

תדריך ללווים בנושא קבלת הלוואה (דפי הסבר)

תדריך זה נועד להסביר את ההליכים שעליכם לעבור לצורך קבלת הלוואה מסוג "משכנתא הפוכה" מאיילון חברה לביטוח בע"מ ("איילון") ולהקל עליכם את תהליך קבלת הלוואה. בהתאם לכך, אנו מביאים לידיעתכם פרטים הנוגעים לשלבי קבלת הלוואה, המסמכים הדרושים לקבלתה ותנאי החזר הלוואה.

אנא קראו בהקפדה רבה תדריך זה על כל סעיפיו. כמוכן שיש לקרוא גם את מסמכי הלוואה עליהם תידרשו לחתום.

1. סוג הלוואות

איילון מבצע הלוואות כנגד שיעבוד נכס מגורים קיים לכל מטרה בשלושה מסלולים: מסלול "בולט" מסלול "תשלום ריבית" ומסלול "תשלום קרן וריבית". בכל המסלולים הריבית הינה ריבית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן.

2. בקשת הלוואה, אישור עקרוני והמצאת המסמכים לצורך הכנת תיק הלוואה

ניתן להגיש בקשה לקבלת אישור עקרוני לקבלת הלוואה ("בקשת הלוואה") באמצעות שירות טלפוני בטלפון 072-2227429 ובדוא"ל mashkanta@ayalon-ins.co.il.

בקשת הלוואה תוגש באמצעות נציג איילון, ולצורך כך יהיה עליכם להשיב על כל השאלות שתופננה אליכם ולמסור את כל הפרטים הנדרשים, ולרבות מסמכים שונים אם אלו יידרשו בשלב זה. הבקשה לקבלת אישור עקרוני לקבלת הלוואה נועדה בין השאר כדי לאפשר לכם למסור לאיילון את הפרטים הרלבנטיים הדרושים לאיילון כדי לבחון את בקשת הלוואה.

לאחר שתמלאו את טופס בקשת הלוואה ישקול איילון את בקשתכם לקבלת אישור עקרוני לקבלת הלוואה וימסור לכם את תשובתו העקרונית לבקשה. ככל שתקבלו אישור עקרוני להלוואה כאמור, מדובר באישור עקרוני בלבד, בו יצינו הפרטים אותם מסרתם לאיילון ואשר על בסיסם התקבלה עקרונית בקשתכם על ידי איילון לרבות שיעור הריבית. מתן הלוואה מותנה בהמצאת כל המסמכים והבטוחות כפי שידרוש איילון, עמידה בקריטריונים של איילון, וכן בחתימה על מלוא המסמכים והחוזים הנדרשים, בהתאם לנוסח שידרוש איילון.

לאחר מתן האישור העקרוני לבקשת הלוואה, תתואם לכם פגישה עם נציג איילון, בה תידרשו להמציא את המסמכים כפי שימסרו לכם ע"י איילון. רשימת המסמכים לה תידרשו כאמור, אינה רשימה סגורה ומתבססת על הצהרותיכם ביחס למצבו של הנכס,

אופן ניהול הרישומים לגביו וכיוצב'. איילון יהיה רשאי לדרוש הצגת מסמכים ו/או אישורים נוספים בהתאם לצורך לאחר בדיקת המסמכים והמידע שמסרתם ו/או תמסרו.

3. הערכת שמאי

לצורך קבלת הלוואה תידרשו להמציא הערכת שמאי המתייחסת לשווי הנכס. לצורך כך, תקבלו מאיילון רשימה של שמאי מקרקעין ויהיה עליכם לפנות לאחד מהם לצורך ביצוע הערכת שווי הנכס.

תעריף השמאות מופיע בטופס רשימת השמאים שתקבלו, ועליכם לשלם את דמי השמאות ישירות לשמאי. אישור הלוואה מסתמך על שווי הנכס על פי השמאות.

