

שםות הלואים: פרידמן יואב, פרידמן דקלה

## דף הסבר לבקשת הלואאה אודות האישור העיקרי

אישור העיקרי הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם ושבו הבנק נunner באופן עקרוני לקבל הלואאה לדיר ("משמעותה") בהתבסס על הנתונים שמסרטם. אישור זה כולל את התנאים שבهم הבנק מוכן להעניק לכם את ההלוואה ובכלל זאת את המחיר שתשלמו עבורה (שיעור הריבית).

ההלוואה מורכבת במרקם רבים מכמה הלואאות שונות המכונות "מסלולים" (באישור העיקרי, כל המסלולים יחד נקראים "סל"). המסלולים נבדלים זה מזה בכמה משתנים, כגון: סוג הרכבת, סוג ההצעה, תכיפות השתנות הריבית, משך ההלוואה, ועוד.

### **מסלולי ההלוואה לדיר העיקריים בישראל**

יש בישראל חמישה מסלולי ההלוואה העיקריים לדיר

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

התשלום החודשי לאורך חי ההלוואה משתנה בכל המסלולים, למעט במסלול הריבית הקבועה הלא-צמודה, שבה התשלום החודשי הוא קבוע. השינויים בתשלום החודשי קבועים על-פי השינויים בשיעור ריבית העוגן / או במידד המחרים לצרכן (בஹלואות צמודות-מדד) ולפיכך אין התשלום החודשי הראשון משקף בהכרח את התשלומים החודשיים שתשלמו בעתיד. תדריות עדכון התשלום החודשי תואמת את תדריות עדכון המدد / או שיעורי הריבית ובהתקדמות לתקופת ההחזר שנקבעה מול הבנק.

## הסלים האחדים

באישור העקרוני שקיבלתם ניתן לראות ולהתרשם מuczutes המחר של הבנק עבור 4 סלים ולבחר מוכם את הסל שמתאים לכם ביותר - שלושה סלים אחדים שהוגדרו על ידי בנק ישראל וסל אחד שהותאם במיוחד עבורכם על ידי הבנק. מטרת הצגת הסלים האחדים היא לשפר את יכולתכם לעורוך השוואת עלויות בין הצעות המחיר השונות של הבנק וכן מול הצעות מחיר אפשריות אחרים.<sup>1</sup>

**لتשומת ליבכם!** הסלים האחדים שמוצגים לכם, בנוסף על הסל שמצוע לכם על ידי הבנק, מבטאים רמות סיכון שונות של ההלוואות לדירוג ונועד לסייע בעריכת השוואת בין תנאי הצעות המחיר השונות של הסלים.

אין בהם כדי להוות המלצה על סל אחד מהם.

## הריבית הכלולת החזiosa

בכל אחד מהסלים תוצג "הריבית הכלולת החזiosa" (שיעור העלות הממשית של האישראי, לפי חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993) וכן התשלומים הצפויים בפועל. נתונים אלה מבאים בחשבון את העבודות ואת התשלומים החודשיים הצפויים לאור תקופת ההלוואה על בסיס התוצאות לשינויים במדד המחרים לצרכן ובשיעור הריבית במשק, שמעודכנים למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. תוצאות אלה נועדו להמחיש תשלוםיהם ושיעורי ריבית אפשריים בעתיד.

תשומות אלה נגזרים מכך אגרות החוב הממשלתיים ומשקפות את הערכות הפעילים בשוק ההון. כיוון שמדובר בתוצאות שנגזרים משוק ההון, בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהתשלים יושלמו בפועל יהיו שונים. זהطبعן של תשומות.

חשוב להציג שכל הבנקים מתבססים על אותן תשומות, כדי שבסיס ההשוואה בין הצעות המחיר השונות של הבנקים יהיה אחד.

למען הסר ספק, אין בערךים שמופיעים בשורות אלה התוצאות מצד הבנק המלאה או מצד בנק ישראל או מצד כל ישות אחרת. התוצאות מתפרסמות באתר בנק ישראל, בכתבota [boi.org.il](http://www.boi.org.il). התוצאות מתעדכנות אחת בשבועיים.

## סכום ההחזר החדשני הגובה ביוטר הצפי על פי התשואה

סכום ההחזר החדשני הגובה ביוטר הצפי מוצג על מנת לשמש אינדיקטור לשינויים שכולים לחול בגובה ההחזרים החדשניים, על מנת לסיע בבחירה המתאימים לכך. סכום זה מבוסס על התשואה לשינויים במדד המחרים לצרכן ובשיעור הריבית במשק שמעודכנים למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. כיוון שמדובר בתוצאות שנגזרים משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהסכום שישולם בפועל יהיה גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג.

<sup>1</sup> כדי להקל על ההשוואה, אופן התשלום בכל הסלים האחדים הוא על פיلوح שפייצר. "לוח סילוקין לפי שיטת שפייצר"- טבלה שמספרת את דרך סילוקו ההדרגתית של חוב ומבוססת על תשלום חדשני קבוע לכל אורך תקופת ההלוואה.

## אישור עקרוני להלוואה לדיר

1. שם הלוואה ומספר זהות:

מספר סידורי	מספר זהה	שם המשפחה ושם פרטי / שם תאגיד
1	033480948	פרידמן יואב
2	033854795	פרידמן דקליה

האם נדרשים ערבים להלוואה? לא

2. פרטי הנכס:

יישוב	שווי נכס בש"ח
מצרפת בת ים	4,000,000

3. סכום הלוואה המבוקשת: 500,000.00 ₪.

ס"ל מוצע	ס"ל אחיד 3	ס"ל אחיד 2	ס"ל 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 שמצווג בhamster	360	360	360	<b>תקופה (בחודשים)</b>
5.63	5.76	6.31	5.12	<b>הריבית הכלולת החודשית (כולל עמלות ותחדיות)</b>
2,720.98	2,797.79	2,645.20	2,684.11	<b>סכום ההחזר החודשיה הראשון*</b>
2,882.87 חודש תשלום: 360	2,917.59 חודש תשלום: 260	3,923.82 חודש תשלום: 360	2,684.11 חודש תשלום: 1	<b>סכום ההחזר החודשי הגבוה בייתר הצפי על פי התחדית ** (חודש התשלום)</b>
1,027,834.44	1,040,721.77	1,159,415.75	966,638.27	<b>סכום כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***</b>

\* לחודש ראשון עברו חודש תשלום מלא.

\*\* לתשומת הלב, סכום זה מבוסס על תחזיות שנגזרים משוק ההון בהתאם למציאות הכלכליות בעת גיבושן, וייתכן שהסכום שישולם בופועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג. לפירוט ראה דף ההסביר הנלווה.

\*\*\* על ידי הפקחת סכום ההלוואה המבוקשת מסכם זה מתקבל סך הסכום הצפוי לתשלומים בגין ריבית, הצמדה ועמלות (לא כולל הוצאות צד ג').

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

תאריך :	27/11/2024
שם :	רחובות - פארק המדע
מספר :	0768010328
טלפון מס' :	444058422
מס' תיק :	1
מס' הלואאה :	

### אישור עקרוני א' - סל' אחד 1

ס.מ.י.	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
			קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
500,000.00			500,000.00	סכום ההלוואה (לנ)	2
360			360	תקופת ההלוואה (חודשים)	3
			5.00 %	שיעור הריבית השנתית	4
5.12 %				הריבית הכוללת החזiosa (כולל עלות ותחזיות)	5
2,684.11			2,684.11	סכום ההחזר החודשי (חודש ראשון עברו חודש תשלום מלא) (לנ)	6
2,684.11 1			2,684.11 1	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפי על פי התחזית (חודש התשלום)	7
966,638.27			966,638.27	סך כל הסכום הצפי החזוי שיישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (לנ)	8
360.00				עלות (לא הוצאות לצד ג'*) (לנ)	9
אין פטור מעלה זו			אין פטור מעלה זו	אם קיימת עלת פירעון precedent בಗין הפרשי ריבית	10

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

**אישור עקרוני א' - סל אחיד 2**

סח"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: לשנה. % -0.76	בריבית משתנה: מנגן קביעת הריבית		5
6.31 %				הריבית הכלולת החזיה (כולל عملות ותחזיות)	6
2,645.20	822.83	929.70	892.67	סכום החזר החודשי (חדש ראשון עברו חודש תשלום מלא) (₪)	7
3,923.82 360	2,024.40 360	1,008.90 260	892.67 1	סכום החזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלומים)	8
1,159,415.75	481,161.58	356,774.32	321,479.85	סכום כל הסכום הצפוי החזקוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	9
360.00				عملות (ללא הוצאות לצד ג'*) (₪)	10
ההלוואה השונות	כמפורט לעיל ביחיד	קיים פטור מעמלה זו בחודש עדכון הריבית	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 הלוואה	1
500,000.00		250,000.00	250,000.00	סכום הלוואה (₪)	2
360		360	360	תקופת הלוואה (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 הכלולת החזיה (כולל عملות ותחזיות)	6
2,797.79		1,429.64	1,368.15	סכום החזר החדש (חדש ראשון עבר חדש תשלום מלא) (₪)	7
2,917.59 260		1,549.44 260	1,368.15 1	סכום החזר החדש הגבוה ביותר הצפי על פי התחזית (חדש התשלומים)	8
1,040,721.77		548,009.48	492,712.29	סכום כל הסכום הצפי החזוי שישולם עד לסיוף תקופת הלוואה (₪)	9
360.00				عملות ללא הוצאות לצד ג' (₪)	10
הלוואה השונים	כמפורט לעמלה זו	קיים פטור מעמלה זו	אין פטור מעמלה זו	אם קיימת عمלה פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	11

\*لمידיע אודות הוצאותצד ג' ראה פרק " במידע נוסף"

### אישור עקרוני א' - סל מוצע

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
		משתנה לא צמודה, אג"ח	קבועה לא צמודה	שם הלוואה	1
500,000.00		250,000.00	250,000.00	סכום הלוואה (₪)	2
תקופת מסלול הלוואה הארוך ביותר: 360		360	360	תקופת הלוואה (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 % בתוספת: 0.90 % לשנה		בריבית משתנה: מנגןן קבועה הריבית	6
5.63 %				הריבית הכוללת החזיה (כוללعمالות ותחזיות)	7
2,720.98		1,375.87	1,345.11	סכום ההחזר החודשי (חדש ראשון עבור חדש תשלום מלא) (₪)	8
2,882.87 360		1,536.92 337	1,346.08 360	סכום ההחזר החודשי הabboה ביותר הצפי על פי התחזית (חודש התשלום)	9
1,027,834.44		543,413.87	484,420.57	סך כל הסכום הצפי החזוי שימוש עד לסוף תקופת הלוואה (₪)	10
360.00				عمالות (לא הוצאות בלבד ג'*) (₪)	11
כמפורט לגבי חלקי הלוואה השונים		קיים פטור מעמלה זו בחודש עדכון הריבית בלבד	אין פטור מעמלה זו	אם קיימת عمלה פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	12

