

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"). מסלולים 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 במשך, שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. תחזיות אלה נועדו להמחיש תשלומים ושיעורי ריבית אפשריים בעתיד.

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

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

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית

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

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

אישור עקרוני להלוואה לדיור

פרטי הלווים

מס' סידורי	מספר מזהה	שם משפחה ושם פרטי/שם תאגיד
01	33480948	פרידמן יואב
02	33854795	פרידמן דקלה

האם נדרשים ערבים להלוואה ☐ כן ☒ לא

פרטי הנכסים המשמשים כבטוחה

נכס א'	ישוב	שווי נכס
מזכרת בתיה		1,431,000

סך כל ההלוואות המבוקשות (ש) (להלן יחד: "ההלוואה") 491,000

בתאריך 12/12/2024 אושרה עקרונית ההלוואה. תוקף האישור העקרוני יהיה, לגבי ההלוואה או חלק ממנה שיועמד בפועל עד 5/01/2025. לאחר המועד הנ"ל עשויים להשתנות שיעורי הריבית ובכלל זה התוספות / ההפחתות לריבית הבסיס.

סל אחיד 1	סל אחיד 2	סל אחיד 3	סל מוצע
קבועה לא צמודה 100.000%	קבועה לא צמודה 33.333%	קבועה לא צמודה 50.000%	משתנה פריים 39.700%
	משתנה פריים 33.333%	משתנה פריים 50.000%	משתנה לא צמודה, כל 2.5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי 60.200%
	משתנה צמודה כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי 33.333%		
תקופה בחודשים 360	360	360	לפי הפירוט המוצג בהמשך
הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) 6.020%	6.310%	6.120%	5.500%
סכום ההחזר החודשי הראשון * (ש) 2,896.62	2,636.36	2,863.88	3,708.23
סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ** (חודש התשלום) (ש) 2,896.62	3,792.54	2,974.96	3,850.84
סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה *** (ש) 1,043,143.20	1,134,731.01	1,061,643.23	741,568.23

* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

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

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

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

אישור עקרוני א' - סל אחיד 1

סה"כ	מסלול 1	
	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה
491,000.00	491,000.00	2 סכום ההלוואה (ש"ח)
360	360	3 תקופת ההלוואה (חודשים)
5.850%	5.850%	4 שיעור הריבית השנתית
6.020%		5 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
2,896.62	2,896.62	6 סכום ההחזר החודשי (לחודש הראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש"ח)
2,896.62 חודש התשלום: 360	2,896.62 חודש התשלום: 360	7 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) (ש"ח)
1,043,143.20	1,043,143.20	8 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (ש"ח)
360.00		9 עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (ש"ח) *
	תתכן עמלה	10 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם עבור הפרשי ריבית

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

אישור עקרוני א' - סל אחיד 2

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	
	משתנה צמודה כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי	משתנה פריים	קבועה לא צמודה	1 שם ההלוואה
491,000.00	163,666.00	163,667.00	163,667.00	2 סכום ההלוואה (ש"ח)
	360	360	360	3 תקופת ההלוואה (חודשים)
	4.080%	5.290%	5.600%	4 שיעור הריבית השנתית
	+2.06%	-0.71%		5 בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
6.310%				6 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
2,636.36	788.94	907.84	939.58	7 סכום ההחזר החודשי (לחודש הראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש"ח)
3,792.54 חודש התשלום: 360	1,873.57 חודש התשלום: 360	980.25 חודש התשלום: 274	939.58 חודש התשלום: 360	8 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) (ש"ח)
1,134,731.01	449,671.06	346,691.14	338,368.80	9 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (ש"ח)
360.00				10 עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (ש"ח) *
	ללא עמלה בנקודות שינוי הריבית	ללא עמלה	תתכן עמלה	11 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם עבור הפרשי ריבית