4. נסח טאבו/אישורי זכויות עדכני

עליכם להציג לאיילון נסח טאבו (מאת לשכת רישום המקרקעין) וזאת אם הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או אם הנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין - אישור זכויות מהגורם בו מתנהל רישום הזכויות ביחס לנכס - רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה המשכנת המנהלת את הרישומים בהתייחס לנכס. לצורך כך, יהיה עליכם לפנות למשרד המתאים בו מתנהלים הרישומים ביחס לנכס הספציפי ולהצטייד בפרטי הנכס: גוש, חלקה, תת-חלקה. לקבלת פרטים אלו תוכלו להסתייע בחשבון מיסי העירייה (ארנונה) וכן בחוזה הרכישה של הנכס. לתשומת ליבכם, בגין קבלת אישור זכויות ו/או נסח טאבו יהיה עליכם לשלם אגרה למנפיק האישור ו/או הנסח.

5. רישום בטחונות

טרם שחרור כספי ההלוואה יהיה עליכם לדאוג לרישום הביטחונות לטובת איילון. בהתאם לכך - כחלק מהמסמכים הנדרשים עליכם לדאוג לרישום משכנתא לטובת איילון בגין הנכס/ים המשמשים כבטוחה להלוואה, ולאחר מכן להמציא לאיילון את מסמכי המשכנתא המאושרים על ידי לשכת רישום המקרקעין וכן נסח מאושר מלשכת רישום המקרקעין המצורף למסמך שיצר את השיעבוד ושישמשו הוכחה לרישומה של המשכנתא לטובת איילון. אם הנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין יהיה עליכם לדאוג להעביר לאיילון התחייבות רשות מקרקעי ישראל ו/או התחייבות החברה המשכנת, כפי שידרש על ידי איילון בקשר עם רישום משכנתא לטובת איילון ובנוסף יהיה עליכם לרשום משכון לטובת איילון על הזכויות החוזיות שלכם ברשם המשכונות, כפי שידרש על ידי איילון. בגין רישום כל הבטוחות כאמור יהיה עליכם לשלם אגרות שונות לרשויות/לחברות השונות, לפי העניין. אתם רשאים לפנות לאיילון בבקשה כי הרישום יתבצע באמצעותו ו/או באמצעות גורמים מטעמו ובגין רישום כאמור יהיה עליכם לשלם לאיילון את האגרות השונות הנדרשות לצורך הרישום לרשויות השונות/לחברות שונות, לפי העניין.

6. יפוי כח נוטריוני לטובת איילון

במידת הצורך, יהיה עליכם להמציא לטובת איילון יפוי כח בנוסח שיאושר על ידי איילון ואשר יאומת כדין על ידי נוטריון. אישור הנוטריון כרוך בתשלום שישולם ישירות לנוטריון. תעריף התשלום יהיה בהתאם לקבוע בהוראות הדין.

7. ביטוחי מבנה

איילון דורש מהלווים לבטח את מבנה הנכס המשמש כבטוחה להלוואה וזאת כדי להבטיח את שלמותו ותקינותו, כאחת הבטוחות העיקריות להלוואה, וזאת עד לסילוקן המלא של כל ההלוואות שהועמדו ושל הבטוחות שועבד הנכס. הפוליסה הנדרשת היא פוליסת ביטוח מקיף כנגד הסיכונים שידרוש איילון ובכללם גם סעיף כיסוי נגד נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים.

ניתן לבצע ביטוח מבנה באחת משתי החלופות:

1. ביטוח לפי שווי הנכס, שווי להקמה מחדש (להלן: "שווי קימום") בניכוי הקרקע - סכום הביטוח יקבע על ידכם ובאחריותכם ועליכם לבדוק מעת לעת כי סכום זה תואם את שווי הנכס כאמור על מנת שלא ייוצר ביטוח בחסר (תת ביטוח).