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

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

## מידע נוסף

המידע המפורט להלן הינו בהתאם למידע הידוע במועד הפקט הטופס ועשוי לששתנות עד מועד ביצוע ההלוואה. האישור ניתן, בין היתר, בהסתמך על המידע שנמסר על ידכם בבקשתה להלוואה, לרבות המידע שהלן ומוטנה בנסיבות המידע שנמסר:

### פרטי הנכס/ים הקשור/ים להלוואה

הנכס בגינו מבקש ההלוואה ומשמש כבטווחה:

מס' סידורי	יישוב	שווי נכס בש"ח
1	מצרחת ביתיה	4,000,000

### סכום ההלוואה המבוקשת ומטרתה

הלוואה בסך 500,000.00 ש"ח, למטרת מייחזר לבנק אחר - לדיר

### dagshim vohurot lenetnanim hampufiutim betvelilot hosalim achidiim vohesel hamotzui

האישור העקרוני, מותנה בחתיימת כל אחד ואחד מהלואים ומהערבים על כתוב ויתור על סודיות בנקאית והאגנת הפרטיות, אשר יאפשר לבנק לאמת במאגרי המידע שברשותו ובמקורות אחרים, ככל שניתן, לרבות דוחות אשראי לפי חוק נתוני אשראי תשס"ב-2002, את המידע שנמסר על ידכם, לצורך בחינתם להלוואה והערכת אפשרות אישורה.

כמו כן, יודגש כי אישור עקרוני משמעו שטרם ניתן אישור סופי על ידי הבנק להלוואה. אישור עקרוני ניתן על בסיס מידע שנמסר על ידכם ביחס לכולתכם לפרטם את ההלוואה. אישור סופי לביצוע ההלוואה ניתן רק לאחר שiomצאו לבנק כל המסמכים הנדרשים, הן לצורך בחינת יכולתכם לפרטם את ההלוואה בהתאם להצהרותיכם, והן ביחס לנכס המוצע כבטווחה להלוואה. ביצוע ההלוואה, בהתאם לאישור, מותנה בקשר שiomצאו לבנק כל המסמכים והביטחונות הנדרשים על ידו לצורך ביצוע ההלוואה, כאמור להלן, וכן בקשר שלא יתגלה לבנק מידע שאינו תואם את ההצהרות והנתונים שנמסרו על ידכם.

כל שינוי שנייניו בתנאי אישור (על פי בקשתכם או בשל פקיעת האישור/ריבית או שינוי פרטים ששימושם כבסיס לאישור ההלוואה), תנאי אישור המאוחר יותר הם המחייבים.

### הערה לגבי שימוש בתחום:

מודגש כי, החישובים של "הריבית הכללת החוזה" ונתונים בהם יש שימוש בתחום, נערךו כailo ההלוואה בוצעה בתחילת החודש בו ניתן אישור זה.

### הערה לעניין "מנגנון קביעת ריבית":

ההגדירות של מרכיבי "מנגנון קביעת ריבית" בריבית משתנה ועקרונות שנייניו הריבית, מפורטים בהמשך אישור זה.

### הערה לעניין "סכום ההחזר החדש הראשון" ו"סכום ההחזר החדש האבוצה ביותר הצפוי על פי התחזית" בסל המוצע ובסלים האחידיים:

במקרה בו נבחרה האפשרות של פרישת התשלומים בגין עמלת אשראי ובטחנות / או האפשרות לדחיית תשלוםם בנסיבות מיוחדות, "סכום ההחזר החדש הראשון" ו"סכום ההחזר החדש האבוצה ביותר הצפוי על פי התחזית", המופיעים בכל טבלאות הסלים, ישתנו בהתאם לכך ואינם נכללים בנתונים המפורטים בטבלאות אלה.

## התנויות והבهرות

### פירוט התנויות לביצוע הלוואה:

מספר סידורי	נושא	התניה	הערה
1	ערבים	לא ערבים	
2	ביחסונות נכסים	שבוד הנכס הנדרש/הבנייה כמפורט	
3	شمאות	شمאות לפיה הנכס מהווה בסותה לשביעות רצון הבנק	
4	שיתוף בביחסונות	אשר גם בדרגה שנייה	סילוק מלא ואסמכתא לדיר
5	אסמכתא למטרת הלוואה	מצאת תדפסים, תקנים, לגבי ניהול הלוואה	
6	ביטוח אשראי	אין צורך בביטוח אשראי	
7	אחר	בתנאי אימות נתוני ההכנסה שדווחו	
8	אחר	בתנאי המצאת תדפסי ע"ש תקנים	
9	אחר	בתנאי הצהרה על נהנה בחשבון-ע"פ החוק לאיסור הלבנת הוין	
10	אחר	בתנאי חייו/דוח אשראי לשביעות רצון הבנק ללויים וערבים	
11	ביטוחים	בתנאי קבלת פוליסט ביטוח חיים תקפה	
12	ביטוחים	בתנאי קבלת פוליסט ביטוח נכס תקפה	

### הבחרות:

- א. מידע מלא בנוגע לחישוב הריבית בהלוואה ואופן קביעתה, וכל יתר תנאי הלוואה יפורט בהסכם הלוואה שייחtom.
- ב. ההחזר החודשי בפועל יקבע בעט ביצוע הלוואה בהתאם לשיעורי הריבית שייהי בתוקף באותה עת.
- ג. אישור זה כפוף להצהרות ולתנאים בבקשתה להלוואה, ובכל מקרה יהיה בתוקף עד 45 ימים מהיום, או בתום תקופה קצרה יותר אם נקבעה זאת בתנינוי לעיל. יודגש, כי ביצוע הלואות הזכאות כפוף לתנאי "התוכנית" כמשמעותה בהסכם הלוואה שייחtom /או להוראות משרד הבינוי והשיכון ביחס אליה, כפי שייהי בתוקף מפעם לפעם. מודגש כי שינוי בהוראות, עשוי שלא לאפשר ביצוע הלוואה (או חלקה) ו/או לשנות את תנאייה".
- ד. יובהר כי, על פי הוראות בנק ישראל, שיעור המימון בהלוואה, וכנגזרת מזה, סכום המסגרת, יקבעו לפי שווי הנכס בחוזה הרכישה או שווי על פי שמאות (אם נדרשת) - הנמור מבין הצדדים. יודגש כי הבנק שומר את הזכות לבחון את נתוני השמאות ולקבוע שווי אחר בהתאם לתוצאות בדיקות נוספות שווי הנכס שיעשו, על פי הצורך, ע"י שマイ אחר/יחידת השמאות של הבנק/מקור מידע אחר.
- ה. אם לא יבוצע מלא סכום הלוואה תוך שנה ממועד השלמת הדרישות לביצוע הלוואה, תיבחן מחדש הבקשה לביצוע הלוואה בהתאם לקריטריונים המוגובלים בבנק באותה עת לא בגין הלואות חדשות. הבנק יהיה רשאי לבטל את יתרת סכום הלוואה שלא בוצעה, אם יוווכת לאחר בחינת הבקשה חדש, כי על פי הקריטריונים דלעיל, אין מקום לאשר את ביצוע הלוואה.
- ו. לצורך ביצוע הלוואה יש למלא אחר דרישות הבנק לקבלת הלוואה כמפורט ב"מדדיך לקבלת הלוואה, ב"תדריך ללואה" וב亨ניות פקיד הבנק.
- ז. זכאות במסגרת תוכניות סיוע ממשלתיות תבוצע אך ורק ע"פ תעודה זכאות תקפה של משרד הבינוי והשיכון, חלק ממרכיבי הזכאות מותנה במקום הנכס הנרכש.
- ח. בכל פניה חוזרת לבנק יש להתיחס לתיק מס' 444058422

## תקופ שמירת הריבית

**תקופ שיעורי הריבית המוצגים לעיל הוא עד 21/12/2024** לאחר מועד זה עשויים להשתנות שיעורי הריבית ושיעורי התוספת/ההפחטה מ"ריבית הבסיס" (כהגדרכה להלן).

mobher כי עד מועד זה ישמרו שיעורי הריבית בהלוואות בריבית קבועה וشعורי התוספת/הפחטה מריבית הבסיס בהלוואות בריבית משתנה. mobher כי לעניין זה בלבד, הלוואות זכאות בהם קביעת הריבית היא לפי מנגן ייחשבו כהלוואות בריבית משתנה.

למען הסר ספק, "ריבית הבסיס" עשויה להשתנות גם במהלך תקופת שמירת הריבית. "ריבית הבסיס" משמעה אחת או יותר מסווג ריביות המפורטים להלן, וזאת בהתאם למלולים המופיעים (אם מופיעים) בסלים המוצגים באישור זה: תשואות אג"ח צמודות מדד/לא צמודות, ריבית בנק ישראל, ריבית ממוצעת המפורסת 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](http://www.mizrahi-tefahot.co.il) מחשבון מקוון אשר מאפשר ביצוע סימולציות עבור תמהילים שונים של הלוואות, חן של המסלולים היחידים והן של מסלולים אחרים, לתקופות הלוואה שונות. מחשבון זה מאפשר לקבלת אומדן על השפעת שינויים בתמחיל הלוואה על סכום החזר החודשי ועל סך הסכום שיישולם עד סוף תקופת הלוואה.

## הצמדה בגין כל אחד מחלקי הלוואה הצמודים לממד המחרים לצרכן, בסלים המוצגים לעיל

ביסיס הצמדה: הצמדה לממד המחרים לצרכן

שיעור ההצמדה: % 100.00

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

## הגדרת העוגן ב"מנגן קביעת הריבית" והעקרונות לשינוי הריבית

### לחילוק הלוואה בריבית פריים:

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

מנגן הריבית: "ריבית הפריים" בתוספת/הפחטה של שיעור מסויים שנקבע לפי הפירות בסלים הרלוונטיים המופיעים לעיל.

