1. **משימות לאחר פתיחת תיק מרכישת דירה יד שנייה:**
2. **ביצוע שמאות:**
3. הבנק יבקש מכם לבצע שמאות לנכס על מנת לוודא ששווי הנכס שאתם רוכשים לא נמוך או תואם מהסכום שרשמתם בחוזה, בנוסף לוודא שאתם לא חורגים מאחוזי מימון.
4. אתם תקבלו מהבנק טופס "הפנייה לשמאי", בטופס מצורף 3 שמאים מוסמכים ע"י הבנק לביצוע שמאות.
5. עלות השמאות יכול להגיע עד 2,000 ₪, תלוי במחיר הדירה שרכשתם.
6. במידה ויש לכם הלוואה זכאות מגיע לכם הנחה במשאות ואתם מחויבים לשלם 269 ₪.
7. **ייפוי כוח נוטריוני:**
8. הבנק יביא לכם מסמך רשמי, את המסך אתם לוקחים למשרד נוטריון שהכי קרוב אליכם ומחתים לאחר הצגת תעודת זהות שלכם ומחזרים לבנק.
9. הפעולה מאוד פשוטה לרוב זה לוקח כ-10 דקות, אתם לא צריכים לעשות כמעט כלום רק להזדהות להחתים להחזיר את המסך לבנק.
10. החתימה עולה כסף, המחיר עומד סביב ה- 280 ₪.
11. **ביטוחים:**
12. על מנת לקבל משכנתא אתם מחויבים להציג לבנק שני ביטוחי משכנתא – המורכבים מביטוח נכס וביטח חיים.
13. יש לכם אופציה לקבל הצעה מהסוכנות ביטוח של הבנק במידה ואתם מעוניינים לסיים את הנושא כבר בסניף.
14. חשוב לדעת : עליות הביטוחים יכולות להגיע למאות שקלים לכן מומלץ לבצע בעת הגעה לסניף סקר שוק ביטוחים וכך לקבל את הצעה הכי טובה עבורכם.
15. **חתימה על תמהיל דירה יחידה/תצהיר מכירת דירה:**
16. במידה ולקחת אחוזי מימון מעל 50%, הבנק ידרוש שתחתמו בפני עו"ד שלכם על תצהיר שזו הדירה היחידה שלכם, במידה ולא הבנק ידרוש שתחתמו על תצהיר שאתם מתכוונים למכור את דירתכם הנוכחית תוך 24 חודשים – וזה בגלל הגבלות של בנק ישראל על הון עצמי למשכנתא.
17. ישנם עו"ד בקרבת הסניף שיוכלו להחתים אתכם על תצהיר זה (בתשלום כמובן) אבל ייתכן ועורך הדין שלכם, שמלווה אתכם בעסקה, לא ידרוש כסף עבור חתימה זו ולכן כדאי לשאול אותו על כך.
18. אם זו דירה להשקעה, ואז בהכרח מדובר באחוז מימון נמוך מ-50%, לא תצטרכו לחתום על מסמך שכזה.
19. **רישום משכון ברשם המשכונות:**
20. תדרשו לגשת לרשם המשכונות שנמצא באוזר שלכם ולרשום על שמכם משכנתא.
21. הרישום נעשה באמצעות טופס מיוחד שהבנק נותן לכם, בנוסף תצטרכו להוציא "עיוון משכון" עבור בני הזוג שמהם רכשתם את הדירה.
22. תידרשו לשלם את האגרות בנושא (דף עיון מרשם המשכונות עולה בערך 31 ₪ לכל לווה ורישום משכון עולה בערך 190 ₪).
23. **אישור מהמוכר על קבלת הכסף ששילמתם:**
24. המוכרים ועורך דינם נדרשים לחתום על מסמך רשמי של הבנק בו הם מאמת כי שלמתם לו כסף על חשבון הדירה מהון העצמי שלכם, בנוסף ירשמו במסמך כמה בדיוק שלמתם.
25. מי שחותם על המסכמים הוא העו"ד של המוכרים לכן יכול לגרום לעיכובים.
26. **חתימה על כתב התחייבות + רישום הערת אזהרה בנסח טאבו לטובת הבנק:**
27. המוכרים עם העו"ד חותמים על מסמך "כתב התחייבות" בו הוא מתחייב למספר דברים מול בנק משכנתאות, למשל המוכרים מתחייבים להחזיר את כספי המשכנתא שקיבל מהבנק במידה והעסקה תתפוצץ.
28. במידה והעו"ד משנה נתונים מסוימים במסמך יש לאשר מול הבנק.