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

אישור עקרוני א' - סל אחיד 3

סה"כ	מסלול 2	מסלול 1	
	משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה
491,000.00	245,500.00	245,500.00	2 סכום ההלוואה (ש"ח)
	360	360	3 תקופת ההלוואה (חודשים)
	5.640%	5.850%	4 שיעור הריבית השנתית
	0.36-פ		5 בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
6.120%			6 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
2,863.88	1,415.57	1,448.31	7 סכום ההחזר החודשי (לחודש הראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש"ח)
2,974.96 חודש התשלום: 274	1,526.65 חודש התשלום: 274	1,448.31 חודש התשלום: 360	8 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) (ש"ח)
1,061,643.23	540,071.63	521,571.60	9 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (ש"ח)
360.00			10 עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (ש"ח) *
	ללא עמלה	תתכן עמלה	11 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם עבור הפרשי ריבית

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

סל מוצע

סה"כ	מסלול 2	מסלול 1	שם ההלוואה
	משתנה לא צמודה, כל 2.5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	משתנה פריים	1
491,000.00	296,000.00	195,000.00	2 סכום ההלוואה (ש"ח)
	180	220	3 תקופת ההלוואה (חודשים)
	שפיצר	שפיצר	4 אופן התשלום
	4.870%	5.300%	5 שיעור הריבית השנתית
	+0.40ע	9-0.70	6 בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
5.500%			7 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
3,708.23	2,320.76	1,387.47	8 סכום ההחזר החודשי (לחודש הראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש"ח)
3,850.84 חודש התשלום: 176	2,404.56 חודש התשלום: 151	1,446.66 חודש התשלום: 202	9 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) (ש"ח)
741,568.23	427,775.52	313,792.70	10 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (ש"ח)
360.00			11 עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (ש"ח) *
	ללא עמלה בנקודות שינוי הריבית	ללא עמלה	12 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם עבור הפרשי ריבית

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

מידע נוסף

הכנסה פנויה כוללת בניכוי התחייבויות (ש)

16,000

מטרת ההלוואה

סוג רכישה

אשראי מיועד לדירה

13 מיחזור הלוואה בבלמ"ש

יד שניה

סך הלוואות קיימות/נגררות על הנכס (ש)

שיעור מימון כולל מקסימלי

34.30%

1. התניות ומסמכים נדרשים לביצוע ההלוואה

- דפי חשבון ל-3 חודשים אחרונים ותדפיס פירוט הלוואות מכל חשבונות הלווים והערבים.
- כאשר השעבוד לטובת הבנק אינו משכנתא בפועל - יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת בנק לאומי.
- הוראת קבע לתשלום החודשי חתומה ע"י הסניף בו מנוהל חשבון העו"ש שבאמצעותו תיפרע ההלוואה.
- בדיקת זיכוי חשבון הבנק בהכנסה/משכורת המוצהרת.
- צירוף 3 תלושי משכורת אחרונים או שומת מס (אם הלווה עצמאי), להוכחת הכנסה כמוצהר.
- בדיקת הערבים עפ"י הקריטריונים.
- בבקשה להלוואה שהבטוחה לה היא נכס בבעלות מבקש ההלוואה - הוכחת בעלות של המבקש בנכס.
- בבקשה להלוואה לרכישת נכס - הוכחת בעלות של המוכר בנכס, וחתימת המוכר על כתב התחייבות לרישום משכנתא.
- ההכרה בהכנסות הערב ו/או הלווה שאינו ממשכן, כולן או חלקן, בתנאי שישלם לפחות 20% מסכום ההחזר החודשי.
- מספר ערבים בין _____ ל _____
- תשלום ממקורות עצמיים 0% מנכס נרכש.
- הוכחת מקורות עצמיים 0% מנכס נרכש.
- תשלום סדיר בהלוואות המנוהלות בבנק לאומי
- מיחזור הלוואה תחת מסגרת קיימת+טיוב ביטחונות עפי הנדרש
- ערבים עפי הלוואה ממוחזרת
- הצגת תעודת זהות כדין וכל מסמכי אימות הזהות שידרשו
- מאושרת הארכת תוקף המסגרת בשנה נוספת.
- קבלת בטוח חיים ללווים (למעט על מענקים)
- תקינות בדיקת חשבונות ו/או לקוחות מוגבלים

2. הפניה לביצוע שמאות

אם נדרשת לצורך קבלת ההלוואה הערכת שמאי ביחס לשווי הנכס, ראו הפניה המצורפת לאישור עקרוני זה.

