

## ניוזלטר טנא | מאי 2017

טנא - פתרונות ניהול סיכונים, ביטוח, ייעוץ כלכלי ואקטואריה להבטחת הערבות ההדדית

### נושאי הניוזלטר

#### • גיל פרישה לנשים

ריכוז מידע חשוב הנוגע לגילאי פרישה  
אופן השפעת שינוי גל הפרישה לנשים על המגזר הקיבוצי

#### • איזון משאבים - חוק יחסי ממון - חלוקת רכוש במקרה של גירושין

על מי חל חוק יחסי ממון  
מידע חשוב לקראת ובמהלך תהליך גירושין

#### • המדריך לנטילת משכנתא - חלק א'

חלק ראשון מתוך סדרת כתבות כתבות בנושא משכנתאות במגזר הקיבוצי

#### • הצילום החודשי

אנחנו אוהבים את נופי הארץ ואוהבים צילום, אז יש צילום חודשי

קריאה נעימה!



גיל הפרישה לנשים צפוי לעלות מ-62 ל-64, העניין בדיון כבר כשנתיים ללא החלטה.

## קצת מידע על גילאי פרישה לגברים ולנשים

בחוק גיל פרישה משנת 2004 נקבעו 3 גילאי פרישה:

גיל פרישה מזכה - 60 לגברים ולנשים. מגיל זה יכול כל אחד לפרוש לפנסיה ללא תשלום קנס של 35% לרשויות המס במדינה, ולקבל תשלום מהתוכנית הפנסיונית שלו אך לא קצבת זקנה מהביטוח הלאומי.  
גיל פרישה לגברים ולנשים - גיל המזכה קבלת קצבת זקנה מהביטוח הלאומי, תלוי תאריך לידה.  
גיל פרישה חובה לגברים ולנשים - גיל בו רשאי המעסיק להפסיק את העסקת העובד מבלי שזה ייחשב כפיטורין אלא כיציאה לגמלאות (גם כאן, תלוי תאריך לידה).

## כמה נקודות חשובות:

- מבחינת קרנות הפנסיה וחברות הביטוח - כל אחד ואחת יכול/ה לפרוש לפנסיה החל מגיל 60. מובן שככל שגיל הפרישה מוקדם יותר סכום הפנסיה יהיה נמוך יותר.
- החוק לא קובע לארגונים, לגופים ממשלתיים כמו הביטוח הלאומי, לקרנות פנסיה או למדינה כמעסיק מאיזה גיל תשלום הפנסיה במלואה, כלומר זה תלוי החלטה של הפורש/ת.  
כך אנו מוצאים שונות גדולה ב"גילאי פרישה", השונים זה מזה לא רק בגיל אלא גם במשמעות הגיל.
- גיל הפרישה בקרנות הפנסיה הוותיקות עתודות ותשורה, שממנו משולמת הפנסיה במלואה הוא 64 לנשים, אולם במסלולי זקנה בלבד - גיל הפרישה לנשים הוא 65. המשמעות - מי שתפרוש קודם תקבל פחות מהפנסיה שמדווחת לה בדוחות השנתיים, ומי שתפרוש מאוחר יותר תקבל יותר.
- בקרנות הפנסיה המנוהלות ע"י עמיתים גיל הפרישה לנשים היה עד דצמבר 2016 - 62, ומינואר הוא בעלייה מדורגת עד 64.
- בשרות המדינה, לזכאי פנסיה תקציבית, גיל הפרישה לנשים הוא 67 (!!) אך פנסיה תקציבית אינה קיימת למצטרפים חדשים ותקפה רק להסכמי פנסיה ישנים. למגזרים רבים כמו כוחות הביטחון, עובדי החינוך וההוראה ואחרים יש הסכמים מיוחדים.
- בביטוח הלאומי גיל הפרישה המותנה הוא 62 והחל מאוגוסט 2017 יתחיל לעלות בהדרגה עד ל-64. מגיל זה מי ששכרו נמוך מ-57% מהשכר הממוצע במשק, זכאי לקצבת זקנה.

