

תאריך: 09/12/2025

דף הסבר למבחן הלואאה אודות האישור העקרוני

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מונפק עבורכם ושבו הנק נוענה באופן עקרוני לקבל הלואאה לדיר ("משכנתה") בהתאם על הנטונם שמשמעותם. אישור זה כולל את התנאים שב們 הנק מוכן להעניק לכם את הלואאה ובכלל זאת את המחר שתשולם עבורה (שיעור הריבית). הלואאה מורכבת מקרים רבים מכמה הלואאות שונות המכונות "מוסולים" (באישור העקרוני, כל המסלולים יחד נקראים "סל"). המסלולים נבדלים זה מזה בכמה משנים, כגון: סוג הריבית, סוג ההצמדה, תכיפות השתנות הריבית, משך הלואאה, ועוד.

מסלול הלואאה לדיר העיקריים בישראל

ישראל חמישה מסלולי הלואאה העיקריים לדיר

המסלול לדיר	ריבית	בסיס הריבית	הצמדה
קבועה צמודה	צמודה	-	מדד המחרים לצרכן
קבועה לא צמודה	צמודה	-	לא
משתנה פריים	משתנה	(ריבית בנק ישראל + 1.5%)	לא
משתנה צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח לא משלתיות)	מדד המחרים לצרכן
משתנה לא צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח לא משלתיות)	לא

התשלום החודשי לאורך חי'י הלואאה משתנה בכל המסלולים, למעט במסלול הריבית הקבועה הלא-צמודה, שבה התשלום החודשי הוא קבוע. השינויים בתשלום החודשי נקבעים על-פי השינויים בשיעור ריבית העוגן / או במידד המחרים לצרכן (בהלוואות צמודות-מדד) ולפיכך אין התשלום החודשי הראשון משקף בהכרח את התשלומים החודשיים שתשלומו בעתיד. תדיות עדכון התשלום החודשי תזאמת את תדיות עדכון המدد / או שיעור הריבית בהתאם לתקופת ההחזר שנקבעה מול הנק.

הסללים האחדים

באישור העקרוני שקיבתם ניתן לראות ולהתרשם מהצעות המחיר של הנק עboro 4 סלים ולבחור מתוכם את הסל שמתאים לכם ביותר - שלושה סלים אחדים שהוגדרו על ידי בנק ישראל ושל אחד שהותאם במיוחד עבורכם על ידי הנק. מטרת הצגת הסלים האחדים היא לשפר את יכולתכם לעירוך השוואת עליות בין הצעות המחיר השונות של הנק וכן מול הצעות מחיר אפשריות מבנקים אחרים.¹

لتשומת ליבכם! הסלים האחדים שמוצגים לכם, בנוסף לתנאי הצעות המחיר השונות של הסלים.

ונועד לסייע בעריכת ההשוואה בין תנאי הצעות המחיר השונות של הסלים.

אין בהם כדי להוות המלצה על סל אחד מהם.

הריבית הכלולה החזומה

בכל אחד מהסלולים תוכג' "הריבית הכלולה החזומה" (שיעור העלות המשמש של האשראי, לפי חוק אשראי הוגן, התשנ"ג - 1993) וכן התשלומים הצפויים בפועל. נתונים אלה מבאים בחשבון את העמלות ואת התשלומים החדשניים הצפויים לאורך תקופת הלואאה על בסיס התחזיות לשניים במידד המחרים לצרכן ובשיעור הריבית במשק, שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה.

תחזיות אלה נועדו להמחיש תשלומים ושיעורי ריבית אפשריים בעתיד.

תחזיות אלה נגזרות ממהירות אגרות החוב הממשלתיות ומشكפות את הערכות הפעילים בשוק ההון. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון, בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהתשלים ושיעור הריבית שישולמו בפועל יהיו שונים. זהطبع של תחזיות.

חשוב להזכיר שכל הבנקים מתבססים על אותן תחזיות, כדי שבסיס ההשוואה בין הצעות המחיר השונות של הבנקים יהיה אחיד.

למען הסר ספק, אין בערךים שטוחים בשווות אלה התחייבות מצד הנק המלאה או מצד בנק ישראל או מצד כל ישות אחרת.

התחזיות מתפרסמות באתר בנק ישראל, בכתבota www.boi.co.il התחזיות מתעדכנות אחת לשבועיים.

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר פי התחזית

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר ביוטר הצפוי מוצג על מנת לשמש אינדיקטור לשינויים שיכולים לחול בגין ההחזרים החדשניים, על מנת לסיע בבחירה התמהיל המתאים לך. סכום זה מבוסס על התחזיות לשניים במידד המחרים לצרכן ובשיעור הריבית במשק שמעודכנים למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהסכוםים שישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג.

¹ כדי להקל על ההשוואה, אףון התשלום בכל הסלים האחדים הוא על פי שיטת שפיצר. טבלה שmapsרטת את דרך סילוקו הדרגתית של חוב ומבססת על תשלום חדשני קבוע (למעט הכספי הצמדה, אם ישנו) לפחות תקופת הלואאה. בתחילת התקופה רכיב הריבית בכל תשלום הוא גבוה והולך ופוחת ככל תשלום. במקביל גדל עם חלוף הזמן רכיב הקרן בתשלומים.

תאריך: 09/12/2025
מספר בקשה: 79957417

סניף מבצע: 052
טלפון הסניף: 04-9518200

לכבוד
שםות המבקשים: בן יצחק
כתובת: -
טלפון: 0544514963

אישור עקרוני להלוואה לדיר

1. פרטי הלוים:

מספר דהות	שם פרטי	שם משפחה	שם מפלחה	1
318742616	יצחק	בן		

2. האם נדרש ערבים: לא

3. פרטי הנכס:

גוש	חלוקת	כתובת	סוג דירה	נכס לשכבוד	מקום רישום הנכס	שם פרטי גושים וחלקות	רחוב	ישוב
ק	דירת יחידה קבוע בעמיד	הבטחון	דירה יחידה	ק	1,000,000			נהריה

4. סך ההלוואה המבוקשת: 750,000.00 ש"ח

סך אחד 1	סך אחד 2	סך אחד 3	סך מוצע	
קבועה לא צמודה 30.0%	קבועה לא צמודה 50.0%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 100.0%	
משתנה פריים 35.0%	משתנה פריים 50.0%	משתנה פריים 33.3%	משתנה פריים 50.0%	
משתנה צמודה כל 15.0%	משתנה צמודה כל 5 שנים, על בסיס าง"ח ממשלי	משתנה צמודה כל 5 שנים, על בסיס าง"ח ממשלי 33.4%	משתנה צמודה כל 5 שנים, על בסיס าง"ח ממשלי 33.4%	
משתנה לא צמודה כל 3 שנים, על בסיס אג"ח 20.0% ממשלי				
360	360	360	360	תקופה (בחודשים)
5.599%	5.354%	5.824%	5.215%	הרביבית הכלולת
3,867.31	4,130.01	3,955.20	4,067.52	החוזה (כולל عملות ותחזיות)
5,105.29 (12/2055)	4,225.18 (10/2050)	5,360.27 (12/2055)	4,067.52 (01/2026)	סכום החזר חדשני ראשוני*
1,586,528.04	1,498,806.02	1,635,976.26	1,464,667.20	סכום החזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי (01/2026) על פי התחזית (חדש התשלומים)**
				סך כל הסכום שצפוי עד לסוף שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***

החויסטים בוצעו ביום אישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

* לחודש ראשון עברו חדש תשלום מלא.

** לתשומת הלב, סכום זה מבוסס על תחזיות שנגזרים שוק ההון בהתאם למציאות הכלכליות בעת גיבושן, וייתכן שהescoמים שיישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהescoם המוצע, לפירוט ראה דף ההסביר הנלווה.

*** על ידי הפקחת סכום ההלוואה המבוקשת מסכום זה מתקיים סך הסכום הצפוי לתשלום בגין ריבית, הצמדה וعمالות.

ס.ה"כ	סכום 1		
	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
750,000	750,000	סכום ההלוואה (ש"ח)	2
	360	תקופת ההלוואה (חודשים)	3
	5.090%	שיעור הריבית השנתית	4
5.215%		הריבית הכלולה החזיה (כולל عملות ותחזיות)	5
4,067	4,068	סכום ההazar החדש (לחודש ראשון עבור חדש תשלום מלא)(ש"ח)	6
4,067 (01/2026)	4,067 (01/2026)	סכום ההazar החדש הגדובה ביותר הצפוי על פי התחזית(חדש התשלומים)	7
1,464,667 (כולל عملות)	1,464,307	סך כל הסכום האפסי החזוי שישולם עד סוף תקופת ההלוואה (ש"ח)	8
360.00		عملות (לא הוצאות לצד ג' *)	9
	cn	האם קיימת עילה פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	10

הчисובים בוצעו ביום מתן האישור המקורי ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

* למידע אוזדות הוצאות צד ג' ראה פרק 'מידע נוסף'.