3. בולט / היוון

בהלוואות שמצוין לגביהן "בכפוף להיוון" - שיעור הריבית כפוף לקבלת כספי ההיוון בבנק, בהתאם לתנאים שנחתמו ו/או ייחתמו בין הלווים, החברה המוכרת והבנק.

4. הסבר על מנגנון קביעת הריבית

שיעורי הריבית במועד הנפקת אישור עקרוני זה נגזרים מהעקרונות המוצגים בו. תשומת ליבכם לכך ששיעורי הריבית עשויים להשתנות עד מועד העמדת ההלוואה בפועל בהתאם לתנאים שיהיו קיימים במועד העמדת ההלוואה. להלן הסברים בעניין מנגנון קביעת הריבית:

א. במגזר הלוואות צמודות מדד

באישור עקרוני זה ריבית משתנה צמודה על בסיס אג"ח ממשלתי, משמע שיעור התשואה הריאלי הממוצע הקלנדרי של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הצמוד אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, המתפרסם על-ידי בנק ישראל, כפי שמופיע בטבלת "התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (מוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורת "ממוצע קלנדרי" בעמודות המתייחסות לתקופות פידיון הרלוונטיות בהתאם לקבוע בנספח הרלוונטי לחוזה ההלוואה על פי תקופת שינוי הריבית בהלוואה (אם ההלוואה הינה הלוואה בריבית משתנה כל 5 שנים, העמודה הרלבנטית תהיה זו המתייחסת לתקופת פידיון של 5 שנים ("צ")). אם ההלוואה הינה הלוואה בריבית משתנה כל שנה / משתנה כל שנתיים, יבוצע חישוב של ממוצע חשבוני של התשואות בעמודות המתייחסות לתקופת פידיון של שלוש שנים, ארבע שנים וחמש שנים ("ש"), והכל כפי המפורט בנספחים הרלוונטיים לחוזה ההלוואה (לעיל ולהלן: "עוגן אג"ח צמוד" או "צ" "ש", לפי העניין).

מועד שינוי הריבית יהיה כמפורט בסל הרלוונטי ועל פי סוג ההלוואה שנבחר. הבסיס לקביעת שיעור הריבית במועד העמדתה ובמועדי שינוי הריבית יהיה עוגן אג"ח צמוד כהגדרתו לעיל, האחרון הידוע בבוקר ה-10 לחודש הקודם לחודש בו מועמדת ההלוואה או משתנה הריבית, לפי העניין.

ב. במגזר הלוואות לא צמודות מדד

(1) באישור עקרוני זה ריבית משתנה לא צמודה כל שנה על בסיס מק"מ משמע, שיעור תשורת מק"מ לשנה (ברוטו), (המתפרסם על ידי בנק ישראל בכל יום מסחר בבורסה בהתייחס לתשואות לפדיון אפקטיביות במסחר במק"מ (ברוטו) בבורסה), כהגדרתו בנספח לחוזה ההלוואה (לעיל ולהלן: "עוגן מק"מ לשנה" או "מ", לפי העניין).

מועד שינוי הריבית יהיה מידי שנה. הבסיס לקביעת שיעור הריבית במועד העמדת ההלוואה ובמועדי שינוי הריבית יהיה שיעור

תשואת הסגירה של עוגן מק"מ לשנה, הידוע בבוקר ה-10 לחודש הקודם לחודש בו מועמדת ההלוואה או משתנה הריבית, לפי העניין, כפי שמופיע בטבלת נתוני הסגירה במק"מ.

