

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

דף הסבר למבקש הלוואה אודות האישור העקרוני

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם ושבו הבנק נענה באופן עקרוני לבקשתכם לקבל הלוואה לדיור ("משכנתה") בהתבסס על הנתונים שמסרתם. אישור זה כולל את התנאים שבהם הבנק מוכן להעניק לכם את ההלוואה ובכלל זאת את המחיר שתשלמו עבורה (שיעור הריבית). ההלוואה מורכבת במקרים רבים מכמה הלוואות שונות שמכונות "מסלולים" (באישור העקרוני, כל המסלולים יחד נקראים "סל"). המסלולים נבדלים זה מזה בכמה משתנים, כגון: סוג הריבית, סוג ההצמדה, תכיפות השתנות הריבית, משך ההלוואה, ועוד.

מסלולי ההלוואה לדיור העיקריים בישראל

יש בישראל חמישה מסלולי הלוואה עיקריים לדיור

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

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

הסלים האחידים

באישור העקרוני שקיבלתם ניתן לראות ולהתרשם מהצעות המחיר של הבנק עבור 4 סלים ולבחור מתוכם את הסל שמתאים לכם ביותר - שלושה סלים אחידים שהוגדרו על ידי בנק ישראל וסל אחד שהותאם במיוחד עבורכם על ידי הבנק. מטרת הצגת הסלים האחידים היא לשפר את יכולתכם לערוך השוואות עלויות בין הצעות המחיר השונות של הבנק וכן מול הצעות מחיר אפשריות מבנקים אחרים¹.

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

הריבית הכוללת החזויה

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

תחזיות אלה נגזרות ממחירי אגרות החוב הממשלתיות ומשקפות את הערכות הפעילים בשוק ההון. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון, בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהתשלומים ושיעורי הריבית שישולמו בפועל יהיו שונים. זה טבען של תחזיות. חשוב להדגיש שכל הבנקים מתבססים על אותן תחזיות, כדי שבסיס ההשוואה בין הצעות המחיר השונות של הבנקים השונים יהיה אחיד. למען הסר ספק, אין בערכים שמופיעים בשורות אלה התחייבות מצד הבנק המלווה או מצד בנק ישראל או מצד כל ישות אחרת. התחזיות מתפרסמות באתר בנק ישראל, בכתובת www.boi.org.il. התחזיות מתעדכנות אחת לשבועיים.

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

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית

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

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

אישור עקרוני לבקשת הלוואה לדיור
תוקף האישור ל - יום ממועד נתינתו 11/12/2024 עד 04/01/2025

בקשה: 1843538

סניף: 532 שאול המלך

פרטי הלווים: יואב פרידמן 033480948

דקלה פרידמן 033854795

האם נדרשים ערבים להלוואה: לא

פרטי הנכס: יישוב: מזכרת בתיה מיקוד: 76804

ערך הנכס: ₪1,400,000

סך ההלוואה המבוקשת: 491,514

מטרת ההלוואה: 100 - כל מטרה סילוק הלוואה שניתנה למטרת רכישה

סל אחיד 1	סל אחיד 2	סל אחיד 3	סל מוצע
קבועה לא צמודה 100%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33.66%
משתנה פריים 33.3%	משתנה פריים 50%	משתנה פריים 33.3%	משתנה לא צמודה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלתי 39.60% משתנה פריים 26.73%
משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אגח ממשלתי 33.3%			
240	240	240	לפי הפירוט שמוצג בהמשך
4.49	5.72	5.49	5.09
3,081.96	3,113.64	3,291.77	3,695.41
3,081.96	3,887.14	3,375.18	3,789.93
739,669.76	832,809.65	803,398.04	714,081.69

* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

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

*** על ידי הפחתת סכום ההלוואה המבוקשת מסכום זה מתקבל סך הסכום הצפוי לתשלום בגין ריבית, הצמדה ועמלות. לא כולל הוצאות צד ג'.
הערה כללית: החישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

שם הלקוח
יואב פרידמן

מספר זיהוי
033480948

אישור עקרוני א' סל אחיד 1

מסלול 1	מסלול 2	מסלול 3	סה"כ
שם ההלוואה			
קבועה לא צמודה			
2	סכום ההלוואה (₪)	491,514	491,514
3	תקופת ההלוואה (חודשים)	240	
4	שיעור הריבית השנתית	4.396	
5	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)		4.49
6	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	3,081.96	3,081.96
7	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	3,081.96	3,081.96
		מספר תשלום: 1	מספר תשלום: 1
8	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	739,669.76	739,669.76
9	עמלות (ללא הוצאות צד ג') (₪)		360
10	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם	כן	
	בגין הפרשי ריבית		

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

שם הלקוח
יואב פרידמן

מספר זיהוי
033480948

אישור עקרוני א' - סל אחיד 2

מסלול 1	מסלול 2	מסלול 3	סה"כ	
קבועה לא צמודה	משתנה פריים	משתנה צמודה כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי		שם ההלוואה
163,838	163,838	163,838	491,514	סכום ההלוואה (₪)
240	240	240		תקופת ההלוואה (חודשים)
4.396	5.530	3.575		שיעור הריבית השנתית
	P-0.47	H+1.55		בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
	פריים (P)	אג"ח צמוד (H)		
			5.72	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
1,027.33	1,129.80	956.51	3,113.64	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)
1,027.33	1,184.19	1,677.61	3,887.14	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)
מספר תשלום: 1	מספר תשלום: 210	מספר תשלום: 240	מספר תשלום: 240	
246,557.37	279,875.55	306,376.73	832,809.65	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)
			360	עמלות (ללא הוצאות צד ג') (₪)
כן	לא	כן, אם הפרעון לא ביום שינוי הריבית		האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית

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

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

אישור עקרוני א' - סל אחיד 3

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	
	משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
491,514	245,757	245,757	סכום ההלוואה (₪)	2
	240	240	תקופת ההלוואה (חודשים)	3
	5.930	4.396	שיעור הריבית השנתית	4
	P-0.07 פריים (P)		בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	5
5.49			הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	6
3,291.77	1,750.79	1,540.98	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	7
3,375.18 מספר תשלום: 210	1,834.20 מספר תשלום: 210	1,540.98 מספר תשלום: 1	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	8
803,398.04	433,563.16	369,834.88	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	9
360			עמלות (ללא הוצאות צד ג') (₪)	10
	לא	כן	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	11

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

שם הלקוח יואב פרידמן				מספר זיהוי 033480948	
אישור עקרוני א' - סל מוצע					
מסלול 1		מסלול 2		מסלול 3	
סה"כ					
1	שם ההלוואה	קבועה לא צמודה	משתנה לא צמודה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלתי	משתנה פריים	
2	סכום ההלוואה (₪)	165,460	194,659	131,395	491,514
3	תקופת ההלוואה (חודשים)	180	180	220	
4	אופן התשלום	תשלומים חודשיים שווים	תשלומים חודשיים שווים	תשלומים חודשיים שווים	
5	שיעור הריבית השנתית	4.500	4.700	5.100	
6	בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	F+0.28 אג"ח לא צמוד (F)		P-0.90 פריים (P)	
7	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	5.09			
8	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	1,265.76	1,509.11	920.54	3,695.41
9	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	1,265.76	1,564.43	960.00	3,789.93
		מספר תשלום: 1	מספר תשלום: 163	מספר תשלום: 202	מספר תשלום: 176
10	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	227,836.42	278,122.13	208,123.14	714,081.69
11	עמלות (ללא הוצאות צד ג') (₪)	360			
12	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	כן	כן, אם הפרעון לא ביום שינוי הריבית	לא	
* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"					

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

אישור עקרוני לבקשת הלואה לדיור תוקף האישור ל - יום ממועד נתינתו 11/12/2024 עד 04/01/2025

בקשה: 1843538

סניף: 532 שאול המלך

פרטי הלווים: יואב פרידמן 033480948

דקלה פרידמן 033854795

האם נדרשים ערבים להלוואה: לא

פרטי הנכס: יישוב: מזכרת בתיה מיקוד: 76804

ערך הנכס: ₪1,400,000

סך ההלוואה המבוקשת: 491,514

מטרת ההלוואה: 100 - כל מטרה סילוק הלואה שניתנה למטרת רכישה

מידע נוסף

לקוחות נכבדים,

חלק המידע הנוסף באישור עקרוני זה יתייחס לנושאים המפורטים בפרקים שבתוכן העניינים שלהלן. תוכלו לאתר את הנושא שברצונכם להרחיב את הקריאה לגביו על פי הנושאים המפורטים בו.

האמור באישור עקרוני זה מתייחס למסלולי ההלוואה השונים ומפרט מסמכים ו/או בטחונות שתדרשו להמציא, תוך התייחסות לסוגי עסקאות ולמצבי רישום זכויות שונים. תוכלו לאתר את המסמכים ו/או הביטחונות הנדרשים מכם לפי סוג העסקה ו/או הזכות המשועבדת כמפורט בפרק "המסמכים, התניות והבטחונות הנדרשים לביצוע הלואה" המופיע בהמשך.

לפניכם מידע כללי בנושאים השונים עליהם נרחיב בחלק זה של האישור העקרוני. תשומת לבכם כי האמור באישור יכול שיהיה מנוסח בתמצית ביחס למפורט בחוזה ההלוואה. המידע המלא והמחייב הינו כפי שיופיע בחוזה ההלוואה, ככל שייחתם בין הצדדים, ביחס להלוואה הספציפית שלכם ותנאיה.

חשוב לדעת!

אישור עקרוני זה כשמו כן הוא - עקרוני בלבד ומתבסס על ההצהרות והנתונים אשר מסרתם לנו שטרם נבדקו ו/או אומתו. תשומת ליבכם כי אף אם המצאתם לנו בשלב זה מסמכים ו/או אישורים, בדיקתם תעשה לאחר מתן האישור העקרוני, במהלך תוקפו של האישור העקרוני שהינו 24 ימים.

מתן ההלוואה יותנה בכך שכל המסמכים ו/או האישורים ו/או הביטחונות הנדרשים לבנק לצורך מתן ההלוואה, יתקבלו לפי דרישת הבנק ויהיו לשביעות רצונו, וכן בכפוף לאימות הנתונים וההצהרות שמסרתם לבנק טרם מתן האישור העקרוני ולכל דין. אישור עקרוני זה אינו יוצר התקשרות חוזית בינכם לבין הבנק והבנק לא יהיה חייב לתת לכם הלואה כלשהי או חלק ממנה, כל עוד לא הומצאו לבנק כל דרישותיו ותנאיו וייחתם חוזה הלואה בין הצדדים.

אישור זה מבטל כל אישור עקרוני קודם שניתן, ככל שניתן.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

הפרקים:

1. תוקף האישור העקרוני

2. תנאים כלליים לאישור ההלוואה

3. מידע כללי לגבי מסלולי ההלוואות- שיעור ההצמדה, בסיס ההצמדה ומועדו, העקרונות לשינוי הריבית, תיאור עוגן הריבית ואופן שינויו

4. מידע כללי לגבי אופן החזר תשלומי ההלוואה - שיטת הפירעון

5. חיובים, עמלות והוצאות החלים על הלוואה

6. ביטוח חיים וביטוח מבנה הנכס הנדרשים לצורך מתן ההלוואה

7. תנאי הפירעון המוקדם של ההלוואה

8. המסמכים, התניות והבטוחות הנדרשים לביצוע הלוואה

9. הפניה למחשבון מקוון לביצוע סימולציות

10. הפנייה לביצוע שמאות לצורך הערכת הנכס טרם קבלת ההלוואה

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

1. תוקף האישור העקרוני והריבית:

האישור העקרוני תקף למשך 24 ימים מהמועד שניתן על ידי הבנק.

במהלך תקופה זו תתבקשו:

- להמציא את כל המסמכים הדרושים לאימות הנתונים שמסרתם בבקשת ההלוואה.
 - לחתום על חוזה הלוואה ולהמציא את כל הבטוחות ויתר תנאי הבנק כפי שתדרשו לשם ביצוע ההלוואה, כמפורט בהמשך.
- לאחר תום תקופת האישור העקרוני, האישור יהיה בטל. אם תמציאו את המסמכים הנדרשים מכאן ואחרי תקופה זו, הבנק ימסור לכם אישור עקרוני מעודכן. יובהר, כי במסגרת האישור העקרוני המעודכן הבנק יהיה רשאי לקבוע תנאים חדשים, לרבות שינוי בסכומי ההלוואה ו/או שיעורי הריבית ו/או מנגנון קביעת הריביות (בהתאם למסלולי ההלוואה), לפי שיקול דעת הבנק ובחינת נתוני הבקשה והלקוח באותה עת.**
- הבנק יהיה רשאי להתנות, בכל שלב, את האישור העקרוני ו/או ביצוע ההלוואה, בקבלת מסמכים ו/או אישורים ו/או עריכת בדיקות לאימות המידע, הנתונים, המסמכים וההצהרות שנמסרו לבנק וכן לבטל או לשנות את האישור אם יתברר כי איזה מהמידע ו/או מהנתונים ו/או מהמסמכים ו/או מההצהרות אינו נכון או אינו מדויק ו/או השתנה.

