

שמות הלווים: פרידמן יואב, פרידמן דקלה

דף הסבר למבקש הלוואה אודות האישור העקרוני

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם ושבזכותו הבנק נענה באופן עקרוני לבקשתכם לקבל הלוואה לדיור ("משכנתה") בהתבסס על הנתונים שמסרתם. אישור זה כולל את התנאים שבהם הבנק מוכן להעניק לכם את ההלוואה ובכלל זאת את המחיר שתשלמו עבורה (שיעור הריבית).

ההלוואה מורכבת במקרים רבים מכמה הלוואות שונות שמכונות "מסלולים" (באישור העקרוני, כל המסלולים יחד נקראים "סל"). המסלולים נבדלים זה מזה בכמה משתנים, כגון: סוג הריבית, סוג ההצמדה, תכיפות השתנות הריבית, משך ההלוואה, ועוד.

מסלולי ההלוואה לדיור העיקריים בישראל

יש בישראל חמישה מסלולי הלוואה עיקריים לדיור

הלוואה לדיור	ריבית	בסיס הריבית	הצמדה
קבועה צמודה	קבועה	-	מדד המחירים לצרכן
קבועה לא צמודה	קבועה	-	ללא
משתנה פריים	משתנה	ריבית הפריים (ריבית בנק ישראל + 1.5%)	ללא
משתנה צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח ממשלתיות)	מדד המחירים לצרכן
משתנה לא צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח ממשלתיות)	ללא

התשלום החודשי לאורך חיי ההלוואה משתנה בכל המסלולים, למעט במסלול הריבית הקבועה-לא-צמודה, שבה התשלום החודשי הוא קבוע. השינויים בתשלום החודשי נקבעים על-פי השינויים בשיעור ריבית העוגן ו/או במדד המחירים לצרכן (בהלוואות צמודות-מדד) ולפיכך אין התשלום החודשי הראשון משקף בהכרח את התשלומים החודשיים שתשלמו בעתיד. תדירות עדכון התשלום החודשי תואמת את תדירות עדכון המדד ו/או שיעורי הריבית ובהתאם לתקופת ההחזר שנקבעה מול הבנק.

הסלים האחידים

באישור העקרוני שקיבלתם ניתן לראות ולהתרשם מהצעות המחיר של הבנק עבור 4 סלים ולבחור מתוכם את הסל שמתאים לכם ביותר - שלושה סלים אחידים שהוגדרו על ידי בנק ישראל וסל אחד שהותאם במיוחד עבורכם על ידי הבנק. מטרת הצגת הסלים האחידים היא לשפר את יכולתכם לערוך השוואת עלויות בין הצעות המחיר השונות של הבנק וכן מול הצעות מחיר אפשריות מבנקים אחרים.¹

לתשומת ליבכם! הסלים האחידים שמוצגים לכם, בנוסף על הסל שמוצע לכם על ידי הבנק, מבטאים רמות סיכון שונות של ההלוואות לדירוג ונועדו לסייע בעריכת ההשוואה בין תנאי הצעות המחיר השונות של הסלים. אין בהם כדי להוות המלצה על סל אחד מהם.

הריבית הכוללת החזויה

בכל אחד מהסלים תוצג "הריבית הכוללת החזויה" (שיעור העלות הממשית של האשראי, לפי חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993) וסך התשלומים הצפויים בפועל. נתונים אלה מביאים בחשבון את העמלות ואת התשלומים החודשיים הצפויים לאורך תקופת ההלוואה על בסיס התחזיות לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית במשק, שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. תחזיות אלה נועדו להמחיש תשלומים ושיעורי ריבית אפשריים בעתיד.

תחזיות אלה נגזרות ממחירי אגרות החוב הממשלתיות ומשקפות את הערכות הפעילים בשוק ההון. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון, בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהתשלומים ושיעורי הריבית שישולמו בפועל יהיו שונים. זה טבען של תחזיות. חשוב להדגיש שכל הבנקים מתבססים על אותן תחזיות, כדי שבסיס ההשוואה בין הצעות המחיר השונות של הבנקים השונים יהיה אחיד.

למען הסר ספק, אין בערכים שמופיעים בשורות אלה התחייבות מצד הבנק המלווה או מצד בנק ישראל או מצד כל ישות אחרת. התחזיות מתפרסמות באתר בנק ישראל, בכתובת www.boi.org.il. התחזיות מתעדכנות אחת לשבועיים.

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי מוצג על מנת לשמש אינדיקטור לשינויים שיכולים לחול בגובה ההחזרים החודשיים, על מנת לסייע בבחירת התמהיל המתאים לך. סכום זה מבוסס על התחזיות לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית במשק שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהסכומים שישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג.

¹ כדי להקל על ההשוואה, אופן התשלום בכל הסלים האחידים הוא על פי לוח שפיצר. "לוח סילוקין לפי שיטת שפיצר" - טבלה שמפרטת את דרך סילוקו ההדרגתי של חוב ומבוססת על תשלום חודשי קבוע לכל אורך תקופת ההלוואה.

אישור עקרוני להלוואה לדיור

1. שם הלווה ומס' זהות:

מס' סידורי	מספר מזהה	שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד
1	033480948 ז	פרידמן יואב
2	033854795 ז	פרידמן דקלה

האם נדרשים ערבים להלוואה? לא

2. פרטי הנכס:

שוי נכס בש"ח	יישוב
4,000,000	מזכרת בתיה

3. סך ההלוואה המבוקשת: 500,000.00 ₪.

סל מוצע	סל אחיד 3	סל אחיד 2	סל אחיד 1	
קבועה לא צמודה 50.00 %	קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 100%	
משתנה לא צמודה, אג"ח 50.00 %	משתנה פריים 50%	משתנה פריים 33.3%		
		משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי 33.3%		
לפי הפירוט שמוצג בהמשך	360	360	360	תקופה (בחודשים)
5.63	5.76	6.31	5.12	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
2,720.98	2,797.79	2,645.20	2,684.11	סכום ההחזר החודשי הראשון*
2,882.87 חודש תשלום: 360	2,917.59 חודש תשלום: 260	3,923.82 חודש תשלום: 360	2,684.11 חודש תשלום: 1	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ** (חודש התשלום)
1,027,834.44	1,040,721.77	1,159,415.75	966,638.27	סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***

* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

** לתשומת הלב, סכום זה מבוסס על תחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, וייתכן שהסכומים שישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג. לפירוט ראה דף ההסבר הנלווה.

*** על ידי הפחתת סכום ההלוואה המבוקשת מסכום זה מתקבל סך הסכום הצפוי לתשלום בגין ריבית, הצמדה ועמלות (לא כולל הוצאות צד ג').

הערה כללית: החישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

אישור עקרוני א' - סל אחיד 1

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
			קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
500,000.00			500,000.00	סכום ההלוואה (₪)	2
360			360	תקופת ההלוואה (חודשים)	3
			5.00 %	שיעור הריבית השנתית	4
5.12 %				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	5
2,684.11			2,684.11	סכום ההחזר החודשי (חודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	6
2,684.11 1			2,684.11 1	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	7
966,638.27			966,638.27	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	8
360.00				עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (₪)	9
אין פטור מעמלה זו			אין פטור מעמלה זו	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	10

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

אישור עקרוני א' - סל אחיד 2

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
	משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
500,000.00	166,667.00	166,666.00	166,667.00	סכום ההלוואה (₪)	2
360	360	360	360	תקופת ההלוואה (חודשים)	3
	4.28 %	5.24 %	4.98 %	שיעור הריבית השנתית	4
	תשואות אג"ח צמודות ל- 5 שנים: 1.95 % לשנה בתוספת: 2.33 %	"ריבית פריים": 6.00 % לשנה בתוספת: -0.76 % לשנה		בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	5
6.31 %				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	6
2,645.20	822.83	929.70	892.67	סכום ההחזר החודשי (חודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	7
3,923.82 360	2,024.40 360	1,008.90 260	892.67 1	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	8
1,159,415.75	481,161.58	356,774.32	321,479.85	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	9
360.00				עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (₪)	10
כמפורט לגבי חלקי ההלוואה השונים	קיים פטור מעמלה זו בחודש עדכון הריבית בלבד	קיים פטור מעמלה זו	אין פטור מעמלה זו	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	11

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף".

אישור עקרוני א' - סל אחיד 3

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
		משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
500,000.00		250,000.00	250,000.00	סכום ההלוואה (₪)	2
360		360	360	תקופת ההלוואה (חודשים)	3
		5.46 %	5.17 %	שיעור הריבית השנתית	4
		"ריבית פריים": 6.00 % לשנה בתוספת: -0.54 % לשנה.		בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	5
5.76 %				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	6
2,797.79		1,429.64	1,368.15	סכום ההחזר החודשי (חודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	7
2,917.59 260		1,549.44 260	1,368.15 1	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	8
1,040,721.77		548,009.48	492,712.29	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	9
360.00				עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (*) (₪)	10
כמפורט לגבי חלקי ההלוואה השונים		קיים פטור מעמלה זו	אין פטור מעמלה זו	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	11

*למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

אישור עקרוני א' - סל מוצע

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
		משתנה לא צמודה, אג"ח	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
500,000.00		250,000.00	250,000.00	סכום ההלוואה (₪)	2
תקופת מסלול ההלוואה הארוך ביותר: 360		360	360	תקופת ההלוואה (חודשים)	3
		שפיצר (קו"ר)	שפיצר (קו"ר)	אופן התשלום	4
		5.22 %	5.02 %	שיעור הריבית השנתית	5
		תשואות אג"ח לא צמוד" ל- 2 שנים: 4.32 % לשנה בתוספת: 0.90 % לשנה		בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	6
5.63 %				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	7
2,720.98		1,375.87	1,345.11	סכום ההחזר החודשי (חודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	8
2,882.87 360		1,536.92 337	1,346.08 360	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש תשלום)	9
1,027,834.44		543,413.87	484,420.57	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	10
360.00				עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (₪)	11
כמפורט לגבי חלקי ההלוואה השונים		קיים פטור מעמלה זו בחודש עדכון הריבית בלבד	אין פטור מעמלה זו	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	12

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף".