(2) באישור עקרוני זה ריבית משתנה לא צמודה על בסיס אג"ח ממשלתי, משמע שיעור התשואה הנומינלי הממוצע הקלנדרי של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא צמוד אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, המתפרסם על-ידי בנק ישראל, כפי שמופיע בטבלת "התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורת "ממוצע קלנדרי" בעמודות המתייחסות לתקופות לפידיון הרלוונטיות בהתאם לקבוע בנספח הרלוונטי לחוזה ההלוואה, על פי תקופת שינוי הריבית בהלוואה (אם ההלוואה הינה בריבית משתנה כל 5 שנים, העמודה הרלוונטית תהיה זו המתייחסת לתקופה לפידיון של 5 שנים ("א")). אם ההלוואה הינה בריבית משתנה כל 7 שנים, העמודה הרלוונטית תהיה זו המתייחסת לתקופה לפידיון של 7 שנים ("ב") ואם ההלוואה הינה בריבית משתנה כל 10 שנים, העמודה הרלוונטית תהיה זו המתייחסת לתקופה לפידיון של 10 שנים ("ר"). ואם ההלוואה הינה הלוואה בריבית משתנה כל שנתיים וחצי (30 חודשים) יבוצע חישוב של ממוצע חשבוני של התשואות בעמודה המתייחסת לתקופת פידיון של שנתיים לבין התשואות בעמודה המתייחסת לתקופה לפידיון של שלוש שנים ("ג"). והכל כמפורט בנספחים הרלוונטיים לחוזה ההלוואה (לעיל ולהלן: "עוגן אג"ח לא צמוד" או "א", או "ב" או "ר" או "ג", לפי העניין).

מועד שינוי הריבית יהיה כמפורט בסל הרלוונטי. הבסיס לקביעת שיעור הריבית במועד העמדתה ובמועדי שינוי הריבית יהיה עוגן אג"ח לא צמוד האחרון הידוע בבוקר ה-10 לחודש הקודם לחודש בו מועמדת ההלוואה או משתנה הריבית, לפי העניין.

ג. בהלוואות על בסיס הפריים

"ריבית הפריים" משמע, ריבית הפריים שתהיה נהוגה בבנק מפעם לפעם בחשבונות דביטוריים במטבע ישראלי או, במקרים הרלבנטיים כמפורט בחוזה ההלוואה - ריבית בנק ישראל בתוספת 1.5000% (לעיל ולהלן: "פריים" ו/או "P"). שיעור הריבית ישתנה בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור ריבית הפריים בבנק או, לפי העניין, בבנק ישראל, החל מיום השינוי. ההלוואה אינה צמודה למדד.

5. הסבר על סכום ההחזר החודשי לחודש הראשון

סכום ההחזר החודשי לחודש הראשון ("ההחזר הראשון") מוצג עבור חודש תשלום מלא אך אינו כולל עמלות וריבית עבור תקופת הביניים, אשר תחול כאשר מועד הפרעון של התשלומים החודשיים של ההלוואה ויום העמדת ההלוואה בפועל, אינם חלים באותו יום של החודש. ישנם מקרים בהם סכום ההחזר החודשי הראשון המוצג באישור זה, מעוגל ל-2 ספרות אחרי הנקודה העשרונית, לפי כללי העיגול המקובלים / מעוגל כלפי מטה, ולפיכך ייתכנו שינויים בסכום ההחזר החודשי בעת העמדת ההלוואה בפועל. חישוב סכום ההחזר החודשי נעשה על סמך הנתונים הידועים נכון ליום הנפקת אישור עקרוני זה, ומתייחס לסכום ההחזר בהלוואה הזוהה להלוואה המבוקשת, לו היתה מבוצעת ביום הנפקת אישור עקרוני זה. סכום ההחזר החודשי לחודש הראשון עשוי להשתנות עד מועד העמדת ההלוואה בפועל וזאת בין היתר בהתאם למספר ימים שונה בכל חודש ובכל שנה.