ס"ה"כ	סכום 3	סכום 2	סכום 1		
	משתנה צמודה כל 5 שנים, על בסיס אג"ח מושלתי	משתנה פרימ	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
750,000	250,000	250,000	250,000	סכום ההלוואה (ש"ח)	2
	360	360	360	תקופת ההלוואה (חודשים)	3
	3.710%	5.500%	5.270%	שיעור הריבית השנתית	4
	עוגן אג"ח בהתוספת 1.951%	הריבית הבסיסית (פריים) בኒכי 0.250%		בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	5
5.824%				הריבית הכלולה החזיה (כולל عملות ותחזיות)	6
3,955	1,152	1,419	1,384	סכום ההאזור החדשני (לחודש ראשון עבור חדש תשולם מלא)(ש"ח)	7
5,360 (12/2055)	2,493 (12/2055)	1,484 (10/2050)	1,383 (01/2026)	סכום ההאזור החדשני הגבוה bijouter הצפי על פי התחזית(חדש התשלומים)	8
1,635,976 (כולל عملות)	618,551	518,965	498,100	סך כל הסכום הצפי החזוי шибולם עד סוף תקופת ההלוואה (ש"ח)	9
360.00				عملות (לא הוצאות בלבד ג'*)	10
	כן, למעט במועד עדכון הריבית	לא	כן	האם קיימת عمלה פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	11

הчисובים בוצעו ביום מתן האישור המקורי ועשויים לשינויים בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

* למידע אודוט הוצאות צד ג' ראה פרק 'מידע נוסף'.

ול אחד 3

ס.ה"כ	סכום 2	סכום 1		
	משתנה פריימ'	קבועה לא צמודה	שם ההלואה	1
750,000	375,000	375,000	סכום ההלואה (ש"ח)	2
	360	360	תקופת ההלואה (חודשים)	3
	5.310%	5.140%	שיעור הריבית השנתית	4
	הריבית הבס'ית (פריימ') בניכי 0.440%		בריבית משתנה: מגננון קביעת הריבית	5
5.354%			הריבית הכללת החזiosa (כולל עמלות ותחזיות)	6
4,130	2,085	2,045	סכום ההזר החודשי לחודש ראשון עבור חדש תשלום מלא(ש"ח)	7
4,225 (10/2050)	2,179 (10/2050)	2,045 (01/2026)	סכום ההזר החודשי הגבוי בייתר הצפי על פי התחזית(חדש התשלום)	8
1,498,806 (כולל עמלות)	762,142	736,304	סך כל הסכום הצפי החזוי שישולם עד סוף תקופת ההלואה (ש"ח)	9
360.00			עמלות (לא הוצאות לצד ג' *)	10
	לא	כן	האם קיימות עמלות פירען מוקדם בגין הפרשי ריבית	11

הчисובים בוצעו ביום מתן האישור המקורי ועשויים לשנתונות בהתאם למועד העמדת ההלואה.

* למידע אוזות הוצאותצד ג' ראה פרק 'מידע נוסף'.

								ול מוצע
ס.ה"כ	ס.ה"כ	מסלול 4	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	סכום ההלוואה	שם ההלוואה	1
		משתנה לא צמודה כל 3 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	משתנה פריים	קבועה לא צמודה	קבועה צמודה			
750,000	150,000	112,500	262,500	225,000		סכום ההלוואה (ש"ח)	סכום ההלוואה	2
	360	360	360	360	360	תקופת ההלוואה (חודשים)	תקופת ההלוואה	3
	שפיצר	שפיצר	שפיצר	שפיצר	שפיצר	אופן תשלום	אופן תשלום	4
	4.880%	5.600%	4.890%	3.700%		שיעור הריבית השנתית	שיעור הריבית	5
	עוגן אג"ח בתוספת 1.145%	הרביה ת הביביסיטי (פריים) בኒכי 0.150%				בריבית משתנה: מנגןן קבועה הריבית	בריבית הולמת: החזיה (כולל עלות ותחזיות) עלות ותחזיות	6
5.599%						הריבית הולמת החזיה (כולל עלות ותחזיות)	הריבית הולמת החזיה (כולל עלות ותחזיות)	7
3,867	794	646	1,392	1,036		סכום ההחזר חדשני (לחודש ראשון עבור חדשן תשלומים מלאה)(ש"ח)	סכום ההחזר חדשני (לחודש ראשון עבור חדשן תשלומים מלאה)(ש"ח)	8
5,105 (12/2055)	879 (01/2053)	675 (10/2050)	1,391 (01/2026)	2,159 (12/2055)		סכום ההחזר חדשני הגובה ביוורט האפסי על פ' המחלזין(חדשן התשלומים)	סכום ההחזר חדשני הגובה ביוורט האפסי על פ' המחלזין(חדשן התשלומים)	9
1,586,528 (כולל עלות)	307,785	236,128	500,962	541,294		סך כל הסכום הapps הוחזק שישולם עד סוף תקופת ההלוואה (ש"ח)	סך כל הסכום הapps הוחזק שישולם עד סוף תקופת ההלוואה (ש"ח)	10
360.00						עלות (לא הוצאות לצד ג'*)	עלות (לא הוצאות לצד ג'*)	11
	כן, למעט במועד עדכון הריבית	לא	כן	כן		אם קיימת עליה פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	אם קיימת עליה פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	12

ה**чисובים** בוצעו ביום מתן האישור המקורי ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

* למידע אודוטות הוצאות צד ג' ראה פרק ' מידע נוסף'.

5. הערות המאשר:

6. מידע נוספת:

אישרנו עקרונית בתאריך 09/12/2025 את בקשה לקלות ההלוואה למטרת רכישת דירה יד שנייה, בהתאם ובכפוף לפרטים שנמסרו לנו על ידו.

אישור זה מבטל אישור קודם ככל שהוא בבקשת זו.

6.1. בכל סוג ההלוואות (למעט חלק מהלוואות זכאות), שיעור הריבית הנ"ל מרכיב בסיסי לקביעת שיעור ריבית אובייקטיבי חיצוני (להלן: "העוגן") וממרווה.

6.2. סוג העוגנים ומנגנון קביעת הריבית בהלוואות השונות

(שיעור העוגן, כהגדרתו להן ובמסמכי ההלוואה, עשוי להשתנות ויקבע ביום ביצוע ההלוואה).

6.2.1. בהלוואות שקליות לא צמודות בריבית משתנה, העוגן מבוסס על הריבית הבסיסית (ריבית הפריים) הנקבעת ע"י הבנק ומשתנה מפעם לפעם לפי ריבית בנק ישראל, כהגדרתה בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג - 1993 (או בכל חוק ו/או חיקוק אחר שיבוא להחליף או לתקן בעניין זה) בתוספת מרוחק קבוע.

שני הугון יהיה בהתאם לקבוע בתוספת להסכם ההלוואה.

בכל מקרה של שני בribit הפריים, תוקף השינוי בשיעור בribit בהלוואה יהיה מיום השני בribit הפריים בלבד.

ב haloahot zmودot lmedd bribit kbauha mba'utzot bchilkut, העוגן ריבית מתן ממוצעת הנקבע לפי שיעור הריבית הקבועה בגין אשראי שניתן במהלך החדש למטרת מגורים במגזר צמוד מודד, לתקופת ההלוואה המתפרק בטבלת המידע שמספרם בנק ישראל פעם בחודש ב"זוח חדש על הלואות לדיר – מידע על הריבית" לוח 01 – אשראי שניתן במהלך החדש למטרת מגורים לפי: תקופה לפירעון, שיעור המימון (LTV) ושיעור ההחזקה מהכנסה – מגזר צמוד מודד של סה"כ בנקים נתוני משכנתאות.

mobahar ci hanotonim betbelat ha'midu mporosim b'monachim afkutivim, u'shem kibut ha'ugon, hanek ychshab b'monachim nominalim shantim, ker sheushi lehioz shoni bi hanaton ha'mopui betbelat ha'midu libin ntnoi halooah le'gvi shiur ha'ugon.

hia v'tporosm betbelat ha'midu batdirot shona ao baofen shona, kibut ha'ugon lifi betbelah shatporosm, b'shainimim ha'machivim. shiur ribit l'koll achd mchakim hanosfim, la'achr ha'chuk ha'reashon yibut ba'atam l'amor basuf tokuf ribit v'basuf halooah mba'utzot bchilkim shelhal.