עקרונות לשינוי הריבית: מרכיב במנגן קביעת הריבית, ששיעורו השתנה במהלך תקופת הלוואה, הינו שיעור ריבית בנק ישראל בלבד.

אופן חישוב הריבית לצורכי קביעת החזר החודשי: מבוצע על פי מספר ימים מדויק בחודש (30,29,28 ימים)

ובשנה (365 או 366 ימים).

לחילוק הלוואה בריבית משתנה לפי אג"ח צמוד:

### הגדרות:

"אג"ח צמוד" - אגרות חוב צמודות המונפקות על ידי מדינת ישראל ורשומות למסחר בבורסה לנירות ערך בת"א, הנកבות במטבע ישראלי וועומדות בכל קרייזונים, כפי שיפורטו בהסכם הלוואה.

"תשואת אג"ח" - שיעור התשואה לפדיון ברוטו (לפני מס), כפי שפורסם על ידי הבורסה בתום יום המסחר. שיעור תשואת אג"ח יחשב פעמיים בחודש (ב- 26 ו- 21 וב- 11 בחודש) על בסיס שיעורי התשואה שפורסמו ע"י הבורסה.

מנגן הריבית: "תשואות אג"ח" לתקופת עדכון הריבית הרלוונטית בתוספת של שיעור מסויים שנקבע לפי הפירות בסלים הרלוונטיים המופיעים לעיל.

עקרונות לשינוי הריבית: המרכיב במנגן קביעת הריבית, ששיעורו השתנה בתחלת כל תקופת עדכון ריבית, הינו שיעור תשואת אג"ח בלבד (כפי שיחסב ב- 11 בחודש).

## חלוקת הלוואה בריבית משתנה לפי אג"ח לא צמוד:

הגדירות:

"אג"ח לא צמוד" - אגרות חוב לא צמודות המונפקות על ידי מדינת ישראל ורשותם למסחר בברוסה לנירוט ערך בת"א, הנקובות במטבע ישראלי ועומדות בכל קרייטרוניים, כפי שיופיעו בהסכם הלוואה.

"תשואת אג"ח" - שיעור התשואה לפדיון ברוטו (לפני מס), כפי שיופיע על ידי הבורסה בתום יום המסחר. שיעור תשואת אג"ח יחוسب פעמיים בחודש (ב- 21 וב- 26 בחודש) על בסיס שיעורי התשואה שיופיעו ע"י הבורסה.

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

**עקרונות לשינוי הריבית:** המרכיב במנגנון קביעת הריבית, שייעורו ישנה בתחילת כל תקופה עדכון ריבית, הינו שיעור תשואת אג"ח בלבד (כפי שיוחשב ב- 21 בחודש).

### מנגנון קביעת ריבית להלוואה המשוחררת בחלוקת

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

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

על כל חלק שבוצע אחריו "מועד שמירת הריבית" (כמפורט לעיל), יהיה: "ריבית ממוצעת" (כמפורט להלן) שתהייה בזוקף בעת הביצוע בפועל בתוספת 0.20% לשנה. לעניין זה, שיעור התוספת יהיה בגובה ההפרש בין "שיעור הריבית" לבין שיעור הריבית המוצעת כפי שהוא ידועים ביום אישור הריבית האחרון ע"י הבנק.

**"ריבית ממוצעת"** - ריבית במונחים נומינליים, המבוססת על "שיעור הריבית המוצעת לחישוב עמלת פרעון מוקדם במצור השיקול הלא צמוד" כפי שהמפרק על הבנקים בבי' יקבע ויודיע לתאגידים הבנקאים (לקבוצת התקופה בה נכללת תקופה חלק זה של הלוואה).

### דכאות

ע"פ הנתונים שברשותנו הלוואה המבוקשת אינה כוללת כספי דכאות.

### תכנית מימון

להלן תוכנית המימון למימוש מטרת הלוואה :

סוג מימון	סכום מימון
יתרת הלוואות המיועדות למיכון	+ 500,000.00
<b>סכום הלוואה המבוקשת</b>	500,000.00

### התחריבות נוספת

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

סוג ההתחייבות	גורם מלאה	תאריך סיום	יתרת ההתחייבות	החודש
הלוואה	בנק מסחרי	01/01/2027	26,000.00	1,000.00

### תנאי פירעון מוקדם

ניתן לפרט את הלוואה או כל חלק منها, לפני מועד פרעונה בכפוף להוראות ולתנאים בסעיף 31 לפקודת הבנקאות 1941 ובצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיר) התשס"ב-2002 /או כל תיקון שיבוא במקום, ביניהם: סכום פירעון מוקדם שלא יחת מ- 10% מהסכום המקורי של הלוואה או מיתרת הלוואה לפי הנ摹ך מבניהם, ותשלום עמלות בגין הפירעון המוקדם. מצורף עלון הסבר בנוגע "תשלום עבור פירעון מוקדם של הלוואה לדיר".

### כיסוי ביטוח נדרש

לצורך העמדת הלוואה הבנק דרש לבטח כל נכס שיישועבד להבטחת הלוואה (נכש הנרכש מקבל חובה לבטח רק מהמועד בו התחייב הקבלן למסור את הדירה לקונה). כמו כן, הבנק דרש, בדרך כלל, שכלהו הכספי לכיר יהיה מבוטח בביטוח חיים.

<ul style="list-style-type: none"> <li>כל לוהה הכספי לכיר, חייב להיות מבוטח בביטוח חיים מסווג "רידיקו" בסכום יתרת הלוואה בכל עת. אם סכום הלוואה כולל יתרת הלוואה/ות המשוערתת הבלתי מסולקת של אותו לוהה, אינו עולה על 30,000 ₪, אין חובה להמציא ביטוח חיים לצורך הלוואה. במקרה שללווה יש מגבלות, שאין אפשרות עריכת הביטוח, כאמור, ישקול הבנק אם לחת את הלוואה ללוהה.</li> <li>ניתן לעורוך את הביטוח באמצעות "טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ" או בחברת ביטוח ע"פ בחירת הלוהה.</li> <li>פוליסט הביטוח תשועבד ותוסב לבנק.</li> <li>במקרה של פטירת הלוהה, סכום הביטוח ישולם לבנק, לסייעוק הלוואה.</li> </ul>	<b>ביטוח חיים</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>הנכס שיישועבד לבנק להבטחת הלוואה יבוטח בביטוח מבנה כולל ביטוח כנגד סיכון רעדת אדמה, נזקי מים ונזקי טבע אחרים.</li> <li>ניתן לעורוך את הביטוח באמצעות "טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ" או בחברת ביטוח לפי בחירת הלוהה.</li> <li>פוליסט הביטוח תשועבד ותוסב לבנק.</li> <li>ניתן לבצע ביטוח נכס בגין יתרת הלוואה המשוערתת הבלתי מסולקת, לשימוש לבכם, ניתן כי ביטוח בסכום זה, יהווה ביטוח חסר. ובמקרה כזה, כל נזק יcomesה באופן חלקי בלבד. אם היה היחס בין סכום הביטוח לשווי הנכס לצורך ביטוח יהיה קטן במיוחד, במקרים של נזק בסכום קטן יחסית, הפיצוי החלקי עלול להיות קטן מסכום ההשתתפות העצמית, ובמקרה כזה לא גועז לכם שום פיצוי. כמו כן, נזקים לנכס המבוסת בביטוח חלק אינם כוללים בהסדר תיקון ישיר ע"י קבלנים מטעם חברות הביטוח.</li> <li>אם סכום הלוואה כולל יתרת הלוואה/ות המשוערתת הבלתי מסולקת של אותו לוהה, אינו עולה על 30,000 ₪, אין חובה לבטח את הלוואה בביטוח נכס.</li> </ul>	<b>ביטוח נכס</b>

### רשימת המסמכים הנדרשים בתהיליך ביצוע הלוואה

- על מנת להקל عليיכם בתהיליך ביצוע הלוואה, להלן רשימת מסמכים מפורנת הנוגעת לתהיליך ביצוע הלוואה. הרשימה הינה כללית ומתייחסת לאפשרויות השונות הנגדירות מסווג הלוואה, דוחות הלוואה, מקום רישום הנכס המשועבד ואופן רישומו.
- لتשותמם לבכם, בהסתמך על מסמכים שיומצאו על ידכם (כגון - חוזה רכישה, מס' רישום וכיו"ב) יוכנו על ידי הבנק חלק מהמסמכים המופיעים ברשימה (הן מסמכים לח堤מת צדדים שלישיים ולטיפולם מול צדדים שלישיים, אותם תידרשו להחזיר לבנק, והן מסמכים לח堤מה בבנק). לידעתכם, משך זמן הממצאת המסמכים עשוי להיות ממושך ולחזור מ"מועד שמירת הריבית", לפיכך, מומלץ כי מסמכים אלו יומצאו בהקדם, על מנת שתוכלו לעמוד בכל דרישות הבנק, במועד הרצוי לכם לביצוע הלוואה.
- ביצוע הלוואה ע"פ התנאים שפורטו באישור עקרוני זה, יהיה מותנה באימות הנתונים שנמסרו על ידכם ובשילובים העסקיים של הבנק במatan הלוואה.
- בនוסף, הרינו להסביר תשותמם לבכם כי יתכן שבعقبות בדיקת המסמכים שיומצאו על ידכם, יסתבר כי יש צורך בהמצאת מסמכים נוספים שאינם מפורטים ברשימה זו, לצורך ביצוע הלוואה.
- הסבירים חשבים תמצאו גם ב"מדריך לקבלת הלוואה" אשר קיים באתר הבנק בהתאם לסוג הלוואה המבוקשת, באפשרותם לבקש עותק מודפס של מדריך זה.

טפסים הקשורים במטרת ההלוואה

מטרת ההלוואה	המסמך הנדרש
רכישת נכס מקרקעין	חוזה לרכישת נכס חתום כחוק.
סימון בנייה	תוכנית והיתרי בניה (כולל אישור מהנדס על שלב הבניה לפי דרישת הבנק).
מיחזור הלואאה שנלקחה לדיר	<ul style="list-style-type: none"> <li>asmekhta l-kach shehalloah ha-makorit nalkhaa la-metarta dior.</li> <li>תדפיס המכיל פרטים על ההלוואה המקוריות ותאריך הביצוע שלה.</li> </ul>
SHIPOTIM	הצעת מחיר מפורטת לתוכנית השיפוטים, חתומה בידי המציע.
מטרה אחרת	asmekhta la-metarta ha-mozherat shel halloah.