בהלוואות בולט חלקי, סכום ההחזר הראשון המוצג הוא החזר ע"ח הריבית בלבד.

בהתייחס לחלק ההלוואה בה אושר הגרייס, סכום ההחזר הראשון המוצג הינו הסכום בתקופת הגרייס המלא או החלקי ככל וכפי שאושר.

בהלוואה בה אושר גרייס מלא או חלקי או בהלוואה בה אושר בולט מלא או חלקי, מובהר שאין דחיה בגין התשלומים הנלווים (לרבות, אך לא רק, עמלות ו/או אגרות ו/או פרמיות ביטוח). מלוא התנאים מפורטים בנספחים הרלוונטיים ככל שייחתמו אם ניתנה הלוואה בה אושר גרייס מלא או חלקי או הלוואה בה אושר בולט מלא או חלקי, לפי העניין.

6. הלוואות זכאות (מוכוונות)

שיעור הריבית בהלוואות זכאות (מוכוונות) או כל חלק מהן עשוי להיות שונה מזה הנקוב באישור עקרוני זה, עקב שינוי הריבית הממוצעת ו/או שינוי הריבית הנהוגה בבנק ו/או בעקבות כל חוזר ו/או הוראה ו/או הנחיה של משרד הבינוי והשיכון, כפי שייקבעו מעת לעת.

"זכאות"/"מוכוונת" - הלוואה במסגרת תוכנית סיוע של הממשלה (הלוואת שפיצר).

"שיעור הריבית הממוצעת" ו"שיעור הריבית הנהוגה בבנק", כהגדרתם בחוזה ההלוואה.

7. הערות כלליות

א. ההלוואות

בהלוואות צמודות מדד - הפרשי ההצמדה יחושבו בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני מועד פרעון של כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית לעומת המדד היסודי שנקבע להלוואה בהתאם להגדרתו בחוזה ההלוואה.

שחרור בחלקים

אם ההלוואה תבוצע בחלקים, תחול על חלקי ההלוואה שישוחררו לאחר השחרור הראשון (מכל סוג שהוא של הלוואה) (ובלבד שהשחרור הראשון האמור יבוצע עד תום תוקף אישור זה), אותה הפחתה או תוספת לריבית הבסיס שחלה במועד העמדת החלק הראשון בהלוואה.

ב. הוצאות, עמלות ורשימת מסמכים

ההוצאות והעמלות המתוארות ורשימת המסמכים המפורטים לעיל ולהלן, הינה רשימה שאינה סגורה ומתבססת על הצהרות מבקש ההלוואה ביחס למצבו של הנכס, אופן ניהול הרישומים לגבי וכו'. הבנק יהיה רשאי לדרוש הצגת מסמכים ו/או אישורים נוספים בהתאם לצורך לאחר בדיקת המסמכים והמידע שמסר ו/או ימסור מבקש ההלוואה.

ג. סכומי החיובים והעמלות לרבות הוצאות המועברות על ידי הבנק לצד שלישי

תשומת ליבכם להוצאות ולעמלות הקשורות לביצוע ההלוואה כגון: דמי הנפקת תעודת זכאות לזכאי משרד הבינוי והשיכון, דמי פתיחת תיק, דמי שמאות שישולמו ישירות לשמאי, שכר טרחה שישולמו ישירות לנוטריון עבור פיוי כח נוטריוני, אגרות שונות בגין רישום בטוחות לרשמים השונים (בהתאם לצורת רישום הנכס אשר ישמש כבטוחה להלוואה), ו/או הוצאות אחרות כמפורט בלוח העמלות המצומצם של הבנק המצורף לאישור עקרוני זה ואשר כולל את כל העמלות בהן תחויבו בגין העמדת מסגרת האשראי וכן הוצאות לצד שלישי.