2. תנאים כלליים לאישור ההלוואה:

העמדת ההלוואה מותנית בין היתר בכך שבכל עת עד למתן ההלוואה (ואם ההלוואה מבוצעת בחלקים - עד למתן כל חלק) יתקיימו, בין היתר, התנאים הבאים:

- א. **חיווי אשראי ו/או דו"ח אשראי:** בשלב הגשת הבקשה לאישור עקרוני הבנק יבקש מלשכת האשראי חיווי אשראי בהתאם לחוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 (להלן: "**חוק נתוני אשראי**") לגבי הלווים (והעריבים ככל הנדרש) בכפוף למתן הודעה על כך. כמו כן, מתן ההלוואה מותנה בקבלת דו"ח אשראי עדכני, שהבנק יקבל ישירות מלשכת האשראי, בהתאם לחוק נתוני אשראי, לגבי כל אחד מהלוויים והעריבים (ככל שנדרש). לצורך קבלת הדו"ח תידרש הסכמה של כל אחד מהלוויים והעריבים. מתן ההלוואה וכל חלק ממנה מותנה, בין היתר, בכך שלא ימצאו נתונים בדבר אי תשלום חובות או נתוני אשראי, המעידים באופן מובהק על כך שהלקוח אינו עומד בפירעון תשלומים שבהם התחייב או דרוג אשראי שאינו מספק, כהגדרתם לפי חוק נתוני אשראי. כמו כן, הבנק יבדוק כי חיווי האשראי ו/או דו"ח האשראי אינם כוללים מידע שאינו תואם את הנתונים שנמסרו לבנק על-ידי הלוויים או העריבים (לפי העניין). יובהר, כי אין במתן האישור העקרוני על ידי הבנק משום הודעה לפיה נבדק על ידו חיווי ו/או דו"ח אשראי לגביכם או לגבי העריבים ונמצא תקין. הבנק רשאי לבדוק דו"ח אשראי לגביכם ו/או לגבי העריבים לאחר מתן האישור העקרוני או שלא לבדוק דו"ח כזה כלל, לפי שיקול דעתו המוחלט, בכפוף להסכמתכם על פי דין.
- ב. **אימות ובדיקת נתונים:** כל פרטי המידע ו/או ההצהרות ו/או המסמכים שמסרתם ו/או תמסרו לבנק, לרבות באמצעות בקשת ההלוואה ולרבות באמצעות צדדים אחרים, נכונים, מדויקים ומלאים ולא חל כל שינוי בהם עד למתן ההלוואה. הבנק יהיה רשאי להתנות, בכל שלב, את ביצוע ההלוואה, בקבלת מסמכים ו/או אישורים ו/או עריכת בדיקות לאימות מידע ונתונים אלה. הבנק יהיה רשאי לבטל או לשנות את האישור אם יתברר כי איזה מהמידע ו/או מהנתונים ו/או מהמסמכים ו/או מההצהרות אינו נכון ו/או אינו מדויק ו/או אינו מספק ו/או השתנה. כמו כן, הבנק יהיה רשאי לשנות ו/או לבטל את האישור אם קיימת מניעה חוקית ו/או רגולטורית למתן השירותים הבנקאיים בכל הנוגע להלוואה או לפתיחת חשבון (ככל שיידרש) ו/או יתגלה לבנק מידע משמעותי לבחינת הבקשה שלא צוין בה ו/או מידע שצוין בה המשפיע על החלטת הבנק בקשר עם אישור הבקשה ו/או מתן ההלוואה.
- ג. **מטרת ההלוואה:** האישור תקף לגבי מטרת ההלוואה המצוינת בו בלבד. אם יתברר שההלוואה מבוקשת למטרה שונה מזו הרשומה באישור, הבנק יהיה רשאי לבטל ו/או לשנות את תנאי האישור.
- ד. **השלמת הליך קבלת ההלוואה וקבלת בטחונות:** מתן ההלוואה מותנה בשעבוד זכויות הלוויים בנכס המוצע לשעבוד שפרטיו באישור זה ובקבלת בטחונות נוספים, לרבות התחייבויות צד ג' לפי דרישתו ולשביעות רצון הבנק, וכן בחתימה על מסמכי הבנק, בהתאם לנהליו, וכמפורט בהמשך. בין היתר תתבקשו להמציא שמאות כמפורט להלן (הדרישה לשמאות/סוג השמאות היא לפי העסקה והנכס המשועבד לבנק). במקרים בהם הבנק סבור, כי שווי הבטוחה אינו מספק, הבנק לא יוכל לתת את ההלוואה, ולחלופין הוא יתנה את מתן ההלוואה בתנאים נוספים, לרבות העמדת בטוחות נוספות, הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי. יובהר כי ביצוע ההלוואה, אם תבוצע, יחול רק לאחר שהבנק יערוך את כל הבדיקות הנדרשות ויקבל את כל הביטחונות על ידיכם ועל ידי צדדים שלישיים לשביעות רצונו המלאה, לרבות כאלה שידרשו לבנק בנוסף למפורט באישור זה. הבנק יבצע בדיקותיו לרבות ביחס למסמכים הנדרשים לביצוע ההלוואה כמפורט באישור ההלוואה העקרוני להלן. כמו כן, הבנק רשאי להוסיף ולדרוש מכאן מסמכים ואישורים נוספים, ככל שיידרשו לפי שיקול דעתו הבלעדי לביצוע הבדיקות כאמור לעיל.
- ה. **מצבם המשפטי של הלוויים:** האישור מותנה בכך שהלוויים (והעריבים ככל שיידרשו) לא הוכרזו כפושטי רגל ו/או חדלי פירעון ולא עומדים להיות כאלה ואין כל הליך של פשיטת רגל ו/או פרוק ו/או כינוס נכסים ו/או הסדר נושים, וכן שאינם בגדר "לקוחות מוגבלים" ואין להם חשבון מוגבל כמשמעותם בחוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א-1981, וכי הינם כשירים משפטית להתחייב כלפי הבנק.
- ו. **שיקולים עסקיים:** מתן ההלוואה ו/או גרירתה כפופים לשיקוליו העסקיים של הבנק. הבנק לא ייתן את ההלוואה ו/או יגרור אותה, אם יתברר

מספר זיהוי
033480948שם הלקוח
יואב פרידמן

לו מידע ו/או נתונים המטילים ספק בדבר יכולת הלווים (והערכים ככל שידרשו) לעמוד בהחזרי ההלוואה לרבות בקשר עם תשלום ההלוואה במלואה ובמועדיה וקיום התחייבויות עבר כלפי הבנק ו/או צדדים שלישיים, במלואן ובמועדיהן או בדבר יכולת הבנק לממש את הבטוחות שניתנו להבטחת החזר ההלוואה.

2. **פתיחת חשבון:** מתן ההלוואה מותנה בקיום או פתיחת חשבון בבנק באופן שתהיה התאמה בין זהות בעלי החשבון בבנק וזהות הלווים בהלוואה. יובהר כי אם למי מהלווים חשבון קיים בבנק, ביחד ו/או עם אחרים שאינם הלווים בהלוואה, יתבקשו הלווים לפתוח חשבון נוסף, על שם הלווים בהלוואה בלבד. פתיחת חשבון בבנק מחייבת, בין היתר, חתימה על הצהרת תושבות מס, ומשכך - במקרה בו מי מהלווים הינו תושב לצרכי מס במדינה זרה (בלבד או בנוסף לישראל) הוא ידרש, בין היתר, להציג מספר משלם מס באותה מדינה (מספר משלם מס בארה"ב הינו SOCIAL SECURITY NUMBER). ככל שמלבד העמדת ההלוואה וניהולה לא יינתנו על ידי הבנק שירותים בנקאיים כלשהם בחשבון זה לא תגבנה בגינו עמלות ודמי ניהול חשבון.

ח. **סיוע הניתן לפי תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון:** סיוע (הלוואה או מענק), ככל שאושר באישור העקרוני, יינתן בכפוף להצגת תעודת זכאות אישית שהופקה לטובתכם על ידי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להוראות ולתנאים שתקבע הממשלה מעת לעת. אם אין בידכם תעודת זכאות, אתם יכולים להגיש בקשה לקבלתה באמצעות הבנק, אולם יובהר כי משרד הבינוי והשיכון הינו המחליט היחיד בעניין זה והבנק אינו אחראי למקרה שהיא לא תינתן לכם. לצורך הגשת הבקשה, יש להמציא לבנק, לפי העניין, אישור על שירות בצה"ל, נספח תעודת הזהות ובו פרטי הילדים של הלווה, אישור רפואי על הריון, תצהיר לגבי אחים של הלווה, תעודת נישואין או אישור מהרבנות על הרשמה לנישואין, תעודת גירושין והסכם גירושין, חוזה רכישה או חוזה מכירה לגבי לווה שהוא בעל נכס, אישור על נכות מהביטוח הלאומי/משרד הביטחון/משרד הבריאות, חוזה הלוואה קודם לגבי לווה שקיבל זכאות בעבר, חוזה עם החברה המאכלסת לגבי לווה שמתגורר בשכירות סוציאלית. לעניין המסמכים שיש להמציא לצורך הגשת בקשה לתעודת זכאות, ראו פירוט נוסף בעניין בפרק "המסמכים, התניות והבטוחות הנדרשים לביצוע הלוואה" להלן. יצוין כי יתכנו מסמכים נוספים בהתאם לדרישות משרד הבינוי והשיכון.

ט. **הלוואה שמטרתה פירעון מוקדם של הלוואה אחרת שלכם (מחזור):** אם בבקשת ההלוואה צוין על ידיכם כי מטרת ההלוואה הינה לפירעון מוקדם של הלוואה אחרת שלכם, האישור יהיה בתוקף רק בתנאי שיתקיימו גם התנאים הנוספים הבאים:

1. ההלוואה האחרת, שלפירעונה התבקשה ההלוואה החדשה, ניתנה לכם על ידי הבנק או מלווה מוסדי כהגדרתו בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993, ובלבד שהומצאו לבנק בטחונות מספקים לפי שביעות רצונו לרבות בנוגע לנוסח מכתב הכוונות ולגבי תהליך הסרת השעבוד אצל אותו גורם, הכרוכים במחזור.

2. ההלוואה האחרת ניתנה שלא למטרת עסק, ואתם השתמשתם בה לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, או בנייתה או הרחבתה או שיפוצה, או לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או שההלוואה ניתנה במשכון דירת מגורים.

3. קיימתם את התחייבויותיכם כלפי המלווה של ההלוואה האחרת, לרבות תשלום החזריה עד למועד מתן ההלוואה החדשה, במלואן ובמועדיהן.

י. **מגבלת סכום ההלוואה ביחס לשווי הנכס הממומן וביחס לשווי הנכס המשועבד:** הבנק יבחן על פי שיקוליו מהו סכום הלוואה שהוא מוכן להעמיד כהלוואה לדיור, ובלבד ששיעור סכום ההלוואה ביחס לשווי הנכס, לא יעלה על השיעורים שהתיר המפקח על הבנקים. הסכום שאושר בהלוואה יהיה לפי שווי הנכס שקבע השמאי או מחירו החוזי (במקרה של רכישה), לפי הנמוך מבניהם.

3. הסבר כללי לגבי מסלולי ההלוואות:

בפרק זה נפרט אודות מסלולי ההלוואות השונים ומאפייניהם - שיעור ההצמדה, בסיס ההצמדה ומועדו, העקרונות לשינוי הריבית במסלולי ההלוואה השונים, תיאור עוגן הריבית ואופן שינויו:

א. פירוט לגבי הלוואות הניתנות מכספי בנק - שלא לפי תעודת זכאות:

כללי:

ביחס לכל אחד ממסלולי ההלוואה, ריבית ההלוואה מורכבת ממנגנון הכולל את העוגן הרלבנטי למסלול הנבחר, שאליו תתווסף ריבית בשיעור קבוע כמוסבר להלן:

במסלולי ההלוואה בריבית משתנה - מנגנון קביעת הריבית הינו כמצוין באישור העקרוני ויחול בתקופה בה האישור בתוקף. שיעור הריבית השנתית המופיע בטבלה (באחוזים), נגזר מהמנגנון לקביעת הריבית הכולל את עוגן הריבית (לדוגמא, עוגנים $F - i P, H$, כהגדרתם להלן) ובתוספת ריבית בשיעור קבוע. שיעור הריבית המצוין באישור זה, נכון ותקף ליום מתן האישור העקרוני בלבד. שיעור הריבית נתון לשינוי מיום ליום גם לפני תום התקופה בה האישור בתוקף כתוצאה משינוי עוגן הריבית האובייקטיבי עליו מתבסס מנגנון ריבית ההלוואה וכן מושפע מעקרונות לשינוי הריבית המפורטים להלן.

במסלולי ההלוואה בריבית קבועה - צמודה ולא צמודה - שיעור הריבית הינו כמצוין באישור העקרוני ויחול בתקופה בה האישור בתוקף. במקרה של ביצוע ההלוואה בחלקים, תקבע הריבית בחלקים הנוספים, על פי מנגנון שיפורט להלן לגבי מסלולי ההלוואה אלה.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

ככל שביקשתם ואושר לכם על ידי הבנק, כי מסלול ההלוואה יכלול מרכיב של דחיית תשלומים, באופן שהקרן ו/או הריבית של ההלוואה ידחו באופן מלא או חלקי למספר חודשים או לסוף תקופת ההלוואה - תוכלו למצוא מידע לגבי אופן החזר תשלומי ההלוואה (שיטת הפירעון) במקרים אלה בפרק 4 "אופן החזר תשלומי ההלוואה - שיטת הפירעון" המופיע בהמשך.