טפסים המתייחסים להלוואות וערביות

מספר נדרש	הערות
מסמכי זהויות	אזור ירושלים - תעודה זהות. בעל אזרחות זרה - דרכון לצרוף מסמך זהה נוסף נושא תפונה ופרט זהוי.
אישור הכנסה	<b>אישור הכנסה מעובודה</b> לשכירים: תלושי משכורת ל 3 חודשים אחרונים. לעצמאים, כולל שכירים בעלי שליטה בחברתם: שומת מס אחרונה לצרוף אישור רוח' לחודשי הפעילות בשנת המס השופטת. <b>אישור הכנסה מקורות אחרים</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>דמי מזונות - הסכם גירושין שקיבל תוקף של פסק דין.</li> <li>שכר דירה - חוזה שכירות תקף על שם המבקשים.</li> <li>קצבות ומילגות - אישור رسمي של נותן הקצבה או המлага.</li> </ul>

טפסים נוספים

הנושא	המסמך הנדרש
הערכת שמאלי	הערכת שמאלי על פי הפניה של הבנק.
bijut NCS	<ul style="list-style-type: none"> <li>פוליסת ביטוח נכס.</li> <li>הסתבת ביטוח נכס - בין אם הביטוח נעשה באמצעות טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ, ובין אם לאו.</li> </ul>
bijut Chaim	<ul style="list-style-type: none"> <li>פוליסת ביטוח חיים.</li> <li>הסתבת ביטוח חיים - בין אם הביטוח נעשה באמצעות טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ, ובין אם לאו.</li> <li>ויתור על ביטוח חיים - כאשר הלויים או מי מהם אינם בני ביטוח.</li> </ul>
bijut Ashrai	חתימה על מסמכי ביטוח אשראי - כאשר ביטוח זה נדרש.
חשבון בנק	<ul style="list-style-type: none"> <li>דפי חשבון בנק של 3 חודשים אחרונים מחשבון הבנק המتصرף, עברו כל חשבון בנק.</li> <li>דוגמה של שיק מחשבון הבנק ממנו ניתן להוכיח חזרה קבוע.</li> <li>הרשאה לחיבור חשבון/חשבונות לאכביות ההחזר החודשי של ההלוואה.</li> <li>אישור מעודכן על יתרה ועל התשלומים החודשיים בשנתיים האחרונות לאכבי התחייבויות לפני גורם אחר (הלוואה, משכנתאות וכו'ב).</li> <li>פרטי חשבון הבנק של המוכרים / או גורם אחר שיש להעביר אליו את כספי ההלוואה ואסמכתא לפרטי החשבון.</li> <li>צילום תעוזות זהחות של המוכרים.</li> </ul>
הסכם הלוואה	הסכם ונספחים להסכם ההלוואה חתום ע"י הלויים והערביים.

<ul style="list-style-type: none"> <li>רשותה להנפקת תעוזת זכאות - לוויים שהלוואתם או חלק ממנה היא במסגרת אחת מתוכניות משרד הבינוי והשיכון (ראו פירוט המטמכים הנדרשים להרשותה בסעיף הבא).</li> <li>תעודת זכאות תקפה בכרוף חומר הרשותה להנפקת תעוזת זכאות - אם זו לא הונפקה בבנק מזרחי-טפחות.</li> </ul>	<b>תעודת זכאות</b>
<p>טופס "תנאים לקבלת מידע ולמתן הוראות לבנקאי באמצעות תקשורת" ו"תנאים להתחברות למאגרי המידע לשם קבלת מידע וביצוע פעולות" חתום ע"י הלויים.</p>	<b>הצטרופות לשירותי בנקאות ישירה</b>

#### מסמכים הקשורים להנפקת תעוזת זכאות

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

המטמכים הנדרשים
<ul style="list-style-type: none"> <li>תעודות זהות של המבקשים.</li> <li>ספח תעוזת זהות של המבקשים שבו רשומים פרטי הילדים - כאשר המבקשים הם הורים לילדים.</li> <li>תעודת זהות של הורי המבקשים בכרוף הספח שבו רשומים פרטי האחים ואחות של המבקשים שכתובותם הקבועה בארץ ולחילופין תצהיר (בנוסח קבוע המצויב בנק) הכלול את פרטי האחים ואחות של המבקשים.</li> <li>תעודת זהות - כאשר אחד המבקשים הוא עולה חדש.</li> <li>תעודת נישואין - כאשר המבקשים נשואים. לחילופין, אישור זמני של משרד הדתות על נישואי המבקשים.</li> <li>אישור נישואין ממשרד הפנים על הכרה בנישואין, הכלול את תאריך הנישואין - כאשר המבקשים נישאו בנישואין אזרחיים.</li> <li>אישור מהרבענות על הרשמה לנישואין - לזוגות שנרשמו לנישואין.</li> <li>אישור על שירות בצה"ל מקצין העיר, הכלול את פרטי המבקשים (שם, ת"ז ומספר אישי), תקופת השירות (מתאריך עד תאריך) ואת מס' השירות (שנתיים + חודשים + ימים) - למשרתים בשירות צבאי.</li> <li>אישור על שירות לאומי - מהגוף המנפק אישור זה - למשרתים בשירות לאומי.</li> <li>אישור מעודכן של רופא ממוסד רפואי מוכר על הרion - כאשר המבקשת בהרion בחודש חמישי ואילך.</li> </ul> <p><b>הערה:</b> במקרים מסוימים יתכן שתידרש לhmazia מטמכים נוספים מעבר למפורט בדף זה, בהתאם לנסיבות האיש שלבכם ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון.</p>

#### מסכי בוחנות לשבעון הנכס לטבות הבנק

מצב רישום הנכס	המסמך הנדרש	עלות המסמך (₪)
הנכס רשום בטאבו (לשכת רישום מקרקעין) ע"ש המשעבד אותו לבנק	1. נסח רישום	83.00 ל- 20 דפים ראשוני: לכל יתר הדפים הנוספים או חלק מהם:
	2. רישום משכנתא לטבות הבנק	177.00
	3. טופס שעבוד דירתית חתום על ידי הלוויה/משעבד אחר	
הנכס מ"יד שנייה" רשום בטאבו שלא ע"ש המשעבד אותו לבנק (ע"ש המוכר)	1. נסח רישום	83.00 ל- 20 דפים ראשוני: לכל יתר הדפים הנוספים או חלק מהם:
	2. התcheinיות לרישום משכנתא חתומה בידי המוכר /או הבעלים הרשומים של הנכס	83.00
	3. רישום הערת אזהרה בטאבו לטבות הלוויה - בגין כל הערת אזהרה:	177.00
	4. רישום הערת אזהרה בטאבו לטבות הבנק - בגין התcheinיות המוכר לרישום משכנתא	

186.00	אימות חתימה ראשונה בהעתק 1: לכל חתימה נוספת בהעתק 1: לכל העתק נוספים:	5. יפי כח בלתי חזיר מאושר ע"י נוטריון	
210.00 180.00	רישום משכון ידני: רישום משכון מקוון:	6. שטר משכון חתום בידי הלואה/משעבד אחר 7. הודעת משכון חתום בידי הלואה/משעבד אחר 8. אישור על רישום המשכון 9. טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלואה/משעבד אחר	
	לפי המקובל במוסד המנפיק את המסמך	1. אישור זכויות ושיעבודים 2. התcheinיות לרישום משכנתא חתום ע"י הגוף הרושם	הנכס רשום אצל גוף רושם ע"ש המשعبد אותו לבנק
210.00 180.00	רישום משכון ידני: רישום משכון מקוון:	3. שטר משכון חתום בידי הלואה/משעבד אחר 4. הודעת משכון חתום בידי הלואה/משעבד אחר 5. אישור על רישום המשכון 6. טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלואה/משעבד אחר	הנכס רשום אצל גוף רושם לא ע"ש המשعبد אותו לבנק (ע"ש המוכר)
186.00 73.00 73.00	אימות חתימה ראשונה בהעתק 1: לכל חתימה נוספת בהעתק 1: לכל העתק נוספים:	7. יפי כח בלתי חזיר מאושר ע"י נוטריון	
	לפי המקובל במוסד המנפיק את המסמך	1. אישור זכויות ושיעבודים 2. התcheinיות להמציא התcheinיות לרישום משכנתא החתומה בידי המוכר / או בעל הזכויות בנכס או התcheinיות לרישום משכנתא של הגוף הרושם	הנכס רשום אצל גוף רושם לא ע"ש המשعبد אותו לבנק (ע"ש המוכר)
210.00 180.00	רישום משכון ידני: רישום משכון מקוון:	3. שטר משכון חתום בידי הלואה/משעבד אחר 4. הודעת משכון חתום בידי הלואה/משעבד אחר 5. אישור על רישום המשכון 6. טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלואה/משעבד אחר	
186.00 73.00 73.00	אימות חתימה ראשונה בהעתק 1: לכל חתימה נוספת בהעתק 1: לכל העתק נוספים:	7. יפי כח בלתי חזיר מאושר ע"י נוטריון	
210.00 180.00	רישום משכון ידני: רישום משכון מקוון:	8. א. הודעת משכון חתום 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 המשعبد אותו לבנק, ולמעט אם מדובר ברכישה מ"יד ראשונה" ונתקבלת ערבות חוק המכר, על המבקשים להמציא מסך נוספים: תדפיס של המשכונות הרשומות על זכויות המוכר והלווה מרשם המשכונות או מרשם החברות.	
53.00	רשם חברות (עלות לכל חברה):		

**סכוםים נוספים נדרשים במקרים ספציפיים, בנוסף לסכום הביטוח המפורטים לעיל**

עלות כל מסך על פי המקובל במוסד המפיק את המסמך.