תאריך	27/11/2024
סניף	רחובות - פארק המדע
מס' טלפון	0768010328
מס' תיק	444058422
מס' הלואה	1

מידע נוסף

המידע המפורט להלן הינו בהתאם למידע הידוע במועד הפקת הטופס ועשוי להשתנות עד מועד ביצוע ההלוואה. האישור ניתן, בין היתר, בהסתמך על המידע שנמסר על ידכם בבקשה להלוואה, לרבות המידע שלהלן ומותנה בנכונות המידע שנמסר:

פרטי הנכס/ים הקשור/ים להלוואה

הנכס בגינו מבוקשת ההלוואה ומשמש כבטוחה:

מס' סידורי	יישוב	שווי נכס בש"ח
1	מזכרת בתיה	4,000,000

סך ההלוואה המבוקשת ומטרתה

הלוואה בסך 500,000.00 ש"ח, למטרת 'מיחזור לבנק אחר - לדיור'.

דגשים והערות לנתונים המופיעים בטבלאות הסלים האחידים והסל המוצע

האישור העקרוני, מותנה בחתימת כל אחד ואחד מהלווים ומהערים על כתב ויתור על סודיות בנקאית והגנת הפרטיות, אשר יאפשר לבנק לאמת במאגרי המידע שברשותו ובמקורות אחרים, ככל שניתן, לרבות דו"חות אשראי לפי חוק נתוני אשראי תשס"ב-2002, את המידע שנמסר על ידכם, לצורך בחינת בקשתכם להלוואה והערכת אפשרות אישורה.

כמו כן, יודגש כי אישור עקרוני משמעו שטרם ניתן אישור סופי על ידי הבנק להלוואה. האישור העקרוני ניתן על בסיס מידע שנמסר על ידכם ביחס ליכולתכם לפרוע את ההלוואה. אישור סופי לביצוע ההלוואה יינתן, רק לאחר שיומצאו לבנק כל המסמכים הנדרשים, הן לצורך בחינת יכולתכם לפרוע את ההלוואה בהתאם להצהרותיכם, והן ביחס לנכס המוצע כבטוחה להלוואה. ביצוע הלוואה, בהתאם לאישור, מותנה בכך שיומצאו לבנק כל המסמכים והביטחונות הנדרשים על ידו לצורך ביצוע ההלוואה, כמפורט להלן, וכן בכך שלא יתגלה לבנק מידע שאינו תואם את ההצהרות והנתונים שנמסרו על ידכם.

ככל שיחול שינוי בתנאי האישור (על פי בקשתכם או בשל פקיעת האישור/ריבית או שינוי בפרטים ששימשו כבסיס לאישור ההלוואה), תנאי האישור המאוחר יותר הם המחייבים.

הערה לגבי שימוש בתחזיות:

מודגש כי, החישובים של "הריבית הכוללת החזויה" ונתונים בהם יש שימוש בתחזיות, נערכו כאילו ההלוואה בוצעה בתחילת החודש בו ניתן אישור זה.

הערה לעניין "מנגנון קביעת ריבית":

ההגדרות של מרכיבי "מנגנון קביעת הריבית" בריבית משתנה ועקרונות שינוי הריבית, מפורטים בהמשך אישור זה.

הערה לעניין "סכום ההחזר החודשי הראשון" ו"סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית" בסל המוצע ובסלים האחידים:

במקרה בו נבחרה האפשרות של פריסת התשלומים בגין עמלת אשראי ובטחונות ו/או האפשרות לדחיית תשלומים בנסיבות מיוחדות, "סכום ההחזר החודשי הראשון" ו"סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית", המופיעים בכל טבלאות הסלים, ישתנו בהתאם לכך ואינם נכללים בנתונים המפורטים בטבלאות אלה.

התניות והבהרות

פירוט התניות לביצוע ההלוואה:

מס' סידורי	נושא	התניה	הערה
1	ערבים	ללא ערבים	
2	ביטחונות נכסים	שעבוד הנכס הנדרש/הנבנה כמקובל	
3	שמאות	שמאות לפיה הנכס מהווה בטוחה לשביעות רצון הבנק	
4	שיתוף בביטחונות	מאשר גם בדרגה שניה	סילוק מלא ואסמכתא לדיוור
5	אסמכתא למטרת הלוואה	המצאת תדפיסים, תקינים, לגבי ניהול הלוואה	
6	ביטוח אשראי	אין צורך בביטוח אשראי	
7	אחר	בתנאי אימות נתוני ההכנסה שדווחו	
8	אחר	בתנאי המצאת תדפיסי עו"ש תקינים	
9	אחר	בתנאי הצהרה על נהנה בחשבון-ע"פ החוק לאיסור הלבנת הון	
10	אחר	בתנאי חיווי/דוח אשראי לשביעות רצון הבנק ללווים וערבים	
11	ביטוחים	בתנאי קבלת פוליסת ביטוח חיים תקפה	
12	ביטוחים	בתנאי קבלת פוליסת ביטוח נכס תקפה	

הבהרות:

- מידע מלא בנוגע לחישוב הריבית בהלוואה ואופן קביעתה, וכל יתר תנאי ההלוואה יפורט בהסכם ההלוואה שיחתם.
- ההחזר החודשי בפועל ייקבע בעת ביצוע ההלוואה בהתאם לשיעורי הריבית שיהיו בתוקף באותה עת.
- אישור זה כפוף להצהרות ולתנאים בבקשה להלוואה, ובכל מקרה יהיה בתוקף עד 45 יום מהיום, או בתום תקופה קצרה יותר אם נקבעה כזאת בהתניות לעיל. יודגש, כי ביצוע הלוואת הזכאות כפוף לתנאי "התוכנית" כמשמעה בהסכם ההלוואה שייחתם ו/או להוראות משרד הבינוי והשיכון ביחס אליה, כפי שיהיו בתוקף מפעם לפעם. מודגש כי שינוי בהוראות, עשוי שלא לאפשר ביצוע ההלוואה (או חלקה) ו/או לשנות את תנאיה.
- יובהר כי, על פי הוראת בנק ישראל, שיעור המימון בהלוואה, וכנגזרת מזה, סכום המסגרת, ייקבעו לפי שווי הנכס בחוזה הרכישה או שווי על פי שמאות (אם נדרשת) - הנמוך מבין השניים. יודגש כי הבנק שומר את הזכות לבחון את נתוני השמאות ולקבוע שווי אחר בהתאם לתוצאות בדיקות נוספות לאימות שווי הנכס שיעשו, על פי הצורך, ע"י שמאי אחר/יחידת השמאות של הבנק/מקור מידע אחר.
- אם לא יבוצע מלוא סכום ההלוואה בתוך שנה ממועד השלמת הדרישות לביצוע הלוואה, תיבחן מחדש הבקשה לביצוע ההלוואה בהתאם לקריטריונים המקובלים בבנק באותה עת לגבי הלוואות חדשות. הבנק יהיה רשאי לבטל את יתרת סכום ההלוואה שלא בוצעה, אם ייווכח לאחר בחינת הבקשה מחדש, כי על פי הקריטריונים דלעיל, אין מקום לאשר את ביצוע ההלוואה.
- לצורך ביצוע ההלוואה יש למלא אחר דרישות הבנק לקבלת הלוואה כמפורט ב"מדריך לקבלת הלוואה, ב"תדריך ללווה" ובהנחיות פקיד הבנק.
- זכאות במסגרת תוכניות סיוע ממשלתיות תבוצע אך ורק ע"פ תעודת זכאות תקפה של משרד הבינוי והשיכון. חלק ממרכיבי הזכאות מותנה במיקום הנכס הנרכש.
- בכל פנייה חוזרת לבנק יש להתייחס לתיק מס' 444058422

תוקף שמירת הריבית

תוקף שיעורי הריבית המוצגים לעיל הוא עד 21/12/2024 לאחר מועד זה עשויים להשתנות שיעורי הריבית ושיעורי התוספת/ההפחתה

מ"ריבית הבסיס" (כהגדרתה להלן).

מובהר כי, עד מועד זה ישמרו שיעורי הריבית בהלוואות בריבית קבועה ושיעורי התוספת/הפחתה מריבית הבסיס בהלוואות בריבית משתנה. מובהר כי לעניין זה בלבד, הלוואות זכאות בהם קביעת הריבית היא לפי מנגנון יחשבו כהלוואות בריבית משתנה.

למען הסר ספק, "ריבית הבסיס" עשויה להשתנות גם במהלך תקופת שמירת הריבית. "ריבית הבסיס" משמעה אחת או יותר מסוגי הריביות המפורטים להלן, וזאת בהתאם למסלולים המופיעים (אם מופיעים) בסלים המוצגים באישור זה: תשואות אג"ח ממשלתיות צמודות מדד/לא צמודות, ריבית בנק ישראל, ריבית ממוצעת המפורסמת ע"י בנק ישראל, ריבית טרם סופר ("TERM SOFR"), ריבית יוריבור ("Euribor").

מחשבון מקוון

לידיעתך, עומד לרשותך באתר האינטרנט של הבנק: www.mizrahi-tefahot.co.il מחשבון מקוון אשר מאפשר ביצוע סימולציות עבור תמהילים שונים של הלוואות, הן של המסלולים האחדים והן של מסלולים אחרים, לתקופות הלוואה שונות. מחשבון זה מאפשר קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל הלוואה על סכום ההחזר החודשי ועל סך הסכום שיסולם עד סוף תקופת ההלוואה.

הצמדה בגין כל אחד מחלקי ההלוואה הצמודים למדד המחירים לצרכן, בסלים המוצגים לעיל

בסיס הצמדה: הצמדה למדד המחירים לצרכן

שיעור ההצמדה: 100.00 %

במועד הביצוע של כל חלק צמוד מדד ייקבע עבור אותו חלק "מדד בסיס" אשר יביא בחשבון את השינוי במדד בין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד התשלום הראשון ואת מספר הימים בין מועד ביצוע ההלוואה בפועל לבין המועד שנקבע לביצוע ההלוואה לצורך לוח הסילוקין. מדד זה עשוי להיות נמוך או גבוה מן המדד האחרון שפורסם לפני מועד ביצוע ההלוואה והוא ישמש כבסיס לחישוב הפרשי ההצמדה בכל תקופת ההלוואה.

הגדרת העוגן ב"מנגנון קביעת הריבית" והעקרונות לשינוי הריבית

לחלק ההלוואה בריבית פריים:

הגדרה: "ריבית הפריים" - הריבית המוצהרת על ידי נגיד בנק ישראל ("ריבית בנק ישראל") בתוספת 1.50 % לשנה.

מנגנון הריבית: "ריבית הפריים" בתוספת/הפחתה של שיעור מסוים שנקבע לפי הפירוט בסלים הרלוונטיים המופיעים לעיל.

עקרונות לשינוי הריבית: מרכיב במנגנון קביעת הריבית, ששיעורו ישתנה במהלך תקופת ההלוואה, הינו שיעור ריבית בנק ישראל בלבד.