2. ביטוח בזיקה לגובה ההלוואה בלבד - בחלופה זו, מכיוון שסכום הביטוח בד"כ נמוך משווי הנכס להקמה מחדש, הפיצוי הכספי יהיה בשיעור היחסי בין סכום הביטוח בפועל לבין השווי המלא של המבנה במועד כריתת חוזה הביטוח ובכך עלול להיווצר ביטוח בחסר, כלומר פיצוי מופחת כאמור. חישוב סכום הביטוח יעשה על ידכם לפי הנחיות הפיקוח על הבנקים לפי גובה ההלוואה המשוערכת בניכוי ערך הקרקע ובתוספת של 20%.

הפוליסה תכלול סעיף הקובע את איילון כמוטב בלתי חוזר יחיד וכן סעיף על פיו לא ניתן יהיה לבטל את הפוליסה אלא בהסכמת איילון, והכל כמפורט במסמכי איילון.

הלווים רשאים לבצע את ביטוח מבנה הנכס המשועבד להבטחת ההלוואה בכל חברת ביטוח בה יחפצו ובאמצעות כל סוכנות ביטוח שהיא.

חידוש הפוליסה חייב להגיע לאיילון לא יאוחר מ- 21 יום לפני תאריך תום תקופת הביטוח בפוליסה. במידה והפוליסה לא תתקבל, איילון רשאי אך לא חייב לבצע את ביטוח הנכס במקומכם באמצעות כל סוכנות או כל חברת ביטוח ובסכום ביטוח בהתאם ליתרת ההלוואה המשוערכת בלבד כמוסבר לעיל.

אין צורך בביטוח בהלוואות שיתרתן במצטבר נמוכה מ- 30,000 ₪ או שבמהלך השנה תפחת מסכום זה.

8. הוראת קבע

ככל שתבחרו לקבל הלוואה במסלול תשלום ריבית או במסלול תשלום ריבית וקרן - כחלק מהמסמכים עליהם תידרשו לחתום בקשר עם העמדת הלוואה, יהיה עליכם לחתום גם על טופס הרשאה לחיוב חשבונכם בסניף הבנק המסחרי, ולהחתים את סניף הבנק בו מתנהל חשבונכם ולהחזיר אלינו את הספח התחתון החתום, כדי שנוכל לחייב את חשבונכם בתשלומים השוטפים בגין הלוואה מדי חודש, ובתשלומים עליהם אתם מתחייבים במסמכים השונים. התשלומים החודשיים יכללו תשלום על חשבון ריבית או קרן וריבית וכן הצמדה, הכל לפי תנאי הלוואה. ניתן לבחור אחד מבין שלושה מועדי פרעון: 1, 10, או 15 לחודש.

התשלומים ע"ח הלוואות יהיו צמודים למדד - יוחשבו עפ"י שינוי במדד המחירים לצרכן.

9. הוצאות ועמלות

ישנן מספר עמלות והוצאות הקשורות לביצוע ולניהול הלוואה או כאלו הנגבות לאורך תקופת הלוואה, ואשר יחייבו, לפי העניין, במסגרת התשלומים החודשיים כאמור או בכל דרך אחרת, ובין היתר תשלום עבור דמי פתיחת תיק (אשר יהווה חלק מקרן הלוואה), אגרות לטאבו ו/או לרשם המשכונות לרבות עיון ברשם המשכונות, אגרת הנוטריון - לאישור ייפוי הכח (כאשר לא נרשמת משכנתא במועד העמדת הלוואה), פרמיות ביטוח מבנה, דמי שמאות הנכס, עלות עו"ד מטעמכם וכן עמלות והוצאות אחרות כמפורט בתעריפון העמלות של איילון.

לידיעתכם, מצ"ב לתדריך זה תעריפון העמלות של איילון.