6.2.3. ב haloahot zmودot lmedd bribit m'shtana mba'utzot ul ag'ch m'mashlati

"**habstis l'kibut shiur ribit**" - shiur ha'tshoah ha'ri'ali ha'mmoetz ha'achron ha'ydut cpi sheao tporosm ul idy hanek israel, shel tshawot agrot chob m'mashlatot bgazar ha'zmoud, asher nschorot b'verosa li'iyrot urk b'tel aviv, cpi shmopui betbelat "tshawot ha'nominaliot v'hari'aliot ha'mochabot ul bas'is model - ntnoi ha'tshawot m'shoshim cat'hziot ha'ndershot l'zor chishuv "ribit ha'kollet ha'chzoyah" kbauha b'horat b'at 451 "tshawa r'iali ha'ngazra ha'modul (m'mozuim chodshim, achodim)" b'shura ha'achrona shporosma ba'umoda ha'mati'chast l'tkofet shini ribit c'shaoa nelakh um 3 sforot achar ha'nkoda ha'ushronit, la'a biz'ou u'gal.

la'porosm hanek israel at habstis l'kibut ha'ribit ha'amor le'uil, m'cl siba shai'a, /ao hofsek shiush b'mengen amor le'uil ul idy hanek israel, hiha hanek r'shai l'kibut lifi shikol duatu bas'is ach'r l'kibut shiur ribit v'bel'd shiha m'possum ul bas'is avbikutivi chizoni chalofa l'kibut shiur ribit ha'mozin le'uil (lahan: "ribit ha'chlofut").

benosf l'k, "ytcanu makrim b'hem shel ha'muber l'shius ha'ribit ha'chlofut t'dris l'dat hanek ha'atma shel ha'moro.

hanek yod'ul ul chalofet ha'ribit camor v'kn ul shainimim b'shiuri ha'moro, k'cl shidrash, b'cappo l'horot ha'din.

kbauha ribit chlofut, irao at monah "habstis l'kibut shiur ribit" b'catzav za v'bitur m'smaci hanek ha'rolonutim, cm'ti'chis l'shiur ribit ha'chlofut l'koll achd dabir unni.

6.2.4. B haloahot shkliot bribit kbauha mba'utzot bchilkim ha'ugon ribit matn mmotzaet ha'nakbu lifi shiur ribit kbauha bgzo' ashrai שניתן במהלך החדש למטרת מגורים במגזר הלא צמוד, לתקופת ההלוואה המתפרק בטבלת המידע שמספרם בנק ישראל פעם בחודש ב"זוח חדש על הלואות לדיר – מידע על הריבית" לוח 02 – אשראי שניתן במהלך החדש למטרת מגורים לפי: תקופה לפירעון, שיעור המימון (LTV) ושיעור ההחזקה מהמודול (m'mozuim chodshim) ב'shura ha'achrona shporosma ba'umoda ha'mati'chast l'tkofet shini ribit c'shaoa nelakh um 3 sforot achar ha'nkoda ha'ushronit, la'a biz'ou u'gal.

mobahar ci hanotonim betbelat ha'midu mporosim b'monachim afkutivim, u'shem kibut ha'ugon, hanek ychshab b'monachim nominalim shantim, ker sheushi lehioz shoni bi hanaton ha'mopui betbelat ha'midu libin ntnoi halooah le'gvi shiur ha'ugon.

hia v'tporosm betbelat ha'midu batdirot shona ao baofen shona, kibut ha'ugon lifi betbelah shatporosm, b'shainimim ha'machivim. shiur ribit l'koll achd mchakim hanosfim, la'achr ha'chuk ha'reashon yibut ba'atam l'amor basuf tokuf ribit v'basuf halooah mba'utzot bchilkim shelhal.

6.2.5. B haloahot la zmودot bribit m'shtana mba'utzot ul ag'ch m'mashlati

"**habstis l'kibut shiur ribit**" - shiur ha'tshoah ha'ri'ali ha'mmoetz ha'achron ha'ydut cpi sheao tporosm ul idy hanek israel, shel tshawot agrot chob m'mashlatot bgazar ha'zmoud, asher nschorot b'verosa li'iyrot urk b'tel aviv, cpi shmopui betbelat "tshawot ha'nominaliot v'hari'aliot ha'mochabot ul bas'is model – ntnoi ha'tshawot m'shoshim cat'hziot ha'ndershot l'zor chishuv "ribit ha'kollet ha'chzoyah" kbauha b'horat b'at 451 "tshawa r'iali ha'ngazra ha'modul (m'mozuim chodshim, achodim)" b'shura ha'achrona shporosma ba'umoda ha'mati'chast l'tkofet shini ribit c'shaoa nelakh um 3 sforot achar ha'nkoda ha'ushronit, la'a biz'ou u'gal.

la'porosm hanek israel at habstis l'kibut ha'ribit ha'amor le'uil, m'cl siba shai'a, /ao hofsek shiush b'mengen amor le'uil ul idy hanek israel, hiha hanek r'shai l'kibut lifi shikol duatu bas'is ach'r l'kibut shiur ribit v'bel'd shiha m'possum ul bas'is avbikutivi chizoni chalofa l'kibut shiur ribit ha'mozin le'uil (lahan: "ribit ha'chlofut"). benosf l'k, "ytcanu makrim b'hem shel ha'muber l'shius ha'ribit ha'chlofut t'dris l'dat hanek ha'atma shel ha'moro. hanek yod'ul ul chalofet ha'ribit camor v'kn ul shainimim b'shiuri ha'moro, k'cl shidrash, b'cappo l'horot ha'din. kbauha ribit chlofut, irao at monah "habstis l'kibut shiur ribit" b'catzav za v'bitur m'smaci hanek ha'rolonutim, cm'ti'chis l'shiur ribit ha'chlofut l'koll achd dabir unni.

6.3. Shiuor ha'zmanah - B haloahot zmudot lmedd ha'machirim l'zrkan o mat'h, shiur ha'zmanah imo 100%.

6.4. Tokuf ribit

בhaloooot בribit kbootha mbaotot bhalok achd, shiur hrivit shnkbu hnu batokf l 24 yimim.

6.4.2. בהלוואות בריבית קבועה המבוצעות במספר חלקים - שיעור הריבית שנקבע החלק הראשוןomo בתוקף ל 24 ימים.

לפיך שיעור הריבית בהלוואות בריבית קבועהomo בתוקף עד ליום 02/01/2026 בלבד.

בוצע יותר חלק אחד עד ליום 02/01/2026 בלבד, שיעור הריבית יהיה זהה לשיעור הריבית שנקבע החלק הראשוןomo.

6.4.3. בשאר ההלוואות שיעור המרווח מהעוגן בלבדomo בתוקף ל 24 ימים ולפיך שיעור הריבית עשוי להשתנות בעת מות halooah. לפיך שיעור הריבית/המרווח מהעוגןomo בתוקף עד 02/01/2026 בלבד.

לאחר המועד הנ"ל, רשיי הבנק עפ"י שיקול דעתו המוחלט להאריך ו/או לשנות את שיעור הריבית/המרווח מהעוגן ו/או להתנוונו בתנאים נוספים ו/או שונים.

6.4.4. על אף האמור לעיל מובהר כי בהלוואות זכאות לזכאים חסרי דירה על פי תיקון 13 לחוק הלוואות לדיר, התשנ"ב – 1992 (הלוואה צמודה למัด בריבית קבועה הנינתה בחלק אחד או בחלקים), לא חל שמירת ריבית ולא חל שריון ריבית.

לכן מובהר כי אם לאחר יום קבלת האישור המקורי, ועדכנו שיעורי הריבית כתוצאה מפרנסום העוגן, המבקש יכול לבצע את ההלוואה לפי שיעורי הריבית החדשים בלבד ולא ינתן לו ולא ישמר לו שריון של הריבית.