אופן חישוב הריבית לצורך קביעת ההחזר החודשי: מבוצע על פי מספר ימים מדויק בחודש (31,30,29,28 ימים)

ובשנה (365 או 366 ימים).

לחלק ההלוואה בריבית משתנה לפי אג"ח צמוד:

הגדרות:

"אג"ח צמוד" - אגרות חוב צמודות המונפקות על ידי מדינת ישראל ורשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א, הנקובות במטבע ישראלי ועומדות בכל קריטריונים, כפי שיפורטו בהסכם ההלוואה.

"תשואת אג"ח" - שיעור התשואה לפדיון ברוטו (לפני מס), כפי שיפורסם על ידי הבורסה בתום יום המסחר. שיעור תשואת אג"ח יחושב פעמיים בחודש (ב- 11 וב- 26 בחודש) על בסיס שיעורי התשואה שיפורסמו ע"י הבורסה.

מנגנון הריבית: "תשואות אג"ח" לתקופת עדכון הריבית הרלוונטית בתוספת של שיעור מסוים שנקבע לפי הפירוט בסלים הרלוונטיים המופיעים לעיל.

עקרונות לשינוי הריבית: המרכיב במנגנון קביעת הריבית, ששיעורו ישתנה בתחילת כל תקופת עדכון ריבית, הינו שיעור תשואת אג"ח בלבד (כפי שיחושב ב- 11 בחודש).

לחלק ההלוואה בריבית משתנה לפי אג"ח לא צמוד:

הגדרות:

"אג"ח לא צמוד" - אגרות חוב לא צמודות המונפקות על ידי מדינת ישראל ורשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א, הנקובות במטבע ישראלי ועומדות בכל קריטריונים, כפי שיפורטו בהסכם ההלוואה.

"תשואת אג"ח" - שיעור התשואה לפדיון ברוטו (לפני מס), כפי שיפורסם על ידי הבורסה בתום יום המסחר. שיעור תשואת אג"ח יחושב פעמיים בחודש (ב- 11 וב- 26 בחודש) על בסיס שערי התשואה שיפורסמו ע"י הבורסה.

מנגנון הריבית: "תשואות אג"ח" לתקופת עדכון הריבית הרלוונטית בתוספת של שיעור מסוים שנקבע לפי הפירוט בסלים הרלוונטיים המופיעים לעיל.

עקרונות לשינוי הריבית: המרכיב במנגנון קביעת הריבית, ששיעורו ישתנה בתחילת כל תקופת עדכון ריבית, הינו שיעור תשואת אג"ח בלבד (כפי שיחושב ב- 11 בחודש).

מנגנון קביעת ריבית להלוואה המשוחררת בחלקים

מנגנון קביעת הריבית לשחרורים נוספים בהלוואות בריבית משתנה, יהיה בהתאם ל"מנגנון קביעת הריבית" המפורט בטבלאות לעיל ועל פי שיעור העוגן כפי שיהיה בתוקף בעת ביצוע כל שחרור נוסף.

מסלול 1 - מנגנון קביעת הריבית לשחרורים נוספים בהלוואות בריבית קבועה לא צמודה -

על כל חלק שיבוצע אחרי "מועד שמירת הריבית" (כמפורט לעיל), יהיה: "ריבית ממוצעת" (כמפורט להלן) שתהיה בתוקף בעת הביצוע בפועל בתוספת % 0.20 לשנה. לעניין זה, שיעור התוספת יהיה בגובה ההפרש בין "שיעור הריבית" לבין שיעור הריבית הממוצעת כפי שיהיו ידועים ביום אישור הריבית האחרון ע"י הבנק.

"ריבית ממוצעת" - ריבית במונחים נומינלים, המבוססת על "שיעור הריבית הממוצעת לחישוב עמלת פרעון מוקדם במגזר השיקלי הלא צמוד" כפי שהמפקח על הבנקים בב"י יקבע ויודיע לתאגידים הבנקאיים (לקבוצת התקופה בה נכללת תקופת חלק זה של ההלוואה).

זכאות

ע"פ הנתונים שברשותנו ההלוואה המבוקשת אינה כוללת כספי זכאות.

תכנית מימון

להלן תוכנית המימון למימוש מטרת ההלוואה:

סוג מימון	סכום מימון
יתרת ההלוואות המיועדות למיחזור	500,000.00 +
סכום ההלוואה המבוקשת	500,000.00

התחייבות נוספות

סוג ההתחייבות	גורם מלווה	תאריך סיום	יתרת ההתחייבות	החזר חודשי
שכ"ד - לווה שאינו עתיד להתגורר בנכס		01/11/2027	0.00 ש"ח	3,500.00 ש"ח

סוג ההתחייבות	גורם מלווה	תאריך סיום	יתרת ההתחייבות	החזר חודשי
הלוואה	בנק מסחרי	01/01/2027	26,000.00 ש"ח	1,000.00 ש"ח

תנאי פירעון מוקדם

ניתן לפרוע את ההלוואה או כל חלק ממנה, לפני מועד פרעונה בכפוף להוראות ולתנאים בסעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941 ובצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיור) התשס"ב-2002 ו/או כל תיקון וחיקוק שיבוא במקומם, ביניהם: סכום פרעון מוקדם שלא יפחת מ- 10% מהסכום המקורי של ההלוואה או מיתרת ההלוואה לפי הנמוך מביניהם, ותשלום עמלות בגין הפירעון המוקדם. מצורף עלון הסבר בנושא "תשלום עבור פירעון מוקדם של הלוואה לדיור".

כיסוי ביטוחי נדרש

לצורך העמדת הלוואה הבנק דורש לבטח כל נכס שישועבד להבטחת ההלוואה (נכס הנרכש מקבלן חובה לבטח רק מהמועד בו התחייב הקבלן למסור את הדירה לקונה). כמו כן, הבנק דורש, בדרך כלל, שכל לווה הכשיר לכך יהיה מבוטח בביטוח חיים.

ביטוח חיים	<ul style="list-style-type: none"> כל לווה, הכשיר לכך, חייב להיות מבוטח בביטוח חיים מסוג "ריזיקו" בסכום יתרת ההלוואה בכל עת. אם סכום ההלוואה כולל יתרת ההלוואה/ות המשוערכת הבלתי מסולקת של אותו לווה, אינו עולה על 30,000 ₪, אין חובה להמציא ביטוח חיים לצורך ההלוואה. במקרה שללווה יש מגבלות, שאינן מאפשרות עריכת הביטוח, כאמור, ישקול הבנק אם לתת את ההלוואה ללווה. ניתן לערוך את הביטוח באמצעות "טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ" או בחברת ביטוח ע"פ בחירת הלווה. פוליסת הביטוח תשועבד ותוסב לבנק. במקרה של פטירת הלווה, סכום הביטוח ישולם לבנק, לסילוק ההלוואה.
ביטוח נכס	<ul style="list-style-type: none"> הנכס שישועבד לבנק להבטחת ההלוואה יבטח בביטוח מבנה כולל ביטוח כנגד סיכוני רעידת אדמה, נזקי מים ונזקי טבע אחרים. ניתן לערוך את הביטוח באמצעות "טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ" או בחברת ביטוח לפי בחירת הלווה. פוליסת הביטוח תשועבד ותוסב לבנק. ניתן לבצע ביטוח נכס בגובה יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת. לתשומת ליבכם, ייתכן כי ביטוח בסכום זה, יהווה ביטוח חסר. ובמקרה כזה, כל נזק יכוסה באופן חלקי בלבד. אם היה היחס בין סכום הביטוח לשווי הנכס לצורכי ביטוח יהיה קטן במיוחד, במקרים של נזק בסכום קטן יחסית, הפיצוי החלקי עלול להיות קטן מסכום ההשתתפות העצמית, ובמקרה כזה לא יגיע לכם שום פיצוי. כמו כן, נזקים לנכס המבטח בביטוח חלקי אינם כלולים בהסדר תיקון ישיר ע"י קבלנים מטעם חברות הביטוח. אם סכום ההלוואה כולל יתרת ההלוואה/ות המשוערכת הבלתי מסולקת של אותו לווה, אינו עולה על 30,000 ₪, אין חובה לבטח את ההלוואה בביטוח נכס.

רשימת המסמכים הנדרשים בתהליך ביצוע ההלוואה

- על מנת להקל עליכם בתהליך ביצוע ההלוואה, להלן רשימת מסמכים מפורטת הנוגעת לתהליך ביצוע הלוואה. הרשימה הינה כללית ומתייחסת לאפשרויות השונות הנגזרות מסוג ההלוואה, מטרת ההלוואה, זהות הלווים, מקום רישום הנכס המשועבד ואופן רישומו.
- לתשומת לבכם, בהסתמך על מסמכים שיומצאו על ידכם (כגון - חוזה רכישה, נסח רישום וכיו"ב) יוכנו על ידי הבנק חלק מהמסמכים המופיעים ברשימה (הן מסמכים לחתימת צדדים שלישיים ולטיפולכם מול צדדים שלישיים, אותם תידרשו להחזיר לבנק, והן מסמכים לחתימה בבנק). לידיעתכם, משך זמן המצאת המסמכים עשוי להיות ממושך ולחרוג מ"מועד שמירת הריבית", לפיכך, מומלץ כי מסמכים אלו יומצאו בהקדם, על מנת שתוכלו לעמוד בכל דרישות הבנק, במועד הרצוי לכם לביצוע ההלוואה.
- ביצוע ההלוואה ע"פ התנאים שפורטו באישור עקרוני זה, יהיה מותנה באימות הנתונים שנמסרו על ידכם ובשיקולים העסקיים של הבנק במתן הלוואות.
- בנוסף, הרינו להסב תשומת לבכם כי ייתכן שבעקבות בדיקת המסמכים שיומצאו על ידכם, יסתבר כי יש צורך בהמצאת מסמכים נוספים שאינם מפורטים ברשימה זו, לצורך ביצוע ההלוואה.
- הסברים חשובים תמצאו גם ב"מדריך לקבלת הלוואה" אשר קיים באתר הבנק בהתאם לסוג ההלוואה המבוקשת, באפשרותכם לבקש עותק מודפס של מדריך זה.