10. אישור תיק הלוואה והחתימה על המסמכים

לאחר שיומצאו על ידכם לאיילון מלוא המסמכים הדרושים, ולאחר שימולאו כל ההליכים הנדרשים להנחת דעת איילון ותושלמנה כל הבדיקות על ידי איילון יהא עליכם לחתום על הסכם הלוואה ומסמכי הבטוחות על נספחיהם. חתימה על מסמכי הלוואה תבצע בפני עורך דין מטעמכם.

11. שחרור כספי הלוואה

לאחר העמדת מלוא הבטוחות, חתימה על כל המסמכים הנדרשים על ידי איילון ועמידה בכל הקריטריונים הנדרשים על ידי איילון, ניתן לשחרר הלוואות בגבול סכום הלוואה המקסימלי ועד המועד האחרון לניצול על פי הסכם הלוואה, ובלבד שסכומי השחרור לא יפחתו מ- 100,000 ש"ח בכל פעם ובכפוף לחתימה על המסמכים הדרושים ובהתאם לקריטריונים של איילון ולתנאי הסכם הלוואה בעניין זה.

שחרור כספי הלוואה ייעשה בזיכוי לחשבון הבנק שלכם ו/או עפ"י הוראות בכתב שנקבל מכם, ובתנאי שהתקבל לכך אישור איילון. במקרה של שחרור בדרך של זיכוי חשבון הבנק שלכם, אתם תהיו אחראים לנכונות פרטי החשבון שנמסר לאיילון לצורך העברת כספי הלוואה.

12. פרעון מוקדם/מידי

לתדריך זה מצורף כחלק בלתי נפרד ממנו דף הסבר מפורט בנושא תנאי ושיעורי עמלת הפרעון המוקדם בעת העמדה לפרעון מידי.

13. הצמדה למדד המחירים לצרכן

על כל רכיבי ההלוואה יחולו תנאי ההצמדה המפורטים להלן, לרבות על קרן ההלוואה, הריבית וכל התשלומים על פי הסכם ההלוואה. ניתנה ההלוואה במספר חלקים ובמועדים שונים, יראו כל חלק, כהלוואה נפרדת לצורך הפעלת תנאי הצמדה כאמור להלן.

אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, אזי ישלמו הלווים לאיילון את אותם תשלומים כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם יתברר כי המדד החדש ירד לעומת מדד הבסיס, ישלמו הלווים לאיילון את אותם תשלומים כשהם מוקטנים באופן יחסי לשיעור הירידה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

ביום העמדת ההלוואה בפועל עדיין לא יוכל איילון לדעת מהו המדד הידוע ביום הפירעון הראשון של הלוואה הנפרעת בתשלומים חודשיים וכתוצאה מכך לא יוכל איילון לחשב ביום העמדת ההלוואה בפועל את מדד הבסיס של ההלוואה כאמור. לאחר פרסום המדד שישימש לחישוב מדד הבסיס יודיע איילון ללווים מהו מדד הבסיס בהלוואה.

"מדד הבסיס" -

(א) לגבי הלוואה במסלול "תשלום ריבית" או במסלול "תשלום קרן וריבית" - אם יום העמדת ההלוואה בפועל ומועד התשלום הראשון של ההלוואה אינם חלים באותו יום בחודש - מדד הבסיס יהיה מדד מחושב המתקבל מתיקון המדד הידוע במועד העמדת ההלוואה בפועל והמבטא את שיעור השינוי היומי במדד עד למועד התשלום הראשון של התשלומים החודשיים בהלוואה. מדד הבסיס נקבע לפי מספר הימים בתקופת הביניים, מספר ימי החודש בפועל ושיעור השינוי במדד הידוע ביום שקדם למועד התשלום הראשון לעומת המדד הידוע ביום שקדם למועד העמדת ההלוואה בפועל. הנוסחה לחישוב מדד זה נקבעת בהתאם לנוסחה שנקבעה על ידי המפקח על הבנקים בנוהל בנקאי תקין 451 (נהלים למתן הלוואות לדיור). אם יום העמדת ההלוואה בפועל ומועד התשלום הראשון חלים באותו יום בחודש - מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד העמדת ההלוואה בפועל.