6.5. הלואות המבוצעות בחלוקתם

שיעור הריבית יחולש לכל חלק נוסף לאחר החלק הראשוןomo, בהתאם למרווח מהעוגן כפי שהמרווח נקבע בעת ביצוע החלק הראשוןomo של ההלוואה. (למעט במקרה של ההלוואה בריבית קבועה בה החלק הנוסף נלקח עד ליום 02/01/2026 שאז חלק זה יינתן בהתאם לשיעור הריבית של החלק הראשון של ההלוואה).

על אף האמור לעיל, בהלוואות זכאות לזכאים חסרי דירה על פי תיקון מס' 13 לחוק הלוואות לדיר, התשנ"ב – 1992, שיעור הריבית לכל אחד ממחלקי הנוספים לאחר החלק הראשון יחולש לפי העוגן האחרון הדיע שהתתקבל מbank ישראל לפני מועד ביצוע אותו רכיב בהלוואה ובഫחתה של 0.500%, אך לא פחות מ- 0% ולא יותר מ 3.000 %.

6.6. דירה יחידה

כו"ש "דירה יחידה" הבנק מאפשר לך, בהתאם לאמור בסכם ההלוואה, לדחות את מועד הפירעון החודשי של ההלוואה, אם תרצה, בכפוף להציג מסמכים ואסמכתאות מתאימות לשביות רצון הבנק, בתנאים אותם יקבע הבנק בסכם עmr, ובכפוף להתקיימות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

- ❖ סימת את העבודה בשנה שקדמה לבקשתך לדחות את מועד הפירעון החודשי של ההלוואה, ואם אין עובד.
- ❖ חס וחלילה, חלית או נפצעת ועקב כך אין כשר לעבוד לתקופה רצופה העולה על שלושה חודשים.
- ❖ ילדת, וטרם החלפו ששחודשים מיום הלידה ואין עובדת.

6.6.1. במקרה כאמור תוכל לדחות את מועד הפירעון לתקופה שלא תעלה על שלושה חודשים, לא יותר מפעם אחת ב - 12 חודשים רצופים, ולא יותר משולש פעמיים במשך תקופת ההלוואה לדיר.

6.6.2. במקרה בו תבקש לדחות את מועד הפירעון החודשי שלך, תינתן לך אפשרות לבחור, בכפוף להוראות כל דין, לשלם את התשלומים שמועד פירעונם נדחה באחת מה דרכים הבאות:

(1) בתום תקופת פירעון ההלוואה לפי הסכם בתשלומים חדשים כמספר המועדים שנדחו (משמעותה הארכת תקופת ההלוואה).

הערה: מובהר כי חלופה זו אפשרית רק במקרים בהם היא אינה עומדת בנגד מגבלות bank ישראל בקשר עם ההלוואות לדיר ובכפוף להוראות כל דין.

(2) בתשלומים שייתווסף לתשלומים שעלי לך לשלם עד לתום תקופת הפירעון.

6.6.3. במקרה של בקשה למים חלופה זו, יהיה עליך להגיש בקשה מתאימה לבנק, להציג אסמכתאות תומכות לשביות רצון של הבנק ולחחותם על מסמכים מתאימים עם הבנק, לרבות רישום בטוחנות שונים במקרים מסוימים.

6.6.4. ת מהיל ההלוואה המוצעים לך באישור זה, כוללים את האפשרות של דחיתת מועד הפירעון החודשי של ההלוואה ללא שינוי בRibit.

בנוסף, במקרה בו תפנה לבנק בבקשתה למשח האפשרות לדחות מועד הפירעון כאמור יחולו עליך בין היתר גם העליות הבאות:

א. תשלום עמלת שינויים בסכם ההלוואה או בתנאי הערבות לבקשת לך או ערבות כמפורט בפרק אשרי בתעריפון bank ליחידים ועסקים קטנים.

ב. המצאת ביתוח חיים ו/או מבנה מתאים לשביות רצון הבנק (למעט במקרה בו הנך פטור לכך).

ג. בנוסף, במקרה בו מוארכת תקופת ההלוואה – רישום בטוחנות לשביות רצון הבנק.

7. סכומי חיבורים וعملות

لتשומת לך, לשם קבלת ההלוואה, חלים עליך חיבורים וعملות בסכומים הבאים, הכוללים בין היתר:

חיבורים המבוצעים בbank:

פתיחה תיק בסך 360.00 ₪.

הודעת מסכון בסך 185.00 ש"ח

רישום הערת אזהרה מקוון בסך 126.00 ש"ח

או

רישום הערת אזהרה בסך 159.00 ש"ח

או

רישום שטר משכנתה בסך 183.00 ש"ח

* יתכן ויחולו עליך הוצאות נוספות בגין שימוש, המצאת ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר, המצאת אישור זכויות, התחייבות לרישום משכנתה וכדומה, בשיעור שאינו אחד ונקבע בהתאם לגוף הרלוונטי.

סכום של חוותים אלו נכנים לחודש הנוכחי, וכן משתנה מעט בהתאם להחלטת הרשות/גוף הרלוונטי.
הבנק אינו אחראי לסכום אותו ייחלט לגבוט הרשות/גוף הרלוונטי.

סכוםים אלו עשויים להשנות בהתאם לסוג הנכס, אףון רישומו וכדומה ועל הלווה לבדוק בכךם סכום החיבור.

כל האמור לעיל נקבע על סמך הנתונים שנמסרו לנו על ידם, והנו כפוף לבדיקה האישורים והמסמכים שתתבקשו להמציא בהתאם להנחי' הבנק לרבות, אך לא רק, תשלום הון עצמי טרם קיבלת ההלוואה (במקרה של רכישת נכס, כספי ההלוואה יונקנו רק לאחר תשלום מלאו ההון העצמי על יכם אלא אם כן הוסכם אחרת כאמור בסעיף 5 לעיל), אפשרות קבלת בוחנות ורישום שעבודים לשביוע רצון הבנק, הוצרך בהמצאת ערבים להלוואה, תנאי משרד הבינוי והשיכון, או מתן ההלוואה למבקשים שהשווים הוגבלו/או שהוחזרו להם המחזאות/הו ראות חיבור ולכך שלא יתרbaru פרטים נוספים המטלים ספק באשר ליכולת המבקשים לעמוד בהחזקת הליכים ו/או בקשה להכרה בהליך זר שענינו חקלות פירעון ו/או מתנהלים נגד המבקשים הליכים למתן צוים כאמור ו/או כל הליך אחר בעל משמעות דומה בין אם ארע או החל לפני מתן האישור העקרוני ובין אם לאחריו וכדומה.

האישור העקרוני כפוף גם לקבלת חינוי אשראי ו/או דוח אשראי בהתאם להחלטת הבנק ולשביעות רצון הבנק, עברו כל אחד מהմבקשים ומהערבים, בהתאם לתוקן מהכו ו/או שיבוא לתוקן ו/או להחליפו.

בנוסף, אישור כפוף לשיקולים של סיכונים חזויים גמורים בהתאם לשיקול דעת הבנק ואשר עשויים להיות מושפעים מקיומה של תושבות נוספת / אחרת בלבד ישראל של כל אחד מהמבקשים.

שינוי ו/או אי התאמה כלשהו בנסיבות הנ"ל, ו/או קיום מניעה חוקית כל שהיא עלול להביא לביטול האישור ו/או לשינוי בסכום ההלוואה המאושר ו/או בתנאייה.

תשומת לב: על הבטוחה להיות לשביעות רצון הבנק – פגם ו/או ליקוי המוץוי ו/או שיימצא בנכס, לרבות אך לא רק, נכס ללא היתר בנייה כדיין ו/או נכס הכלול חריגת בנייה, ו/או שנעשה בו שימוש בגין הדירת בנייה ו/או שסוג נכס שאינו דירת מגורים (ככל שהבטוחה הנה דירת מגורים), נכס שפוצל שלא כדיין, נכס שהוכרז כמוסך או שיש אינדיקציה על היותו מסוכן ו/או בשל גל הנכס וצדומה עלול להביא לסייע הבנק למימון רכישת הנכס ו/או שעובדו וקבלתו כבטוחה לבנק.

מימון הון עצמי לא יבוצע באמצעות ההלוואה, אלא אם מדובר ברכישת נכס חליפי או עפ"י הכללים המותרים בהתאם להוראות בנק ישראלי בנושא.