מסמכים הקשורים במטרת ההלוואה

מטרת ההלוואה	המסמך הנדרש
רכישת נכס מקרקעין	חוזה לרכישת נכס חתום כחוק.
מימון בניה	תוכניות והיתרי בניה (כולל אישור מהנדס על שלב הבניה לפי דרישת הבנק).
מיחזור הלוואה שנלקחה לדיור	<ul style="list-style-type: none"> אסמכתא לכך שההלוואה המקורית נלקחה למטרת דיור. תדפיס המכיל פרטים על ההלוואה המקורית ותאריך הביצוע שלה.
שיפוצים	הצעת מחיר מפורטת לתוכנית השיפוצים, חתומה בידי המציע.
מטרה אחרת	אסמכתא למטרה המוצהרת של ההלוואה.

מסמכים המתייחסים ללווים ולערבים

מסמך נדרש	הערות
מסמכי זיהוי	אזרח ישראלי - תעודת זהות. בעל אזרחות זרה - דרכון בצירוף מסמך מזהה נוסף הנושא תמונה ופרטי זיהוי.
אישורי הכנסה	<p>אישורי הכנסה מעבודה לשכירים: תלושי משכורת ל 3 חודשים אחרונים. לעצמאים, כולל שכירים בעלי שליטה בחברתם: שומת מס אחרונה בצירוף אישור רו"ח לחודשי הפעילות בשנת המס השוטפת.</p> <p>אישורי הכנסה ממקורות אחרים</p> <ul style="list-style-type: none"> דמי מזונות - הסכם גירושין שקיבל תוקף של פסק דין. שכר דירה - חוזה שכירות תקף על שם המבקשים. קצבאות ומלגות - אישור רשמי של נותן הקצבה או המלגה.

מסמכים נוספים

הנושא	המסמך הנדרש
הערכת שמאי	הערכת שמאי על פי הפנייה של הבנק.
ביטוח נכס	<ul style="list-style-type: none"> פוליסת ביטוח נכס. הסבת ביטוח נכס - בין אם הביטוח נעשה באמצעות טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ, ובין אם לאו.
ביטוח חיים	<ul style="list-style-type: none"> פוליסת ביטוח חיים. הסבת ביטוח חיים - בין אם הביטוח נעשה באמצעות טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ, ובין אם לאו. ויתור על ביטוח חיים - כאשר הלווים או מי מהם אינם בני ביטוח.
ביטוח אשראי	חתימה על מסמכי ביטוח אשראי - כאשר ביטוח זה נדרש.
חשבון בנק	<ul style="list-style-type: none"> דפי חשבון בנק של 3 חודשים אחרונים מחשבון הבנק המסחרי, עבור כל חשבון בנק. דוגמה של שיק מחשבון הבנק ממנו ייתן הלוואה הוראת קבע. הרשאה לחיוב חשבון/חשבונות לגביית החוזר החודשי של ההלוואה. אישור מעודכן על יתרה ועל התשלומים החודשיים בשנתיים האחרונות לגבי התחייבויות כלפי גורם אחר (הלוואות, משכנתאות וכיו"ב). פרטי חשבון הבנק של המוכרים /או גורם אחר שיש להעביר אליו את כספי ההלוואה ואסמכתא לפרטי החשבון. צילום תעודות הזהות של המוכרים.
הסכם הלוואה	הסכם ונספחים להסכם ההלוואה חתומים ע"י הלווים והערבים.

<ul style="list-style-type: none"> הרשמה להנפקת תעודת זכאות - ללווים שהלוואתם או חלק ממנה היא במסגרת אחת מתוכניות משרד הבינוי והשיכון (ראו פירוט המסמכים הנדרשים להרשמה בסעיף הבא). תעודת זכאות תקפה בצרוף חומר הרשמה להנפקת תעודת זכאות - אם זו לא הונפקה בבנק מזרחי-טפחות. 	תעודת זכאות
טופס "תנאים לקבלת מידע ולמתן הוראות לבנקאי באמצעי תקשורת" ו"תנאים להתחברות למאגרי המידע לשם קבלת מידע וביצוע פעולות" חתום ע"י הלווים.	הצטרפות לשירותי בנקאות ישירה

מסמכים הקשורים להנפקת תעודת זכאות

אם הלוואתכם או חלק ממנה היא במסגרת אחת מתוכניות משרד הבינוי והשיכון, ביצוע ההלוואה מותנה בקיומה של תעודת זכאות מתאימה ותקפה. על מנת להנפיק תעודת זכאות יש לצרף את המסמכים הבאים:

המסמכים הנדרשים
<ul style="list-style-type: none"> תעודות זהות של המבקשים. ספח תעודת הזהות של המבקשים שבו רשומים פרטי הילדים - כאשר המבקשים הם הורים לילדים. תעודת זהות של הורי המבקשים בצרוף הספח שבו רשומים פרטי האחים ואחיות של המבקשים שכתובתם הקבועה בארץ ולחילופין תצהיר (בנוסח קבוע המצוי בבנק) הכולל את פרטי האחים והאחיות של המבקשים. תעודת עולה - כאשר אחד המבקשים הוא עולה חדש. תעודת נישואין - כאשר המבקשים נשואים. לחילופין, אישור זמני של משרד הדתות על נישואי המבקשים. אישור נישואין ממשרד הפנים על הכרה בנישואין, הכולל את תאריך הנישואין - כאשר המבקשים נישאו בנישואין אזרחיים. אישור מהרבנות על הרשמה לנישואין - לזוגות שנרשמו לנישואין. אישור על שרות בצה"ל מקצין העיר, הכולל את פרטי המבקשים (שם, ת"ז ומספר אישי), תקופת השרות (מתאריך עד תאריך) ואת משך השרות (שנים + חודשים + ימים) - למשרתים בשרות צבאי. אישור על שירות לאומי - מהגוף המנפיק אישור זה - למשרתים בשירות לאומי. אישור מעודכן של רופא ממוסד רפואי מוכר על הריון - כאשר המבקשת בהריון בחודש חמישי ואילך. <p>הערה: במקרים מסוימים יתכן שתידרשו להמציא מסמכים נוספים מעבר למפורט בדף זה, בהתאם לסטאטוס האישי שלכם ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון.</p>

מסמכי בטחונות לשעבוד הנכס לטובת הבנק

מחיר רישום הנכס	המסמך הנדרש	עלות המסמך (₪)
הנכס רשום בטאבו (לשכת רישום מקרקעין) ע"ש המשעבד אותו לבנק	1. נסח רישום	ל- 20 דפים ראשונים: 83.00 לכל יתר הדפים הנוספים או חלק מהם: 83.00
	2. רישום משכנתא לטובת הבנק	177.00
	3. טופס שעבוד דירתי חתום על ידי הלווה/משעבד אחר	
הנכס מ"יד שניה" רשום בטאבו שלא ע"ש המשעבד אותו לבנק (ע"ש המוכר)	1. נסח רישום	ל- 20 דפים ראשונים: 83.00 לכל יתר הדפים הנוספים או חלק מהם: 83.00
	2. התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי המוכר ו/או הבעלים הרשומים של הנכס	
	3. רישום הערת אזהרה בטאבו לטובת הלווה - בגין הסכם הרכישה	בגין כל הערת אזהרה: 177.00
	4. רישום הערת אזהרה בטאבו לטובת הבנק - בגין התחייבות המוכר לרישום משכנתא	

186.00 73.00 73.00	אימות חתימה ראשונה בהעתק 1: לכל חתימה נוספת בהעתק 1: לכל העתק נוסף:	5. יפוי כח בלתי חוזר מאושר ע"י נוטריון	
210.00 180.00	רישום משכון ידני: רישום משכון מקוון:	6. שטר משכון חתום בידי הלווה/משעבד אחר 7. הודעת משכון חתומה בידי הלווה/משעבד אחר 8. אישור על רישום המשכון 9. טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלווה/משעבד אחר	
	לפי המקובל במוסד המנפיק את המסמך	1. אישור זכויות ושיעבודים 2. התחייבות לרישום משכנתא חתומה ע"י הגוף הרושם	הנכס רשום אצל גוף רושם ע"ש המשעבד אותו לבנק
210.00 180.00	רישום משכון ידני: רישום משכון מקוון:	3. שטר משכון חתום בידי הלווה/משעבד אחר 4. הודעת משכון חתומה בידי הלווה/משעבד אחר 5. אישור על רישום המשכון 6. טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלווה/משעבד אחר	
186.00 73.00 73.00	אימות חתימה ראשונה בהעתק 1: לכל חתימה נוספת בהעתק 1: לכל העתק נוסף:	7. יפוי כח בלתי חוזר מאושר ע"י נוטריון	
	לפי המקובל במוסד המנפיק את המסמך	1. אישור זכויות ושיעבודים 2. התחייבות להמציא התחייבות לרישום משכנתא החתומה בידי המוכר ו/או בעל הזכויות בנכס או התחייבות לרישום משכנתא של הגוף הרושם	הנכס רשום אצל גוף רושם לא ע"ש המשעבד אותו לבנק (ע"ש המוכר)
210.00 180.00	רישום משכון ידני: רישום משכון מקוון:	3. שטר משכון חתום בידי הלווה/משעבד אחר 4. הודעת משכון חתומה בידי הלווה/משעבד אחר 5. אישור על רישום המשכון 6. טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלווה/משעבד אחר	
186.00 73.00 73.00	אימות חתימה ראשונה בהעתק 1: לכל חתימה נוספת בהעתק 1: לכל העתק נוסף:	7. יפוי כח בלתי חוזר מאושר ע"י נוטריון	
210.00 180.00	רישום משכון ידני: רישום משכון מקוון:	8. א. הודעת משכון חתומה בידי בעל הזכויות בנכס. ב. אישור על רישום המשכון ג. טופס שעבוד דירתי חתום בידי בעל הזכויות בנכס.	
36.00	רשם משכונות:	בכל אחד מהמצבים לעיל, למעט אם הנכס רשום בטאבו ע"ש המשעבד אותו לבנק, ולמעט אם מדובר ברכישה מ"יד ראשונה" ונתקבלה ערבות חוק המכר, על המבקשים להמציא מסמך נוסף: תדפיס של המשכונות הרשומים על זכויות המוכר והלווה מרשם המשכונות או מרשם החברות.	
53.00	רשם חברות (עלות לכל חברה):		

מסמכים נוספים הנדרשים במקרים ספציפיים, בנוסף למסמכי הביטחון המפורטים לעיל

עלות כל מסמך על פי המקובל במוסד המפיק את המסמך.

