

30/11/2011

לכב'

נציגות קבוצת הרכישה

א. ג. נ.,

הנדון: קבוצת הרכישה ברח' יצחק אבינו, באר שבע, מגרש 957א', גוש 38075 חלקה 94

- מסמך עקרונות -

1. כללי:

- א. מחלקת משכנתאות של הבנק הבינלאומי מתכבדת לפרט הסדר עקרונות לקבלת משכנתא לחברי קבוצת הרכישה שבנדון (להלן: "הקבוצה"), שהתארגנו לשם בניית בניין מגורים בהסתמך על דוח אפס שנערך ע"י פז כלכלה והנדסה, מיום 27/04/2011 (להלן: "דוח האפס").
- ב. מובהר, כי כל הליך אישור ומתן ההלוואה יבוצע בהתאם לקריטריונים הנהוגים בבנק למתן הלוואות לדיור, בהתאם לנוהלי הבנק ולהוראות כל דין, לאישורים השונים הנדרשים ע"י הבנק ומוסדותיו, לקבלת בטחונות לשביעות רצון הבנק, לרבות בטחונות נדל"ן ובטוחות אישיות נוספות ולאישור הבנק להתקשרות הקבוצה עם גורמים (קבלן, מפקח וכיו"ב) אשר יהיו מקובלים על הבנק.
- ג. עוד מובהר, כי הקבוצה פנתה/תפנה לבנק בבקשה להסדיר את מערכת ההתקשרויות וההתחייבויות של כל אחד מחברי הקבוצה כלפי הבנק במסגרת של קבלת הלוואות מתוך מסגרת אשראי למימון העלות הכוללת והכל במסגרת של הלוואות פרטיות לבעלי הזכויות וללא קבלת בטוחה ו/או ערבות כלשהי מהבנק במישרין ו/או בעקיפין, לרבות ערבות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974, להבטחת גמר ביצוע הבניה, וללא מסגרת של ליווי פיננסי לפרוייקט, אלא רק בדרך של ריכוז קבוצת בעלי זכויות ומתן הלוואות במרוכז על פי התקדמות הבניה ובכפוף לשאר ההתניות.

2. עקרונות התקשרות:

- א. חברי הקבוצה התאגדו לשם הקמת בנין מגורים בן 15 קומות מעל קומות קרקע ומרתף ובו בסה"כ 174 יח"ד, ברח' יצחק אבינו, באר שבע (להלן: "הפרוייקט").
- ב. לצורך הקמת הפרוייקט, חברי הקבוצה יסמיכו מטעמם לפחות 3 נציגים (להלן: "נציגות הקבוצה") אשר ישמשו כמורשי חתימה מטעם הקבוצה כלפי הבנק ו/או לצד ג' ויפעלו בשם הקבוצה כמפורט בהסכם השיתוף שנהתם על ידם.
- ג. כל חברי הקבוצה יפתחו מסגרות הלוואה בבנק, יחתמו על הסכמי הלוואה ועל כתבי הוראות בלתי חוזרות ויעמידו בטחונות לשביעות רצון הבנק, גם אם לא יממשו בפועל משיכת כספים ממסגרת ההלוואה שתאושר להם.

ד. נציגות הקבוצה יהיו אחראים למתן הוראות בלתי חוזרות לבנק לגבי אופן ומועד שחרור כספי ההלוואה לטובת הבנייה כמפורט בהסכם השיתוף.

כל הודעה, בקשה או פנייה של נציגות הקבוצה, לרבות לשם משיכת כספים תחייב את כלל חברי הקבוצה. כל הודעה שעל הבנק ליתן לחברי הקבוצה - די אם תינתן לנציגות הקבוצה עבור כולם.

3. בנוסף למסמכים שכבר הומצאו לבנק, נציגות הקבוצה ימציאו לבנק לשם בדיקה ואישור את המסמכים הבאים: למען הסר ספק, אישורנו מותנה בבדיקת המסמכים לשביעות רצוננו.