9. בהלוואות הנינתנות לפ"י חוק ההלוואות לד"ר, התשנ"ב - 1992 ו/או כל חוק שיבוא במקומו ו/או להחליפו, וכן בהלוואות זכאות הנינתנות מכוח תכניות סיוע ממשלתיות, יגבר האמור בתנאי תכניות הסיוע הממשלתיות, המשנתנות מעט לעת, על האמור במסמך זה ככל שיש סתרה.

10. ביטוחים:

לשם קבלת ההלוואה תידרש לבצע ביטוח נכס וחים (למעט במקרים בהם להוראות בנק ישראל אין מחויב לעשות כן, או אם ניתנה הסכמת הבנק בכתב לפחות מכך).

10.1. הסכומים אותם אנו דורשים כי יהיו מボטחים בביטוח נכס כוללים בין היתר: ביטוח נזק שנגרם למבנה כולל צנרת, CISI רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים.

10.2. אנו דורשים כי תבוצע ביטוח חיים ריציקו למקורה מוגות לשביעות רצון הבנק.

10.3. אם הנך "אדם עם מוגבלות מקצרת חיים" כהגדרתה בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, ולהלן, והן עומד בתבחנים השונים שנקבעו במסגרתו, אז תוכל להציג פוליסת ביטוח חיים בהתאם להוראות חוק זה.

"אדם עם מוגבלות מקצרת חיים" הוא אדם עם מוגבלות שאקטואר מונה הכיר במוגבלות שיש לו כזו שעלולה לקצר את תוחלת חיים לעומת תוחלת חיים מסוימת בתקופה העולה על שלוש שנים, בלבד שהاكتואר המונה קבע שתוחלת החיים של האדם עם המוגבלות עולה על חמישה שנים.

התבחנים שנקבעו לממן ההלוואה לד"ר לאדם עם מוגבלות מקצרת חיים (להלן: "התבחנים") הנם בין היתר במצטבר:

10.3.1. ההלוואה לד"ר ניתנה לרכישת דירה "חידה" /רכישת קרקע לבנייה עצמית או בנייה עצמית ואין נכס אחר נוסף.

10.3.2. הנך עומד בכל תבחני הבנק לממן ההלוואה בדומה לאדם ללא מוגבלות והציג לבנק פוליסת ביטוח חיים לאדם עם מוגבלות מקצרת חיים.

10.3.3. סכום ההלוואה יהיה לפחות פי שניים מסכום ביטוח החיים ולכל היורר מיליון ש"ח (סכום המתעדכן באופן תקופתי בהתאם

לשיעור עלית מدد מחירי הדירות שפורסמת הלמ"ס. מدد הבסיס: מدد אפריל-מאי 2018).

10.3.4. תקופת החזר ההלוואה תהיה עד 15 שנים.

10.3.5. החזר ההלוואה יהיה בתשלומים חדשים בלבד.

תשומת לב - ככל שאישור זה ניתן בתנאים הוחרים מהתבוחנים כאמור, ותקבל בנק אישור האקטואר המונה/פוליסת ביטוח חיים "יעודית לאדם עם מגבלות מוגדרת חיים" לאחר מתן האישור, הבנק יהיה רשאי לפעול לפי התבוחנים ולשנות סכום ההלוואה המאושר ו/או תנאי ההלוואה כפי שאושרו או לבטל אישור שניין.

לידיעות, ככל שתרכוש ביטוח חיים לאדם עם מגבלות מוגדרת חיים, ובכפוף לכלים ולהוראות משרד הבינוי והשיכון ואו משרד האוצר החלים והמשתנים מעט לעת, לרבות עמידה במסות המייד לקבالت הסיעוד, יתכן והנ' זכאי או תהיה זכאי לקבל מהמדינה סיוע חדשני להלוואה.

10.4. יתר התנאים להצטרפות לביטוחים הנ"ל והסוכנים המבוטחים, מצוינים בתדריך לוועה.

לפרטים נוספים באפשרות לפנות ל"בינלאומי-סוכנות לביטוח (2005) בעמ" סוכנות לביטוח בעלות הבנק (408209-03 או 5176).^(*)

11. רשות המסמכים אותך הנך נדרש להמציא לנו לשם קבלת ההלוואה הנם:

- ❖ תעודה זהות של לוועם/ערבים בבקשתו, כולל ספח.
- ❖ אישורי הכנסה מקוריים של המבקשים ושל העירבים כמושחר ולשביעות רצון הבנק.
- ❖ שכיר - שלושה תלושים משכורת אחרים שקדמו למועד הגשת הבקשה.
- ❖ עצמאי - שומת מס שקדמה לשנת המס הנוכחי וכן אישור רוח"ח לשנת המס הנוכחי עדכני, בהתאם לנוהל הבנק.
- ❖ הכנסות משל"ד (כלל הרלוונטי) כמושחר ולשביעות רצון הבנק: המצאת הסכם שכירות בתוקף על שמכם, אישור זכויות של הנכס על שמכם, זיכוי תאום בחשבון הבנק, אסמכתה על תשלום מס הכל הרלוונטי וכו'.
- ❖ דמי מזונות - הסכם גירושין שקיבל תוקף של פסק דין ודיכוי תאום בחשבון הבנק.
- ❖ תדפסי חשבון עו"ש מקוריים של שלושת החודשים האחרונים ללא דופי ולא הוצאות קבועות מעבר למוצהר.
- ❖ עבר רכישה - חוזה מקורי של הנכס הנרכש.
- ❖ ברכישה מקבלן – יותר בנייה מתאים ובתוקף.
- ❖ בניית עצמית ובהרחבה - יותר בנייה מתאים ובתוקף, תוכנית פיננסית, חוזה פיתוח/חכירה מרשות מקרקעי ישראל.
- ❖ נוסח מלשכת רישום המקרקעין או אישור זכויות מקורי של הנכס ללא דופי.
- ❖ לזכאי משרד הבינוי והשיכון – כפוף לתעודה זכאות מתאימה ובתוקף. אם תעודה הזכאות הונפקה בבנק אחר, יש להעבירה אליו.
- ❖ בטחותות בהתאם למצב הרישומי של הנכס ולשביעות רצונו של הבנק - חתימה על כל המסמכים הנדרשים לצורך יצירת שעבוד על מלאו הזכיאות בנכס ורישומו כשעובד יחיד ובלתיי בדרגה ראשונה לטובת הבנק (פרט לזכויות ולשביעות עליהם הודיעותם לבנק וקיבתם ו/או תקבלו את אישור הבנק לכך בכתב לפני חתימת הסכם ההלוואה) לשבעות רצונו של הבנק.
- ❖ מסמכים נוספים הנדרשים לבנק, כגון: טופס הרשאה לחיבור חשבון, חתימה על מסמכי ההלוואה, הצטרפות לביטוח חיים ונכס (במקרים הרלוונטיים).
- ❖ אסמכתה למטרת ההלוואה – לדוגמה:
 - * רכישת נכס - חוזה מקורי של הנכס הנרכש;
 - * שיפוץ נכס - הסכם שיפוץ עם הקובלן המבצע, הצעת שיפוצים וכדומה;
 - * רכישת מגרש במסגרת מכרז מרשות מקרקעי ישראל - אישור זכיה על המגרש מרשות מקרקעי ישראל;
 - * הלואאה המיועדת למחזיק הלואאה קיימת מגורם אחר/ סילוק חוב קיים - אסמכתה מאותו גורם למטרת ההלוואה המקורית ולסכום יתרת ההלוואה הנותרת.
- ❖ שמורות כמושחר (במקרים הרלוונטיים). במקרים של בניית עצמית, יש לקבל שמורות המוכיחה עלויות בנייה ושוי קרקע כמושחר.
- ❖ תצהיר דירה ייחודית/חלופית (במקרים הרלוונטיים). במקרים של רכישה, יש לצרף גם דיווח תאום לרשותי המס.
- ❖ אם קיימת הלואאת משכנתה בבנק אחר או במקרה של מחוזר הלואאה מבנק אחר – התנהלות הלואאת משכנתה קיימת שנתיים לאחרות ללא דופי.

מודגש כי, לאחר קבלת כל המסמכים הנ"ל יתכן ויתדרשו להמציא מסמכים נוספים, בהתאם לשיקול דעתו של הבנק, כל זאת בתחום תקופת שמירת שיעור הריבית.