## המאבק בעניין גיל הפרישה לנשים

המאבק הוא בנושא גיל הפרישה של הביטוח הלאומי וגיל הפרישה של קרנות הפנסיה הוותיקות. אלה שני המקומות בהם יש למדינה אחריות לעמידה אקטוארית בהתחייבויות.  
לטענת האוצר, ללא העלאת גיל הפרישה לנשים ל-64 אי אפשר יהיה לעמוד בהתחייבויות לגמלאים. יש צדק בדבריהם לגבי התחייבויות הביטוח הלאומי ולגבי גובה הפנסיה שתהיה לנשים ככל שתפרושנה מוקדם יותר. המתנגדים לשינוי המייצגים את הצד החברתי טוענים כי אי אפשר לדחות את גיל הפרישה (של הביטוח הלאומי) מבלי שניתנת לנשים האפשרות להמשיך לעבוד. הכוונה למקצועות עם שחיקה גדולה כמו בבריאות ובחינוך, וכן לנשים שנפלטות ממקום עבודתן בגיל מבוגר, ואין להן כל סיכוי למצוא עבודה. לטענתם, לפני העלאת גיל הפרישה יש לעשות רפורמה בתחום העסקת הנשים, שתכלול הכשרות לקריירה שניה לנשים מבוגרות, חקיקה מתאימה שת עודד העסקת נשים מבוגרות (למשל פטור למעסיק מתשלום ביטוח לאומי), לרבות העסקה חלקית, והשקעה בשינוי מנטלי תודעתי לגבי העסקת נשים מבוגרות.

## איך זה משפיע עלינו, הקיבוצים?

נהוג כי הקיבוץ קובע את גיל הפרישה לגברים ולנשים. עם כל הצדק בטענות האוצר, הדבר בוודאי לא יגדיל את המקורות שלנו לתשלום הפנסיה, אבל אנחנו יכולים להתחיל לפעול לכיוון של הכשרת נשים לקריירה שניה, אפילו בגילאי 50-45. אנו יכולים לקבל החלטות מתאימות במשקים ובמפעלים שלנו כדי ליצור מערכת שתעודד נשים לעבוד בגיל מבוגר ותדע לתת רשת בטחון נאותה לאלו שלא מצליחות בכך.



## מהו איזון משאבים?

תהליך איזון משאבים, או "חוק יחסי ממון", מחייב בני זוג אשר בחרו להתגרש לבצע הסדר חלוקה לרכוש אשר היה בבעלותם במשך הנישואין. במקרה של הסכם ממון שאושר על ידי בית המשפט, ההסכם גובר על חוק זה. הסכם ממון שנחתם בין בני זוג ידועים בציבור, כוחו תקף כהסכם בין בני זוג נשואים.

## על מי חל חוק יחסי ממון?

על כל זוג שנישא מתאריך 1.1.74 ואילך ולא חתם על הסכם ממון לפני הנישואין.

## מה התהליך באיזון משאבים?

בתהליך חלוקת רכוש בהסדר איזון משאבים, גורם מקצועי משווה את ערכם של הנכסים השונים אשר בבעלות כל אחד מבני הזוג, ומחלק את הרכוש באופן מאוזן בין שניהם. במקרה של חוסר איזון, הצד אשר קיבל רכוש בסכום גבוה יותר יפצה את הצד ה"מפסיד" בכסף או ברכוש שווה כסף.

## מתי חל הסדר איזון משאבים?

רק עם מתן הגט, למעט הוראת בית משפט במקרים הבאים: בני הזוג הם חיים בנפרד במשך תשעה חודשים לפחות, שנה חלפה מהיום שנפתח תהליך לפירוק הנישואים מצד אחד הצדדים, הוגשה תביעה לחלוקת רכוש בין הצדדים (כגון תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין). בתי המשפט ובתי הדין הרבניים רשאים להורות גם על קיצור תקופות אמורות אלו במקרים מיוחדים (למשל אלימות במשפחה).