לפניכם הסבר כללי אודות מסלולי ההלוואה. המושגים והמידע המלא והמפורט לרבות בקשר עם מסלולי ההלוואה יופיע בחוזה ההלוואה שלכם (ככל שייחתם עמכם) לפי מסלולי ההלוואה שבחרתם.

1. הלוואה קבועה לא צמודה - ריבית קבועה לא צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי:

הריבית במסלול זה קבועה לאורך חיי ההלוואה ואין הצמדה, לכן ההחזר החודשי קבוע ואינו משתנה, כמפורט להלן.

קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:

שיעור הריבית: שיעור הריבית הנקוב בטבלאות סלי מסלולי ההלוואה שלעיל יחול לגבי הלוואה במסלול זה אשר תבוצע במהלך תוקף האישור העקרוני.

מנגנון קביעת הריבית במקרה בו ביצוע ההלוואה יעשה בחלקים: במקרה בו בוצע חלק ראשון של ההלוואה בתקופת האישור העקרוני, אופן חישוב הריבית לגבי ביצוע החלקים הנוספים, יעשה לפי שיעור הריבית המתקבל מחישוב הריבית הממוצעת של בנק ישראל כהגדרתה בסעיף זה להלן, כפי שפרסם בנק ישראל, לפני תחילת היום בו בוצעה ההלוואה למשך התקופה המקבילה לתקופת הריבית לגביה נערך החישוב (המסומנת באות K) בתוספת מרכיב ריבית בשיעור קבוע.

שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע יקבע ביום ביצוע החלק הראשון של הלוואה במסלול זה לפי ההפרש בין הריבית ביום הביצוע לבין ה-K וישמש לצורך קביעת הריבית בביצוע כל חלק של ההלוואה במסלול הלוואה זה.

"הריבית הממוצעת של בנק ישראל" בהקשר זה מתייחסת לשיעור הריבית שמפרסם בנק ישראל מעת לעת בהתאם לסעיף 1 לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הבנקאות") לגבי הלוואות לא צמודות כפי שיתוקן מעת לעת (לרבות כל צו אחר שיבוא במקומו), למשך תקופת השנים המקבילה לתקופת ההלוואה לגביה נערך החישוב על פי מסלול זה.

2. הלוואה קבועה צמודה: ריבית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי:

ככל שמסלול זה נבחר על ידכם ומופיע בסל הרלבנטי, להלן הסבר לגביו:

הריבית במסלול זה קבועה וקיימת הצמדה למדד המחירים לצרכן, ולכן ההחזר החודשי ישתנה במקרה בו יחולו שינויים במדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן.

אופן ההצמדה במסלול ההלוואה צמודת המדד הנ"ל:

בהלוואה הצמודה למדד, גובה ההחזר החודשי יתעדכן מדי חודש בגין הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאם לעלייתו או ירידתו של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

לעניין תנאי ההצמדה יחולו המושגים הבאים:

"המדד היסודי" הינו המדד הידוע בעת ביצוע ההלוואה. עם זאת, במקרים בהם התקופה שבין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון קטנה או גדולה מחודש, מדד הבסיס ייקבע על ידי תיקון המדד הידוע, בהתאמה להוראות הפיקוח על הבנקים.

"המדד החדש" פירושו המדד שפורסם לאחרונה לפני הגיע מועד הפירעון של כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית כאמור בחוזה ההלוואה (ככל שייחתם).

קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:

שיעור הריבית: שיעור הריבית הנקוב בטבלת הסל הרלבנטי שבאישור זה יחול אם מסלול ההלוואה יבוצע במהלך תוקף האישור העקרוני.

מנגנון קביעת הריבית במקרה בו ביצוע ההלוואה יעשה בחלקים: במקרה בו בוצע חלק ראשון של ההלוואה בתקופת האישור העקרוני, אופן חישוב הריבית לגבי ביצוע החלקים הנוספים, יעשה לפי שיעור הריבית המתקבל מחישוב הריבית הממוצעת של בנק ישראל כהגדרתה בסעיף זה להלן, כפי שפרסם בנק ישראל לפני תחילת היום בו בוצעה ההלוואה, למשך התקופה המקבילה לתקופת הריבית לגביה נערך החישוב (המסומנת באות B) בתוספת מרכיב ריבית בשיעור קבוע.

שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע יקבע ביום ביצוע החלק הראשון של הלוואה במסלול זה לפי ההפרש בין הריבית ביום הביצוע לבין ה-B וישמש לצורך קביעת הריבית בביצוע כל חלק של ההלוואה במסלול הלוואה זה.

"הריבית הממוצעת של בנק ישראל" בהקשר זה מתייחסת לשיעור הריבית שמפרסם בנק ישראל מעת לעת בהתאם לסעיף 1 לצו הבנקאות לגבי הלוואות צמודות למדד, כפי שיתוקן מעת לעת (לרבות כל צו אחר שיבוא במקומו), למשך תקופת השנים המקבילה לתקופת ההלוואה לגביה נערך החישוב על פי מסלול זה.

3. הלוואה משתנה פריים- ריבית משתנה על בסיס פריים:

הריבית במסלול זה עשויה להשתנות לאורך תקופת ההלוואה, בתדירות של אחת לחודש, כמפורט להלן.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:

שיעור הריבית: במועד תחילת תקופת ההלוואה ביחס למסלול זה, במועד ביצוע מסלול זה, ובכל מועד פירעון חודשי החל לאחר מועד תחילת תקופת ההלוואה במסלול זה ("מועד קביעת ריבית") תיקבע הריבית שתחול על ההלוואה עד למועד הפירעון החודשי הבא אחריו, לפי המנגנון המתואר להלן.

מנגנון קביעת הריבית:

במסלול ההלוואה זה, האות P שבטבלאות לעיל מסמלת את ריבית הפריים כמסבר להלן, שאליה תתווסף/ תגרע (לפי התנאים שנקבעו לגביכם) ריבית בשיעור קבוע (כמופיע בטבלה לעיל ליד האות P). בכל מועד קביעת ריבית, תיקבע הריבית שתחול על ההלוואה עד למועד הפירעון החודשי הבא לפי ריבית בנק ישראל (שיעור הריבית, כפי שיהיה מעת לעת, בה בנק ישראל מלווה כספים לתאגידים הבנקאים או לווה מהם כספים. ריבית כאמור נקבעת על ידי בנק ישראל ומפורסמת על ידו) בתוספת 1.5% ("ריבית פריים") ובתוספת/ גריעה (לפי התנאים שנקבעו לגביכם) של ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלאות לעיל.

4. הלוואה משתנה צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי- ריבית משתנה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי ישראל שקלית צמודה:

כל אחד מהמסלולים המצוינים לעיל- מסלול ההלוואה משתנה צמודה כל 3 שנים או הלוואה משתנה צמודה כל 5 שנים או הלוואה משתנה צמודה כל 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי ישראל שקלית צמודה, יקרא להלן "מסלול" או "המסלול". ככל שבחרתם ביותר ממסלול אחד מאלה, יחול האמור להלן לגבי כל אחד מהמסלולים הנבחרים בהתאמה. הריבית במסלול הנבחר משתנה על בסיס תשואות אג"ח ממשלתי ישראל שקלית צמודות מדד, כמפורט להלן.

אופן ההצמדה במסלול ההלוואה צמודת המדד הנ"ל:

בהלוואה הצמודה למדד, גובה ההחזר החודשי יתעדכן מדי חודש בגין הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאם לעלייתו או ירידתו של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

לעניין תנאי ההצמדה יחולו המושגים הבאים:

"המדד היסודי" הינו המדד הידוע בעת ביצוע ההלוואה. עם זאת, במקרים בהם התקופה שבין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון קטנה או גדולה מחודש, מדד הבסיס ייקבע על ידי תיקון המדד הידוע, בהתאמה להוראות הפיקוח על הבנקים.

"המדד החדש" פירושו המדד שפורסם לאחרונה לפני הגיע מועד הפירעון של כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית כאמור בחוזה ההלוואה (ככל שייחתם).

קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:

שיעור הריבית: הריבית תשתנה לאורך תקופת ההלוואה בהתאם למסלול הנבחר (להלן: "מועד שינוי הריבית"):

- במסלול ההלוואה משתנה צמודה כל 3 שנים - הריבית תשתנה בכל 36 חודשים.
 - במסלול ההלוואה משתנה צמודה כל 5 שנים הריבית תשתנה בכל 60 חודשים.
 - במסלול ההלוואה משתנה צמודה כל 10 שנים הריבית תשתנה בכל 120 חודשים.
- הריבית תשתנה במועד שינוי הריבית לפי המנגנון המתואר להלן.

מנגנון קביעת הריבית:

במסלול הנבחר האות H שבטבלה לעיל מסמלת את ריבית הבסיס, המחושבת על פי תשואות אג"ח צמודות מדד כמסבר להלן, שאליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע (שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע מופיע בטבלה לעיל ליד האות H).

שיעור הריבית במסלול הנבחר יקבע במועד ביצוע ההלוואה ובכל מועד שינוי הריבית כמפורט לעיל בהתאם למסלול הנבחר, על פי התשואה הריאלית באחוזים הנגזרת מאמידת עקום אפס, של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הצמוד, הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, האחרונה שפורסמה שני ימי עסקים לפני מועד ביצוע ההלוואה ומועד שינוי הריבית, על ידי בנק ישראל, ב"סוג ממוצע" קלנדרי בעמודה המתאימה ל"תקופה לפדיון" (בשנים) "הרלבנטית בהתאם לתקופת שינוי הריבית במסלול הנבחר (במסלול משתנה צמודה כל 3 שנים יש לאתר את המידע בעמודת "תקופה לפדיון" ביחס ל- 3 שנים; במסלול משתנה צמודה כל 5 שנים המידע יופיע בטבלה בעמודה ביחס ל- 5 שנים; ובמסלול משתנה צמודה כל 10 שנים בעמודה ביחס ל- 10 שנים), בתוספת ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלאות לעיל. שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" < "סטטיסטיקה לפי נושאים" < "מק"מ, איגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות" < "אג"ח ומק"מ - תשואות לפדיון" < "התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס".

5. הלוואה משתנה לא צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי- ריבית משתנה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי ישראל שקלית שאינה צמודה:

מספר זיהוי
033480948שם הלקוח
יואב פרידמן

כל אחד מהמסלולים המצוינים לעיל - מסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 3 או הלוואה משתנה לא צמודה כל 5 שנים או הלוואה משתנה לא צמודה כל 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית שאינה צמודה, יקרא להלן "מסלול" או "המסלול". ככל שבחרתם בסל הרלבנטי ביותר ממסלול אחד מאלה, יחול האמור להלן לגבי כל אחד מהמסלולים הנבחרים בהתאמה.

הריבית במסלול הנבחר משתנה על בסיס תשואות אג"ח ממשלת ישראל שקלית לא צמודות, כמפורט בהמשך.

קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:

שיעור הריבית: הריבית תשתנה לאורך תקופת הלוואה בהתאם למסלול הלוואה הנבחר (להלן: "מועד שינוי הריבית"):

- במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 3 שנים הריבית תשתנה בכל 36 חודשים.
 - במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 5 שנים הריבית תשתנה בכל 60 חודשים.
 - במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 10 שנים הריבית תשתנה בכל 120 חודשים.
- הריבית תשתנה במועד שינוי הריבית לפי המנגנון המתואר להלן.

מנגנון קביעת הריבית:

במסלול הנבחר האות **F** שבטבלה לעיל מסמלת את ריבית הבסיס, המחושבת על פי תשואות אג"ח ממשלת ישראל לא צמודות מדד כמסובר להלן, שאליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע (שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע מופיע בטבלה לעיל ליד האות **F**).

שיעור הריבית במסלול הנבחר יקבע במועד ביצוע הלוואה ובכל מועד שינוי הריבית כמפורט לעיל בהתאם למסלול הנבחר, על פי התשואה הנומינלית באחוזים הנגזרת מאמידת עקום אפס, של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא צמוד, הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, האחרונה שפורסמה שני ימי עסקים לפני מועד ביצוע הלוואה ומועד שינוי הריבית, על ידי בנק ישראל, ב"סוג ממוצע" קלנדרי בעמודה המתייחסת ל"תקופה לפדיון" (בשנים) "הרלבנטית בהתאם לתקופת שינוי הריבית במסלול הנבחר (במסלול משתנה לא צמודה כל 3 שנים יש לאתר את המידע בעמודת "תקופה לפדיון" ביחס ל- 3 שנים; במסלול משתנה לא צמודה כל 5 שנים המידע יופיע בטבלה בעמודה ביחס ל- 5 שנים; ובמסלול משתנה לא צמודה כל 10 שנים בעמודה ביחס ל- 10 שנים), בתוספת ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלת הסל הרלבנטי לעיל. שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" < "סטטיסטיקה לפי נושאים" < "מק"מ, איגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות" < "אג"ח ומק"מ - תשואות לפדיון" < "התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס".

6. הלוואה משתנה לא צמודה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלתי - ריבית משתנה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית שאינה צמודה:

ככל שמסלול זה נבחר על ידכם ומופיע בסל הרלבנטי, להלן הסבר:

הריבית במסלול זה משתנה על בסיס תשואות אג"ח ממשלת ישראל שקלית לא צמודות, כמפורט בהמשך.

קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:

שיעור הריבית: הריבית בהלוואה זו תשתנה לאורך תקופת הלוואה בכל 18 חודשים (להלן: "מועד שינוי הריבית") לפי המנגנון המתואר להלן.

מנגנון קביעת הריבית:

במסלול זה האות **F** שבטבלה לעיל מסמלת את ריבית הבסיס, המחושבת על פי תשואות אג"ח ממשלת ישראל לא צמודות מדד כמסובר להלן, שאליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע (שיעור תוספת מסלול הריבית הקבוע מופיע בטבלה לעיל ליד האות **F**).

שיעור הריבית במסלול זה יקבע במועד ביצוע הלוואה ובכל מועד שינוי הריבית (כל 18 חודשים), על פי התשואה הנומינלית באחוזים המבוססת על מודל נלסון-סיגל על בסיס עקום אפס הנאמד בשיטה הא-פרמטרית של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא הצמוד, הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, האחרונה שפורסמה שני ימי עסקים לפני מועד ביצוע הלוואה ומועד שינוי הריבית, על ידי בנק ישראל, בגיליון תשואה נומינלית ב"סוג ממוצע" קלנדרי בעמודה המתייחסת ל"תקופה לפדיון" (בחודשים) "של 18 חודשים", בתוספת ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלת הסל הרלבנטי לעיל.

שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" < "סטטיסטיקה לפי נושאים" < "מק"מ, איגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות" < "אג"ח ומק"מ - תשואות לפדיון" < נתוני התשואות הנומינליות והריאליות המחושבות על בסיס מודל - נתוני התשואות המשמשים כתחזיות הנדרשות לצורך חישוב "הריבית הכוללת החזויה" הקבועה בהוראת נב"ת 451.

ב. הלוואות זכאות מכספי מדינה או מכספי בנק לפי תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון ("הלוואות זכאות"):

הלוואות זכאות ניתן לקבל בכפוף לתנאי הממשלה. הלוואה זו נכללת בהגדרת "הלוואות מוכוונות".

במסלול הלוואה קבועה צמודה (במסגרת הלוואות הסייע מכספי המדינה - רפורמת הזכאים) - שיעור הריבית השנתית המופיע בטבלה (באחוזים) הינו נכון למועד אישור עקרוני זה, ואינו בהכרח הריבית שתחול על הלוואה, ככל שתבוצע. **הריבית תקבע לפי תנאי המדינה במועד מתן הלוואה.** שיעור הריבית שיחול יקבע במועד ביצוע הלוואה, ככל שזו תבוצע, ולא תשתנה במשך כל תקופת הלוואה.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

במסלול זה האות **Z** הינה הריבית הממוצעת האחרונה הידועה במועד מתן האישור העקרוני להלוואה או הידוע לפני מועד ביצוע ההלוואה או כל חלק ממנה בגין אשראי שניתן לציבור לשם רכישת דירת מגורים, במגזר הצמוד למדד בריבית קבועה, על פי תקופת הפירעון, על פי המפורט בלוח 01 בפרסום של בנק ישראל.

4. אופן החזר תשלומי ההלוואה-שיטת הפירעון:

סכום ההחזר החודשי הראשון המופיע בטבלאות סלי מסלולי ההלוואה מעלה, נגזר בין היתר גם משיטת פירעון תשלומי ההלוואה. לפניכם הסברים לגבי שיטות החזר תשלומים.

לגבי מסלולי ההלוואה המפורטים בטבלאות הסלים האחדים- אופן ההחזר יעשה בתשלומים חודשיים שווים רצופים, של קרן וריבית מחושבים על פי לוח שפיצר, ובצירוף הפרשי הצמדה (ככל שרלוונטי), שישולמו בכל מועד פירעון חודשי, החל ממועד הפירעון החודשי החל לראשונה לאחר מועד תחילת תקופת ההלוואה, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים לעניין זה בחוזה ההלוואה (ככל שההלוואה תבוצע).

לגבי מסלולי ההלוואה בסל המוצע-

מובהר, כי האמור באישור זה לגבי אופן החזר ההלוואה מנוסח באופן תמציתי. המידע המלא והמחייב הינו כמפורט בחוזה ההלוואה ככל שייחתם.

● **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה שאופן ההחזר לגביו הינו בתשלומים חודשיים שווים רצופים של קרן וריבית מחושבים על פי לוח שפיצר, ובצירוף הפרשי הצמדה-**

ההחזר יעשה בתשלומים חודשיים שווים רצופים של קרן וריבית מחושבים על פי לוח שפיצר, ובצירוף הפרשי הצמדה (ככל שרלוונטי), שישולמו בכל מועד פירעון חודשי, החל ממועד הפירעון החודשי החל לראשונה לאחר מועד תחילת תקופת ההלוואה, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים לעניין זה בחוזה ההלוואה (ככל שההלוואה תבוצע).

● **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן ההחזר לגביו הינו דחייה של תחילת פירעון קרן ההלוואה בלבד (ללא דחיית ריבית) והפרשי הצמדה על קרן ההלוואה (ככל שמדובר בהלוואה צמודה) וזאת לתקופה הנדחית במספר חודשים כמפורט בטבלת מסלול ההלוואה הרלבנטי באישור זה, יחול האמור להלן:**

"התקופה הנדחית" פירושו: התקופה המתחילה במועד תחילת תקופת ההלוואה, והמסתיימת בתום מספר חודשי הדחייה שאושרו ביחס למסלול ההלוואה.

אופן ההחזר במקרה זה:

א. מועד הפירעון החודשי הראשון של הקרן ושל הפרשי ההצמדה שנצברו בגינה (ככל שרכיב ההלוואה האמור צמוד לפי תנאיו), יהא מועד הפירעון החודשי החל לראשונה לאחר תום התקופה הנדחית המתייחסת למסלול הלוואה זה.

ב. הריבית המשתלמת לגבי התקופה שממועד ביצוע ההלוואה של מסלול ההלוואה האמור ועד מועד הפירעון החודשי הראשון האמור, תיפרע על-ידי הלווה לבנק, בצירוף הפרשי ההצמדה שנצברו בגינה (ככל שרכיב ההלוואה האמור צמוד לפי תנאיו), בכל מועד פירעון חודשי, החל ממועד הפירעון החודשי החל במועד תחילת תקופת ההלוואה המתייחס למסלול הלוואה זה. וזאת בגין התקופה שממועד הפירעון החודשי שקדם לו ועד לפירעון החודשי האמור (או, בהתייחס למועד הפירעון החודשי החל במועד תחילת תקופת ההלוואה המתייחס לרכיב ההלוואה האמור - בגין התקופה שממועד ביצוע ההלוואה המתייחס למסלול הלוואה זה ועד למועד הפירעון החודשי החל במועד תחילת תקופת ההלוואה האמור).

● **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן ההחזר לגביו הינו דחייה של תחילת פירעון קרן וריבית ההלוואה (והפרשי הצמדה עליהם ככל שמדובר בהלוואה צמודה) לתקופה הנדחית במספר חודשים כמפורט בטבלת מסלול ההלוואה הרלבנטי, יחול האמור להלן:**

"התקופה הנדחית" פירושו: התקופה המתחילה במועד תחילת תקופת ההלוואה, והמסתיימת בתום מספר חודשי הדחייה שאושרו ביחס למסלול ההלוואה, והכל בכפוף למפורט בחוזה ההלוואה ביחס לאופן החזר כאמור, ככל שייחתם.

אופן ההחזר במקרה זה:

א. מועד הפירעון החודשי הראשון, יהא מועד הפירעון החודשי החל לראשונה לאחר תום התקופה הנדחית המתייחסת למסלול ההלוואה האמור.

ב. הריבית המשתלמת לגבי התקופה שממועד ביצוע ההלוואה של מסלול ההלוואה האמור ועד מועד הפירעון החודשי הראשון האמור, תחושב, ותצורף לקרן, בכל מועד פירעון חודשי החל לפני מועד הפירעון החודשי הראשון האמור, וזאת בגין התקופה שממועד הפירעון החודשי שקדם לו ועד למועד הפירעון החודשי האמור (או, בהתייחס למועד הפירעון החודשי הראשון המתייחס לרכיב ההלוואה האמור - בגין התקופה שממועד ביצוע ההלוואה האמור ועד למועד הפירעון החודשי הראשון האמור).

● **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן ההחזר לגביו הינו פירעון בתשלום חד פעמי בתום תקופת ההלוואה של תחילת פירעון קרן ההלוואה בלבד (ללא דחיית ריבית) והפרשי הצמדה על קרן ההלוואה (ככל שמדובר בהלוואה צמודה), יחול האמור להלן:**

מספר זיהוי
033480948שם הלקוח
יואב פרידמן

"התקופה הנדחית" פירושו: התקופה המתחילה במועד תחילת תקופת ההלוואה, ומסתיימת בתום תקופת ההלוואה והכל בכפוף למפורט בחוזה ההלוואה ביחס לאופן החזר כאמור, ככל שייחתם.

אופן ההחזר במקרה זה:

א. הלווה יפרע לבנק, בתשלום חד פעמי, בתום תקופת ההלוואה המתייחסת למסלול ההלוואה האמור, כמפורט לגביו בטבלה שבאישור זה את כל סכומי הקרן והפרשי הצמדה שנצברו בגינה (ככל שמסלול ההלוואה האמור צמוד לפי תנאיו) המשתלמים לבנק על-ידי הלווה בגין מסלול ההלוואה האמור.

ב. הריבית המשתלמת במסלול הלוואה זה, תיפרע על-ידי הלווה לבנק, בצרוף הפרשי הצמדה שנצברו בגינה (ככל שרכיב ההלוואה האמור צמוד לפי תנאיו), בכל מועד פירעון חודשי, וזאת בגין התקופה שממועד הפירעון החודשי שקדם לו ועד לפירעון החודשי האמור (או, בהתייחס למועד הפירעון החודשי הראשון - בגין התקופה שממועד ביצוע ההלוואה המתייחס למסלול ההלוואה האמור ועד מועד הפירעון החודשי הראשון האמור).

● במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן ההחזר לגביו הינו פירעון בתשלום חד פעמי בתום תקופת ההלוואה קרן וריבית ההלוואה (והפרשי הצמדה עליהם ככל שמדובר בהלוואה צמודה), יחול האמור להלן:

"התקופה הנדחית" פירושו: התקופה המתחילה במועד תחילת תקופת ההלוואה, ומסתיימת בתום תקופת ההלוואה והכל בכפוף למפורט בחוזה ההלוואה ביחס לאופן החזר כאמור, ככל שייחתם.

אופן ההחזר במקרה זה:

א. הלווה יפרע לבנק, בתשלום חד פעמי, בתום תקופת ההלוואה המתייחסת למסלול ההלוואה האמור, כמפורט לגביו בעמודת אופן ההחזר בטבלה שבאישור זה, את כל הסכומים - קרן וריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגינה (ככל שמסלול ההלוואה האמור צמוד לפי תנאיו) המשתלמים לבנק על-ידי הלווה בגין מסלול ההלוואה האמור.

ב. הריבית המשתלמת בגין כל אחד מרכיבי ההלוואה האמורים: (i) תחושב, ותצורף לקרן, בכל מועד פרעון חודשי של מסלול ההלוואה האמור, בגין התקופה שממועד הפרעון החודשי שקדם לו ועד מועד הפרעון החודשי האמור (או, בהתייחס למועד הפרעון החודשי הראשון - בגין התקופה שממועד ביצוע ההלוואה המתייחס לרכיב ההלוואה האמור ועד מועד הפרעון החודשי הראשון); וכן (ii) תחושב על פי 365 ימים בשנה, וזאת אף נאמר בחוזה ההלוואה אחרת לגבי מסלולי הלוואה שלגביהם נאמר אחרת.

5. חיובים, עמלות והוצאות החלים על הלווה:

בקשר עם ביצוע ההלוואה תתבקשו לשלם עמלת דמי טיפול באשראי וביטחונות בגין הלוואה לדיור בסכום המפורט בטבלאות סלי מסלולי ההלוואה שלעיל בשורה שכותרתה "עמלות (ללא הוצאות לצד ג')". נוסף לכך, יתכן שתתבקשו לשלם עמלות והוצאות נוספות בגין שירותים מיוחדים שיינתנו על ידי הבנק ו/או בגין פעולות מיוחדות הנוגעות לתפעול וניהול ההלוואות והבטחות או בגין טיפול בבקשות שונות שלכם. העמלות יהיו לפי המפורט בתעריפון הבנק באתר https://www.bankhapoalim.co.il/sites/default/files/media/PDFS/Taarifon/taarifon_metsumtsam_02092024.PDF. בנוסף, תתבקשו לשלם תשלומים לצדדי ג' שאינם הבנק בגין: ביטוח חיים ונכס הנדרשים כחלק מהביטחונות למתן הלוואה, אשר ישולמו על ידכם לגוף המבטח (ראו הרחבה בנושא בפרק 6 בנושא ביטוחים בהמשך). כמו כן, ידרשו תשלומים בגין אגרות וחייבים לרשויות המבצעות רישומי זכויות במקרקעין ו/או רישומי שעבודים ו/או הפקת אישורים (כדוגמת לשכת רישום המקרקעין - לפי הסכומים הקבועים בתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה (1974), רשם המשכונות - לפי הסכומים הקבועים בתקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), התשנ"ד-1994, רשות מקרקעי ישראל, חברה משכנת וכו"ב, לפי סוג העסקה ומקום רישום הנכס). במקרה בו לא נרשמת משכנתא ראשונה לטובת הבנק לפני מתן ההלוואה, תתבקשו להמציא גם ייפוי כוח נוטריני מנוטריון מוסמך אשר יאפשר לבנק לבצע את רישום המשכנתא בשמכם במועד בו הדבר יתאפשר ועלותו תשולם לנוטריון, בהתאם לשכר הקבוע בתקנות הנוטריונים (שכר שירותים), התשל"ט-1978. בעת מתן הלוואה נדרש להמציא דו"ח שמאי מקרקעין הבוחן את הנכס וערכו, תשלום עבור הדו"ח ישולם לשמאי המקרקעין לפי העניין (ראו הרחבה בנושא בפרק "הפניה לשמאות" בהמשך).