המסמך הנדרש	המקרה בו נדרש המסמך
-------------	---------------------

<p>כללי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתא. 2. התחייבות הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית לרישום משכנתא. 3. חתימת הלווה על התחייבות שלא לקבל הלוואות נוספות מהסוכנות היהודית/ההסתדרות הציונית. 4. הסכמת האגודה החקלאית או הקהילתית לשעבוד הנכס. <p>כשהלווה הוא בן ממשיך</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. תצהיר הורים על זהות "בן ממשיך". 6. הסכמת האגודה לזהות "בן ממשיך". 7. מסמכי בטחונות גם ע"ש ההורים. 	<p>הנכס הוא ביישוב חקלאי או קהילתי</p>
<p>אישור על הסרת שעבודים.</p>	<p>נדרש סילוק שעבודים הרובצים על הנכס</p>
<p>אישור פרי פסו או משכנתא בדרגה שניה מבנק אחר.</p>	<p>קיימת משכנתא על הנכס לטובת בנק אחר</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי שטר החכירה או חכירת המשנה (אם נדרש). 2. הסכם חכירה או הסכם פיתוח (אם נדרש). 	<p>הנכס חכור בחכירה ראשית או בחכירת משנה</p>
<p>קבלה על תשלום מס רכישה.</p>	<p>הלווה חייב בתשלום מס רכישה</p>
<p>אישורים על תשלום מסים בגין העסקה האמורה או בגין עסקאות דומות.</p>	<p>נדרש תשלום מס כאשר הנכס המשועבד אינו רשום ע"ש המוכר או ע"ש המשעבד בטאבו או אצל גוף רושם</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר. 2. הסבת ערבות לפי חוק המכר או שעבוד פוליסת הביטוח לטובת הבנק (בהתאמה). 3. פנקס שוברי התשלום שהונפק ע"י הבנק המלווה את הפרויקט (אם הסכם הליווי נחתם לאחר 01.06.08). 	<p>הנכס הוא דירה חדשה בבניה</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. צו מינוי כונס נכסים, מנהל עיזבון או אפוטרופוס (למעט כאשר מדובר באפוטרופוס טבעי). 2. אישור בית המשפט או ראש ההוצאה לפועל למכירה. 	<p>הרכישה הנה מכונס נכסים, מנהל עיזבון או אפוטרופוס</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. צו מינוי כונס נכסים, מנהל עיזבון או אפוטרופוס (למעט כאשר מדובר באפוטרופוס טבעי). 2. אישור בית המשפט לרכישה, להלוואה, לשעבוד וכן לויתור בשם המשעבד על זכויות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) וסעיפים 38, 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967. 	<p>הנכס המשועבד הוא של קטין, חסוי או פסול דין</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. מסמכי בטחונות כמפורט לעיל ע"ש המוכרים. 2. אישורי מסים להעברת הנכס ע"ש הלווים. 3. העתק מההצהרה לרשויות המס על העסקה כשעליהם מוטבעת חותמת "התקבל" של רשויות המס. 4. אסמכתא לקיום מקום דיור חלופי למוכרים. 	<p>כאשר ההלוואה היא בגין עסקה בין בני משפחה</p>

<p>1. מסמכי התאגדות של התאגיד.</p> <p>2. תדפיס נתוני החברה מרשם החברות.</p> <p>3. אישור עו"ד בדבר שינויים במסמכי תאגיד.</p> <p>4. אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה בתאגיד.</p> <p>5. פרטי כל החלטת התאגיד לקבלת אשראי ולשעבוד זכויות.</p> <p>6. טופס פרטי משכנתאות ושעבודים לרישום השעבוד ברשם החברות (במקום רישומו ברשם המשכונות).</p>	<p>כאשר הלוואה או המשעבד הוא תאגיד</p>
<p>לצורך שחרור כספים ראשון בהלוואה - מכתב כוונות של הנושה שלטובתו נרשם השעבוד, שנוסחו יהיה להנחת דעת הבנק, בו מתחייב הנושה להסיר את השיעבוד לאחר קבלת התשלום.</p> <p>לצורך שחרור כספים נוספים בהלוואה - נסח רישום/אישור זכויות של הגוף הרושם המעידים על הסרת השעבוד מהמרשם.</p>	<p>רשום שעבוד על זכויות המוכר (בעסקה שאינה רכישה מקבלן)</p>

עלויות וחייבים נוספים

בהמשך למידע המפורט במדריך לקבלת הלוואה, אנו מביאים לידיעתכם את עלויות החייבים והעמלות הקשורים בקבלת ההלוואה, לרבות הוצאות שאנו מעבירים לצד שלישי. להלן פירוט החייבים:

הנושא	תאור החיוב או העמלה	סכום
הערכת שמאי	1. עלות השמאות לנכס שמוצע כבטוחה להלוואה בהתאם לסוג הלוואה (זכאי/לא זכאי) ומחיר הנכס (ישולם על ידכם ישירות לשמאי).	269-1300 ש"ח
	2. ביישובים מרוחקים תיתכן תוספת בגין מרחק ונסיעה. אשר לא תעלה על 70 ש"ח.	
	3. במקרים מסויימים תידרש שמאות מורחבת, אשר עלותה תקבע בנפרד (ובכל מקרה תשולם על ידכם ישירות לשמאי).	
ביטוח חיים	כמפורט לעיל בחלק "כיסוי ביטוחי נדרש"	
ביטוח נכס	כמפורט לעיל בחלק "כיסוי ביטוחי נדרש"	
ביטוח אשראי	<p>1. אם נדרש ביטוח אשראי, נקבע שיעור הפרמיה בהלוואתכם לפי תקופת ההלוואה ושיעור המימון (היחס בין סכום ההלוואה לבין ערך הנכס המוצע לשעבוד). ככל ששיעור המימון גבוה יותר ותקופת ההלוואה ארוכה יותר, כך גם יגדל שיעור הפרמיה. השיעור המקסימאלי עומד על 4.1% מסכום ההלוואה.</p> <p>2. לחישוב הפרמיה יש להכפיל את סכום ההלוואה בשיעור פרמיית הביטוח (כמפורט בהודעת הבנק שתימסר לכם במקרה בו חברת הביטוח תסכים לבטח את ההלוואה לטובת הבנק).</p>	

כל העלויות והחייבים המפורטים במסמך זה נכונים לתאריך 27/11/2024.

תעריפון מצומצם לשירותי משכנתאות

שירות		סכום העמלה/שיעור העמלה
1.	תעודת זכאות	הנפקה/חידוש של תעודת זכאות 60.00 ש"ח
2.	פתיחת תיק	טיפול באשראי ובביטחונות של הלוואה לדיור 360.00 ש"ח עמלה מינימלית 350.00 ש"ח עמלה מרבית 360.00 ש"ח
3.	הסבת ערבות	הסבת ערבות לפי חוק המכר 170.00 ש"ח
4.	שעבודים	(א) רישום שעבודים ע"י נציג הבנק אצל רשם 210.00 ש"ח
		(ב) הסכמה ליצירת שעבוד לבנק אחר (בפיקוח) 150.00 ש"ח
		(ג) שינוי שעבודים בבנק - 210.00 ש"ח אצל רשם - 210.00 ש"ח
5.	גרירת הלוואה לדיור	(א) גרירת הלוואה לדיור לנכס אחר 750.00 ש"ח
		(ב) גרירת מענק לנכס אחר 500.00 ש"ח
		(ג) ערבות או פיקדון ביניים 200.00 ש"ח
6.	שינויים בהלוואה	(א) שינויים בהסכם ההלוואה או בתנאי הערבות לבקשת לקוח או ערב. כולל: תקופת ההלוואה, זהות או הרכב הלווים/ערבים, מסלול ההלוואה, ריבית, הקפאת תשלומים, איחוד/הפרדת זכויות, מועדי פירעון, תיקון ערבות. 320.00 ש"ח
		(ב) שינויים במועד הפירעון של הלוואה לדיור לפי חוק הבנקאות (שירות ללקוח) התשמ"א-1981. בעד כל אחד מארבעת השינויים של מועד הפירעון החודשי של הלוואה לדיור בכל שנה, תיגבה עמלה בסכום של פעולה אחת ע"י פקיד. עמלה מירבית 125.00 ש"ח
7.	פירעון מוקדם	עמלה תפעולית 60.00 ש"ח עמלה זו נגבית נוסף לשאר התשלומים הנגבים על פי צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002, על פי הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 454 ועל פי סעיף 88 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

שירות		סכום העמלה/שיעור העמלה
8.	מידע	(א) שאילתא בערוץ הישיר 1.76 ש"ח
		(ב) הפקת/הדפסת מסמכים המצויים במאגר הממוחשב, לבקשת הלקוח זמינים בסניף 20.00 ש"ח לבקשה בתוספת 0.50 ש"ח לעמוד אינם זמינים בסניף 30.00 ש"ח לבקשה בתוספת 0.50 ש"ח לעמוד
		(ג) דוחות לבקשת הלקוח כולל: אישור יתרות פירוט תשלומים של ההלוואה פירוט רכיבי תשלום של ההלוואה לוח סילוקין נוסף 15.00 ש"ח
		(ד) איתור מסמכים 30.00 ש"ח לבקשה בתוספת 0.50 ש"ח לעמוד
9.	הודעות, התראות ומעקבים	הודעות כולל: הודעות על פיגורים בתשלומים התראות מכתבי מעקב 5.00 ש"ח
		מכתב התראה של עורך דין 147.00 ש"ח
10.	שירותים נוספים	לשירותים נוספים העשויים להיות כרוכים בשירות של מתן הלוואה לדיור ראו תעריפון המלא.

אישור הלקוח (במקרה שהלקוח ביקש אישור מודפס)
הנני מאשר האמור לעיל.

תאריך	יואב	פרידמן	חתימת הלקוח
תאריך	דקלה	פרידמן	חתימת הלקוח

נספחים:

לאישור מצורפים הנספחים:

דף הסבר לגבי עמלת פירעון מוקדם

לרשותך בכל עת,

בנק מזרחי טפחות בע"מ

מידע והנחיות לביצוע סילוק מוקדם

להלן הנחיות לאופן ביצוע סילוק מוקדם בהלוואתך.

פעולות על סמך הנחיות אלו תאפשרנה לך להשלים את סילוק ההלוואה באופן יעיל ומהיר.
לפני סילוק מוקדם בהלוואתך, עליך לקרוא בעיון את ההנחיות המפורטות במסמך זה.