## האם הסדר איזון משאבים כולל את כל

### הרכוש?

לא. הסדר איזון משאבים לא כולל: רכוש ונכסים אשר היו לבני הזוג לפני הנישואין; רכוש ונכסים אשר התקבלו בירושה או במתנה בשנות הנישואין; רכוש ונכסים אשר הוסכם מראש כי לא יחולקו; כספים או גמלאות שונות אשר מגיעים לבן/בת הזוג מביטוחים שונים (בגין מוות או נזק גוף) או מהמוסד לביטוח לאומי.

מה לעשות במקרה שאני חושש/ת שלא אקבל את הרכוש ו/או הנכסים?

את/ה רשאי/ת לפנות לבית המשפט אשר יוציא צו האוסר על בן/בת הזוג למכור את הנכסים או את לתת אותם במתנה לגורם שלישי, תוך כדי ניסיון להוציאם מהסכם איזון המשאבים. עם זאת, בן/בת הזוג אינם רשאים לעתור לזכויות על הנכסים באמצעות פסק דין הצהרתי.

המאמר נכתב ע"י הדוקטור לאקטואריה, ד"ר יניב זקס.





תנופת הבנייה במגזר הקיבוצי הולכת ומתגברת. מצאנו לנכון להעביר לכם את המדריך לנטילת המשכנתא של חברת טנא. המדריך מורכב משבעה חלקים ומוליך את הקורא החל ממונחים והגדרות בסיסיים ועד למאפיינים הספציפיים של רכישת בית בקיבוץ - שיוך קנייני מול חוזי, הגבלת סכום הלוואה ע"י הבנקים, הבדלי המסלולים והריביות ועוד. בכל חודש נפרסם מאמר אחד מתוך המדריך. אנו מעודדים אתכם להעביר את תוכן הכתבות לנקלטים ומזמינים אתכם לפנות אלינו בכדי שנעביר לכם את המדריך המלא.

## המדריך לנטילת משכנתא - חלק א'

מדריך זה נכתב בשבילכם כדי לסייע לכם למפות את כל התהליך וכל הכללים הרלוונטיים והחשובים שאתם חייבים לדעת לפני חתימה על חוזה לרכישת בית והגשת בקשה למשכנתא מהבנקים.

### מה זה בכלל משכנתא לדירור?

שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזרת הלוואה. ההלוואה שבגינה ניתנת המשכנתא היא בדרך כלל הלוואה גדולה וארוכת טווח, שמטרתה על פי רוב היא רכישת הנכס אשר ישועבד או שיפוצו, אף כי אפשריים שימושים נוספים לכסף. משכנתא היא אחת הזכויות במקרקעין המוזכרות בחוק המקרקעין של ישראל, ומחייבת רישום בלשכת רישום מקרקעין (טאבו).

קצב נטילת המשכנתאות בישראל הולך וגובר מדי שנה. עבור רובנו, משכנתא היא העסקה הכלכלית המשמעותית ביותר שנעשה במהלך חייו. לכן חשוב מאוד, לפני שחותמים על חוזה, להבין ולבצע את הבדיקות ההכרחיות והחשובות. כך לא נהפוך לחלק מהסטטיסטיקה הפחות נעימה ולא נמצא את עצמנו בחובות. חשוב מאוד שנדע מה אפשרי ומה לא אפשרי לפני חתימה על חוזה לרכישת בית.

### אחוז המימון

- אחוז המימון הוא שיעור המשכנתא הניתנת בעסקת רכישה ביחס לשווי הנכס. להלן אחוז המימון שהבנק יכול לתת על פי תקנות בנק ישראל:
- נכס ראשון ויחיד - עד 75% מימון.
  - משפרי דירור - עד 70% מימון.
  - נכס שני ומעלה - עד 50% מימון.
  - נכס במושב/קיבוץ - עד 60% מימון ובקיבוצים לא יותר מ-700,000 ש"ח.