תשומת לבכם, כי יתכנו הוצאות נוספות שיהא עליכם לשלם לצדדים שלישיים, בהתאם לסוג העסקה אשר בגינה מבוקשת ההלוואה והביטחונות שידרשו לפי הזכות המשועבדת.

6. ביטוח חיים וביטוח מבנה הנכס הנדרשים לצורך מתן ההלוואה:

כבטוחה לקבלת ההלוואה עליכם לבטח את עצמכם בביטוח חיים ולבטח את הנכס בביטוח נכס מבנה, כאשר הבנק יהיה המוטב הבלתי חוזר לקבלת תגמולי הביטוח.

לפניכם הסבר אודות הביטוחים שתתבקשו להמציא:

ביטוח חיים משכנתא ("ריסק"):

להבטחת ההלוואה עליכם לבטח עצמכם בביטוח חיים בגובה יתרת סכום ההלוואה, לכל תקופת ההלוואה, אשר נועד לסילוק יתרת ההלוואה במקרה

מספר זיהוי
033480948שם הלקוח
יואב פרידמן

של חו"ח פטירת הלוואה.

אנו ממליצים לכם לוודא עם המבטח כי פוליסת ביטוח החיים מכסה את מלוא יתרת ההלוואה לרבות ריבית פיגורים אשר נצברה על ההלוואה ויתרה שנוצרה בין מועד הפטירה ועד למועד סילוק ההלוואה באמצעות התשלום על פי הפוליסה. ללא כן, ביטוח כאמור יגרום לביטוח חלקי (תת ביטוח) ולא יכסה את מלוא הסכומים שיוותרו לפירעון.

ביטוח מבנה:

עליכם לבטח למשך כל תקופת ההלוואה את הנכס המשועבד לבנק בביטוח מבנה, המיועד לפרוע את ההלוואה במקרה של אירוע נזק לנכס. על הפוליסה לכלול כיסוי בגין רעידת אדמה וכיסוי בגין נזקי צנרת. פוליסת ביטוח מבנה יש להמציא לבנק כל שנה עם סיום תקופת הפוליסה הקיימת. תוכלו לבטח את הנכס בגובה יתרת ההלוואה המשוערכת, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס, ובתוספת עד 20% מיתרת ההלוואה. שימו לב, כי ביטוח כאמור יגרום לביטוח חלקי (תת ביטוח) ויפחית את הפיצוי שישולם על ידי חברת הביטוח, אם בכלל, במקרה של אירוע נזק המכוסה על ידי הפוליסה.

במקרה של רכישת דירת מגורים "יד ראשונה" (מקבל, יזם וכד') - עליכם להמציא את פוליסת ביטוח המבנה לא יאוחר מהמועד בו התחייב המוכר למסור לכם את הדירה, או מהמועד בו הדירה נמסרה לכם בפועל, לפי המוקדם מבניהם. אם בחוזה המכר לא נקבע מועד כנ"ל ו/או אם נקבע מועד אך תבקשו מהבנק לקבוע מועד אחר (לדוגמה, אם מסירת הדירה מתעכבת) הבנק יענה לבקשתכם אם אין בה כדי להגדיל את הסיכון לבנק. בעת ביצוע הלוואה לבניה עצמית - עליכם להודיע לבנק לגבי מועד גמר הבניה המשוער אשר בו תצטרכו להמציא לבנק פוליסת ביטוח מבנה. אם לא תפנו לבנק בעניין זה ייקבע המועד להמצאת פוליסת ביטוח מבנה 12 חודשים ממועד קבלת היתר בניה. בכל מקרה אחר - ביטוח המבנה יימסר לבנק במועד מתן ההלוואה.

לשם כך, תתבקשו להמציא לבנק פוליסות ביטוח חיים ומבנה תקפות החל ממועד מתן ההלוואה (למעט במקרה של רכישת דירה "יד ראשונה" ושעבודה או בביצוע הלוואה לבניה עצמית בהם תצטרכו להמציא את פוליסת ביטוח מבנה במועד המפורט לעיל) ועד לסילוקה בפועל, בהן ייקבע הבנק באופן בלתי חוזר כמוטב לקבלת תגמולי הביטוח, והכוללות תנאים הדרושים להבטחת זכויות הבנק. על הפוליסות לכלול את התחייבות המבטח להודיע לבנק בכתב 30 יום מראש במקרה של ביטול הפוליסה.

שימו לב - תוכלו לבחור לבצע את ביטוח החיים וביטוח המבנה באמצעות מבטח חיצוני או באמצעות סוכנות הביטוח, פועלים משכנתאות סוכנות לביטוח 2005 בע"מ, שהינה סוכנות לביטוח בבעלות מלאה של הבנק או לשלב בין המבטחים הנ"ל, והכל לפי בחירתכם.

פטורים מיוחדים מחובת הביטוח:

- לא תהיו חייבים בביטוחי חיים ומבנה, במקרה בו סך ההלוואות אשר פירעונן מובטח, בין היתר, על ידי שיעבוד הנכס, אינו עולה על 30,000 ₪, או שיתרתן אינה עולה על 30,000 ₪.
- לא תהיו חייבים בביטוחי חיים ומבנה, אם כל ההלוואה הינה מענק הניתן מכספי המדינה לפי תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון אך תחויבו לבטח את חייכם להבטחת יתר מסלולי ההלוואה, ככל שיש כאלו, כפוף לפטור האמור בסעיף 1 לעיל.
- לא תהיו חייבים בביטוח מבנה, אם וכאשר ההלוואה או יתרתה (קרן, הפרשי הצמדה, ריבית ונלווים כפי שיפורטו בחוזה ההלוואה) נמוכה מערך הקרקע לבדה (ללא הבני עליה).

7. תנאי הפירעון המוקדם:

על פי סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, מי שקיבל הלוואה לדירור רשאי לפרוע אותה לפני מועד הפירעון שנקבע בעת מתן ההלוואה, והבנק רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של ההלוואה לדירור בתשלום. גובה התשלום שרשאי הבנק לגבות נקבע על ידי נגיד בנק ישראל באמצעות צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדירור), התשס"ב 2002 (להלן: "**הצו**" או "**צו הבנקאות**"). התשלום נועד בין היתר, לצמצם את הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, ככל שנגרם כתוצאה מהחזר ההלוואה לפני מועד הפירעון שהוסכם בינו ובין הלקוח. לפניכם מידע כללי לגבי תנאי הפירעון המוקדם של ההלוואה, אשר יסייע לכם לבחור איזה מסלול הלוואה מתאים לכם, מתי כדאי לבצע פירעון מוקדם של מסלול ההלוואה המבוקש, באילו עמלות כרוך הפירעון וכיצד ניתן לחסוך בהן. גם לאחר ביצוע ההלוואה (ככל שתינתן) תוכלו לקבל מידע לצורך בחינת כדאיות פירעון מוקדם של הלוואתכם הספציפית באתר האינטרנט של הבנק.

כללי:

- ככלל, הנכם רשאים לפרוע את יתרת ההלוואה או חלקה לפני תום תקופת ההלוואה, וזאת בתנאי שסכום הפירעון המוקדם לא יפחת מעשרה אחוזים מהסכום המקורי של ההלוואה או מעשרה אחוזים מיתרת ההלוואה בצרוף הריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל, לפי הגבוה.
- לאחר ביצוע סילוק מוקדם חלקי, תוכלו לפנות אל הבנק ולבקש כי יוקטן התשלום החודשי של יתרת ההלוואה שלא סולקה. ככל שלא ביקשתם זאת, התשלום החודשי יישאר כשהיה ותקופת ההלוואה תקוצר.
-

מספר זיהוי
033480948שם הלקוח
יואב פרידמן

- פירעון מוקדם של הלואה מוכוונת (הלואה שניתנה על פי תעודת זכאות של משרד השיכון והבינוי) אינו מותנה בתשלום עמלת פירעון מוקדם כלשהי.
4. פירעון מוקדם של הלואה לדיור (למעט הלואה מוכוונת כאמור לעיל), מותנה בתשלום עמלת פירעון מוקדם - כמפורט בצו הבנקאות, אשר עיקריו מפורטים להלן.
5. בהלוואות הנושאות ריבית משתנה, אם הפירעון יהיה ביום שינוי הריבית, תגבה עמלה תפעולית בלבד, כמפורט להלן, ולא ייגבו רכיבי העמלה האחרים.
6. בכל מקרה של סתירה בין האמור בפרק זה לבין האמור בצו הבנקאות, יחול האמור בצו, לרבות כל תיקון לצו וכל צו שיבוא במקומו, החל ממועד תחילת תוקף התיקון או החלפת הצו.
7. מומלץ טרם ביצוע פירעון מוקדם כי תבחנו את כדאיות הפירעון ביחס למידע הרלוונטי שיימסר לכם בעת בקשתכם לפירעון מוקדם וזאת בהתחשב בהתנהלותכם הכלכלית מתוכננת לפי צרכיכם.

סוגי עמלות הפירעון המוקדם וסכומן:

1. **עמלה תפעולית:** כיום עומד שיעור העמלה על 60 ש. במקרה של פירעון בערוצים ישירים (אינטרנט/דיגיטל) תינתן הטבה מסכום העמלה התפעולית כך שתשלום עמלה מופחתת. שיעור המדיק של העמלה יקבע לפי תעריפון הבנק במועד הפירעון ובהתאם לדרך הפירעון.
2. **עמלת אי הודעה מוקדמת:** 0.1% מהסכום הנפרע.
- לתשומת ליבכם -** ניתן לחסוך עמלה זו ע"י מתן הודעה מוקדמת בכתב (בסניף הבנק בדואר בפקס או באינטרנט לפי תנאי הפירעון שם) על ההודעה להינתן 10 ימים מראש לפני הפירעון המוקדם אך לא יותר מ-45 ימים לפני המועד שהלקוח קבע לביצוע הפירעון המוקדם. בהודעה יצוין סכום הפירעון המבוקש ותאריך הפירעון הצפוי.
- שימו לב, לווה שמסר הודעה מוקדמת ולא ביצע פירעון מוקדם, לא יזכה בהטבה זו של אי גביית עמלה בגין מתן הודעה מוקדמת, בעת פירעון מוקדם שיבוצע במהלך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה, והעמלה תיגבה.
- אין צורך במתן הודעה מוקדמת אם הנך מבצע בבנק הפועלים הלואה חדשה לפירעון ההלוואה הקיימת בבנק (מחזור).
- במקרה של חו"ח פטירת הלווה לא תגבה עמלה זו.
3. **עמלת הפסד כלכלי (עמלת היוון):**
- עמלה זו נגבית במקרה בו, במועד הפירעון המוקדם, שעור הריבית הממוצעת כמפורט להלן נמוך משעור הריבית החלה על ההלוואה במועד הפירעון או משיעור הריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה, לפי הנמוך מביניהם. הריבית הממוצעת מפורסמת על ידי בנק ישראל ושינויה משפיע על גובה העמלה. חישוב העמלה מבוצע לפי כללי היוון ונוסחה שנקבעה על ידי המפקח על הבנקים ופורסמה בצו הבנקאות. בהקשר זה המונח "הריבית הממוצעת" פירושו: הריבית האחרונה שפרסם המפקח על הבנקים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של ההלוואות, שאינו מוכוונות, שניתנו על ידי הבנקים.
- בהלוואה בריבית קבועה:** העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:
- התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה;
 - לבין אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית ההלוואה או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, הנמוכה מביניהן.
- יתכן שיופחת מסכום העמלה שהתקבל סכום בשיעור המפורט בטבלה שלהלן, זאת בהתייחס למספר השנים שחלפו ממועד העמדת ההלוואה.
- בהלוואה בריבית משתנה:** יראו לצורך חישוב העמלה את יתרת הקרן המשוערכת במועד שבו חל או יכול היה לחול שעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע. העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:
- התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה;
 - לבין אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית ההלוואה (כלומר הריבית שנקבעה בהתאם למנגנון לקביעת הריבית שנקבע בחוזה ההלוואה, במועד השינוי האחרון) או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, או מועד שינוי הריבית האחרון, לפי העניין, הנמוכה מביניהן.
- יתכן שיופחת מסכום העמלה שהתקבל סכום בשיעור המפורט בטבלה שלהלן, זאת בהתייחס למספר השנים שחלפו ממועד העמדת ההלוואה.
- חשוב לדעת:** בכל מקרה לא תגבה עמלת הפסד כלכלי בהלוואה בריבית משתנה בה מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש (לדוגמא, במסלול ההלוואה על בסיס ריבית הפריים), או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (כל 10 חודשים, 6 חודשים, 3 חודשים וכו') או אם הפירעון נעשה במועד שינוי הריבית. לכן מומלץ לתכנן את מועד הפירעון בהתאם לכך ולשאר הפרמטרים הרלוונטיים לכם.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

ככל שההלוואה משולמת זמן רב יותר עמלת הפסד כלכלי פוחתת כמפורט בטבלה להלן ולכן מומלץ לבדוק אם הנכם קרובים למועד שינוי בשיעור ההנחה המגיעה ולתכנן את מועד הפירעון בהתאם לכך ולשאר הפרמטרים הרלוונטים לכם.

