

מקרה בוחן שאלה מספר 1

תיאור העסקה:

גיל וגלי מעוניינות לרכוש את דירתם הראשונה בנגב, ב 400,000 ש"ח בלבד, מאחיה של גלי, הזוג מתגוררים כיום בשכירות מוזלת במעונות סטודנטים, ומתכוונים להמשיך ולהשכיר את הדירה הנרכשת, לדייר המתגורר כעת בנכס.

הנכס רשום בטאבו עם תת חלקה נפרדת.

גיל עובד במשרת סטודנט במשרד ממשלתי, וגלי סטודנטית לרפואה, עם מלגת קיום מהאוניברסיטה.

בנוסף גלי ממלצרת בשעות הערב, ושכרה מורכב מטיפים של הלקוחות.

שאלות:

1. מה המינימום הון עצמי שיכולים להגיע לעסקה? לפרט ולנמק.
2. איזה הלוואות ייחודיות קיימות עבורם? והאם שווה לקחתם?
3. מה ההכנסות שתציגו לבנק בהגשת הבקשה? לפרט ולנמק.
4. האם קיימת מורכבות בעסקה עצמה? ומה הבנקים יכולים לדרוש כדי לאשר את העסקה?
5. איזה מסמכים חשוב לבדוק לפני החוזה, ומה יכול לגרום לבעיות בהמשך הדרך?

תשובות:

- 1) תלוי, ייתכן מצב ל-5% בתנאי שכספי הזכאות יהיו גבוהים מ-50% מסך המשכנתא, אחרת רגיל 25%
- 2) קיימות הלוואות זכאות התלויות בניקוד הרגיל, בנוסף קיים הלוואת חוק הנגב שברך כלל לא ניקח בשלל הריבית שהיא 4.5% צמוד מדד, רק במקרים שנדרש בשביל להפחית הון עצמי, ניקח.
- 3) ההכנסות, תלושי השכר של גיל, חוזה שכירות קיים + נרכש, כדי לחשב פערי שכירות, אישור קבלת מלגה של גלי, ואם ההכנסה מהמלצרות, מופקדת בחשבון בקביעות עם תלוש אז אפשר גם, אחרת לא יחושב.
- 4) המורכבות בשל היותה עסקה בין בני משפחה, בחלק גדול מהבנקים ידרשו לקבל או משכנתא בפועל על המוכר או אפילו העברת בעלות לפני המשכנתא, בנוסף יבקשו לראות אישורי מיסים בפועל, וכן דיור חלופי למוכר.
- 5) חשוב לבדוק את הנסח והתשריט בית משותף, והתאמה להיתר בנוסף חשוב לבדוק את חוזה השכירות של הנכס. בעיות שיכולות להיגרם, אי התאמה בין התשריט בית משותף לנכס בפועל, חריגות בניה המורידות את שווי הנכס, וכן שהדייר המתגורר אינו דייר מוגן.