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

<p><b>כללי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתא.</li> <li>2. התחייבות הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית לרישום משכנתא.</li> <li>3. חתימת הלואה על התחייבות שלא לקבל הלוואות נוספת מהסוכנות היהודית/ההסתדרות הציונית.</li> <li>4. הסכמת האגודה החקלאית או הקהילתית לשעבוד הנכס.</li> </ol> <p><b>cashlohu ha-ben meshir</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. תצהיר הורים על זהות "בן ממשיר".</li> <li>6. הסכמת האגודה לדוחת "בן ממשיר".</li> <li>7. מסמכי בטחנות גם ע"ש ההורים.</li> </ol>	<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 שנייה מבנק אחר.</p>	<p>קיימות משכנתא על הנכס לטובת בנק אחר</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי שטר החכירה או חכירת המשנה (אם נדרש).</li> <li>2. הסכם חכירה או הסכם פיתוח (אם נדרש).</li> </ol>	<p>הנכס חוכר בחכירה ראשית או בחכירת משנה</p>
<p>קבלת על תשלום מס רכישה.</p>	<p>הלוואה 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 המשועבד בטאבו או אצל גוף רושם</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ערבות לפיקוח המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 או פוליסט ביטוח לפיקוח המכר.</li> <li>2. הסבת ערבות לפיקוח המכר או שעבוד פוליסט הביטוח לטובת הבנק (בהתאםה).</li> <li>3. פנקס שובי髻 התשלומים שהונפק ע"י הבנק המלווה את הפרוייקט (אם הסכם הלוי נחתם לאחר 08.06.01).</li> </ol>	<p>הנכס הוא דירה חדשה בבנייה</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. צו מניין כונס נכסים, מנהל עיזבון או אפוטרופוס (למעט כאשר מדובר באפוטרופוס טבעי).</li> <li>2. אישור בית המשפט או ראש ההוצאה לפעול למכרה.</li> </ol>	<p>הרכישה הנה מוכנס נכסים, מנהל עיזבון או אפוטרופוס טבעי</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. צו מניין כונס נכסים, מנהל עיזבון או אפוטרופוס (למעט כאשר מדובר באפוטרופוס טבעי).</li> <li>2. אישור בית המשפט לרכישה, להלוואה, לשעבוד וכן ליזעור בשם המשועבד על זכויות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדיר (נוסח משולב) וסעיפים 38, 39 לחוק ההוצאה לפעול תשכ"ז - 1967.</li> </ol>	<p>הנכס המשועבד הוא של קטין, חסוי או פסול דין</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסמכי בטחנות כמפורט לעיל ע"ש המוכרים.</li> <li>2. אישורי מסים להעברת הנכס ע"ש הלוויים.</li> <li>3. העתק מהছזרה לרשותה המס על העסקה כשליהם מוטבעת חותמת "התקבע" של רשותה המס.</li> <li>4. אסמכתא לקיום מקום דיר חולפי למוכרים.</li> </ol>	<p>כאשר ההלוואה היא בגין עסקה בין בני משפחה</p>

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסמכי התאגידות של התאגיד.</li> <li>2. תדפיס נתוני החברה מרשם החברות.</li> <li>3. אישור עו"ד בדבר שינויים במסמכי התאגיד.</li> <li>4. אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה בתאגיד.</li> <li>5. פרט כל החלטת התאגיד לקבלת אשראי ולשעבוד זכויות.</li> <li>6. טופס פרטי משכנתאות וشعبודים לרישום השעבוד ברשם החברות (במוקם רישומו ברשם המשכונות).</li> </ol>	כאשר הלואה או המשעבד הוא התאגיד
<p>לצורך שחרור כספים ראשוני להלוואה - מכתב כוונות של הנושא שלטונו נרשם השעבוד, שנוסחו יהיה להנחת דעת הבנק, בו מתחייב הנושא להסיר את השימוש לאחר קבלת התשלומים.</p> <p>לצורך שחרורי כספים נוספים בהלוואה - נסח רישום/אישור זכויות של הגוף הרושם המעידים על הסרת השימוש מהמרשם.</p>	רשום שעבוד על זכויות המוכר (בעסקה שאינה רכישה מקבלן)

#### עלויות וחיבורים נוספים

בmarsh למידע המפורט במדריך לקבלת הלואה, אנו מבאים לידי אתכם את עלויות החיבורים והعملות הקשורות בקבלת ההלוואה, לרבות הוצאות שאנו מעבירים לצד שלישי. להלן פירוט החיבורים:

הנושא	תיאור החיבור או העמלה	סכום
הערכת שמאלי	1. עלות השמאות לנכס שמצווע כבטחה להלוואה בהתאם לסוג הלואה (דכא/לא דכא) וממחיר הנכס (ישולם על ידם שירות לשמאלי).	269-1300 ש"ח
	2. ביזובים מרוחקים תיתכן תוספת בגין מרחק ונסעה. אשר לא תעלה על 50 ש"ח.	
	3. במקרים מסוימים תידרש שמאות מורחבת, אשר עלותה תקבע בנפרד (ובכל מקרה תשולם על ידם שירות לשמאלי).	
ביטוח חיים	כמפורט לעיל בחלק "כיסוי ביטוח נדרש"	
ביטוח נכס	כמפורט לעיל בחלק "כיסוי ביטוח נדרש"	
ביטוח אשראי	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אם נדרש ביטוח אשראי, נקבע שיעור הפרמיה בהלוואתיכם 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 המקסימלי עומד על 4.1% מסכום ההלוואה.</li> <li>2. לחישוב הפרמיה יש להכפיל את סכום ההלוואה בשיעור פרמיית הביטוח (כמפורט בחודעת הבנק שתימסר לכם במקרה בו חברת הביטוח תסכים לבטח את ההלוואה לטבות הבנק).</li> </ol>	

כל העליות וחיבורים המפורטים במסמך זה נוכנים לתאריך 27/11/2024.

### תעריפון מצומצם לשירותי משכנתאות

סכום העמלה/שיעור העמלה	שירות	תעודת זכאות
60.00 ש"ח	הנפקה/חידוש של תעודת זכאות	1.
360.00 ש"ח עמלה מינימלית 350.00 ש"ח עמלה מרבית 360.00 ש"ח	טיפול באשראי ובבטיחות של הלואאה לדיר	2. <b>פתרונות תיק</b>
170.00 ש"ח	הסבת ערבות לפי חוק המכר	3. <b>הסבת ערבות</b>
210.00 ש"ח (ב) הסכמה לייצרת שעבוד לבנק אחר(בפיקוח)	(א) רישום שעבודים ע"י נציג הבנק אצל רשם (ג) שינוי שעבודים	4. <b>שעבדדים</b>
210.00 ש"ח בבנק - אצל רשם - 210.00 ש"ח		
750.00 ש"ח (ב) גրירת מענק לנכס אחר (ג) ערבות או פיקדון בניינים	(א) גרירת הלואאה לדיר לנכס אחר	5. <b>גרירת הלואאה לדיר</b>
500.00 ש"ח		
200.00 ש"ח		
320.00 ש"ח עמלה מרבית 125.00 ש"ח	(א) שינויים בהסכם ההלוואה או בתנאי הערבות לבקשת לקוח או ער. כולל: תקופת ההלוואה, זהות או הרכב הלואים/ערבים, מסלול ההלוואה, ריבית, הקפהת תלומים, איחוד/הפרדת זכויות, מועד פירעון תיקון ערבות.  (ב) שינויים במועד הפירעון של הלואאה לדיר לפי חוק הבנקאות (שירות ללקוח) התשם"א-1981. بعد כל אחד מארבעת השינויים של מועד הפירעון החודשי של הלואאה לדיר בכל שנה, תיגבה עמלה בסכום של פעולה אחת ע"י פקי"ד.	6. <b>שינויים בהלוואה</b>
60.00 ש"ח עמלה זו נגנית נוספת לתשלומים הנגבאים על פי צו הבנקאות (עמלה פירעון מוקדם), התשס"ב-2002, על פי הוראת ניחול בנקאי תיק מס' 454 ועל פי סעיף 88 לחוק המקראעי, התשכ"ט - 1969.	עמלה תעבוליית	7. <b>פירעון מוקדם</b>

סכום הפעלה/שיעור הפעלה	שירות		
1.76 ש"ח	(א) שאילתא בעורך היישיר	מידע	.8.
20.00 ש"ח לבקשת בתוספת 0.50 ש"ח לעמוד	(ב) הפקת/חדפסת מסמכים המוצאים במאגר הממוחשב, לבקשת הלקו זמינים בסניף		
30.00 ש"ח לבקשת בתוספת 0.50 ש"ח לעמוד	איןם זמינים בסניף		
15.00 ש"ח	(ג) דוחות לבקשת הלקו כולל: אישור יתרות פירוט תשלוםים של הלוואה פירוט רכיבי תשלום של הלוואה לוח סילוקין נוסף		
30.00 ש"ח לבקשת בתוספת 0.50 ש"ח לעמוד	(ד) איתור מסמכים		
5.00 ש"ח	הודעות כולל: הודעות על פיגורים בתשלומים התראות מכתבית מעקב	הודעות, התראות ומעקבים	.9.
147.00 ש"ח	מכתב התראה של עורך דין		
	לשירותים נוספים העשויים להיות כרוכים בשירות של מתן הלוואה לדיוור ראו תעריפון המלא.	שירותים נוספים	.10.

אישור הלקו (במקרה שהליך ביקש אישור מודפס)

הנני מאשר האמור לעיל.

חתימת הלקו

פרידמן

יאוב

תאריך

חתימת הלקו

פרידמן

דקלה

תאריך

נספחים:

לאישור מצורפים הננספחים:

דף הסבר לאבי عملת פירעון מוקדם

לרשוטך בכל עת,

בנק מזרחי טפחות בע"מ

## **מידע והנחיות לביצוע סילוק מוקדם**

להלן הנחיות לאופן ביצוע סילוק מוקדם בהלוואתך.

פעולות על סמך הנחיות אלו תאפשרה לך להשלים את סילוק ההלואאה באופן יעיל ומהיר. לפני סילוק מוקדם בהלוואתך, עליך לקרוא בעין את הנחיות המפורטות בסמך זה.

### **1. מידע על סילוק מוקדם**

1.1 לבירור יתרת הלוואאה העדכנית, עמודים לרשותך מספר ערוצי קבלת מידע:

- פניה ישירה למוקד שירות הלקוחות הטלפוני של הבנק, טלפון: 02-6215883, שולחה 1. במקודם פועל ביום א' - ה' - בשעות 8:00 - 21:30 וביום ו' בשעות 8:00 - 13:00.

- כניסה לחשבון באתר האינטרנט של הבנק: [www.mizrahi-tefahot.co.il](http://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 תדף המפרט את פרטי הלוואאה ובכלל זה יתרה לסילוק ומלות הפירעון המוקדם, באמצעות ערוצים אלו. הפקת תדף זה מהאינטרנט - ללא עמלת. הפקתו באמצעות המוקד הטלפוני - ללא עמלת פעמיים בכל שנה קלנדרית. העמלה בגין תדף המידע מפורט בתעריפון הבנק. נתוני התדף נוכנים 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 שעור, עלמת הפרשי היון והנחה עלייה, אם ישנה, הוצאות משפטיות, אם ישנן וכי"ב.