1. מידע על סילוק מוקדם

1.1 לבירור יתרת ההלוואה העדכנית, עומדים לרשותך מספר ערוצי קבלת מידע:

- פניה ישירה למוקד שירות הלקוחות הטלפוני של הבנק, בטלפון: 02-6215883, שלוחה 1. במוקד פועל בימים א' - ה' - בשעות 8:00 - 21:30 ו' בשעות 8:00 - 13:00.
- כניסה לחשבונך באתר האינטרנט של הבנק: www.mizrahi-tefahot.co.il, אם הינך מנוי לשירות האינטרנט של טפחות (ניתן להצטרף לשירות באמצעות כל אחד מהסניפים בהם יש פעילות משכנתאות).
- 1.2 תוכלו לקבל תדפיס המפרט את פרטי ההלוואה ובכלל זה יתרה לסילוק ועמלות הפירעון המוקדם, באמצעות ערוצים אלו. הפקת תדפיס זה מהאינטרנט - ללא עמלה. הפקתו באמצעות המוקד הטלפוני - ללא עמלה פעמיים בכל שנה קלנדרית. העמלה בגין תדפיס המידע מפורטת בתעריפון הבנק. נתוני התדפיס נכונים ליום הפקתו בלבד. ביצוע הסילוק במועד מאוחר יותר עשוי להגדיל או להקטין את הסכומים לסילוק כתוצאה מהשתנות פרמטרים בהלוואה, כגון הפרמטרים הבאים - ריבית, הפרשי מדד, הפרשי שער, עלמת הפרשי היוון והנחה עליה, אם ישנה, הוצאות משפטיות, אם ישנן וכיו"ב.
- 1.3 הרינו להבהיר, כי אם אחת מהלוואותיך בינה הלוואת כרטיס אשראי טפחות, היתרה בהלוואה אינה כוללת חיובים בכרטיס שטרם בוצעה הלוואה בגינם, על פי "הסכם המסגרת לכיסוי חיובים בכרטיס" עליו חתמת על כן, על מנת לבצע סילוק מלא בהלוואה זו ולקבל אישור בילוק ומסמכי הסרת שעבוד כמפורט בהמשך מסמך זה, עליך לגשת לסניף בו הונפק הכרטיס ולמסור לבנקאי את הכרטיס. הבנקאי יפעל לביטול הכרטיס ולעדכון ההלוואה, כך שתכלול גם את החיובים שטרם בוצעה הלוואה בגינם עד אותו מועד.
- 1.4 במקרה בחובך היה/נמצא בהליך משפטי, היתרה אינה כוללת בהכרח את כל ההוצאות המשפטיות, אם וככל שישנן, ויתכן שהוצאות אלה/חלקן, טרם חויבו בחשבון. את בכום היתרה העדכנית, כולל חוב בגין בוצאות משפטיות בטרם חויבו בחשבון, אם קיים, ניתן לקבל במחלקת גביית משכנתאות אליה תופנה על ידי מוקד השירות הטלפוני.

2. בקשה לקבלת מכתב כוונות

- 2.1 ניתן להגיש בקשה להנפקת "מכתב כוונות" באמצעות פניה ישירה למוקד שירות הלקוחות הטלפוני של הבנק, כמפורט בסעיף 1 לעיל.
- 2.2 מכתב כוונות יונפק ללא עמלה, פעמיים בכל שנה קלנדרית. העמלה בגין הנפקת מכתב כוונות מפורטת בתעריפון הבנק.
- 2.3 אם אחת מהלוואותיך הינה הלוואת כרטיס אשראי טפחות, על מנת לקבל מכתב כוונות, טרם הפנייה למוקד שירות הלקוחות הטלפוני של הבנק, עליך לגשת לסניף בו הונפק הכרטיס ולמסור לבנקאי את הכרטיס. הבנקאי יפעל לביטול הכרטיס ולעדכון ההלוואה כך שתכלול גם את החיובים שטרם בוצעה הלוואה בגינם עד אותו מועד.

3. עמלות פירעון מוקדם

- 1.1 מצורף בזה לעיוןך דף הסבר של איגוד הבנקים בעניין פירעון (סילוק) מוקדם של ההלוואה בו מוצגות כל העמלות שעשויות להיגבות בעת ביצוע פירעון מוקדם וכן האפשרות להימנע מתשלום חלק מהעמלות.
- 1.2 מידע על עמלות הפירעון המוקדם **בהלוואתך**, ניתן לקבל באמצעות ערוצי המידע המפורטים בסעיף 1.
- 1.3 לתשומת לבך, עמלת הפירעון המוקדם, כוללת מרכיב של עמלה בגין אי הודעה מוקדמת, כמפורט בדף ההסבר המצ"ב. יחד עם זאת, לפי צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדירה), התשס"ב-2002, "אם נתן התאגיד הבנקאי הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, לא תיגבה העמלה האמורה בפסקה זו ביחס לסכום ההלוואה החדש שנתן".
- 1.4 במקרה של חוב בהליך משפטי הנמצא בהליכי מימוש משכנתא/מימוש משכון על זכויות בדירה, תחול עמלת פירעון מוקדם בהתאם להוראות ס' 9א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח) תשמ"א - 1981 ולפי המידע שיימסר לך על ידי פקיד מחלקת גביית משכנתאות.

4. אפשרות לגרירת הלוואות ומענקים

הרינו להביא לידיעתך, כי אם ההלוואה בה הינך מעוניין לבצע סילוק כוללת הלוואה תקציבית, הלוואה עומדת ו/או מענק מכספי המדינה, במקרים מסוימים תנאיהם טובים יותר מתנאי הלוואות מכספי הבנק. במקרים מסוימים יש אפשרות שלא לסלק את ההלוואה/המענק, כי אם לגרור את ההלוואה לנכס אחר שישעבוד לטובת הבנק ועד אז להמציא לבנק ביטחון ביניים, בכפוף לאישור הבנק.

5. הנחיות לביצוע סילוק מוקדם

☐ סכום הסילוק המזערי לא יפחת מ- 10% מהסכום המקורי של ההלוואה או מיתרת ההלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל, לפי הגבוה מביניהם.

☐ הפקדת כספים לטובת סילוק ההלוואה, חובה שתבוצע על ידי הלווים או מורשה מטעמם.

☐ **עליך לברר את היתרה העדכנית של ההלוואה ביום בו מופקד הכסף לצורך הסילוק המוקדם. אין לבצע סילוק על פי מידע שהתקבל במועד מוקדם יותר לגבי יתרת ההלוואה, שכן היא עשויה להשתנות כתוצאה מגורמים שונים כגון:** הפירעון השוטף

של ההלוואה, מדד המחירים לצרכן (ככל שההלוואה צמודת מדד), שער החליפין (כאשר שההלוואה נקובה במטבע חוץ או צמודה למטבע חוץ), שינויים בעמלת פירעון מוקדם, הוצאות משפטיות אם ישנן וכו'.

6. אופן ביצוע הסילוק המוקדם

☐ **מומלץ לבצע את בילוק האמצעות המחאה בנקאית בעמדת בנקאי משכנתאות בסניף מזרחי-טפחות בו מתקיימת פעילות משכנתאות.** זאת על מנת שתהליך זיכוי ההלוואה/ות, סילוק חלקי ההלוואה/ות השונים בהתאם לבקוטיכם והכנת אישורי

הסילוק, יבוצע באופן יעיל ומהיר. עם זאת, ניתן להפקיד את הסכום המיועד לסילוק באחד מאמצעי התשלום כמפורט להלן:

אמצעי התשלום	דרך ההפקדה ופרטי חשבון לזיכוי
המחאה בנקאית	<input type="checkbox"/> יש להפקיד את הכסף (המחאה/מזומן) בעמדת בנקאי משכנתאות באחד מסניפי בנק מזרחי-טפחות בו מתקיימת פעילות משכנתאות. כך, ירשם זיכוי בגין ההפקדה ישירות לטוסת הלוואת המשכנתא.
המחאה אישית	<input type="checkbox"/> לתשומת לב, אין להפקיד את הכסף (המחאה/מזומן) בעמדת הטלר המסחרי.
מזומן	<input type="checkbox"/> המחאה בנקאית או רגילה - יש לרשום את המחאה לפקודת "בנק מזרחי-טפחות בע"מ". <input type="checkbox"/> ניתן לבצע סילוק באמצעות המחאה (בנקאית או רגילה) מחשבון של צד ג' (דהיינו לא של הלווים בהלוואה). במקרה של המחאה אישית מצד ג', חשוב לוודא כי לא יסומן כי המחאה היא "למוטב בלבד".
העברה בנקאית	1. אם ברצונכם לבצע סילוק באמצעות העברה בנקאית, אנא פנו למוקד הטלפוני של הבנק בטלפון 8860* שלוחה 4, בימים א'-ה' בין השעות 8:00-21:30 וביום ו' בין השעות 8:00-13:00. 2. בעת ביצוע ההעברה הבנקאית יש לוודא כי הבנקאי המבצע את ההעברה ירשום את מספרי ההלוואות המיועדות לסילוק, ות"ז של אחד מהלווים לפחות (פרטים חיוניים לזיכוי הלוואת המשכנתא). 3. על מנת לאפשר זיכוי הלוואת המשכנתא וסילוק ההלוואה בהתאם לבקשתכם, חובה להעביר, בד בבד עם ההפקדה , את המסמכים הבאים למוקד שירות הקוחות של הבנק לפקס מספר 03-5686982 : <input type="checkbox"/> אסמכתא על ביצוע הפקדה. יש לציין על דף האסמכתא את מספרי ההלוואות עבורן מיועד התשלום, שמות הלווים ומספרי ת"ז/דרכון. <input type="checkbox"/> טופס "הוראת לקוח בנושא סילוק הלוואה אחרי ביצוע העברה בנקאית" (טופס 2853) מלא וחתום. בטופס זה מפורטים נתונים נוספים החיוניים לביצוע הסילוק בהתאם להוראתך. ניתן לקבל טופס זה במוקד הטלפוני, או בסניפי הבנק. לתשומת ליבך - עיכוב בהעברת הטפסים הנ"ל עלול לגרום לעיכוב בסילוק ולהיווצרות תשלומים נוספים בגין ההלוואה
העברה בנקאית מחו"ל	בנוסף להנחיות המפורטות לעיל לגבי העברה בנקאית, להלן נתונים לצורך העברה בנקאית מחשבון מחו"ל: <input type="checkbox"/> swift code (קוד להעברה): mizbilit <input type="checkbox"/> IBAN (מספר זהב): IL11 0204 0300 0000 0104 303

7. קבלת אישור על סילוק מוקדם של ההלוואה

לאחר ביצוע סילוק מוקדם מלא על פי ההנחיות לעיל, יישלח אליך אישור סילוק לכתובת המעודכנת ברישומי הבנק ככתובת למשלוח דואר בהלוואה, תוך 5 ימי עסקים ממועד הסילוק.
לשם כך, יש לוודא בשיחה מול בנקאי המשכנתאות במוקד הטלפוני או בסניף כי כתובת הדואר הרשומה במערכת הבנק לגבי ההלוואה, הינה עדכנית.

