצאת נוסחי רישום ודפי עיון, בהתאם לדרישות הבנק. שירות זה כרוך בעמלה

ע'

ערבות חוק מכר דירות – ערבות המוציא בנק, לבקשת מי שמוכר דירה שהוא בנה בעצמו או ע"י אדם אחר, וזאת לטובת רוכש הדירה והבאה להבטיח את החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה וזאת במקרה שהמוכר לא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, ואשר הינה בתוקף עד להשלמת בנית הדירה, מסירת החזקה ורישום הערת אזהרה לטובת הקונה או חתימת חוזה חכירה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל, לפי העניין.

עמלת אי הודעה מוקדמת - גובה העמלה עומד על 0.1% מהסכום הנפרע. ניתן להימנע מתשלום עמלה זו אם מודיעים בכתב לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם, לפחות 10 ימים לפני ביצוע הפירעון, אולם לא יותר מ- 45 יום. אם הלווה ימסור לבנק הודעה מוקדמת אך לא יפעל לפיה, לא תיחשב לצורך חישוב תשלום זה הודעה מוקדמת נוספת שיתן הלווה לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה, במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה.

עמלת הפרשי שער - עמלה זו תגבה בהלוואות נקובות במטבע חוץ/צמודות למטבע חוץ - תשלום בגובה הפרשי השער שבין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם ובין שער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. ניתן להימנע מתשלום זה אם מודיעים לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם לפחות שני ימי עסקים לפני ביצוע הפירעון (יום עסקים, לעניין זה, כל יום בו נערך מסחר במטבע חוץ, הן בארץ והן בחוץ לארץ).

עמלת מדד ממוצע - עמלה זו נגבית בהלוואות צמודות מדד בלבד, ובתנאי שהפירעון המוקדם נעשה בין ה- 15-1 לחודש. במסגרת העמלה יגבה תשלום בגובה הסכום הנפרע, כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד בשנים עשר המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון. אם מבצעים את הפירעון המוקדם בין ה- 16 ועד סוף החודש, הבנק לא יגבה תשלום זה.

עמלת פערי ריבית - אחת מעמלות הפירעון המוקדם בהלוואות, הינה עמלת פערי ריבית (עמלת היוון). עמלת זו נגבית במקרים בהם שיעור הריבית בהלוואה בה מבוצע הפירעון המוקדם, גבוה משיעור "הריבית הממוצעת" שבנק ישראל פרסם – נכון למועד הפירעון המוקדם. ("ריבית ממוצעת" לצורך החישוב לעיל, ייעשה שימוש בשיעורי ריבית ממוצעים שמפרסם המפקח על הבנקים. המפקח מפרסם באופן שוטף את שיעורי הריבית הממוצעים בשוק המשכנתאות, אותם הוא מציג בהתאם למשך ההלוואה ובהתאם למגזרים השונים של ההלוואות. שיעור הריבית הממוצעת בו ייעשה שימוש לצורך החישוב יהיה השיעור האחרון הידוע שפרסם המפקח למועד הרלוונטי, ואשר מתאים לתקופה בין המועד הרלוונטי ועד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה של ריבית משתנה-לתקופה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש).

ערב - ערב הוא אדם המתחייב לקיום חובו של אדם אחר כלפי צד שלישי. במקרה של הלוואת משכנתא, הערב מתחייב לקיום חובו של הלווה כלפי הבנק, אם הלווה לא פורע את ההלוואה בכפוף לתנאים המפורטים בחוק הערבות, תשכ"ז-1967.

ש'

שטר משכנתא - שטר משכנתא הינו טופס בהתאם לנוסח הקבוע בתקנות רישום המקרקעין, אשר לפיו נרשמת משכנתא לשעבוד הנכס בטאבו, כנגד ההלוואה הניתנת ללווה. בעל המקרקעין או החוכר שלה משעבד בחתימתו על שטר המשכנתא, את זכותו בקרקע לטובת הלווה. שטר המשכנתא נרשם בלשכת רישום המקרקעין. במידה והחייב לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הלווה, יוכל הלווה לממש את המשכנתא - היינו למכור את הקרקע, באמצעות ההוצאה לפועל, ולהיפרע מן התמורה.

שיעור מימון - היחס שבין סכום ההלוואה מערך הנכס המשועבד כביטחון.