- א. נסח טאבו מעודכן לפיו הושלם רישום הבעלות ע"ש כל חברי הקבוצה, כולל מכירות "יד שניה" שבוצעו.
- ב. יש לקבל את כל ההסכמים, כולל נספחים, נאמנים למקור.
- ג. קבלת טבלת חלוקת יח"ד סופית מהמפקח.
- ד. קבלת ביטול נספח ב' להסכם השיתוף כשהוא מקורי וחתום רק ע"י המשתתפים אשר חתמו על הנספח מלכתחילה (לאור הסרת מגבלת גובה).
- ה. קבלת תוספת להסכם השיתוף הכוללת הבהרה כי לא יתקיימו החלפות משתתפים בכל שלב בפרויקט ובכל הקשור למנגנון הבוררות יידרש אישור הבנק לזהות הבורר והבנק לא יהיה כפוף לו.
- ו. יש לרשום את הסכם השיתוף בטאבו ולשעבדו לטובת הבנק.
- ז. היתרי בנייה, אגרות בנייה ופיתוח.
- ח. הסכם התקשרות עם קבלן מפתח לרבות אישורו על ידו והסכמות לגבי מתכנן ומפקח. (חווה הבניה יהיה פאושלי).
- ט. ייפוי כוח לנציגות הקבוצה בנוסח המקובל על הבנק של כל חברי הקבוצה לפעול בשמם הכולל גם הסמכת הנציגות למכור זכויותיו של מפר.
- י. אישורים והיתרים שונים בהתאם לנדרש.

כל חברי הקבוצה, יחתמו על הסכם המימון עם הבנק, בנוסח המקובל על הבנק וזאת לאחר שכל חברי הקבוצה יאשרו כלוים על ידי הבנק בהתאם לקריטריונים הנהוגים בבנק למתן הלוואות ויחתמו גם על מסמכי המשכנתא הפרטניים.

4. אופן מימון הפרויקט:

- מתן הלוואות לחברי הקבוצה לשם הקמת הפרויקט כפוף לתנאים המצטברים הבאים:
- א. הבנק יבדוק וייתן אישור מראש לגבי כל אחד מחברי הקבוצה באופן פרטני ונפרד כמקובל בבנק.
 - ב. לא תאושר החלפת משתתפים בכל שלב של הפרויקט.
 - ג. תושבי חוץ מחוייבים להופיע בפני פקיד בנק לצורך חתימה על מסמכים שיידרשו.
 - ד. הבנק יאשר מראש את הקבלן המבצע, מפקח הבנייה וכן כל גורם אחר הקשור בפרויקט.
 - ה. הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, למנות מי מטעמו לבדיקת הפרויקט ולמתן אישור לשחרור הכספים מעת לעת.
 - ו. כל אחד מחברי הקבוצה רשאי לממן מהונו העצמי חלק מעלות הקמת יחידות הדיור המיוחסות לו (באופן יחסי לשווייה) כך שסך המימון העצמי בתוספת מסגרת האשראי יסתכמו לסך העלות הכוללת של יחידת הדיור ושל הפרויקט.
- מובהר כי המסגרת שתאושר הנה מוגבלת בסכום אשר ייקבע בהתאם לנתונים שיימסרו ע"י נציגות הקבוצה. סך כל הסכומים שיועמדו לכל חברי הקבוצה לא יעלה על כ-53% מעלות הפרויקט (96,279 א' ש"ח - קרקע + בנייה + ב.צ.מ מוגדל) ובסה"כ 50,796 א' ש"ח.

כל חבר קבוצה יפתח תיק הלוואה בבנק וימשכן לטובת הבנק את חלקו היחסי בקרקע, אפילו אם בחר לממן את חלקו היחסי ע"י הונר העצמי.

