

## רשימת מסמכים נדרשים לתהליך משכנתא- בנק מזרחי:

### מסמכים דרושים הנוגעים ללווים:

#### מסמכי זיהוי:

- תעודות זהות לאזרחי ישראל
- דרכון ומסמך מזהה נוסף הנושא תמונה ופרטי זיהוי לאזרח זר

#### אישורי הכנסה מעבודה:

- שכירים: תלושי משכורת מ-3 חודשים אחרונים + טופס 106 לשנה קודמת
- עצמאים: שומת המס לשנת המס הקודמת ואישור רואה חשבון לשנת המס הנוכחית

#### אישורי הכנה ממקורות אחרים:

- דמי מזונות (הסכם גירושין)
- שכר דירה (חוזה שכירות תקף)
- קצבאות (ילדים, זקנה, שאירים, נכות) – אישור מהגורם המממן

#### חשבון בנק:

- דפי חשבון של 3 חודשים אחרונים מחשבון בנק מסחרי עבור כל חשבון בנק
- דוגמא של שיק מחשבון הבנק ממנו תיפרע ההלוואה באמצעות הרשאה לחיוב חשבון שייתן הלווה לבנק

#### מסמכים כלליים:

- טופס בקשה להלוואה מלא וחתום כנדרש
- תעודת זכאות ללווים בעלי זכאות

### מסמכים ופעולות הדרושים לשעבוד הנכס (מסמכים אלה ידרשו בהמשך התהליך בהתאם למקום רישום הנכס ולמצב הזכויות)

#### נכס שרשום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו") על שם המשעבד:

- רישום משכנתא לטובת הבנק בטאבו
- טופס שיעבוד דירתי חתום בידי הלווה/ משעבד אחר

#### נכס שהזכויות בו רשומות על שם המשעבד במינהל מקרקעי ישראל ("המינהל") ו/או ב"חברה משכנת":

- שטר משכון חתום בידי הלווה/ משעבד אחר
- הודעת משכון חתומה בידי הלווה / משעבד אחר ואישור על רישומה ברשם המשכונות
- ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר על ידי נוטריון
- טופס שיעבוד דירתי חתום בידי הלווה/ משעבד אחר
- התחייבות לרישום משכנתא של המינהל או של החברה המשכנת

**נכס שרשום בטאבו על שם המוכר ("יד שניה"):**

- שטר משכון חתום בידי הלווה/ משעבד אחר
- הודעת משכון חתומה בידי הלווה / משעבד אחר ואישור על רישומה ברשם המשכונות
- ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר על ידי נוטריון
- טופס שיעבוד דירתי חתום בידי הלווה/ משעבד אחר
- התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי המוכר
- רישום הערות אזהרה לגבי הנכס: לטובת הלווים – בגין הסכם הרכישה; לטובת הבנק – בגין התחייבות לרישום משכנתא של המוכר

**נכס שהזכויות בו רשומות במינהל או בחברה משכנת על שם המוכר ("יד שניה"):**

- שטר משכון חתום בידי הלווה/ משעבד אחר
- הודעת משכון חתומה בידי הלווה / משעבד אחר ואישור על רישומה ברשם המשכונות
- ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר על ידי נוטריון
- התחייבות לרישום משכנתא של החברה המשכנת ו/או של המוכר
- הודעת משכון חתומה בידי בעל הזכויות בנכס ואישור על רישומה ברשם המשכונות
- טופס שיעבוד דירתי חתום בידי בעל הזכויות בנכס

**ברכישת נכס "יד ראשונה" מחברה משכנת:**

- שטר משכון חתום בידי הלווה/ משעבד אחר
- הודעת משכון חתומה בידי הלווה / משעבד אחר ואישור על רישומה ברשם המשכונות
- ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר על ידי נוטריון
- טופס שיעבוד דירתי חתום בידי הלווה/ משעבד אחר
- התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי הקבלן ובידי הבעלים הרשומים של המקרקעין
- רישום הערת אזהרה לטובת הבנק בגין ההתחייבויות הנ"ל
- ערבות של רוכשי דירות לפי "חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974", המוסבת לבנק או בטוחה אחרת לפי אותו חוק
- פנקס שוברי התשלום שהונפק על ידי הבנק המלווה (בהלוואות לרכישת דירה מקבלן בפרוייקט המלווה על ידי תאגיד בנקאי על פי הסכם ליווי שנחתם לאחר 1.6.2008)

**ערבות ובטוחות אחרות על פי חוק מכר דירות:**

- "חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974" אוסר על מוכר דירה חדשה לקבל יותר-7% ממחיר הדירה אלא אם ייתן לרוכש הדירה בטוחה המיועדת להבטיח השקעותיו במקרה של פירוק, פשיטת רגל, עיקולים, צו הקפאת הליכים וכדומה, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה.
- בטוחה כזו יכולה להיות הערת אזהרה הרושמה בטאבו לטובת הרוכש, ערבות בנקאית מיוחדת או בטוחה אחרת כמפורט בחוק.

הבנק עשוי לדרוש מלווה שקונה דירה חדשה להציג בפניו הוכחה שקיבל בטוחה כזאת או שקיבל התחייבות להמצאתה. הבנק אף רשאי לדרוש כי ערבות על פי החוק תוסב לבנק; אולם אין הבנק חייב לעשות זאת ועל הלווה לוודא שהוא מקבל את הבטוחה המגיעה לו. אם לא ניתנת ערבות בנקאית כאמור (או ביטוח מיוחד לפי החוק), אלא נרשמה הערת אזהרה בלבד, הקונה אינו חייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה אלא לפי התקדמות הבנייה, כפי שנקבע בתקנות.