12. שמות

12.1. מצ"ב בהינה לביצוע שמורות בהתאם לנזונים שנמסרו על יד הcoliית רשימת שמורות עמה עובד הבנק והפועלים באזורי הגיאוגרפי של הנכס.

12. לדייעתך - ככל שהתחלה בתהילך קבלת הלוואה לדיר בנק אחר, וביצעת במסגרתו שמאות על הנכס:

אם טרם חלפו 90 ימים ממועד הערכת הנכס, באפשרות להעביר אליו השמאות שביצעת בציירוף ההפנייה לביצוע שמאות אחרות קיבילת מהבנק الآخر, על מנת שנבדוק אפשרות לשימוש, זאת במקום ביצוע שמאות נוספת/אחרת עבורה. במקרה כאמור אנו נדרש כי השימוש יפנה את הערכת הנכס לשירותו אליו ואחרות בשומה בהתאם לעניין.

13. תנאי פירעון מוקדם

מצ"ב דף מידע לנושא פירעון מוקדם.

14. תוקף האישור המקורי

אם תוך 30 ימים מתאריך 12/09/2025 לא בוצעה ההלוואה, רשיי הבנק לבטל את האישור המקורי על כל תנאי ללא כל הודעה מוקדמת.

אם הנר "אדם עם מוגבלות מקצתת חיים" כהגדרתה בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, אז תוקף האישור המקורי מוארך ב- 10 ימים נוספים ממועד המציג לעיל.

15. מחשבבו

הבנק מעמיד לרשותך מחשבון מקוון המאפשר ביצוע סימולציה של תמהילים שונים של הלוואות בטוחי זמן שונים, לרבות של המסלולים האחדים במפורטים באישור זה, לצורך קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל על סכום ההחזר החודשי ועל הסכום שישולם עד לסיום תקופת הלוואה כתובות הבא: <https://www.fibi.co.il>.

בכבוד רב,
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

תשלום עבר פירעון מוקדם של הלוואה לדיר

דף הסבר

הקדמה

על פי סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, רשאי מילא מתקגיד בנקאי הלוואה לשם רכישת דירת מגורים או במישכן דירת מגורים (להלן: "הלוואה לדיר"), לפזר אותה לפני מועד הפירעון שנקבע בעת מתן הלוואה. לפי סעיף זה, התקגיד הבנקאי רשאי לה坦נות את הפירעון המוקדם של הלוואה לדיר בתשלומים. גובה התשלום שראשי הבנק לגבות נקבע על-ידי הנגיד באמצעות "צ'ו הבנקאות" (פירעון מוקדם של הלוואה לדיר), התשס"ב-2002" (להלן: "הצ'ו"). התשלום נועד, בין היתר, לצמצם את הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, ככל שגרם, כתוצאה מהחזר הלוואה לפני מועד הפירעון שהוסכם בין הצדדים.

פירעון מוקדם של הלוואה עלול לגרום לבנק נזק כלכלי, בין היתר בשל פעמי ריבית הנזרים במקרים בהם שיעורי הריבית המוצעים בשוק המשכנתאות נמוכים משיעור הריבית שנקבע בהלוואה הנפרעת. ככל שהריבית המוצעת בשוק נמוכה מהריבית בהלוואה, כך הנזק לבנק כתוצאה מהחזר הלוואה לפני מועד הפירעון שהוסכם בין הצדדים.

סוגיות התשלומים בגין ריבית מתעוררת, בין היתר, מכיוון שהבנק אינו זכאי ואף יכול לפזר בפירעון מוקדם את הפיקדונות ואגרות החוב אשר משמשים אותו כמקור למטען הלוואה הנפרעת. על אף הפירעון המוקדם של הלוואה ימשכו להתקיים כסדרם, ובבנק ימשיך לשולם עבורם את הריבית שנקבעה בהם ללא שינוי. סיטואציה אחרת (מינימלית), בה בא לידי ביטוי הנמק הכלכלי שנגרם לבנק, היא בשעה שהבנק מולו לווה חדש את כספי הלוואה שנפרעה בפירעון מוקדם בתנאי השוק החדש. בהלוואה החדשה העשו לקביל ריבית נמוכה יותר מאשר זו שקיבל בהלוואה שנפרעה בפירעון מוקדם. שיעור הריבית בהלוואה החדשה יכול אף להיות נמוך ממשיעור הריבית שהבנק עצמו עבורי מקריםות. פקודת הבנקאות פותרת בעיה זו בחלוקתה. הפקודה מאפשרת הקטנה של הנמק הכלכלי שנגרם לבנקים בעקבות פירעונות מוקדים של הלוואות, בקביעתה כי הבנק רשאי לה坦נות את הפירעון המוקדם של הלוואה בתשלומים. בהתאם לפקודה, קבוע נגיד בנק ישראלי בצו נסוכה לחישוב התשלומים המקסימלי שבנק רשאי לה坦נות בו פירעון מוקדם של הלוואה בגין פעמי הריבית. בנוסף, קבוע הנגיד את הגובה המקסימלי של העמלות האחירות שבנק רשאי לגבות בגין פירעון מוקדם של הלוואה, כמפורט להלן (יצין 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:**

1. **عملת תפעולית:** תשלום חד פעמי שלא עולה על 60 ₪ (נכון לינואר 2015), בגין הוללות התפעולית של ביצוע פירעון מוקדם. המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מעת לעת על פי השינויים במידע המחייבים לצרכו.

2. **عملת אי הودעה מוקדמת:** תשלום שלא עולה על 0.1% מהסכום הנפרע, שנועד לפצות את הבנק כאשר הפירעון המוקדם נעשה על ידי הלוקו ללא הודעה מוקדמת. הלוקו יכול להמנע מתשלום זה אם ייתן לבנק הודעה מוקדמת על כוונתו לבצע פירעון מוקדם במועד מסויים, לפחות 10 ימים לפני מועד הפירעון המוקדם אולם לא יותר מ-45 יום לפני המועד שבו יבוצעו הלוקו לביצוע הפירעון המוקדם. בכל מקרה, אם הבנק נתן לлокו המבצע את הפירעון המוקדם הלוואה חדשה לצורך הפירעון המוקדם, הבנק לא יגבה תשלום זה לגבי סכום הלוואה החדשה שניתן. כמו כן, הבנק לא יגבה תשלום זה אם הלוואה נפטר.

אם הלוקו ימסור לבנק הודעה מוקדמת אך לא יפעיל לפיה, לא תיחסב לצורך חישוב תשלום זה הודעה מוקדמת נוספת שייתן הלוקו לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה, במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה. הלוקו יכול להעיר לבנק את ההודעה המוקדמת באמצעות הדרכים הבאות:

א. למסור הודעה בכתב בסניף הבנק

ב. לשולח לבנק הודעה בדואר (במקרה זה, יראו כמועד מתן הודעה מוקדמת קבלת הודעה בבנק, ובדו"ר רשום - שלושה ימים לאחר תאריך המשלוח)

ג. להזכיר הודעה באמצעות פקסימיליה

ד. להזכיר הודעה באמצעות תקשורת אחר שהבנק הציע, לפי בקשת הלוקו

הבנק ימסור לлокו רקע יצרת הקשר עמו לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדרכיהם שהוזכרו מעל, הן בעת מתן הלוואה והן בעת בקשת ביצוע פירעון מוקדם.

3. **عملת פעמי ריבית:** תשלום שנועד לפצות את הבנק על נזק שנגרם לו כאשר הפירעון המוקדם של הלוואה מתבצע לאחר ירידת ריביות בשוק המשכנתאות. גובה התשלום שהבנק רשאי לגבות, תלוי בפער בין שיעורי הריבית בעת מתן הלוואה או במועד עדכון הריבית האחרון (המאוחר ביןיהם) לבין שיעורי הריבית המוצעת בשוק המשכנתאות בעת הפירעון המוקדם. בירעון מוקדם של הלוואה עם שיעור ריבית משתנה אשר אין ידוע בעת קבלת הלוואה (להלן: "הלוואה בריבית משתנה"), אם מועד שינוי הריבית אינו ידועם מראש, או אם הם ידועם מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדיות גבוהה יותר (דהיינו מתרחשים במרוחחים של שנה או פחותות משנה), תשלום זה לא יגבה.