היום לא ניתן לקחת משכנתא אם אין לנו לפחות (עבור דירה ראשונה ויחידה) 25% הון עצמי. לאחר חישוב ההון עצמי שיש ברשותנו ניתן גם לדעת מה גובה המשכנתא שאנו יכולים לקבל. הסכום של שניהם ביחד הוא התקציב המקסימלי שלנו לקניית בית.

כמובן שלא כל בקשה למשכנתא במימון של 75% מתקבלת באופן אוטומטי. כל לווה או בדרך כלל זוג לווים נבחן על ידי הבנק באופן ספציפי בנוסף לבחינת טיב הבטוחה ומחירו.

נקודה חשובה אליה יש לשים לב, בעיקר ברכישת נכס יד שנייה, היא שהבנק יקבע ויאשר את גובה העסקה ומכאן גם את גובה המימון על פי הנמוך מבין שתי אופציות:

1. המחיר הנקוב בחוזה.
2. הערכת השמאות שנקבעה על ידי שמאי שהגיע מטעם הבנק.

### בדיקת כושר ההחזר החודשי

החזר חודשי הוא התשלום החודשי עבור החזר המשכנתא. תקנות בנק ישראל קובעות שניתן לקבוע עד 50% החזר חודשי מההכנסה הפנויה. בפועל, הבנקים לא נותנים יותר מ-40% וגם אחוז זה הוא גבוה יחסית ומצריך אישור מיוחד של הבנק. לרוב נהוג לקבוע את החזר החודשי בין 25%-33% מההכנסה הפנויה נטו.

החישוב לצורך בחינת כושר ההחזר וההכנסה הפנויה לוקח בחשבון את סך ההכנסות של הלקוח ממקום עבודתו, בין אם הוא שכיר או עצמאי, ובנוסף גם הכנסות ממקורות אחרים כגון שכר דירה, פנסיה ועוד. מסכום זה הבנק ינכה את החזר החודשי הקיים על הלוואות בחשבון ותשלום דמי מזונות (אם ישנם כאלו). הבנק לא מחשיב ואינו מכיר בתשלומים מביטוח לאומי כהכנסות לצורך חישוב כושר ההחזר החודשי.

## עלויות נלוות

בשל חוסר ניסיון, זוגות רבים נוטים להתעלם מההוצאות הנלוות לעלות הנכס בעת חישוב סכום הלוואת המשכנתא הנדרש עבורם. הוצאות אלו, כגון מס רכישה, ביטוחים, תשלום עבור פתיחת תיק, עלות מתווך, עלות שמאי, ריהוט ושיפוץ הנכס, עלולות להסתכם בסכומי כסף גבוהים. הזוג נדרש לשלם הוצאות אלו מכיסו, ולכן הוצאות אלו מקטינות את ההון העצמי של הלווים.

חברת טנא משכנתאות הינה חברה המעניקה שירותי ייעוץ וליווי לנטילת משכנתא חדשה או לחילופין מחזור משכנתא קיימת. חברתנו הינה בעלת ניסיון רב ומומחיות בכל הקשור למשכנתאות במגזר הכפרי ובקיבוצים בכל רחבי הארץ.

המאמר נכתב ע"י איתן גל, טנא משכנתאות. חלק ב' יפורסם בניוזלטר הבא.

ליצירת קשר: 052-9655166 או בדוא"ל [eitang@mkb-tene.co.il](mailto:eitang@mkb-tene.co.il)

## הצילום החודשי

בחברת טנא אוהבים את נופי הארץ ואוהבים צילום. רצינו לשתף אתכם בתמונה המשלבת את שתי האהבות האלה. אם יש לכם תמונה מתאימה לפרסום, אתם מוזמנים לשלוח לנו ונפרסם בניוזלטר הבאים.



צילום: דני נגר, מנכ"ל טנא