1.3 הרינו להבהיר, כי אם אחת מהלוואות בינה הלוואות/cartis אשראי טפחות, יתרה בהלוואאה אינה כוללת חיבורים בכרטיס שטרם בוצעה הלוואה בגינם, על פי "הסכם המסדרת לכיסוי חיבורים בכרטיס" עליו חתמתץ על כן, על מנת לבצע סילוק מלא בהלוואה זו ולקבל אישור בילוק ומסמכי הסרת שבעוד כמפורט בהמשך מסמך זה, עליך לגשת לסניף בו הונפק הכרטיס ולמסור לבנקאי את הכרטיס. הבנקאי יפעל לביטול הכרטיס ולעדכו הלוואה, כך שתכלול גם את החיבורים שטרם בוצעה הלוואה בגין עד אותו מועד.

1.4 במקרה בחומר היה/נמצא בהליך משפטי, יתרה אינה כוללת בהכרח את כל ההוצאות המשפטיות, אם וככל שיישנן, יתכן שהוצאות אלה/חלקן, טרם חובבו בחשבון, את בכם היתריה העדכנית, כולל חוב בגין ביצוע משפטיות בטרם חייב בחשבון, אם קיים, ניתן לקבל בחלוקת גבית 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, כאמור בסעיף 1 לעיל.

2.2. מכתב כוונות יונפק ללא עמלת, פעמיים בכל שנה קלנדרית. העמלה בגין הנפקת מכתב כוונות מפורט בתעריפון הבנק.

2.3. אם אחת מהלוואות/הינה הלוואה/cartis אשראי טפחות, על מנת לקבל מכתב כוונות, טרם הפניה למוקד שירות הלקוחות הטלפוני של הבנק, עליך לגשת לסניף בו הונפק הכרטיס ולמסור לבנקאי את הכרטיס. הבנקאי יפעל לביטול הכרטיס ולעדכו הלוואה כך שתכלול גם את החיבורים שטרם בוצעה הלוואה בגין עד אותו מועד.

### **3. عملות פירעון מוקדם**

3.1 מצורף זהה לעזין דף הסבר של איגוד הבנקים בעניין פירעון (סילוק) מוקדם של הלוואה בו מוצגות כל העבודות שעשויה להיות בעית ביצוע פירעון מוקדם **בהלוואתך**, ניתן לקבל באמצעות ערוצי המידע המפורטים בסעיף 1.

3.2. מידע על עבודות פירעון מוקדם, כולל מרכיב של פעולה בגין אי הودעה מוקדמת, כאמור בדף ההסבר המצח"ב.

3.3. לתשומת לך, לפי צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיר), התשס"ב-2002, "אם נתן התאגיד הבנקאי הלוואה יחד עם זאת, לפי צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיר), התשס"ב-2002, "אם נתן התאגיד הבנקאי הלוואה לצורך הפירעון מוקדם, לא תאגבה העמלה האמורה בפסקה זו ביחס לסכום הלוואה החדש שנtan".

3.4. במקרה של חוב בהליך משפטי הנמצא בהליך ימוש משכנתא/מימוש משכנתא על זכויות בדייה, תחול عملת פירעון מוקדם בהתאם להוראות ס' 9א¹ לחוק הבנקאות (שירות לקוחות) תשמ"א - 1981 ולפי המידע שיימסר לך על ידי פקיד מחלוקת גבית משכנתאות.

### **4. אפשרות לגרירת הלוואות ומענקים**

הרינו להבהיר לדייעתך, כי אם הלוואאה בה הינך מעוניין לבצע סילוק כולל הלוואה תקציבית, הלוואה עומדת /או מענק מכיספי המדינה, במקרים מסוימים תנאים טוביים יותר מתנאי הלוואה מכיספי הבנק.

בקרים מסוימים יש אפשרות שלא לסליק את הלוואה/המענק, כי אם לאגורר את הלוואה לנכס אחר שיישעודה לטובות הבנק ועד איזה מזמן לבנק ביטחון בגין, בכפוף לאישור הבנק.

## 5. הנחיות לביצוע סילוק מוקדם

- סכום הסילוק המזערני לא יפחת מ- 10% מהסכום המקורי של הלוואה או מיתרת הלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנכברו ולא נפרעו עד יומם הפירעון בפועל, לפי הגבווה מביניהם.
- הפקדת כספים לטובת סילוק הלוואה, חובה שתבוצע על ידי הלוויים או מורשה מטעם.
- עליך לברר את היתריה העדכנית של הלוואה ביום בו מופקד הכסף לצורך הסילוק המוקדם. אין לבצע סילוק על פי מידע שהתקבל במועד מוקדם יותר לגבי יתרת הלוואה, שכן היא עשויה לשנתונות כתוצאה מגורמים שונים כגון: הפירעון השוטף של הלוואה, מדד המחרירים לצרכן (כל שהלוואה צמודת מדד), שער החליפין (כאשר שהלוואה נקובה במטבע חזק או צמודה למטרען חזק), שינויים בעמלת פירעון מוקדם, הוצאות משפטיות אם ישן וכו'.

## 6. אופן ביצוע הסילוק המוקדם

- מומלץ לבצע את בילוק האמצעות המכאה בנקאית בעמדת בנקאי משכנתאות בסניף מזרחי-טפחות בו מתקייםת פעילות משכנתאות. זאת על מנת שתהליך זיכוי הלוואה/ות, סילוק חלקי הלוואה/ות השוניים בהתאם לביקותיכם והכנות אישורי הסילוק, יבוצע באופן ייעיל ומהיר. עם זאת, ניתן להפקיד את הסכם המועד לסילוק באחד ממצעי התשלומים המפורטים להלן:

אמצעי התשלום	דרך ההפקדה ופרטיו חשבן לדיכוי
המכאה בנקאית המכאה אישית מצומן	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> יש להפקיד את הכסף (המכאה/מצומן) בעמדת בנקאי משכנתאות באחד מסניפי בנק מזרחי-טפחות בו מתקייםת פעילות משכנתאות. כן, ירשם זיכוי בגין ההפקדה ישירות לוטסota הלוואה המשכנתא.</li><li><input type="checkbox"/> לתשומתך, אין להפקיד את הכסף (המכאה/מצומן) בעמדת הטלר המסחרי.</li><li><input type="checkbox"/> המכאה בנקאית או רגילה - יש לרשום את המכאה לפקודת "בנק מזרחי-טפחות בעמ".</li><li><input type="checkbox"/> ניתן לבצע סילוק באמצעות המכאה (בנקאית או רגילה) מחשבון של צד ג' (זהינו לא של הלוויים בהלוואה). במקרה של המכאה אישית הצד ג', חשוב לוודא כי יסוכן כי המכאה היא "לaptop בלבד".</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>1. אם ברצונכם לבצע סילוק באמצעות העברה בנקאית, אנא פנו למוקד הטלפוני של הבנק בטלפון 8860-8:00-21:30, ביום א'-ה' בין השעות 00:00-21:30 וביום ו' בין השעות 00:00-13:00.</li><li>2. בעת ביצוע העברה הבנקאית יש לוודא כי הבנקאי המבצע את העברת ירשום את מספרי הלוואות המזעדיות לסילוק, ות"ז של אחד מהלוויים לפחות (פרטים חינויים לדיכוי הלוואה המשכנתא).</li><li>3. על מנת לאפשר זיכוי הלוואה המשכנתא וסילוק הלוואה בהתאם לבקשתכם, חובה להעביר, <b>בד בבד עם ההפקדה</b>, את המסמכים הבאים למוקד שירות הלקוחות של הבנק לפקס מס' <b>5686982-03</b>:</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> <b>אסמכתא על ביצוע הפקודה.</b> יש לציין על דף האסמכתא את מספרי הלוואות עבורן מיעוד התשלום, שמות הלוויים ומספריו ת"ז/דרכו.</li><li><input type="checkbox"/> <b>טופס "הוראת לקוח בנושא סילוק הלוואה אחריו ביצוע העברה בנקאית"</b> (טופס 2853) מלא וחתום. בטופס זה מפורטים נתוניים נוספים החינויים לביצוע הסילוק בהתאם להוראותך. ניתן לקבל טופס זה במוקד הטלפוני, או בסניפי הבנק.</li></ul>
העברה בנקאית	<p><b>لتשומתLIBR.</b> עיקוב בהעברת הטפסים הנ"ל עלול לגרום לעיכוב בסילוק ולהיווצרות תשלומים נוספים בגין הלוואה</p>
העברה בנקאית מחו"ל	<ul style="list-style-type: none"><li>בנוסף להנחיות המפורחות לעיל לגבי העברה בנקאית, להלן נתונים לצורך העברה בנקאית מחשבון מהו"ל:<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> <b>mizbilite swift code</b> (קוד להעברה):</li><li><input type="checkbox"/> <b>IBAN</b> (מספר זהב): 303 0104 0300 0000 0204 1111 IL</li></ul></li></ul>

## 7. קבלת אישור על סילוק מוקדם של הלוואה

לאחר ביצוע סילוק מוקדם מלא על פי ההנחיות לעיל, ישלח אליך אישור סילוק לכתובת המעודכנת ברישומי הבנק כתובה למשЛОח דואר בהלוואה, תוך 5 ימי עסקים ממועד הסילוק. לשם כן, יש לוודא בשיטה מול בנקאי המשכנתאות במוקד הטלפוני או בסניף כי כתובות הדואר הרשומה במערכת הבנק לגבי הלוואה, הינה עדכנית.

## 8. הסרת שעבודדים

אם יבוצע סילוק מלא של כל הלוואות המובייחות בשעבוד הנכס, ישלח הבנק את מסמכי הסרת השubarדים מעל הנכס, בתוך 30 ימים ממועד התשלום.