ד. ביטוחים

ביטוח מבנה נכס

הבנק רשאי לדרוש מהלווים לבטח את מבנה הנכס המשמש כבטחון להלוואה וזאת כדי להבטיח את שלמותו ותקינותו, כאחת הבטוחות העיקריות להלוואה, וזאת עד לסילוק המלא של כל ההלוואות שהועמדו ושהבטחתן שועבד הנכס. הפוליסה הנדרשת היא פוליסת ביטוח מקיף כנגד הסיכונים שידרוש הבנק ובכללם גם סעיף כיסוי נגד נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים.

לפי הוראות המפקח על הבנקים זכותם של הלווים לבקש שמבנה הנכס יבטח בזיקה לסכום יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת. במקרה כזה, סכום הביטוח יהיה בהתאם לסכום יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס ובתוספת עד 20% מיתרת ההלוואה כאמור (להלן: "ביטוח נמוך משווי כינון"). במקרה נזק הכיסוי הביטוחי בחברת הביטוח יהיה סכום הנזק אך לא יותר מסכום הביטוח. עריכת ביטוח נמוך משווי כינון יוצרת חשיפה לנזק אשר עלול להיות לא מכוסה על ידי חברת הביטוח ומומלץ להתייעץ בקשר לכך עם מומחה בתחום הביטוח.

הפוליסה תכלול סעיף הקובע את הבנק כמוטב בלתי חוזר יחיד וכן סעיף על פיו לא ניתן יהיה לבטל את הפוליסה אלא בהסכמת הבנק.

ביטוח חיים

הבנק רשאי לדרוש מהלווים לבטח את עצמם למשך כל חיי ההלוואה, בפוליסת ביטוח חיים בה הבנק הינו מוטב בלתי חוזר יחיד, כך שבמקרה של פטירת אחד הלווים, חברת הביטוח תשלם לבנק את יתרת ההלוואה שזמן פרעונה טרם הגיע. במקרים בהם זכאים הלווים, על פי דין, להמציא לבנק פוליסת ביטוח לתקופה קצרה מהאמור לעיל, הבנק יהיה רשאי לשנות את סכום ההלוואה המאושר ו/או את תנאי ההלוואה ו/או לבטל את האישור העקרוני לעיל. למרות האמור לעיל, במסלול "משכנתא זהב" הבנק אינו דורש מהלווים לבטח את חייהם בפוליסת ביטוח חיים כתנאי לביצוע ההלוואה. עם זאת הלווים רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לבצע או לא לבצע ביטוח חיים כאמור והכל באחריותם הבלעדית.

ביטוח נכס וחיים - כללי

הלווים רשאים לבצע את ביטוח החיים ו/או את ביטוח מבנה הנכס המשועבד להבטחת ההלוואה באמצעות מעלות סוכנות לביטוח בע"מ (להלן: "מעלות") שהינה סוכנות ביטוח בבעלותו המלאה של הבנק בטלפון 03-9209444 או 3828*, אצל חברת/ות הביטוח עימה/ן תהיה קשורה מעלות מעת לעת או בכל חברת ביטוח בה יחפצו ובאמצעות כל סוכנות ביטוח שהיא.

ה. מסמכים לעיון בטרם החתימה בבנק

לידיעה, באתר האינטרנט של הבנק מוצגות טיוטות של נוסחי ההסכמים המשפטיים שעליהם תידרשו לחתום בפגישה שתיקבע לכם בבנק, וזאת בכדי שתוכלו לעיין בהם טרם החתימה עליהם. לתשומת הלב, כי רשימה זו אינה כוללת מסמכים שיימסרו לכם בנציגות לצורך החתמתם מחוץ לכותלי הסניף, ולא מהווה רשימה מלאה של כל המסמכים שיימסרו לחתימה בפגישה שנקבעה.