(ב) לגבי הלוואה במסלול "בולט" - מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום שקדם למועד העמדת ההלוואה בפועל.

"המדד החדש" - פירושו מדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני הגיע מועד הפירעון של תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית כפי שנקבע בהסכם ההלוואה, או לפי בחירת איילון, לפני מועד פירעון למעשה של כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית כנ"ל, לרבות במקרה של פרעון מוקדם או העמדת ההלוואה לפירעון מידי.

14. ריבית פיגורים

תשלום על חשבון החזר הלוואה שלא שולם, או שולם באיחור, ישא ריבית פיגורים בשיעור כפי שיקבע ע"י איילון מפעם למפעם וכמפורט בהסכם ההלוואה. ריבית הפיגורים מחושבת לפי בסיס יומי והיא גבוהה מהריבית לפיה הועמדה ההלוואה. אם חוב הפיגורים לא ישולם תצורף הריבית לחוב הפיגורים בתום כל חודש ותישא אף היא ריבית פיגורים. במקרה של פיגור בתשלום ההלוואה אילון רשאי, בכפוף לכל דין, להעמיד את כל ההלוואה לפירעון מידי ואף לממש את שעבוד הנכס שניתן לאיילון להבטחת פירעון ההלוואה, כולל פינוי הנכס ומכירתו לצד ג'.

15. דוגמאות של לוחות תשלומים על הלוואה בסך 10,000 ₪

להלן פירוט לוח תשלומים בו מופיעים החזרים חודשיים על הלוואה בסך 10,000 ₪ לפי שיעורי ריבית 5%, 5.2%, 5.5% ומספר שנים וחודשים. לוח התשלומים מתאים להלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן והסכומים המופיעים בו יתעדכנו מדי חודש עפ"י עלית המדד. הדוגמא להלן היא דוגמא בלבד ולא כוללת הצמדה ונתוני חיוב בגין נלווים כגון ביטוח וכדומה. הדוגמא ניתנת הן לגבי מסלול קרן וריבית והן לגבי מסלול ריבית בלבד.

מסלול תשלום קרן וריבית - לוח שפיצר

| ריבית 5.5% | | |
|------------|--------|-----------------|
| שנים | חודשים | החזר חודשי ב- ₪ |
| 10 | 120 | 110.56 |
| 20 | 240 | 69.73 |
| 30 | 360 | 57.34 |

| ריבית 5.2% | | |
|------------|--------|-----------------|
| שנים | חודשים | החזר חודשי ב- ₪ |
| 10 | 120 | 108.97 |
| 20 | 240 | 68.01 |
| 30 | 360 | 55.45 |

| ריבית 5% | | |
|----------|--------|-----------------|
| שנים | חודשים | החזר חודשי ב- ₪ |
| 10 | 120 | 107.92 |
| 20 | 240 | 66.87 |
| 30 | 360 | 54.21 |

מסלול תשלום ריבית (גרייס על הקרן)

| ריבית 5.5% | | |
|------------|--------|-----------------|
| שנים | חודשים | החזר חודשי ב- ₪ |
| 10 | 120 | 45.83 |
| 20 | 240 | 45.83 |
| 30 | 360 | 45.83 |

| ריבית 5.2% | | |
|------------|--------|-----------------|
| שנים | חודשים | החזר חודשי ב- ₪ |
| 10 | 120 | 43.33 |
| 20 | 240 | 43.33 |
| 30 | 360 | 43.33 |

| ריבית 5% | | |
|----------|--------|-----------------|
| שנים | חודשים | החזר חודשי ב- ₪ |
| 10 | 120 | 41.67 |
| 20 | 240 | 41.67 |
| 30 | 360 | 41.67 |

| תאריך | שם + חתימה | תאריך | שם + חתימה |
|-------|------------|-------|------------|
| | | | |