## 9. ביטוחים

- אם רכשתם ביטוח חיים / או ביטוח מבנה באמצעות **טפחות סוכנות לביטוח בע"מ ("הסוכנות")**:
  - לאחר סילוק מלא של הלוואה עברוה נרכשה פוליסט ביטוח החיים / או לאחר ביצוע סילוק מלא של כל הלוואות המובטחות בעבורך נכס, יבטלו פוליסות אלו באמצעות הסוכנות, וזאת מחד ש.ssocנות רשאית לטפל אך ורק בפוליסת אגב הלוואה משכנתא פעילה.
  - אם הינכם מעוניינים בהמשך הכספי הביטוח, עליוכם לפנות ישירות לחברת הביטוח. המשך הכספי הביטוח יהיה כפוף להסכם חברות הביטוח.
  - לאחר סילוק מוקדם חלקי של הלוואה, יעודכן סכום ביטוח החיים, בהתאם ליתרת הלוואה העדכנית.
  - לאחר סילוק שלאחריו תיוותר הלוואה בעבורך הנכס: **אם** נקבע בעבר שסכום הביטוח בפוליסה יעדכן על סכום יתרת הלוואה לצרכי ביטוח, יעודכן במועד העדכון השנתי, סכום ביטוח המבנה, בכל מקרה אחר, לא יעודכן סכום ביטוח המבנה.
- אם רכשתם ביטוח חיים / או ביטוח מבנה שלא באמצעות הסוכנות ובעקבות הסילוק לא ידרש עוד שעבוד פוליסת הביטוח לבנק, אזו לאחר דיווח הסילוק, יישלח אליכם מכתב הסרת שעבוד לפוליסת הביטוח, עליוכם לפנות עם מסמך זה לחברת הביטוח. אם בוצע סילוק חלקי, שלאחריו ניתן להקטין את סכום הביטוח, תשלוח אליכם הודעה על כך באישור הסילוק.

לסימן, נשמה להמשך לשרתך ולהציג לך מפגון שירות הבנק גם בהמשך.

לבירורים או להברחות בקשר לתהיליך 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 עברו פירעון מוקדם של הלוואה לדיר

דף הסבר

קדמתה

על פי סעיף 13 לפיקודת הבנקאות 1941, רשאי מי שקיבל מטהגיד בנקאי הלוואה לשם רכישת דירת מגורים או במישכן דירת מגורים (להלן: "הלוואה לדיר"), לפרוש אותה לפני מועד הפירעון שקבע בעות סמן הלוואה. לפי סעיף זה, המטהגיד הבנקאי רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של הלוואה לדיר בתשלום. גובה התשלומים לשראי הבנק לאבות נקבע על-ידי הנגיד באמצעות "צו הבנקאות" צו הבנקאות מוקדם של הלוואה לדיר, התשס"ב-2002" (להלן: "הצז"). התשלום מועד, בין היתר, מצמצם את הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, ככל שנגרם, כתוצאה מהחזרה הלוואה לפני מועד הפירעון שהוסכם בין הצדדים.

פירעון מוקדם של הלוואה עלול לגרום לבנק נזק כלכלי, בין היתר בשל פערו ריבית הנוצרים במקרים בהם שיעורי הריבית הממוצעים בשוק המכשנתאות נמוכים משיעור הריבית שנקבע בהלוואה הנפרעת. ככל שהריבית הממוצעת בשוק נמוכה מריבית בהלוואה, כך הנזק לבנק כותצא מהפירעון המוקדם גדול, והתשלים שנitin לא גבוה בגין פערו הריבית גדול בהתאם.

סוגיות התשלומים בגין פערו ריבית כתועורת, בין היתר, מכיוון שהבנק אינו זכאי ואני יכול לפרט בפיירעון מוקדם את הפיקדונות ואורחות החוב אשר משמשים אותו כמקור למטען הלוואה הנפרעת. על אף הפירעון המוקדם של הלוואה ימשיכו להתקיים כסדרם, והבנק יימשך לשלים עבורים את הריבית שנקבעה בהם ללא שינוי. סיטואציה אחת (מיי רבות), בה בא לידי ביטוי הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, היא בשעה שהבנק מלאה לו חדש את כספי הלוואה שנפרעה בפיירעון מוקדם בתנאי השוק החדש. בהלוואה החדשה הבנק עשוי לקבל ריבית נמוכה יותר מאשר זו שקיבל בהלוואה שנפרעה בפיירעון מוקדם. שיעור הריבית בהלוואה החדשה יכול להיות נמוך משיעור הריבית שהבנק עצמו שלם עבור מקורותיהם. פיקודת הבנקאות פותרת בעיה זו בחלוקת. הפוקודה מאפשרת הקטנה של הנזק הכלכלי שנגרם לבנקים בעקבות פירעונות מוקדים של הלוואה, בקביעתה כי הבנק רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של הלוואה בתשלומים. בהתאם לפיקודת, קבע גדיי בנק ישראל בצו נסחה לחושך התשלומים המקסימלי שבנק רשאי לאי-לבות בגין פירעון מוקדם של הלוואה בגין פערו הריבית. בנוסף, קבע הנגיד את הגובה המаксימלי של העמלות האחירות ושינק רשאי לאי-לבות בגין פירעון מוקדם של הלוואה, כמפורט להלן (יצוין כי כל העמלות שיופיעו בדף הסבר זה חוץ המקסימלי שהבנק רשאי לאי-לבות).

### א. עמלות פירעון מוקדם שבנק רשאי לאי-לבות בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה

1. **عملיה תפעולית:** תשלום חד פעמי שלא עולה על 60 ₪ (נכון לינואר 2015), בגין העלות התפעולית של ביצוע הפירעון המוקדם. המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מעת לעת על פי השינויים במידע המחיר לצרכם.

2. **عملת אי הودעה מוקדמת:** תשלום שלא עולה על 0.1% מהסכום הנפרע, שנוגע לפיצות את הבנק כאשר הפירעון המוקדם נעשה על-ידי הלוקה ללא הודעה מוקדמת. הлокוח יכול להימנע מתשלומים זה אם ניתן לבצע פירעון מוקדם במועד

מסויים, לפחות 10 ימים לפני מועד הפירעון המוקדם אולם לא יותר מ-45 ימים לפני המועד שקבע הלוקוח לביצוע הפירעון המוקדם. בכל מקרה, אם הבנק נתן לлокוח המבצע את הפירעון המוקדם הלוואה חדשה לצורך הפירעון המוקדם, הבנק לא יגבה תשלום זה lagi כי סכום הלוואה החדשה שנותן. כמו כן, הבנק לא יגבה תשלום זה אם הלוואה נפטר. אם הלוקוח ימסור לבנק הודעה מוקדמת אך לא יפעל לפיה, לא תיחס כנדרש לLOC שחייב חישוב תשלום זה הודעה מוקדמת נוספת שיתן הלוקוח לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה, במקרה 6 חודשים מהמועד שקבע לביצוע הפירעון המוקדם בהודעה הראשונה. הלוקוח יכול להעביר לבנק את ההודעה המוקדמת באמצעות הדרכים הבאות:

א. למסור הודעה בכתב בסניף הבנק.  
ב. לשולח לבנק הודעה בדואר (במקרה זה, יראו כאמור מעת ההודעה את מועד קבלת ההודעה בבנק, ובדואר רשום - שלושה ימים לאחר תאריך המשלוח).

ג. להעביר הודעה באמצעות פקסימיליה.  
ד. להעביר הודעה באמצעות אינטרנט אחר שהבנק הציע, לפי בקשת הלוקה. הבנק ימסור לлокוח את פרטי יצירת הקשר עמו לצורך מעת ההודעה מוקדמת בכל אחד מהדרכים שהוזכרו מעל, הן בעת מעת הלוואה והן בעת בקשת ביצוע פירעון מוקדם.

3. **عملת פער ריבית:** תשלום שנוגע לפיצות את הבנק על נזק שנגרם לו כאשר הפירעון המוקדם של הלוואה מתבצע לאחר רידת ריביות בשוק המכשנתאות. גובה התשלומים שהבנק רשאי לאי-לבות, תלוי בפער בין שיעורי הריבית בעות סמן הלוואה או במועד עדכו הריבית האחרון (המאוחר מביניהם) לבין שיעורי הריבית הממוצעת בשוק המכשנתאות בעות הפירעון המוקדם. **פירעון מוקדם של הלוואה עם שיעור ריבית משתנה אשר אינו ידוע בעת קבלת הלוואה** (להלן: "הלוואה בריבית משתנה"), אם מועד שנייני הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתקירות גבועה יותר (דהיינו מתרחשים במרוחקים של שנה או פחות משנה), תשלום זה לא יגבה.

גובה התשלומים שהבנק רשאי לגבות בגין עמליה זו נקבע באופן הבא:

3(1) **אם שיעור הריבית המומוצעת במועד הפירעון הנוכחי נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד הפירעון הנוכחי** - העמליה לא תעלתה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלוואה חוץ לפירעון טוקדם לבין התשלומים הנוכחיים שלו, בין היתר הנוח כי ביום הפירעון הנוכחים נסכו ליום זה, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון הנוכחים לפי הריבית התקופתית שהוקדמת לפי הריבית המומוצעת נסכו ביום הפירעון הנוכחים.

3(2) **על אף האמור בסעיף 3(1) לעיל, אם שיעור הריבית המומוצעת במועד העמדת ההלוואה היה נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה** - העמליה לא תעלתה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלוואה חוץ לפירעון טוקדם, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון הנוכחים לפי הריבית המומוצעת במועד העמדת ההלוואה או ביום אחר שניי הריבית האחרון (המשמעות מובניתם). הבנה רשאית לגבות עמליה כמפורט בסעיף 3(2) לעיל או כמפורט בסעיף 3(2) לעיל, ככל שקיים, לפי הגמוכה מבניהן. הבהירות:

**ריבית מפוצעת:** לצורך החישוב שתואר לעיל, ישנה שימוש בשיעורי ריבית ממוצעים שמספרם המפקח על הבנקים. המפקח מפרסם באופן שוטף את שיעורי הריבית המומוצעת בשוק המשכנתאות, אולם הוא מציג בהתאם לשוק ההלוואות ובהתאם למוגדים השונים. שיעור הריבית המומוצעת בו יעשה שימוש לצורך החישוב יהיה השיעור האחרון הידוע שמספרם המפקח למועד הרלונטי, ואשר מתאים לתקופה בין המועד הרלונטי ועד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה של הלוואות בריבית משתנה - לתקופה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לשיעור ריבית חדש. במקרה בו לא פורסמה הריבית המומוצעת לרלוונטי למועד העמדת ההלוואה, יראו את הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת נסכו למועד העמדת ההלוואה.