מספר השנים שחלפו מאז מתן ההלוואה	עד שנה	2-1 שנים	3-2 שנים	4-3 שנים	5-4 שנים	מעל 5 שנים
הלוואה מכספי בנק שניתנה בנוסף להלוואת מכוונת	-	10%	20%	30%	40%	40%
הלוואה מכספי בנק (שאינה נוספת להלוואה מוכוונת)	-	-	-	20%	20%	30%

במקרה שנוצר פער לטובת הלווה, כלומר הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוהה מריבית ההלוואה, או גבוהה מהריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, לפי הגבוהה מבניהן, יוקטנו בהתאם יתר העמלות עד כדי ביטולן המוחלט.

4. עמלה בהלוואה צמודת מדד ("עמלת מדד ממוצע"):

עמלה זו נגבית בגין הפרשי הצמדה בהלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן. תשלום זה מהווה פיצוי חלקי של הבנק על התקופה בה ההלוואה התנהלה אך לא נעשתה הצמדה שלה למדד בגין הפער בין מועדי פרסום מדד המחירים לצרכן. העמלה תגבה כאשר הפירעון המוקדם מבוצע בין ה- 1 ל- 15 בחודש באופן חישובה הוא הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב 12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון.

שימו לב - ניתן לחסוך עמלה זו אם ההלוואה תפרע יבוצע בין ה-16 לחודש ועד סוף החודש. יחד עם זאת ב-15 לחודש מתעדכנת יתרת הלוואות צמודות מדד בהתאם לירידת או עליית המדד. לפיכך עליך לשקול האם כדאי לדחות את הסילוק לאחר פרסום המדד או להקדים אותו לפני מועד פרסום המדד.

עמלת פירעון מוקדם במסלול הלוואה הכולל דחיית תשלומים עד לתום תקופת ההלוואה:

האמור להלן מתייחס למסלולי הלוואה הבאים בהם דחיית התשלומים הינה של קרן ההלוואה בלבד והפרשי ההצמדה בגינה או של הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה.

בעת פירעון מוקדם במסלול הלוואה צמודה למדד בריבית קבועה הכולל דחיית תשלומים כאמור לעיל: לא תדרשו לשלם עמלת פירעון מוקדם כלל, וזאת בתנאי שהפירעון יהיה בין היום ה- 16 ליום האחרון של חודש הפירעון.

בעת פירעון מוקדם במסלול הלוואה קבועה לא צמודה הכולל דחיית תשלומים כאמור לעיל: לא תדרשו לשלם עמלת הפסד כלכלי, אך תדרשו לשלם עמלה תפעולית בסך 60 ₪ וכן עמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת (אלא אם ניתנה הודעה כמפורט לעיל).

בעת פירעון מוקדם במסלול משתנה פריים הכולל דחיית תשלומים כאמור לעיל: לא תדרשו לשלם עמלת הפסד כלכלי במקרה של פירעון במועד שינוי הריבית (בהלוואה זו מועד שינוי הריבית הינו מועד החיוב החודשי) אך תידרשו לשלם עמלה תפעולית בסך 60 ₪ וכן עמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת (אלא אם כן ניתנה הודעה כמפורט לעיל).

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

העמלות לפי מסלולי ההלוואה השונים הינן ככלל לפי הטבלה שלהלן, ובכפוף לאמור לעיל ביחס לכל מרכיב עמלה:

מסלול ההלוואה	תפעולית	אי מתן הודעה מוקדמת 10 ימים	הפרשי היוון (הפסד כלכלי)	מדד ממוצע
קבועה צמודה	+	+	+	+
שקלית, צמודת מדד מחירים לצרכן	+	+	+	+
משתנה צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי	+	+	אם הפרעון אינו ביום שינוי הריבית	+
משתנה פריים	+	+	-	-
שקלית לא צמודה	+	+	אם הפרעון אינו ביום שינוי הריבית	-
משתנה לא צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי	+	+	אם הפרעון אינו ביום שינוי הריבית	-
משתנה לא צמודה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלתי	+	+	קבועה לא צמודה	-

8. המסמכים, התניות והבטוחות הנדרשים לביצוע הלוואה:

לפניכם פירוט המסמכים והבטוחות שידרשו בדרך כלל כתנאי למתן הלוואה. נבקש להבהיר כי מדובר ברשימה כללית אשר אינה בהכרח מהווה רשימה סגורה. הבנק יהיה רשאי לבקש מסמכים ובטוחות נוספים, כפי שימצא לנכון, לרבות לאחר בדיקת הנתונים שנמסרו והמסמכים שהומצאו, וכן לאחר בדיקת העסקה הספציפית.

המסמכים והבטוחות נקבעים בין היתר לפי מטרת ההלוואה (לדוגמא, האם הלוואה לרכישה, לבניה עצמית, לכל מטרה, וכד'), מקום רישום הזכויות (לדוגמא, לשכר רישום המקרקעין (טאבו), רשות מקרקעי ישראל, גורם משכן וכד'), הזכות המשועבדת (בעלות, חכירה, זכות חוזית או אחרת) אופן רישום הזכויות ומאפייני עסקה ספציפית, הכל לפי בחינת המקרה הספציפי ולפי שיקול דעת הבנק ולשביעות רצונו המלאה.

על הלווה להיות בעל זכות בלעדית ומלאה בנכס או רכוש של זכות כזו, ושניתן יהיה לזהות את הנכס כיחידה נפרדת מכל נכס אחר. על הנכס להיות ללא כל הגבלות משפטיות או פיזיות, לרבות יכולת גישה מוחלטת לנכס. כמו כן, בכל המסמכים שתמצאו לבנק לרבות חוזה הרכישה, נסח טאבו, אישור זכויות והערכת שמאי, ומסמכים של גורמים אחרים המעידים על הנ"ל צריכה להיות התאמה מלאה ומדויקת לנתונים עליהם הצהיר הלווה בבקשת ההלוואה, ובעיקר בעניין פרטי הנכס ושוייו.

תנאים כלליים נוספים לאישור:

תאור התנאי הערה

סילוק הלוואות לדיור קיימות בבנק אחר שניתנו למימון רכישה

אישורי הכנסות כמוצהר בבקשת ההלוואה

תדפיסי עו"ש המעידים על התנהלות תקינה בחשבון

דו"ח אשראי עדכני תקין לגבי כל אחד מהלווים

הערכת שמאי, לפיה הנכס בנוי כדיון, ותואם את שווי הנכס שנמסר בבקשת ההלוואה

ביטוח חיים לכלל הלווים

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

לפניכם רשימת המסמכים והבטוחות אשר המצאתם לבנק על ידיכם מהווה תנאי למתן ההלוואה:

מסמכים הדרושים בכל הלוואה

מתי נדרש?

סוג המסמך

בכל מקרה

1. טופס בקשה מלא וחתום על-ידי הלווים.
2. חתימת הלווים והעריבים (אם נדרשים) על חוזה הלוואה ועל מסמכי ההלוואה האחרים שימסרו על-ידי הבנק.
3. צילום תעודות זהות של הלווים והעריבים (אם נדרשים) (במקרה של תושב חוץ- צילום דרכון וצילום מסמך מזהה נושא תמונה של הלווה או הערב).
4. דו"ח אשראי עדכני, שהבנק יקבל מלשכת האשראי, בהתאם לחוק נתוני אשראי (כהגדרתו לעיל), לגבי כל אחד מהלווים ו/או העריבים לפי הנדרש. לשם קבלת הדו"ח יחתמו הלווים והעריבים על טופס הסכמה לקבלת דו"ח אשראי והכל כמפורט בתנאים הכלליים לאישור ההלוואה כמפורט לעיל בפרק 2 "תנאים כלליים לאישור ההלוואה".
5. הוראה לחיוב חשבון עו"ש מהבנק בו מתנהל חשבון העו"ש, מאושרת על-ידי אותו בנק.
6. פוליסות ביטוח מבנה וביטוח חיים של הלווים בהן נקבע הבנק כמוטב בלתי חוזר לקבלת תגמולי הביטוח כמפורט לעיל. כמפורט לעיל בפרק 6 "ביטוח חיים וביטוח מבנה הנכס הנדרשים למתן ההלוואה".
7. דפי חשבון עו"ש לתקופה של 3 חודשים אחרונים של הלווים והעריבים (אם נדרשים עריבים).
8. תלושי שכר של 3 חודשים אחרונים.
9. תלושי שכר של 3 חודשים אחרונים, טופס 106, אישור רו"ח בנוסח הבנק לשנת המס הקודמת ולשנת המס הנוכחית, ושומת מס הכנסה עבור השנה הקודמת.
10. אישור רו"ח בנוסח המקובל לשנת המס הקודמת ולשנת המס הנוכחית, ושומת מס הכנסה עבור השנה הקודמת.
11. אסמכתא ממקום העבודה הקודם (תלוש שכר\טופס 106\שומת מס).
12. אישור מלגת לימודים (הכולל התייחסות לסכום המלגה ותקופת התשלום בגינה).
13. א. הדוחות השנתיים של ההלוואה לדיוור האחרת של השנתיים שקדמו לבקשה.
ב. אישורים בדבר יתרת ההלוואה האחרת נכון למועד הבקשה, ונכון למועד מתן ההלוואה.
14. תעודת זכאות תקפה למועד ביצוע ההלוואה שהונפקה על-ידי משרד השיכון (המסמכים הדרושים לשם הנפקת תעודת זכאות מפורטים בטבלה שלהלן).
15. הצהרה לרשות המיסים על העסקה במקרקעין (מש"ח).
16. תצהיר חתום בפני עו"ד לגבי השאלה אם מדובר בדירה יחידה/חליפית/ השקעה.
17. תיעוד מקורות ההון העצמי להשלמת העסקה (תשלום מלוא התמורה בהלוואה למימון רכישה והשלמת כספי הבניה בהלוואה למימון בנייה עצמית) שלא באמצעות הלוואות. ביחס להון עצמי שכבר שולם - יש להציג תדפיסי חשבון המעידים על העברת הכספים.
18. הצהרה על נהנה ובעל שליטה לפי סעיף 4 לצו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של תאגידים בנקאיים), התשס"א - 2001.
19. צילום תעודת עולה.
20. הנושא יבחן על ידי הבנק בכללותו ולא ביחס לחלק הנרכש על ידי לווה יחיד. ככל שהפרויקט אושר בבנק בכללותו הבנק יהיה רשאי לדרוש בטוחות נוספים לקבלת ההלוואה כפי שיוסכמו מול הבנק, לרבות בהסכם למימון פרויקט בניה של קבוצת הרכישה, שייחתם עם הבנק. קבלת ההלוואה מותנית בכך שכל חברי הקבוצה

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

ישלימו את כל ההליכים לצורך קבלת ההלוואות לרבות, יחתמו על מסמכי הלוואה, מסמכי פתיחת חשבון ומסמכי הבטוחות בהתאם למוסכם בין הבנק ובין הלווים, וכן בין הבנק ובין נציגי הקבוצה והמארגן. קבלת ההלוואה או כל חלק ממנה, מותנית בכך שייחתם הסכם למימון פרויקט בניה ובכך שכל תנאיו מולאו.

21. הנושא יבחן על ידי הבנק בכללותו. ככל שהבנק החליט לאשר את ההלוואה לפי שיקול דעתו, הבנק יהיה רשאי לדרוש בטוחות ומסמכים כפי שיוסכמו מול הבנק, לפי העניין.

סוגי עסקאות מיוחדות, לדוגמא
הלוואת לרכישה ו/או בניה בקיבוצים
בטרם בוצע שיוך זכויות

האמור לעיל ולהלן אינו רשימה סגורה. הבנק יהיה רשאי לבקש מסמכים ובטוחות נוספים, כפי שימצא לנכון, לרבות לאחר בדיקת הנתונים שנמסרו והמסמכים שהומצאו, וכן לאחר בדיקת העסקה הספציפית, הזכויות במקרקעין וכיוב'.