התנאים המחייבים הם אלו המפורטים במסמכים שיחתמו ביניכם לבין הבנק. אין באמור כדי להוות התחייבות להעמיד את ההלוואה ו/או לתנאים להעמדתה.

ו. מחשבון הלוואת משכנתא

עומד לרשותכם בכתובת www.blms.co.il מחשבון מקוון, המאפשר ביצוע סימולציות של תמהילים שונים של הלוואות בטווחי זמן שונים, לצורך קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל ההלוואות מהן מורכבת ההלוואה על סכום החזר החודשי, ועל הסכום שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה.

ז. בדיקת זכותכם לקבלת "הלוואת זכאות"

אם ברצונכם לברר את זכאותכם לקבלת "הלוואת זכאות" (הלוואה הניתנת לזכאים מתקציב המדינה או בסיוע של המדינה, למטרה של רכישת דירה או בנייתה), או את תהליך הנפקתה של "תעודת זכאות", באפשרותכם לפנות לנציג משכנתאות של הבנק, או לכתובת www.blms.co.il.

ח. פירעון מוקדם של ההלוואה

פירוט בעניין האפשרות לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם ותנאיה, לרבות עמלות הפירעון המוקדם הכרוכות בפירעון מוקדם של ההלוואה - ראו דף הסבר בעניין תנאי הפירעון המוקדם המצורף לאישור עקרוני זה.

תנאי האישור העקרוני כפופים - ל"בקשה לקבלת אישור עקרוני להקצאת מסגרת אשראי והסכמה בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981".

אין במתן אישור עקרוני זה משום התחייבות כלשהי של הבנק להעניק לנו את מסגרת האשראי ו/או להעמיד לנו את ההלוואה.

הלווים:

תאריך	פרידמן יואב	תאריך	פרידמן דקלה	תאריך	שם + חתימה
-------	-------------	-------	-------------	-------	------------

הנדון: בקשה לקבלת אישור עקרוני להקצאת מסגרת אשראי והסכמה בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א – 1981