8. הסרת שעבודים

אם יבוצע סילוק מלא של כל ההלוואות המובטחות בשעבוד הנכס, ישלח הבנק את מסמכי הסרת השעבודים מעל הנכס, בתוך 30 ימים ממועד התשלום.

9. ביטוחים

• אם רכשתם ביטוח חיים ו/או ביטוח מבנה באמצעות **טפחות סוכנות לביטוח בע"מ ("הסוכנות")**:
◦ לאחר סילוק מלא של הלוואה עבודה נרכשה פוליסת ביטוח החיים ו/או לאחר ביצוע סילוק מלא של כל ההלוואות המובטחות בשעבוד נכס, יבוטלו פוליסות אלו באמצעות הסוכנות, וזאת מאחר שהסוכנות רשאית לטפל אך ורק בפוליסה אגב הלוואת משכנתא פעילה.

אם הינכם מעוניינים בהמשך הכיסוי הביטוחי, עליכם לפנות ישירות לחברת הביטוח. המשך הכיסוי הביטוחי יהיה כפוף להסכמת חברת הביטוח.

◦ לאחר סילוק מוקדם חלקי של הלוואה, יעודכן סכום ביטוח החיים, בהתאם ליתרת ההלוואה העדכנית.

◦ לאחר סילוק שלאחריו תיוותר הלוואה בשעבוד הנכס: **אם** נקבע בעבר שסכום הביטוח בפוליסה יעמוד על סכום יתרת ההלוואה לצרכי ביטוח, יעודכן במועד העדכון השנתי, סכום ביטוח המבנה. בכל מקרה אחר, לא יעודכן סכום ביטוח המבנה.

• אם רכשתם ביטוח חיים ו/או ביטוח מבנה שלא באמצעות הסוכנות ובעקבות הסילוק לא יידרש עוד שעבוד פוליסת הביטוח לבנק, אזי לאחר דיווח הסילוק יישלח אליכם מכתב הסרת שעבוד לפוליסת הביטוח. עליכם לפנות עם מסמך זה לחברת הביטוח. אם בוצע סילוק חלקי, שלאחריו ניתן להקטין את סכום הביטוח, תשלח אליכם הודעה על כך באישור הסילוק.

לסיים, נשמח להמשיך לשרתך ולהציע לך ממגוון שירותי הבנק גם בהמשך.

לבירורים או להבהרות בקשר לתהליך הסילוק, ניתן לפנות למוקד הטלפוני של הבנק בטלפון: 02-6215883, שלוחה 1
שעות פעילות המוקד: ימים א' - ה' - בשעות 08:00 - 21:30, יום ו' - בשעות 08:00 - 13:00.

בכבוד רב,

בנק מזרחי טפחות

תשלום עבור פירעון מוקדם של הלוואה לדיור

דף הסבר

הקדמה

על פי סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, רשאי מי שקיבל מתאגיד בנקאי הלוואה לשם רכישת דירת מגורים או במישכון דירת מגורים (להלן: "הלוואות לדיור"), לפרוע אותה לפני מועד הפירעון שנקבע בעת מתן ההלוואה. לפי סעיף זה, התאגיד הבנקאי רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של ההלוואה לדיור בתשלום. גובה התשלום שרשאי הבנק לגבות נקבע על-ידי הנגיד באמצעות "צו הבנקאות" (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-2002 (להלן: "הצו"). התשלום נועד, בין היתר, לצמצם את הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, ככל שנגרם, כתוצאה מהחזר ההלוואה לפני מועד הפירעון שהוסכם בינו לבין הלקוח.

פירעון מוקדם של הלוואה עלול לגרום לבנק נזק כלכלי, בין היתר בשל פערי ריבית הנוצרים במקרים בהם שיעורי הריבית הממוצעים בשוק המשכנתאות נמוכים משיעור הריבית שנקבע בהלוואה הנפרעת. ככל שהריבית הממוצעת בשוק נמוכה מהריבית בהלוואה, כך הנזק לבנק כתוצאה מהפירעון המוקדם גדל, והתשלום שניתן לגבות בגין פערי הריבית גדל בהתאם.

סוגיית התשלום בגין פערי ריבית מתעוררת, בין היתר, מכיוון שהבנק אינו זכאי ואינו יכול לפרוע בפירעון מוקדם את הפיקדונות ואגרות החוב אשר משמשים אותו כמקור למתן ההלוואה הנפרעת. על אף הפירעון המוקדם של ההלוואה, המקורות להלוואה ימשיכו להתקיים כסדרם, והבנק ימשיך לשלם עבורם את הריבית שנקבעה בהם ללא שינוי. סיטואציה אחת (מיני רבות), בה בא לידי ביטוי הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, היא בשעה שהבנק מלווה ללווה חדש את כספי ההלוואה שנפרעה בפירעון מוקדם בתנאי השוק החדשים. בהלוואה החדשה הבנק עשוי לקבל ריבית נמוכה יותר מאשר זו שקיבל בהלוואה שנפרעה בפירעון מוקדם. שיעור הריבית בהלוואה החדשה יכול אף להיות נמוך משיעור הריבית שהבנק עצמו משלם עבור מקורותיו. פקודת הבנקאות פותרת בעיה זו בחלקה. הפקודה מאפשרת הקטנה של הנזק הכלכלי שנגרם לבנקים בעקבות פירעונות מוקדמים של הלוואות, בקביעתה כי הבנק רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של ההלוואה בתשלום. בהתאם לפקודה, קבע נגיד בנק ישראל בצו נוסחה לחישוב התשלום המקסימלי שבנק רשאי להתנות בו פירעון מוקדם של הלוואה בגין פערי הריבית. בנוסף, קבע הנגיד את הגובה המקסימלי של העמלות האחריות וזריקת רשאי לגבות בגין פירעון מוקדם של הלוואה, כמפורט להלן (יצוין כי כל העמלות שיפורטו בדף הסבר זה הן העמלות המקסימליות שהבנק רשאי לגבות).

א. עמלות פירעון מוקדם שבנק רשאי לגבות בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה

- עמלה תפעולית:** תשלום חד פעמי שלא יעלה על 60 ₪ (נכון לינואר 2015), בגין העלות התפעולית של ביצוע הפירעון המוקדם. המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מעת לעת על פי השינויים במדד המחירים לצרכן.
- עמלת אי הודעה מוקדמת:** תשלום שלא יעלה על 0.1% מהסכום הנפרע, שנועד לפצות את הבנק כאשר הפירעון המוקדם נעשה על-ידי הלקוח ללא הודעה מוקדמת. **הלקוח יכול להימנע מתשלום זה אם ייתן לבנק הודעה מוקדמת על כוונתו לבצע פירעון מוקדם במועד מסוים, לפחות 10 ימים לפני מועד הפירעון המוקדם אולם לא יותר מ-45 יום לפני המועד שקבע הלקוח לביצוע הפירעון המוקדם.** בכל מקרה, אם הבנק נתן ללקוח המבצע את הפירעון המוקדם הלוואה חדשה לצורך הפירעון המוקדם, הבנק לא יגבה תשלום זה לגבי סכום ההלוואה החדשה שנתן. כמו כן, הבנק לא יגבה תשלום זה אם הלווה נפטר.
- אם הלקוח ימסור לבנק הודעה מוקדמת אך לא יפעל לפיה, לא תיחשב לצורך חישוב תשלום זה הודעה מוקדמת נוספת שייתן הלקוח לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה, במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה.
- הלקוח יכול להעביר לבנק את ההודעה המוקדמת באחת הדרכים הבאות:
 - למסור הודעה בכתב בסניף הבנק.
 - לשלוח לבנק הודעה בדואר (במקרה זה, יראו כמועד מתן ההודעה את מועד קבלת ההודעה בבנק, ובדואר רשום - שלושה ימים לאחר תאריך המשלוח).
 - להעביר הודעה באמצעות פקסימיליה.
 - להעביר הודעה באמצעות תקשורת אחר שהבנק הציע, לפי בקשת הלקוח.
- הבנק ימסור ללקוח את פרטי יצירת הקשר עמו לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדרכים שהוזכרו מעל, הן בעת מתן ההלוואה והן בעת בקשת ביצוע פירעון מוקדם.
- עמלת פערי ריבית:** תשלום שנועד לפצות את הבנק על נזק שנגרם לו כאשר הפירעון המוקדם של ההלוואה מתבצע לאחר ירידת ריבית בשוק המשכנתאות. גובה התשלום שהבנק רשאי לגבות, תלוי בפרע בין שיעורי הריבית בעת מתן ההלוואה או במועד עדכון הריבית האחרון (המאוחר מביניהם) לבין שיעורי הריבית הממוצעת בשוק המשכנתאות בעת הפירעון המוקדם. **בפירעון מוקדם של הלוואות עם שיעור ריבית משתנה אשר אינו ידוע בעת קבלת ההלוואה (להלן: "הלוואות בריבית משתנה"), אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (דהיינו מתרחשים במרווחים של שנה או פחות משנה), תשלום זה לא יגבה.**

גובה התשלום שהבנק רשאי לגבות בגין עמלה זו נקבע באופן הבא:

3(1) **אם שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם -** העמלה לא תעלה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית התקופתית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם.

3(2) **על אף האמור בסעיף 3(1) לעיל, אם שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה היה נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על**

הלוואה במועד העמדת ההלוואה - העמלה לא תעלה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם,

כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאוחר מביניהם).
הבנק רשאי לגבות עמלה כמתואר בסעיף 3(1) לעיל או כמתואר בסעיף 3(2) לעיל, ככל שקיימת. לפי הנמכה מביניהן.
הבהרות:

ריבית ממוצעת: לצורך החישוב שתואר לעיל, ייעשה שימוש בשיעורי ריבית ממוצעים שמפרסם המפקח על הבנקים. המפקח מפרסם באופן שוטף את שיעורי הריבית הממוצעים בשוק המשכנתאות, אותם הוא מציג בהתאם למשך ההלוואות ובהתאם למגזרים השונים של ההלוואות. שיעור הריבית הממוצעת בו ייעשה שימוש לצורך החישוב יהיה השיעור האחרון הידוע שפרסם המפקח למועד הרלוונטי, ואשר מתאים לתקופה בין המועד הרלוונטי ועד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה של הלוואות בריבית משתנה - לתקופה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

במקרה בו לא פורסמה הריבית הממוצעת שרלוונטית למועד העמדת ההלוואה, יראו את הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה כריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה.