**פירעון טוקדם של חלק מההלוואה:** במקרה של פירעון טוקדם חלק, לחושב גובה עמלת פער ריבית אותה רשאית הבנק לגבות, בהתאם לגובה התשלומים שמועד פירעונים הווקדם או חלקו היחסני של העמליה בשל פירעון מלא של ההלוואה.

**פירעון טוקדם של הלוואות בריבית משתנה:** בהלוואות אלה, יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול לשיעור ריבית חדש, תיחסן לצורך חישוב שתואר לעיל כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידיים שהלוואה חוץ לפירעון טוקדם.

**קייזון:** היה שיעור הריבית המומוצעת במועד הפירעון הנוכחי גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפירעון הנוכחי, יעריך חישוב כאמור בסעיף 3(1), ויתרת הסכום המקורי מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד מוצע שתוצא בהמשך, עד לביטולו המוחלט. על אף האמור, לעניין סעיף 3(2) - היה שיעור הריבית המומוצעת במועד העמדת ההלוואה או במועד שניי הריבית האחרון (המשמעות מובניתם) נמוך משיעור הריבית המומוצעת במועד הפירעון הנוכחי או שווה לו, יעריך חישוב כאמור בסעיף 3(2) ויתרת הסכום המקורי מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד מוצע שתוצא בהמשך, עד לביטולו המוחלט.

הצז קובע שיעורי הפקחות מגובה העמליה שהבנקים רשאים לגבות מחלוקת בעיר ריבית, בהתאם לatable הבאה:

הלוואה משלימה <sup>1</sup>	הלוואה רגילה	מועד ביצוע הפירעון הנוכחי
אין הפקחתה	אין הפקחתה	עד שנה מיום מתן ההלוואה
10%	אין הפקחתה	בתום שנה או יותר, אך פחות משנהיים, מיום מתן ההלוואה
20%	אין הפקחתה	בתום שנתיים או יותר, אך פחות שלוש שנים, מיום מתן ההלוואה
30%	20%	בתום שלוש שנים או יותר, אך פחות ארבע שנים, מיום מתן ההלוואה
40%	20%	בתום ארבע שנים או יותר, אך פחות חמישה שנים, מיום מתן ההלוואה
40%	30%	בתום חמישה שנים או יותר מיום מתן ההלוואה

כאמור לעיל, הצז קובע רק את התשלומים **המקסימליים** שתאגיד בנקאי לרשותם בהם מועד פירעון טוקדם של ההלוואה. בהתאם לכך, תיתכונה הפקחות נוספות בגין ביצוע פירעון טוקדם של ההלוואה, בהתאם להסכם ההלוואה הספציפי בין הלקוח לבין הבנק שננתן לו את ההלוואה.

**הלוואה משלימה** היא ההלוואה שניתנה מאמצעיו של הבנק למי שזכה להלוואה מוכוונת, נוסף על ההלוואה המוכוונת ולאותה מטרה (לא תלות במועד בו ניתנה ההלוואה).

**הלוואה מכוונת** היא ההלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות הבאות: "חולמייש" - חברת ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בע"מ (תל-אביב); "פרוזות" - חברת ממשלתית עירונית לשיכון בע"מ (ירושלים); "שיקומו" - חברת ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ; "עמיוגור" - ניהול נכסים בע"מ; "ח.ל.ד." - חברת ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח תקווה בע"מ; "עטידר" - החברה הלאומית לשיכון עליים בישראל בע"מ.

ריבית חלה על ההלוואה הנפרעת (בהתאם לסעיף 3(1)) או הריבית המוצעת במועד העמדת ההלוואה (בהתאם לסעיף 3(2))					ריבית ממוצעת במועד הפירעון הקדם	מס' חודשים שנותרו עד מועד 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

הנחהות והברחות ביחס לדוגמאות: שיעורי הריבית נתונים במנוחים שנתיים, החזרי ההלוואה מטבחים בכל חודש. תנאי ההלוואה אינם כוללים הצמדה לפחות או לשער מט"ה.

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

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

**עמלת מدد ממוצע:** הבנק רשאי לגבות תשלום זה בהלוואות צמודות למدد, 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 העמלה זו הוא בגין מכפלת הסכום הנפרע במחצית מהשיעור המוצע של השני ב-12 המدادים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם. תשלום זה מהו פיצוי חלקי של הבנק על תקופה בה ההלוואה התקנה, אך לא נעשתה הצמדה שלא למدد.

**עמלת הפרשי שעור:** הבנק רשאי לגבות תשלום זה בהלוואות נקבות במטבע חז"ז, או אסודות למטבע חז"ז. זו רשאי הבנק לגבות בגין עמלה זו יחוسب בהתאם לשער מטבע החוץ שבו בוצע הפירעון המוקדם בין שעיר מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. **הלקוח יכול להימנע משלם זה אם יודיע לבנק על כוונתו לבצע פירעון מוקדם לפחות שני ימי עסקים לפניו ביצוע הפירעון.** יום עסקים מוגדר לצורך סעיף זה כיום שבו התקיים מסחר במטבע חז"ז, הן בארץ והן בחו"ל הארץ. הבנק יבהיר ללקוח את המשמעות המعيشית של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום העמלה לפי סעיף זה.

## ג. הוראות והברחות נוספות

**פירעון מוקדם של הלוואות מסווגות<sup>2</sup>:** בהלוואות מסווגה זה, הבנק לא יתנה פירעון מוקדם של ההלוואה 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 פירעון מוקדם) (הוראת שעה), תשנ"ג-1993".

**פירעון מוקדם של ההלוואה בעת ביצוע משכנתה או מימוש משכון:** סעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות לקוחות), תשמ"א-1981 קובע האובלות לעניין גביית עמלת פירעון מוקדם של ההלוואה לדירוג בעת ביצוע משכנתה על דירה ייחוד המשמשת למגורים של יחיד, או בעת מימוש משכון על דוכיות לאגדית מגורים כאומו. לפי סעיף זה, הבנק לא יגבה עמלת פירעון מוקדם אם המשכנתה או המשכון האמורים נרשמו להבטחת ההלוואה לדירוג. זאת, למעט המקרים בהם מתקיים אחד מכל:

א. התמורה שהתקבלה بعد מכירת דירת המגורים עולה על 2.5 מיליון ש"ח (סכום זה צמוד לממד).  
ב. התמורה שהתקבלה بعد מכירת דירת המגורים עולה על מלאו חוב ההלוואה והוא עולה על 2.5 מיליון ש"ח, וב惟ד שסכום עמלת הפירעון המוקדם לא עולה על ההפרש שבין התמורה למלא חוב ההלוואה.

במקרים אלה, ככל הבנקאות (שירות לקוחות) (עמלת פירעון מוקדם של הלוואות לדירוג) התשע"ב-2012 מגדירים את אופן חישוב העמלה בגין סעיף 9א לחוק.

<sup>2</sup>. להסביר לגבי ההלוואה מסווגת - ראה הערה שולטים 1.

בכפוף לאמור עד כה, להלן ריכוז עיקרי המידיע אודוט מרכיבי התשלום אולם רשאי הבנק לגבות בעת פירעון מוקדם של הלוואות לדיוור (הטבלה אינה עוסקת במרקם הכלולים בחלק ג' של דף הסבר זה):

פעלת הפרשי שער	פעלת כdll ממוצע	פעלת עיריה ריבית	פעלת אי הودעה מוקדמת	פעולה הפעולית	
הלוואות נקובות במטבע חוץ או צמודות למטרע חוץ	haloואות צמודות מדד	כל haloואות בלבד haloואות בריבית משתנה אשר מועדי שינוי הריבית בהן אינם ידועים מראש או מתרחשים סРОוחים של שנה או פחות משנה	כל סוג haloואות	כל סוג haloואות	ROLONGTIMES
הלקוח לא נתן הודעה מוקדמת לפחות 2 ימי עסקים לפני מועד הפירעון המוקדם	פירעון המוקדם בחודש ג' בין ה-1 ל-15	הריבית המומוצעת נעשה בין ה-1 ל-15 עת הפירעון המוקדם נסוכחה מהריבית* בעת מתן haloואה או בעת עדכון הריבית האחרון (המאוחר מבנייהם)	הלקוח לא נתן הודעה מוקדמת בין 45-10 ימים לפני מועד הפירעון המוקדם	הבנק רשאי לגבותה ללא תנאים	תנאים הכרחיים לגבית העמלה

\* הריבית המומוצעת או הריבית התקופית שנקבעה בהלוואה, כפיפורט בסעיפים 3(1) ו-3(2) בחלק א' של דף הסבר זה.

בעת בקשת ביצוע פירעון מוקדם של haloואה, קיבל הלקוח דף הסבר מהבנק, שיכלול בין היתר את כל סוג פעולה הפירעון המוקדם שיגבה הבנק מהלקוח וסוכומן, ככל שנitin לדעת מרוש סוכום זה, כולל שיעורי ההפחחות וסוכומן לפי הזמן ולפי הסכם haloואה. הדף יכול מידע בדבר אפשרויות הלקוח לתת לבנק הودעה מוקדמת של עשרה ימים לפני מועד פירעון haloואה, את ההשלכות של אי מתן הודעה מוקדמת ואת פרטיו יצירתי הקשר עם הבנק לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדריכים העומדות לרשות הלקוח. בהלוואה במטבע חוץ, יכול דף ההסביר בהירה בדבר המשמעות המעשית של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום פעולה הפרשי שער.

בנוספ', תוך 60 ימים ממועד ביצוע פירעון מוקדם של haloואה, ימסור הבנק ללקוח דף הסבר המפרט את מרכיבי פעולה הפירעון המוקדם שהגבה מהלקוח וסוכומן, כולל שיעורי ההפחחות בפועל וסוכומן לפי הזמן ולפי הסכם haloואה. בהלוואה במטבע חוץ, יכול דף ההסביר גם את יתרת חובו של הלקוח לבנק בשל פעולה הפרשי שער, ככל שנוצרה יתרה חוב כדו, ואת משמעוינו של אי פירעון במועד של יתרת החוב האמוריה.

لتשומת לך: זהו דף הסבר בלבד. במקרה של סטייה בין דף ההסביר לבין חוקים, צוים, כללים או כל הוראות שעה בנושא, יקבע נוסח החוק, הצע, הכלל או הוראות השעה, כפי שייחי בתוקף במועד רולונגמי.

---

איגוד הבנקים בישראל (ע"ר)