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

3(1). אם שיעור הריבית המוצעת במועד הפירעון המוקדם נמור משיעור הריבית התקופתית החליה על הלוואה במועד הפירעון המוקדם - העמללה לא תעלה על סך כל הפרש בין התשלומים העתידיים שהלוואה חופץ לפזר בפירעון מוקדם, כשהם מהווונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית התקופתית החליה על הלוואה ביום הפירעון המוקדם.

3(2). על אף האמור בסעיף 3(1) לעיל, אם שיעור הריבית המומוצעת במועד העמדת הלוואה היה נמוך משיעור הריבית התקופותית הלוואה במועד העמדת הלוואה - העמלה לא תעללה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלווה חוץ לפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית המומוצעת נכון ליום זה, בין אוטם תשולם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית המומוצעת במועד העמדת הלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאחר מבנייהם).

הברחות:

ריבית ממוצעת: לצורך חישוב שטאור לעיל, יעשה שימוש בשיעורי ריבית ממוצעים שמפרנס המפקח על הבנקים. המפקח מפרנס באופן שוטף את שיעורי הריבית הממוצעים בשוק המשכנתאות, אולם הוא מציג בהתאם לשך הלוואות ובהתחשב למגזרים השונים של הלוואות. שיעור הריבית הממוצעת בו יעשה שימוש לצורך חישוב יהיה השיעור האחרון הידוע שפרנס 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 שינוי ריבית חדש.

במועד העמדת הלוואה ברכבת המומוצעת שRELONTech יראה את הריבית התקופתית החלת על הלוואה במועד העמדת הלוואה כריבית המומוצעת נסונ למועד העמדת הלוואה.

פירעון מוקדם של חלק מההלוואה: במקרה של פירעון מוקדם חלקו, יוחשב גובהعمالת פעמייה רשות הבנק לגבות, בהתאם לגובה התשלומים שמועד פירעונם הוקדם או חלקו היחס 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, תיחסב לצורך החישוב שתואור לעיל כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידיים שהלוואה חוץ לפערען מוקדם.

קיזוז: היה שיעור הריבית המומוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על הלוואה במועד הפירעון המוקדם, יערך חישובacamor בסעיף 3(1), ויתרת הסכם המהוון תקוזז מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מدد ממוצע שתואג בהמשך, עד לביטולו המוחלט.

סעיף 3(2)- היה שיעור הריבית המומצעת במועד העמדת הלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאחר מבנייהם) נマーク משיעור הריבית המומצעת במועד הפירעון הקודם או שהוא לו, יעריך חישוב כאמור בסעיף 3(2) ויתרת הסכום המהוון תקוזז מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעלט מzdד ממצוע שתציג בהמשך, עד לביטולן המוחלט.

הצ'קו בנקאי מוכיחים רשותם להזמין את הלקוח לראיון.

הלוואה מסוימת ¹	הלוואה רגילה	מועד ביצוע הפירעון המוקדם
אין הפקחה	אין הפקחה	עד שנה מיום מתן ההלוואה
10%	אין הפקחה	בתום שנה או יותר, אךפחות משנתיים, מיום מתן ההלוואה
20%	אין הפקחה	בתום שלוש שנים או יותר, אךפחות מארבע שנים, מיום מתן ההלוואה
30%	20%	בתום ארבע שנים או יותר, אךפחות חמישה שנים, מיום מתן ההלוואה
40%	20%	בתום חמישה שנים או יותר מיום מתן ההלוואה

כאמור לעיל, הכו קובע רק את התשלומים **המקסימליים** שתאפשר רשות בנקאי רשי לחתנות בהם פירעון מוקדם של ההלוואה. בהתאם לכך, תיכנה הפקחות נוספות בגובה התשלום בגין **ביטח פירעון מוקדם של ההלוואה**, בהתאם להסכם ההלוואה הספציפי בין הלוקו לבין הבנק שנתן לו את ההלוואה.

דוגמאות לגובה עמלת פער ריבית אוטה רשות הבנק לגבות כל 1,000 שח החזר חודשי בהלוואה בריבית קבועה						
מספר חודשים שנותר עד למועד הפירעון הנוכחי או הריבית המומוצעת במועד העמדת ההלוואה (בהתאם לסעיף 3(2))	ריבית ממוצעת במועד הפירעון של ההלוואה (בהתאם לסעיף 3(1))	הריבית החלת על ההלוואה הנפרעת (בהתאם לסעיף 3(1))				
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

ב乾坤: ובהרמות ביחס לדורותם: ישירות הריבית במוניטין שנתיים. החקרי הולוואה מטבחאים בכל חדש. תראי הולוואה אינטיגר וולדים האמדה לממד או לשער מיט'ן.

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

1 הלוואה משלימה היא הלוואה שניתנה לבנק כדי לסייע לו למלא את צורכי המימון שלו. בפועל מושג ייעורו של קיומו של הדירוג הבינלאומי (ולא מילויו) באמצעות הלוואה משלימה.

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

על מנת מدد ממוצע: הבנק רשאי לגבות תשלום זה בהלוואות צמודות למدد, אם הפירעון המוקדם געשה בין ה-1 לBIN ה-15 בחודש. אם הפירעון המוקדם געשה בין ה-16 לחודש לבין סוף החודש, הבנק לא יגבה תשלום זה. התשלום לא יגבה בתשלום בגין זה הוא בגין מכפלת הסכום הנפער במחצית מהשיעור המוצע של השינוי במדד -B-12 המדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם. תשלום זה מהוות פיצוי חלק של הבנק על תקופת ההלוואה התנהלה, אך לא בעשנה הצמדה שלא למدد.

על מנת הפרשי שער: הבנק רשאי לגבות תשלום זה בגין עלות נקבות במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ. התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין עמללה זו יוחשב בהתאם להפרש בין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם לבין שער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. הלוקו יכול להיות מושג מהתשלום זה אם יודיע לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם לפחות שני ימי עסקים לפני ביצוע הפירעון. יום עסקים מוגדר לצורך סעיף זה כיום שבו התקנים מסחר במטבע חוץ, הן בארץ והן בחו"ל הארץ. הבנק יהיה ל�权 את המשמעות המשפחת של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום העמלה לפי סעיף זה.

ג. הוראות והברורות נוספות:

פירעון מוקדם של הלוואות מוכנות²: בגין מטוגן זה, הבנק לא יתנה פירעון מוקדם של הלוואה בתשלום עמלה כלשהי.

פירעון מוקדם של הלוואות שניטנו בין 16.11.1981 לBIN 10.7.1989: בגין מטוגן זה, הבנק לא יчисב התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין הפירעון המוקדם געשה גם על פי "חוק הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם)" (הוראת שעה), תשנ"ג-1993.

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

.א. התמורה שהתקבלה בעד מכירת דירת המגורים עולה על 2.5 מיליון ש"ח (סכום זה צמוד לממד).

.ב. התמורה שהתקבלה בעד מכירת דירת המגורים עולה על מלאו חוב הלוואה ונינה עולה על 2.5 מיליון ש"ח, ובבלבד ששסcom עמלת הפירעון המוקדם לא עלה על ההפרש שבין התמורה למלאו חוב הלוואה.

במקרים אלה, ככל' הבנקאות (שירות לקוחות ללקוח) (עמלת פירעון מוקדם של הלוואות לדירור) התשע"ב-2012 מגדרים את אופן חישוב העמלה ביחס לסעיף 9א לחוק.