פירעון מוקדם של חלק מההלוואה: במקרה של פירעון מוקדם חלקי, יחושב גובה עמלת פערי ריבית אותה רשאי הבנק לגבות, בהתאם לגובה התשלומים שמועד פירעונם הוקדם או כחלק היחסי של העמלה בשל פירעון מלא של ההלוואה.

פירעון מוקדם של הלוואות בריבית משתנה: בהלוואות אלה, יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, תיחשב לצורך החישוב שתואר לעיל כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם.

קיזוז: היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם, ייערך חישוב כאמור בסעיף 3(1), ויתרת הסכום המהווה תקיז מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד ממוצע שתוצג בהמשך, עד לביטולן המוחלט. על אף האמור, לענין סעיף 3(2) - היה שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאוחר מביניהם) נמוך משיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם או שווה לו, ייערך חישוב כאמור בסעיף 3(2) ויתרת הסכום המהווה תקיז מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד ממוצע שתוצג בהמשך, עד לביטולן המוחלט.

הצו קובע שיעורי הפחתות מגובה העמלה שהבנקים רשאים לגבות מהלקוחות כעמלת פערי ריבית, בהתאם לטבלה הבאה:

מועד ביצוע הפירעון המוקדם	הלוואה רגילה	הלוואה משלימה ¹
עד שנה מיום מתן ההלוואה	אין הפחתה	אין הפחתה
בתום שנה או יותר, אך פחות משנתיים, מיום מתן ההלוואה	אין הפחתה	10%
בתום שנתיים או יותר, אך פחות משלוש שנים, מיום מתן ההלוואה	אין הפחתה	20%
בתום שלוש שנים או יותר, אך פחות מארבע שנים, מיום מתן ההלוואה	20%	30%
בתום ארבע שנים או יותר, אך פחות מחמש שנים, מיום מתן ההלוואה	20%	40%
בתום חמש שנים או יותר מיום מתן ההלוואה	30%	40%

כאמור לעיל, הצו קובע רק את התשלומים **המקסימליים** שתאגיד בנקאי רשאי להתנות בהם פירעון מוקדם של הלוואה. בהתאם לכך, תיתכנה הפחתות נוספות בגובה התשלום בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, בהתאם להסכם ההלוואה הספציפי בין הלקוח לבין הבנק שנתן לו את ההלוואה.

¹ **הלוואה משלימה** היא הלוואה שניתנה מאמצעיו של הבנק למי שזכאי להלוואה מוכוונת, נוסף על ההלוואה המוכוונת ולאחריה מטרה (ללא תלות במועד בו ניתנה ההלוואה).

הלוואה מוכוונת היא הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות הבאות: "חלמיש" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בע"מ (תל-אביב); "פרזות" - חברה ממשלתית עירונית לשיכון בע"מ (ירושלים); "שקמונה" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ; "עמיגור" - ניהול נכסים בע"מ; "ח.ל.ד." - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח תקווה בע"מ; "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ.

הריבית החלה על ההלוואה הנפרעת (בהתאם לסעיף 3(1)) או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (בהתאם לסעיף 3(2))					ריבית ממוצעת במועד הפירעון המוקדם	מס' חודשים שנותרו עד למועד הפירעון הסופי של ההלוואה
5.80%	5.60%	5.40%	5.20%	5.00%		
245	232	220	207	195	1.92%	12
858	787	717	647	576	3.40%	30
6,597	6,141	5,681	5,217	4,749	3.07%	84
13,086	11,902	10,698	9,475	8,232	3.75%	150
17,033	15,088	13,100	11,070	8,995	4.18%	210
17,246	14,537	11,755	8,896	5,960	4.61%	270
16,502	13,426	10,258	6,996	3,637	4.79%	300

הנחות והבהרות ביחס לדוגמאות: שיעורי הריבית נתונים במונחים שנתיים. החזרי ההלוואה מתבצעים בכל חודש. תנאי ההלוואה אינם כוללים הצמדה למדד או לשער מט"ח.

הערה: בהלוואות בריבית משתנה, אם נעשה הפירעון המוקדם ביום שינוי הריבית, הבנק לא יגבה מהלקוח עמלות פירעון מוקדם, למעט העמלה התפעולית (סעיף 1 לעיל).

ב. עמלות נוספות שבנק רשאי לגבות בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה

עמלת מדד ממוצע: הבנק רשאי לגבות תשלום זה בהלוואות צמודות למדד, אם הפירעון המוקדם נעשה בין ה-1 לבין ה-15 בחודש.

אם הפירעון המוקדם נעשה בין ה-16 בחודש לבין סוף החודש, הבנק לא יגבה תשלום זה. התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין עמלה זו הוא בגובה מכפלת הסכום הנפרע במחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם. תשלום זה מהווה פיצוי חלקי של הבנק על תקופה בה ההלוואה התנהלה, אך לא נעשתה הצמדה שלה למדד.

עמלת הפרשי שער: הבנק רשאי לגבות תשלום זה בהלוואות נקובות במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ. זו רשאי הבנק לגבות בגין עמלה זו יחושב בהתאם להפרש בין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם לבין שער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. **הלקוח יכול להימנע מתשלום זה אם יודיע לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם לפחות שני ימי עסקים לפני ביצוע הפירעון.** יום עסקים מוגדר לצורך סעיף זה כיום שבו התקיים מסחר במטבע חוץ, הן בארץ והן בחוץ לארץ. הבנק יבהיר ללקוח את המשמעות המעשית של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום העמלה לפי סעיף זה.

ג. הוראות והבהרות נוספות

פירעון מוקדם של הלוואות מוכונות² : בהלוואות מסוג זה, הבנק לא יתנה פירעון מוקדם של הלוואה בתשלום עמלה כלשהי.

פירעון מוקדם של הלוואות שניתנו בין 16.11.1981 לבין 10.7.1989: בהלוואות אלה חישוב התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין הפירעון המוקדם נעשה גם על פי "חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה), תשנ"ג-1993".

פירעון מוקדם של הלוואה בעת ביצוע משכנתה או מימוש משכון: סעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), תשמ"א-1981 קובע הגבלות לעניין גביית עמלת פירעון מוקדם של הלוואה לדיור בעת ביצוע משכנתה על דירה יחידה המשמשת למגורים של יחיד, או בעת מימוש משכון על זכויות לגבי דירת מגורים כאמור. לפי סעיף זה, הבנק לא יגבה עמלת פירעון מוקדם אם המשכנתה או המשכון האמורים נרשמו להבטחת הלוואה לדיור. זאת, למעט המקרים בהם מתקיים אחד מאלה:

- התמורה שהתקבלה בעד מכירת דירת המגורים עולה על 2.5 מיליון ₪ (סכום זה צמוד למדד).
- התמורה שהתקבלה בעד מכירת דירת המגורים עולה על מלוא חוב ההלוואה ואינה עולה על 2.5 מיליון ₪, ובלבד שסכום עמלת הפירעון המוקדם לא יעלה על ההפרש שבין התמורה למלוא חוב ההלוואה.

במקרים אלה, כללי הבנקאות (שירות ללקוח) (עמלת פירעון מוקדם של הלוואות לדיור) התשע"ב-2012 מגדירים את אופן חישוב העמלה ביחס לסעיף 9א לחוק.

² להסבר לגבי הלוואה מוכונות - ראה הערת שוליים 1.

בכפוף לאמור עד כה, להלן ריכוז עיקרי המידע אודות מרכיבי התשלום אותם רשאי הבנק לגבות בעת פירעון מוקדם של הלוואות לדיור (הטבלה אינה עוסקת במקרים הכלולים בחלק ג' של דף הסבר זה):

עמלה תפעולית	עמלת אי הודעה מוקדמת	עמלת פערי ריבית	עמלת מדד ממוצע	עמלת הפרשי שער
כל סוגי ההלוואות	כל סוגי ההלוואות	כל ההלוואות מלבד הלוואות בריבית משתנה אשר מועדי שינוי הריבית בהן אינם ידועים מראש או מתרחשים מרווחים של שנה או פחות משנה	הלוואות צמודות מדד	הלוואות נקובות במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ
תנאים הכרחיים לגביית העמלה	הבנק רשאי לגבותה ללא תנאים	הלקוח לא נתן הודעה מוקדמת בין 10-45 ימים לפני מועד הפירעון המוקדם	הריבית הממוצעת עת הפירעון המוקדם נמוכה מהריבית* בעת מתן ההלוואה או בעת עדכון הריבית האחרון (המאוחר מביניהם)	הפירעון המוקדם נעשה בין ה-1 ל-15 בחודש
		הלקוח לא נתן הודעה מוקדמת לפחות 2 ימי עסקים לפני מועד הפירעון המוקדם		

* הריבית הממוצעת או הריבית התקופתית שנקבעה בהלוואה, כמפורט בסעיפים 3(1) ו-3(2) בחלק א' של דף הסבר זה.

בעת בקשת ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, יקבל הלקוח דף הסבר מהבנק, שיכלול בין היתר את כל סוגי עמלות הפירעון המוקדם שיגבה הבנק מהלקוח וסכומן, ככל שניתן לדעת מראש סכום זה, כולל שיעורי ההפחתות וסכומן לפי הצו ולפי הסכם ההלוואה. הדף יכלול מידע בדבר אפשרות הלקוח לתת לבנק הודעה מוקדמת של עשרה ימים לפני מועד פירעון ההלוואה, את ההשלכות של אי מתן הודעה מוקדמת ואת פרטי יצירת הקשר עם הבנק לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדרכים העומדות לרשות הלקוח. בהלוואה במטבע חוץ, יכלול דף ההסבר הבהרה בדבר המשמעות המעשית של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום עמלת הפרשי שער.

בנוסף, תוך 60 ימים ממועד ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, ימסור הבנק ללקוח דף הסבר המפרט את מרכיבי עמלות הפירעון המוקדם שגבה מהלקוח וסכומן, כולל שיעורי ההפחתות בפועל וסכומן לפי הצו ולפי הסכם ההלוואה. בהלוואה במטבע חוץ, יכלול דף ההסבר גם את יתרת חובו של הלקוח לבנק בשל עמלת הפרשי שער, ככל שנוצרה יתרת חוב כזו, ואת משמעויותיו של אי פירעון במועד של יתרת החוב האמורה.

לתשומת לבך: זהו דף הסבר בלבד. במקרה של סתירה בין דף ההסבר לבין חוקים, צווים, כללים או כל הוראת שעה בנושא, יקבע נוסח החוק, הצו, הכלל או הוראת השעה, כפי שיהיו בתוקף במועד הרלוונטי.