- ז. מתן הלוואות יעשה ב-3 שחרורי כספים בלבד לחן-נציגות הפרויקט ושחרור הכסף לבנייה יבוצע עפ"י אישור מהמפקח על התקדמות הבנייה אחת לחודש, באישור הבנק ובהתאם להסכמות כפי שהושגו בין הצדדים, מועדם ודרך מתן ההודעות.
- ח. כספי הלוואה וכספים מההון עצמי יופקדו בחשבון מיוחד שיפתח בבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ וישועבד לבנק (להלן: "חשבון הפרויקט"). החשבון יפתח ע"ש נציגות הקבוצה בנאמנות עבור כל חברי הקבוצה עפ"י ייפוי כוח מיוחד שינתן להם ע"י כ"א מבעלי הזכויות. מחשבון זה יוצאו הכספים לשם מימון הבנייה.
- ט. במהלך הבניה תידרש הקבוצה להמציא לבנק דו"ח מפקח חודשי על התקדמות הבנייה (גמר יסודות, גמר שלד, ריצוף וטיח) וכן דו"חות תקופתיים נוספים בהתאם לדרישת הבנק.

5. תנאי האשראי:

- א. עפ"י נתוני דוח האפס מיום 27/04/2011, תקציב הפרויקט עומד על סך 90,965 א' ש"ח, מתוכו סכום בש"ח השווה ל-24,843 א' ש"ח מהווה את אומדן הקרקע כמושבחת. בהתאם לסיכום עם נציגי הקבוצה, הוגדלו הבצ"מ ותקציב הפרויקט בסך של 5,314 א' ש"ח, כך סך התקציב יעמוד על סך 96,279 א' ש"ח.
- ב. סה"כ מימון הבנק יעמוד על 50,796 א' ש"ח. מימון זה הנו לשם תשלומי עלויות כלליות ועלויות הבניה (להלן: "עלויות הבניה").

- ג. כל חבר קבוצה אשר יאושר ע"י הבנק יוכל לקבל מן הבנק הלוואה ב- 3 תשלומים למימון החלק היחסי בעלויות הבניה של היחידה המיועדת לו בפרוייקט, בכפוף לכך ששיעור המימון לכל חבר קבוצה לא יעלה על כ- 53% מאומדן עלות היחידה, כולל המקרקעין או החלק היחסי בעלויות המיוחסות לו, לרבות בצ"מ מוגדל.
- למען הסר ספק, כל חבר קבוצה יכול ויאושר בשיעור מימון שונה ולפי שיקול דעתו של הבנק*.
- ד. מימון הבנק יתחיל לאחר תשלום מראש של ההון העצמי של כל חברי הקבוצה עפ"י חלקם היחסי, ובהתאם לדרישת הבנק. התשלומים בגין מימון הבנייה יתבצעו לפי דוח התקדמות מהמפקח (דוחות ביצוע).
- ה. סוג ההלוואה ושיעור הריבית עליה:
1. בכפוף להוראות כל דין ו/או מגבלה אשר חלה ו/או תחול בקשר עם מתן הלוואות בריבית פריים, ההלוואה תינתן בשיעור ריבית פריים + 1.2% לפותחי ח-ן ובריבית פריים + 1.4% לאחרים לתקופה של 36 חודשים, במסלול גישור כאשר ב- 35 החודשים הראשונים ישולמו תשלומי ריבית בלבד והתשלום האחרון יהא של קרן + ריבית. בהתאם להוראות הפיקוח על הבנקים, קיימות מגבלות למתן הלוואות לדיור בריבית משתנה בהתאם לכך ההלוואות ו/או כל חלק מהן תבוצענה בהתאם למסלול פריים ובתנאים דלעיל רק בכפוף לכך שלא תהיה מניעה כלשהי מבחינת הדין ו/או הוראות הפיקוח על הבנקים לביצוע במסלול זה כאמור.
 2. כמו כן מציע הבנק מסלול בריבית קבועה צמודת מדד. ההלוואה תינתן ע"פ מנגנון עוגן בנק ישראל + 2.08% לתקופה של עד 20 שנים במסלול משולב, 36 חודשים תשלומי ריבית ויתרת התקופה תשלומי קרן + ריבית. תשומת לבכם במסלול זה במקרה של ביצוע פירעון מוקדם, יתכן שיחולו עמלות פירעון מוקדם
- ו. העברת כספים:
- כספי הלוואות המשכנתאות של כל חבר קבוצה, יועברו לחשבון מיוחד (ח-ן הפרוייקט) של הקבוצה אשר יפתח בבנק הבינלאומי על פי הוראת נציגות הקבוצה ולאחר אישור המפקח ואישור מדור קבוצות רכישה בבנק. ידוע לנציגות הקבוצה כי על הוראות העברת הכספים להגיע לבנק לפחות 10 ימים לפני תאריך התשלום המבוקש.
- ז. בטחונות נדרשים*:
1. משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק על זכויות כל חברי הקבוצה.
 2. כמו כן יתקבלו בטחונות נוספים מכלל חברי הקבוצה הכוללים בין היתר: שיעבוד חשבון הפרוייקט לטובת הבנק, שיעבוד הסכם הקבלן, לרבות ערבויות/הסבת ערבויות ביצוע לטובת הבנק, שיעבוד פוליסת ביטוח של הקבלן לבנק, שיעבוד ביטוח חיים, התחייבות עתידית לשעבוד ביטוח נכס לטובת הבנק וכיו"ב.
- *שיעורי המימון, בטחונות וערבים יקבעו על בסיס פרטני לכל לווה ולווה, בכפוף לנוהלי הבנק לאישור ההלוואות.