המסמכים הדרושים להנפקת תעודת זכאות ע"י משרד הבינוי והשיכון

1. תעודת זהות של כל אחד מהמלווים, כולל ספח המציין את המצב האישי ופרטי הילדים (אם ללווים ילדים מעל גיל 18, יש לצרף בנוסף גם צילום תעודת זהות כולל ספח של הילדים הבגירים).
 2. תעודת נישואין מהרבנות הראשית לישראל (כשהלווים נשואים).
לחלופין:
 - במקרים בהם הלווים נישאו בנישואין אזרחיים תמצית מרשם האוכלוסין ממשרד הפנים, הכולל את תאריך שינוי המצב האישי מרווק לנשוי.
 - במקרים בהם הלווים נרשמו לנישואין ברבנות הראשית אך טרם נישאו - אישור הרבנות הראשית על הרשמה לנישואין (תאריך הנישואין העתידי יהיה עד 3 חודשים מתאריך ההרשמה לזכאות בבנק).
 3. אם הלווים ידועים בציבור תצהיר ידועים בציבור בנוסח של משרד הבינוי והשיכון חתום בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון.
 4. במקרה שאחד מהלווים עולה חדש תעודת עולה תקפה, כולל ספח.
 5. אישור על שירות צבאי בצה"ל/שירות לאומי/שירות אזרחי:
 - שירות צבאי - אישור על מהלך שירות צבאי בצה"ל מקצין העיר, הכולל את פרטי המשרת (שם, מספר זהות ומספר אישי), תקופת השירות (מאיזה תאריך ועד איזה תאריך) ומשך השירות (מספר השנים, החודשים והימים). (לבחינת אפשרות לתוספת זכאות בגין שירות מילואים שש שנתי ולקבלת טופס "אישור שירות מילואים שש שנתי" לזכאים-יש לפנות ל"אתר המילואים" באינטרנט).
 - שירות לאומי אישור על שירות לאומי מארגון/עמותת ההתנדבות המוכרים על-ידי משרד הבינוי והשיכון, כולל פירוט מספר חודשי השירות.
 - שירות אזרחי אישור על השירות מהרשות לשירות לאומי אזרחי, כולל פירוט מספר חודשי השירות.
 6. פרטי אחים ואחיות של הלווים - לשם כך יש להמציא צילום תעודת זהות של הורי הלווים, כולל ספח המציין את פרטי האחים והאחיות של הלווים שכתובתם הקבועה בארץ. לחלופין, ניתן להמציא צילום תעודת זהות של כל אחד מאחי הלווים. במקרה של אחים שנפטרו - יש להמציא תעודת פטירה או תמצית רישום ממרשם האוכלוסין עם פרטי האח/אחות שנפטרו. לחלופין - ניתן להמציא תצהיר חתום כדין הכולל את פרטי האחים והאחיות של הלווים.
 7. כאשר הלווה בהריון (משבוע 20 ואילך) אישור על תקופת הריון מרופא במוסד רפואי מוכר.
 8. משפחות חד הוריות
 - תעודת גירושין והסכם גירושין שקיבל תוקף של פסק דין על-ידי בית הדין הרבני או בית משפט.
 - תצהיר על מגורים ללא ידוע בציבור (הנוסח לחתימה יימסר על-ידי הבנק).
 9. אלמנים תעודת זהות עם בה מצוין במצב האישי אלמן/ה +תעודת פטירה של בן/בת הזוג.
 10. בעלי נכות - אישור נכות מביטוח לאומי / משרד הבריאות / משרד הביטחון, הכולל את סוג הגמלה, סוג הנכות, אחוזי הנכות, דרגת אי-כושר השכר, גובה קצבת הנכות החודשית ותאריך תחילת תשלום הקצבה.
 11. עיוור תעודת עיוור ממשרד הרווחה והביטחון החברתי.
- ייתכן שתבקשו להמציא מסמכים נוספים, בהתאם למצבכם האישי ולהוראות משרד הבינוי והשיכון בעניין.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

הלוואה לכל מטרה

מסמכים הדרושים בהלוואה לכל מטרה המובטחת בשעבוד זכויות הלווים בנכס:

א. מסמכים בכל הלוואה לכל מטרה (בנוסף למסמכים הדרושים בכל הלוואה כמתואר לעיל ולמסמכים שיפורטו בהתאם למצב רישום הזכויות בסעיף ב' בהמשך)

- הערכת שמאי.
- אם הלווה הינו בעל זכויות בדירה בגין השתייכותו לקבוצת רכישה שבנתה את הבניין, ובניית הדירה הושלמה (טופס 4) ונמסרה ללווה קבלת כל ההסכמים עליהם חתם הלווה במסגרת היותו חבר בקבוצת רכישה (לרבות הסכם שיתוף המגדיר את דירתו), קבלת אישורים המעידים על כך שקיים את כל התחייבויותיו, ובטחונות נוספים לפי סוג הפרויקט והעסקה.
- במקרה בו הנכס מצוי במושבו/ קיבוץ/ ישוב קהילתי - קבלת מסמכים לפי דרישת הבנק מול האגודה בנסיבות העניין, כדוגמת הסכמת האגודה למשכון זכויות, התחייבות קיבוץ, ולפי העניין.
- מסמכים נוספים בהתאם למצב רישום הזכויות (בנוסף למסמכים הדרושים בכל הלוואה לכל מטרה ולמסמכים הדרושים בכל הלוואה כמתואר לעיל):

ב. כאשר הנכס רשום בשלמות על שם הלווה בלשכת רישום המקרקעין

- נסח טאבו (נסח המעיד על רישום הזכויות הבעלות או החכירה לדורות בנכס על-שם הלווה נקיות משעבודים).
- רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק.

ב.2. כאשר לטובת הלווה רשומה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה על זכויות הבעלים במקרקעין עליהם בנוי הנכס (כאשר הדירה אינה רשומה בפנקס בתים משותפים)

- נסח טאבו המעיד על רישום הערת אזהרה לטובת הלווה נקיה משעבודים, וכן - על רישום זכויות הבעלות על שם בעל המקרקעין נקיה משעבודים.
- חוזה רכישת הדירה של הלווה מאת בעל המקרקעין.
- אישור מבעל המקרקעין/ המוכר לפי העניין על קבלת מלוא התמורה מהלווה.
- אישורי מס שבח, מס מכירה (ככל שרלבנטי) ומס רכישה בעסקת רכישת הדירה שבין הלווה לבין בעל המקרקעין.
- אישור מהרשות המקומית לרבות לעניין היטל השבחה, לפיו אין חובות על הדירה.
- יפיו כוח בלתי חוזר להעברת הזכויות בדירה מבעל המקרקעין על-שם הלווה, חתום על-ידי בעל המקרקעין ומאומת כדין.
- אישור מעורך-הדין המטפל ברישום הזכויות על-שם הלווה המעיד על הפעולות שיש לבצע לצורך סיום הליך רישום הזכויות בדירה על-שם הלווה, והמועד הצפוי לסיום ההליך הנ"ל, שלא יארך יותר ממחצית השנה ממועד חתימת האישור. יודגש כי הבנק יהיה זכאי שלא לבצע את ההלוואה, אם הוא יהיה סבור, לפי שיקול דעתו, כי קיים סיכון שהפעולות לא ניתנות להשלמה או כי קיים סיכון שלא ניתן יהיה לבצע את העברת הזכויות על-שם המוכר בתוך מחצית השנה הנ"ל.
- כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח הבנק בחתימת המוכר ו/או בעלי המקרקעין לפי העניין, על פי דרישת הבנק.
- רישום הערת אזהרה לטובת הבנק נקיה משעבודים מכוח התחייבות לרישום משכנתא בחתימת המוכר או הבעלים לפי העניין ובאמצעות טופס בקשה לרישום הערת אזהרה.
- משכון זכויות הלווה בנכס לטובת הבנק באמצעות רישום הודעת משכון ברשם המשכונות על זכויותיו החוזיות של הלווה.
- קבלת דו"ח רישום מרשם המשכונות לגבי הלווה המעיד כי לא רשומים שעבודים על זכויות הלווה בנכס למעט לטובת הבנק.
- יפיו כוח לבנק (בנוסח הבנק) מאומת על ידי נוטריון.
- ככל שמדובר במספר עסקאות שנערכו כאמור - האמור לעיל יחול לפי העניין על כלל עסקאות המכר שבוצעו בנכס.

ב.3. כאשר הנכס רשום על שם הלווה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בחברה משכנת/גורם משכן

- הודעה על רישום זכויות בנכס מרשות מקרקעי ישראל (כשרישום הזכויות מתנהל אצל הגורם משכן לפי הפניית רשות מקרקעי ישראל או אישור זכויות עדכני מרשות מקרקעי ישראל (כשרישום הזכויות מתנהל אצל רשות מקרקעי ישראל) לפיו ללווה זכויות חכירה נקיות משעבודים).
- אישור זכויות עדכני מהחברה המשכנת לפיו ללווה זכויות חכירה נקיות משעבודים (כשרישום הזכויות מתנהל אצל הגורם משכן).
- חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבין הלווה.
- התחייבות לרישום משכנתא על מלוא סכום ההלוואה מרשות מקרקעי ישראל או מהחברה המשכנת, לפי העניין.
- משכון זכויות הלווה בנכס לטובת הבנק ורישום הודעת משכון ברשם המשכונות על זכויותיו החוזיות של הלווה.
- קבלת דו"ח רישום מרשם המשכונות לגבי הלווה המעיד כי לא רשומים שעבודים על זכויות הלווה בנכס למעט לטובת הבנק.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

7. ייפוי כוח לבנק (בנוסח הבנק) מאומת על ידי נוטריון.

ב.4. כאשר ללווה זכויות בר רשות עם רשות מקרקעי ישראל

1. עותק מהסכם (דו צדדי או תלת צדדי) בין רשות מקרקעי ישראל ובין האגודה השיתופית (המושב).
2. התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק מרשות מקרקעי ישראל.
3. אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל (על שם הלווה נקי משעבודים בו רשומה ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק).
4. משכון זכויות הלווה בנכס באמצעות הודעת משכון.
5. קבלת דו"ח רישום מרשם המשכונות לגבי הלווה המעיד כי לא רשומים שעבודים על זכויות הלווה בנכס למעט לטובת הבנק.
6. דו"ח שעבודים מרשם האגודות השיתופיות לגבי האגודה השיתופית.
7. פסק "משקם" סופי, במקרים שיידרש על ידי הבנק.
8. אישור האגודה השיתופית כי הלווה התקבל כחבר.
9. אישור האגודה השיתופית לגבי הרכב הנחלה.
10. הסכמה האגודה השיתופית בנוסח הבנק למשכון זכויות הלווה.
11. אישור האגודה השיתופית כי אין ללווה חובות לאגודה ביחס לנכס.
12. אם הסוכנות היהודית צד להסכם מול רשות מקרקעי ישראל
א. אישור זכויות מהסוכנות היהודית (על שם הלווה וללא חובות לסוכנות).
ב. הסכמה מהסוכנות לרישום משכון פרי-פסו על שם הלווה.
ג. התחייבות הלווה בנוסח הבנק כי לא יבקש הלוואות מהסוכנות היהודית ללא הסכמת הבנק.
13. ייפוי כוח לבנק (בנוסח הבנק) מאומת על ידי נוטריון.

ב.5. כאשר ללווה זכויות בר רשות עם ההסתדרות הציונית העולמית

1. אישור זכויות מההסתדרות הציונית (על שם הלווה נקי משעבודים וללא חובות להסתדרות הציונית/הסוכנות היהודית).
2. חוזה בר רשות בישוב קהילתי בין ההסתדרות הציונית לבין הלווה.
3. משכון זכויות הלווה בנכס באמצעות הודעת משכון.
4. קבלת דו"ח רישום מרשם המשכונות לגבי הלווה המעיד כי לא רשומים שעבודים על זכויות הלווה בנכס למעט לטובת הבנק.
5. אם הנכס/המגרש עליו נבנה הנכס הוקצה ללווה ישירות מההסתדרות הציונית- אישור ההסתדרות הציונית בנוסח הבנק המאשר לבנק לנקוט, במקרה הצורך, בהליכי מימוש גם אם טרם חלפו 5 שנים מחתימת חוזה בר הרשות בין הלווה להסתדרות.
6. התחייבות לרישום משכנתא והסכמה למשכון זכויות פרי-פסו מההסתדרות הציונית לטובת הבנק על שם הלווה.
7. הסכמת האגודה השיתופית/הישוב בנוסח הבנק למשכון זכויות הלווה.
8. התחייבות הלווה בנוסח הבנק כי לא יבקש הלוואות מההסתדרות הציונית ללא הסכמת הבנק.
9. ייפוי כוח לבנק (בנוסח הבנק) מאומת על ידי נוטריון.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

מחזור הלוואה לדיור קיימת (בנוסף למסמכים הדרושים בכל הלוואה כמתואר לעיל)

במקרה של מחזור הלוואה לדיור קיימת, יש לקבל את המסמכים המפורטים מעלה המתייחסת להלוואה לכל מטרה, בכפוף לשינויים הבאים, בהתאם למצב רישום הזכויות בנכס:

- אם ההלוואה אותה אתם מבקשים לפרוע ניתנה על ידי הבנק - הבטחונות להלוואה החדשה יהיו בדרגה שווה עם הבטחונות של ההלוואה הנפרעת. לאחר סילוק ההלוואה הנפרעת, הבטחונות בגינה יבוטלו ויוותרו הבטחונות בגין ההלוואה החדשה, בלבד.
במקרה של מחזור מקוצר, הבטחונות שהבטיחו את ההלוואה הנפרעת יבטיחו גם את ההלוואה החדשה ויהיו בתוקף עד לפירעונה המלא.
- אם ההלוואה לדיור אותה אתם מבקשים לפרוע ניתנה על ידי מלווה מוסדי כהגדרתו בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 ("התאגיד המלווה האחר") יידרשו המסמכים כאמור לעיל, כפוף לשינויים הבאים:
 - בנסח הטאבו או באישור הזכויות של החברה המשכנת ורשות מקרקעי ישראל, הנוגעים לדירה, זכויות הלווה יהיו נקיות משעבודים, למעט משכנתא, הערת אזהרה, התחייבות לרישום משכנתא לטובת התאגיד המלווה האחר בלבד.
 - על זכויותי החוזיות של הלווה בדירה יהיה רשום משכון לטובת התאגיד המלווה האחר, בלבד.
 - תירשם משכנתא בדרגה שניה לטובת הבנק/ תינתן התחייבות לרישום משכנתא בדרגה שניה, לטובת הבנק, של רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה המשכנת או בעל המקרקעין והמוכר. אם ללווה ו/או לתאגיד האחר רשומה הערת אזהרה בטאבו, תירשם כזו גם לטובת הבנק.
 - התאגיד המלווה האחר ייתן לבנק, כדלהלן:
 - הסכמה לרישום משכון/ לרישום משכנתא/ למתן התחייבות לרישום משכנתא של רשות מקרקעי ישראל או החברה המשכנת או המוכר ובעל המקרקעין, לטובת הבנק, בדרגה שניה.
 - התחייבות כי עם קבלת הסכום ששייך, השווה ליתרת ההלוואה הנפרעת נכון למועד מתן ההלוואה החדשה, הוא יפעל לביטול המשכנתא/ הערת האזהרה/ המשכון שרשומים לטובתו על הדירה או על זכויות הלווה בדירה בנוסח הנדרש לפי דין והמקובל על ידי הבנק ("מכתב כוונות"). יובהר כי מתן ההלוואה החדשה על ידי הבנק מותנה בכך שיתרת ההלוואה הנפרעת, כפי שתצוין בהתחייבות התאגיד המלווה האחר, תהיה שווה ליתרת ההלוואה החדשה, כפי שאושרה בבנק וכי הבנק ימצא שתהליך הסרת השעבוד אצל הגורם המלווה הנוסף, עונה על דרישתו להסרת השעבוד.
 - הלווה יאשר לבנק כי ההלוואה החדשה תשולם על ידו ישירות לתאגיד המלווה האחר, לצורך סילוק מלא של ההלוואה הנפרעת.
- הלווה יתחייב להמציא לבנק אישור על ביטול המשכנתא/ ההתחייבות לרישום משכנתא/ הערת האזהרה שלטובת התאגיד המלווה האחר, וכן אישור על רישום משכנתא בדרגה ראשונה/ המצאת התחייבות לרישום משכנתא ראשונה/ רישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות החדשה/ בתוך 10 ימים ממועד נתינת ההלוואה החדשה.

מספר זיהוי
033480948שם הלקוח
יואב פרידמן**9. הפניה למחשבון מקוון לחישוב סימולציות:**

לרשותכם ולשימושכם מחשבון מקוון הקיים באתר הבנק בכתובת:

<https://www.bankhapoalim.co.il/he/mortgage/mortgage-calculator#7176>

המחשבון יאפשר לכם לבצע סימולציות של תמחילים שונים של מסלולי ההלוואה השונים (לרבות אלה שמופיעים בסלים האחידים) מהם מורכבת ההלוואה בטווחי זמן שונים. המחשבון יוכל לסייע לכם לאמוד את העלויות בהם תצטרכו לשאת בעתיד ואת השפעת שינויים בתמחיל (מבחינת מסלולי ההלוואה השונים ותקופת ההלוואה) על סכום ההחזר החודשי הראשון, על סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ועל סך הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה. המחשבון גם יציג את הריבית הכוללת החזויה בתמחילים השונים. חשוב להבהיר, כי השימוש במחשבון מהווה כלי עזר בלבד לביצוע סימולציות בהתאם לנתונים שתקלידו בו, אשר יכול לסייע לכם בקבלת החלטה.

10. הפניה לביצוע שמאות לצורך הערת הנכס קבלת ההלוואה:

לקוחות נכבדים,

הנכס המוצע על ידכם כבטוחה משמש את הבנק לקביעת סכום ההלוואה לדיור ומהווה את הביטחון העיקרי לה. לצורך כך, אנו מבקשים לקבל הערכה משמאי מקרקעין אשר אושר ע"י הבנק, לגבי שווי הנכס ומצבו. לצורך ביצוע שמאות עליכם לפנות אל אחד מהשמאים המופיעים ברשימה המצורפת ולתאם עמו פגישה לביצוע שמאות לנכס.

א. נבקש להסב תשומת לבכם לדברים הבאים:

- טופס ההפניה לשמאות** - לצורך ביצוע השמאות עליכם למסור לשמאי את טופס ההפניה שנמסר לכם על ידי הבנק והמצורף בהמשך. השמאות תבוצע על פי הנחיות הבנק לשמאי, בהתאם לסוג הנכס ו/או סוג השומה הנדרשת.
- הצגת הנכס** - על הנכס להיות מוצג על ידי המציגים הבאים בלבד. על מציג הנכס להזדהות בפני השמאי באמצעות תעודה מזהה:
 - **ברכישת הנכס** - על ידי המוכר או ילדי המוכר מעל גיל 18 או שוכר/ים של המוכר או עו"ד מטעמו.
 - **בבניה עצמית/ הלוואה לכל מטרה** - הלווים/בעלי הזכויות בנכס או ילדי הלווים מעל גיל 18 או שוכר/ים.
- אופן התשלום** - התשלום יבוצע ישירות לשמאי, עליכם לסכם עם השמאי את אופן התשלום עבור השמאות, בכפוף לאמור בטבלת התעריפים שלהלן.
- פנייתכם לשמאי מהווה הסכמה מצדכם שהשמאי יעביר את השמאות ישירות אל הבנק.
- שמאות שניתנה לבנק אחר** - ככל שיש בידכם שמאות המופנית לבנק אחר ותרצו שהבנק יסתמך עליה, הבנק יוכל לקבל שמאות זו אם השמאי נכלל ברשימת השמאים שהופיעה בהפניה לשמאות שקיבלתם מהבנק האחר, וטרם חלפו 90 ימים ממועד ביצוע השמאות. במקרה כזה, הבנק יוכל לדרוש כי השמאי יפנה את השמאות אליו וכן יבצע בה התאמות לבקשתו. אנא יידע את נציגו בסניף לצורך בדיקה אם ניתן להסתמך על שמאות מבנק אחר בהתאם לאמור לעיל.
- שמאות מורחבת** - במקרים הבאים הבנק יבקש שמאות מורחבת (לפי תקן 19 של מועצת השמאים):
 - א. כאשר מדובר בנכס ששווי 5,000,000 ש"ח ומעלה ו/או אם הנכס המוצע לשעבוד הינו נחלה/משק חקלאי/משק עזר ו/או אם הנכס המוצע לשעבוד הינו דירת נופש.
 - ב. כאשר מבוקשת שמאות לפני חתימת חוזה רכישה.
 - ג. במקרים נוספים לפי שיקול דעת הבנק לרבות בהתאם לסוג הנכס ו/או העסקה.שכר הטרחה לשמאי לגבי שמאות מורחבת ייקבע ביניכם ובין השמאי מרשימת שמאי הבנק ישירות.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

ב. בעת פניה לשמאי תתבקשו למסור לו מסמכים לצורך ביצוע השמאות (ייתכן שתידרשו למסור לשמאי מסמכים נוספים, לפי בקשתו):

הגוף בו רשומות הזכויות בנכס מסמכים הקשורים ברישום הזכויות

נסח רישום מקרקעין ("נסח טאבו") עדכני (משלושת החודשים האחרונים)

לשכת רישום המקרקעין ("טאבו")

כאשר הנכס רשום גם בפנקס בתים משותפים בטאבו-תקנון ותשריט בית משותף

אישור זכויות עדכני מרמ"י (משלושת החודשים האחרונים)

חוזה פיתוח/חכירה מול רמ"י

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

תשריט החכירה שבחוזה מול רמ"י

אישור זכויות עדכני מרמ"י המפנה לחברה המשכנת (משלושת החודשים האחרונים)

חברה משכנת (קבלן/יזם/ גורם משכן" אחר)

אישור זכויות עדכני לגבי הנכס מהחברה המשכנת (משלושת החודשים האחרונים)

תשריט הדירה מהחברה המשכנת

מסמכים נוספים שיש למסור לשמאי, לפי העניין:

ברכישה של הנכס (או במקרים נוספים לפי דרישת השמאי)

חוזה רכישה וכל נספחיו, כולל תשריטים

ישנם מספר בעלי זכויות במקרקעין והנכס אינו רשום כבית משותף בטאבו

הסכם שיתוף ותשריט חלוקה בין בעלי הזכויות במקרקעין

הנכס מושכר

הסכם שכירות (אם התקופה הוארכה גם הארכת ההסכם)

הנכס בנוי (לא מדובר במגרש)

חשבון ארנונה מהחודשים האחרונים

הנכס במבנה מגורים שנבנה לפני שנת 1990

אישור מהרשות המקומית בה ממוקם הנכס, כי המבנה אינו כולל ברשימת מבנים מסוכנים

ההלוואה למטרת שיפוצים

חוזה שיפוצים ו/או הצעת מחיר לשיפוץ, כשהם חתומים

הנכס הוא אחד מסוגי הנכסים הבאים:

היתר בניה ותוכניות בניה של הנכס, בצילום רציף.

קרקע לבניה עצמית.

בית מגורים צמוד קרקע (חד/דו משפחתי), דירה בקומת הקרקע או דירה

המצויה במפלס הנמוך מקומת הכניסה לבניין

דירת גן/ דירת גג/ דירת דופלקס/ דירה מפוצלת / דירה מורחבת

דירה ששטחה קטן מ- 40 מ"ר

דירה באזור בעל שימושים מעורבים (לדוגמה דירה בבניין הכולל מסחר

ומגורים)

רכישה מקבלן בפריקט ללא ערבויות חוק מכר במקרים נוספים לפי שיקול

דעת השמאי ו/או הבנק

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

טבלת התעריפים פירוט תעריפי השמאות

סוג ההלוואה שכ"ט לשמאי לא יעלה על

הלוואות לזכאי משרד השיכון
למטרת רכישה בלבד שווי עד 1,800,000 ₪ *

שומת דירת מגורים בבית קומות - 373 ₪
לא כולל הוצאות נסיעה כולל מע"מ

שומת דירת מגורים בבית קומות - 467 ₪
כולל הוצאות נסיעה כולל מע"מ

זכאי יוצאי אתיופיה - 670 ₪
כולל מע"מ

כספי בנק- שמאות לדירה רגילה שווי עד 1,200,000 ₪
950 ₪

כספי בנק- שמאות לדירה רגילה
שווי מ- 1,200,001 ₪ עד 2,000,000 ₪
1,100 ₪

כספי בנק- שמאות לדירה רגילה
שווי מ- 2,000,001 ₪ עד 3,000,000 ₪
1,200 ₪

כספי בנק- שמאות לדירה רגילה
שווי מ- 3,000,001 ₪ עד 5,000,000 ₪
1,300 ₪

כספי בנק- שמאות מורחבת שווי מ- 5,000,001 ₪
ומעלה/ דירת נופש/ נחלה / משק עזר/ נכס מורכב

לנכסים בשווי של עד 5,000,000 ₪: צמודי קרקע, מגרש,
דירת מרתף, דירת קרקע, דירה פחות מ 40 מ"ר/ פרויקט
תמ"א/ ללא ליווי + דירות מיוחדות (גן/גג) דופלקס/
מורחבות/מפוצלות

- תוספת בגין יישובים מרוחקים לפי הוראות משרד הבינוי והשיכון עד 100 ₪ בהלוואות לכספי הבנק.
- ביקור נוסף של שמאי בנכס (ללא שינוי בתכניות ההיתר) - 50% משכר הטרחה.

שם הלקוח
יואב פרידמן

מספר זיהוי
033480948

טופס ההפניה לשמאי

בקשה: 1843538

פרטי סניף הבנק המטפל:

סניף	שם יועצ/ת משכנתאות	טלפון סניף	מס' פקס סניף
532 שאול המלך	ילנה פיקמן	03-6935763	03-6935702

פרטי הלווים/המבקשים:

שם הלווה	כתובת	מס' ת"ז	טלפון	טלפון נייד
יואב פרידמן	אשל 8, מזכרת בתיה	033480948		058-4449182
דקלה פרידמן	אלול רינה 8, מזכרת בתיה	033854795		054-5345076

מטרת ההלוואה: 100 - כל מטרה
פירוט: סילוק הלוואה שניתנה למטרת רכישה
סוג ההלוואה: בנק

פרטי הנכס:

יישוב: מזכרת בתיה מיקוד: 76804

פרטי המוכרים (בעסקת רכישה): אין מוכרים

רשימת שמאים

שם	כתובת	טלפון	פקס
לשם מטי	חולון, דוד צדוק 37	03-5014442	15335012444
		052-8966585	
אייל דנינו	מצדה 100, אשדוד ת.ד. 77711	050-3335424	077-4560934
		08-9560934	
ענת ברנר שטרנברג	המנוף 6 רחובות	0505363339	
		089470084	
אילן דמין	הלח"י 7 נס ציונה	0523891642	
זיו הד כהן	השעורה 290 מושב מצליח	0526543498	
מירב פרגי קמיל	הבעל שם טוב 3 ראשון לציון	0523285135	