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

סוגי הלוואות רלוונטיים	פעוליות	עמלה	הודעה מוקדמת	על מנת Ai	פרטי ריבית	עמלה מומוצה	פרשי שער
כל הלוואות כל הקשורות בטיבן	כל סוג הלוואות	כל סוג הלוואות	כל הלוואות מלבד הלוואות בריבית משתנה אשר מועד שינוי הריבית בהן אינם ידועים מראש או מתרחשים במרווחים של שנה או פחות משנה	כל הלוואות צמודות	כל הלוואות צמודות בריבית	כל הלוואות צמודות	חולן או צמודות למטבע חוץ
תנאים הכרחיים לבגית העמלה	הבנק לא נותן הودעה מוקדמת בין 10-45 ימים לפניה מועד הפירעון	הבנק רשאי לא נותן הודעה מוקדמת בין 1-15 בחודש	הרווחה לא נושא מודעתה בעת הפירעון המוקדם נושא מודעתה בעת דעכו הריבית האחרון (הפירעון המוקדם)	הפירעון המוקדם	הרווחה לא נושא מודעתה בעת הפירעון המוקדם נושא מודעתה בעת דעכו הריבית האחרון (הפירעון המוקדם)	הרווחה לא נושא מודעתה בעת הפירעון המוקדם נושא מודעתה בעת דעכו הריבית האחרון (הפירעון המוקדם)	הרווחה לא נושא מודעתה בעת הפירעון המוקדם נושא מודעתה בעת דעכו הריבית האחרון (הפירעון המוקדם)

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

בעת בקשת ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, יקבל הלוקו דף הסבר מהבנק, שיכלול בין היתר את כל סוג עמלות הפירעון המוקדם שייגבה הבנק מהлокוח וסוכמן, ככל שניתן לדעתו מראש סוכם זה, כולל שיעורי ההפחחות וסוכמן לפי הצע וולפי הסכם הלוואה. הדף יכלול מידע בדבר אפשרות הלוקוח לתת לבנק הودעה מוקדמת של עשרה ימים לפני מועד פירעון הלוואה, את ההשלכות של אי מתן הודעה מוקדמת ואת פרט יצירת הקשר עם הבנק לצורך מנתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדריכים העומדות לרשות הלוקוח. בגין מטבע חוץ, יכול דף ההסביר הבהיר בדבר המשמעות המשפחת של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום עמלת הפרשי שער.

בנוסף, תוך 60 ימים ממועד ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, ימסור הבנק ללוקו דף הסבר המפרט את מרכיבי עמלות הפירעון המוקדם שגביה מהлокוח וסוכמן, כולל שיעורי ההפחחות בפועל וסוכמן לפי הצע וולפי הסכם הלוואה. בגין מטבע חוץ, יכול דף ההסביר גם את יתרת חובו של הלוקוח לבנק בשל עמלת הפרשי שער, ככל שנוצרה יתרת חוב חוץ, ואת משמעו יתורת חוב של אי פירעון במועד של יתרת החוב האמוריה.

لتשומת לבך: זה דף הסבר בלבד. במקרה של סתייה בין דף ההסביר לבין חוקים, צוים, כללים או כל הוראות שעה בנושא, יקבע נוסח החוק, הצע, הכלל או הוראות השעה, כפי שהוא בתוקף במועד הרלוונטי.

איגוד הבנקים בישראל (ע"ר)

² להסביר לגבי הלוואה מוכונת – ראה הערת שלדים 1.

הפניה לביצוע שמורות נכס

לווה/ים / נכבד/ים,

1. נבקש/כם לפנות אל אחד השמאים המקבילים על הבנק והמפורטים בסעיף 8 להלן, על מנת לתאם עימם פגישה לביצוע שמורות לנכס שפטויו רשותים להלן:

פרטי הנכס
רחוב/שכונה:
מספר בית:

מטרת המשאות: רכישת נכס בניית עצמית שיפוצים הערכת נכס קיימם
 סוג הלואאות: מוכנות לא מוכנות

2. אופן התשלום עבור השמאים יוסכם בין/כם לבין השמא*באותן עצמאי*, ללא קשר לבנק.
 3. תעריף השמאים (לא כולל מע"מ) הימם כלהלן:

סוגי הלואה	דירות בבית קומות	בית חד קומתי צמוד לקרקע/מגרש
א. הלואות מוכנות (לזכאי משרד הבינוי והשיכון)*	373 נ	373 נ
ב. הלואות לא מוכנות - לפי שווי הדירה בשקלים**	450 נ	450 נ
מ: 0 ש"ח עד 900,000 ש"ח	650 נ	650 נ
מ: 900,001 ש"ח עד 1,400,000 ש"ח	700 נ	700 נ
מ: 1,400,001 ש"ח עד 2,000,000 ש"ח	1,200 נ	1,200 נ
מ: 2,000,001 ש"ח עד 4,000,000 ש"ח	יקבע מול השמא <i>אך לא יותר</i> מ: 9,000 נ	יקבע מול השמא <i>אך לא יותר</i> מ: 9,000 נ
מעל: 4,000,001 ש"ח **	יקבע בהתאם מוקדם בין הלקוח לבין השמא <i>ג. הלוואה לנכס מסחרי</i>	

* בישובים מרוחקים תיתכן תוספת בגין מרחק, אך התשלום כולל הוצאות נסיעה לא יעלה על 473 נ' כולל מע"מ.

** שמורות מורחבת על פי תקן 19. אם והבנק אישר להציג שמורות מוקצתה התעריף ייעמוד על סך 1,525 נ' + מע"מ.

4. שמורות בתעריף מופחת לזכאי משרד הבינוי והשיכון תבוצע בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:
 4.1. באישור העקרוני קיימם רכיב הלוואה מוכנת או שהלוואה מציג לשמא*תעודת זכאות*.

4.2. השמאאות תעריך לאחר חתימתה על חוזה הרכישה.

4.3. מחיר רכישת דירה בניה או שווי דירה במבנה עצמית במצב גמור ללא רווח יזמי, עד 1.8 מ' נ'.

4.4. הנכס אינו בית חד קומתי, צמוד לקרקע או משק חקלאי.

התעריף מתעדכן אחת לשנה בהתאם לפרסום של משרד השיכון. התעריף המופחת אינו חל על רוכש בפרויקט מחיר למשתכן הבוחר למשוך מענק בלבד.

5. קבלת הרצת שמא*על הנכס שפטויו רשותי לטניף הבנק, אנו ממלייצים לך/כם להזדרז ולהסידר את מועד ביצוע שמורות בין מועד הגעת השמאים המקורית לטניף הבנק, מארח ויתכן כי יהלפו מס' ימים בין מועד ביצוע*

6. ע"מ לאפשר לשמא*לבצע את השמאים הנדרשת, הנך/כם מתבקש/ים למסור לשמא*את המסמכים הבאים:**

6.1. מסמך עדכני לגבי מצב רשות הזכויות בנכס (נסוח טאבו), אישור זכויות מראות לקרקע ישראל, חוזה פיתוח/חכירה או אישור זכויות מהחברה המשכנתה/העתק חשבן ארנונה אחרון).

6.2. לגבי בית צמוד לקרקע/מגרש - היתר בניה ותוכנית הגשה חתומה מהועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.3. לגבי דירה הרשמה בלשכת רישום המקראין - תשריט ותקנון של הבית המשותף או נסח טאבו מרווח של הבית המשותף יומצאו לשמא*עפ"י* דרישתו.

7. לתשומת לבך/כם פני/תך/כם לשמא*מהווה הסכמה מצדך/כם לכך שהשמא*יעביר את השומה*ישירות אלינו***

لتשומת לך - שמורות נועדה לצרכיו של הבנק לקביעת שווי הנכס המוצע לשעבוד ולשם בחינת סכום ההלוואה ושיעור המימון.

אין בנסיבות שתומצא לבנק כדי להטיל על הבנק אחראיות על אופן עבודתו השמאלי או אחראיות מכל מין וסוג שהוא.
באפשרותך לבצע על חשבונך בדיקות ביקורת מבנים /או בדיקות נוספת ו/או אחראות לגבי הנכס.

.8. רשימת השמאים

פקט	שם השמא	כתובת	טלפון (1)	טלפון (2)
04-6323334	נగבי יוסי	דולב 60 קיסריה	052-4335542	052-4335541
03-9158876	אלעד משה חזיה	אח"י אילת 60 חיפה	077-5241387	054-6650430
04-6725736	שמעון אפנג'ר	אסטר המלכה 8 טבריה	077-5585374	050-4470859
	שי בן פורת	היקב 23 קצין	0777050350	0508624070
0774448135	שלום שטיינברג	מיכאל 15 חיפה	0722111105	0522222104
073-7312284	אלעד חרמוני	עץ המשאלות 19 שכ' יערית שלומי	050-8915658	050-8915658
0772040005	סורדו עדן	כיכר צה"ל מרכז מסחר קריית שמונה	046940246	0505475292
	קעוואר שמאות ומדידיות	שכ. הגליל נצרת	0523768004	046460159
	וואל סלאמה	لوחמי הגטאות 32 חיפה 3502707	0544521389	
	شرطית נתנאאל	רחוב מנחם בגין 29 קריית מוחקי	052-6321048	

.9. ככל שטרם מסרת פרטי נכס ספציפי, אנא עדכן את הבנק בפרטיו הנכס הספציפי, וזאת על מנת שתיתנו לנו הפניה לביצוע שימושות נכס
עדכנית.

בכבוד רב,
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