ט. עם סיום הבנייה, קבלת טופס 4 וקבלת דוח מסכם ממפקח הפרויקט המעיד כי הפרויקט הסתיים, רשאי יהיה כל לווה (חבר קבוצה) לפרוע את הלוואתו ולשחרר את חלקו משיעבוד, כמו כן, יוכל כל חבר קבוצה לפנות לבנק ולבקש למחזר הלוואתו לתקופה ארוכה יותר.

6. הוצאות:

חברי הקבוצה יישאו בתשלומי ההוצאות המקובלים בבנק לשם לקיחת הלוואה כגון: רישום בטחונות. כ"כ, כל חבר קבוצה ישא בעמלת ליווי פיננסי בסך של 6,000 ש"ח לכל יח"ד.

7. מדור קבוצות רכישה:

מחלקת משכנתאות באמצעות מדור קבוצות רכישה, תסייע לחברי הקבוצה לבצע את תהליך המימון הנדרש.

מנהלת המדור: שרון נטר טל': 03 – 5643310, 03 – 4473261 – 052

צוות המדור: עו"ד מיכל מגידו: טל': 03 – 5648219

עמית קינן טל': 03 – 5643312

יעל הרדר טל': 03 – 5643324

רחמים גילה טל': 03-5648209

תוקף מכתבנו הנו עד ליום 31 לדצמבר 2011 והוא ניתן להארכה בהסכמת הצדדים ובהתאם לתנאים שישררו במערכת הבנקאית ובשוק ההון באותה עת.

כל האמור לעיל הנו כפוף לאמור להלן:

- א. אין במסמך זה כדי להוות בכל צורה שהיא אישור או התחייבות (לרבות מותנית) מכל מין וסוג שהוא להעמיד לחברי הקבוצה מסגרות אשראי או אשראי בפועל, וכי כל הליך אישור מתן הלוואה יבוצע (אם בכלל) בהתאם לנוהלי הבנק, ו/או להוראות כל דין ולאישורים השונים הנדרשים ע"י הבנק ומוסדותיו לרבות בעניין בטחונות, נוסח ההסכמים וההתקשרויות.
- ב. אין ולא תהיה מניעה חוקית כלשהי להעמדת מסגרת האשראי או כל חלק ממנה למי מחברי הקבוצה.
- ג. לא יהול שינוי כלשהו בהוראות החוק ו/או בנק ישראל ו/או כל גורם מוסמך אחר הרלוונטיים להעמדת מסגרת האשראי.
- ד. מסמך זה אינו נועד להקנות זכויות לצד שלישי כלשהוא, לרבות חברי הקבוצה ואין בו כדי להוות מצג שצד שלישי כלשהוא רשאי להסתמך עליו.
- ה. מובהר כי ככל שייחתמו מסמכי התקשרות והסכמי הלוואה בין הבנק לחברי הקבוצה, לא יהיה במסמך טרום חוזי זה כדי לפגוע בכל תנאי חוזי או כדי לשמש מקור לפרשנות של כל תנאי חוזי במסמכי ההתקשרות בין חברי הקבוצה לבנק.

בכבוד רב,
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
מחלקת משכנתאות
שרון נטר