1. הננו מבקשים בזאת מבנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק"), להקצות לנו מסגרת אשראי שסכומה הכולל לא יעלה בכל עת על 491,000 ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), ממנה נבקש לקבל על פי בחירתנו אשראים ו/או הלוואות בגבול מסגרת האשראי ובמהלך תקופת מסגרת האשראי, לפי תנאי ההלוואות ו/או האשראים הקיימים בבנק מעת לעת ביום קבלת ההלוואה או האשראי על ידינו (להלן: "ההלוואות"), וכנגד העמדת בטחונות לשביעות רצונו של הבנק ועמידה בכל הקריטריונים של הבנק לצורך קבלת מסגרת האשראי.
 2. הבנק רשאי לסרב ליתן לנו הלוואות בגבול מסגרת האשראי וכן רשאי הוא להקטין או לבטל את מסגרת האשראי, כן רשאי הוא שלא להעמיד לנו הלוואות אם בכל עת שהיא הבנק יקבע, כי כתוצאה משינוי כלשהו בהוראות הדין ו/או בהוראות/הנחיות בנק ישראל, העמדת הלוואה נוספת לרשותנו במסגרת האשראי הינה בלתי חוקית, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהסכם משכנתא מסגרת ו/או בחוזה ההלוואה ו/או בכל הסכם ו/או מסמך אחר עליו נחתום עם הבנק (להלן: "החוזה").
 3. הפרטים והנתונים שמסרנו ו/או שנמסרו לבנק הינם נכונים והבנק יהיה רשאי לעשות בהם שימוש לצורך בדיקת הבקשה למתן אישור עקרוני להקצאת מסגרת אשראי לטובתנו. האישור העקרוני לבקשה זו, אם ינתן, מותנה בכך שכל הנתונים שנמסרו על ידנו אכן יאומתו במסמכים שנתבקש להמציא לבנק, ואכן נמצא בפועל ו/או בכל דרך אחרת כפי שנידרש ע"י הבנק וכן בתנאי שלא יתגלו לבנק נתונים משמעותיים נוספים שלא פורטו בבקשה זו.
 4. פרטיות ושימוש במידע ונתוני לקוחות
 - א. נבקש להביא לידיעתך כי לצורך בחינת והעמדת מסגרת האשראי וההלוואות (בין אם יאושרו ובין אם לא), ניהולן וקבלת החלטות בקשר עמן, ולצורך כלל השירותים הניתנים על ידי הבנק או גורם מטעמו, הבנק יהיה רשאי לאסוף ולעבד פרטים אודות פעילות הלוואים, הערבים והממשכנים, ככל שיידרשו (להלן: "הלקוחות") בבנק, בחשבונות ו/או בכרטיסי האשראי, שימושי הלקוחות בשירותי הבנק השונים ובפלטפורמות השונות שיעמיד לרשות הלקוחות, לרבות מידע מפעילות הלקוחות בערוצים מקוונים ודיגיטליים (ובפרט אתרים ויישומונים אינטרנטיים וסלולריים). הלקוחות נדרשו ו/או יידרשו למסור לבנק מידע מפורט, פרטי וזיהוי אישיים וכן פרטים ונתונים ואפיונים נוספים אודותיהם, כאשר מסירת חלק מהם נדרשת על פי דין, ומסירת חלקם לאחר תלויה ברצונם ובהסכמתם של הלקוחות ונדרשת בקשר עם קבלת שירותים שונים מהבנק.
 - ב. ייתכן שפרטים ונתונים נוספים אודות הלקוחות ייאספו ויורכזו במאגרי הבנק ממקורות מידע חוקיים שונים, פנימיים או חיצוניים ו/או פומביים ויוצלו ע"מ מאגר נתוני הבנק על מנת לאמת פרטים אודות הלקוחות, לשם הערכת סיכונים, שיווק והגנה על אינטרסים לגיטימיים של הבנק.
 - ג. המידע הנאסף אודות הלקוחות בערוצים השונים והפרטים הנמסרים מפעם לפעם על ידי הלקוחות או אודות הלקוחות לבנק או הנאספים על ידו, דרושים לו לצורך מילוי חובותיו על פי כל דין; בקשר עם מתן שירות ללקוחות; קבלת החלטות בדבר מתן שירותים שונים, היקפם, אופן אספקתם וייעולם, לרבות לצורך הערכה ודירוג אשראי וסיכונים; התאמת שירותי הבנק לצרכי ומאפייני לקוחותיו, וכן לצרכים תפעוליים, שיווקיים, מחקרניים וסטטיסטיים, לרבות עיבוד, ניתוח ואפיון כלל המידע המצוי אודות הלקוחות בידי הבנק, וכן לשם דיוור ישיר של עדכונים, הצעות והטבות, ככל הנדרש בקשר עם מטרות אלו.
 - ד. הפרטים והנתונים שמסרנו ו/או שיימסרו לבנק, יוחזקו, כולם או חלקם, במאגרי מידע אצל הבנק, המוחזקים על ידי הבנק או עבורו בארץ ובחו"ל. הבנק רשאי למסור מידע כאמור, לרבות מידע שחלה עליו חובת סודיות ו/או חובת שמירת הפרטיות, לצדדים שלישיים (ובכלל זאת לגופים הנמנים על קבוצת הבנק), לפי כל דין ו/או ככל שיידרש לצורך עמידת הבנק בדרישות כל דין, לרבות ציות להוראות ניהול בנקאי תקין של המפקח על הבנקים ובקשר עם מתן כלל השירותים הניתנים על ידי הבנק או גורם מטעמו.
 - ה. זכות הבנק כאמור, תחול גם בנוגע למסירת מידע לכל חברת ביטוח (שירות או באמצעות סוכנות ביטוח) (להלן: "המבטח") שתבטח את הנכס ו/או את חיי הלוואים בביטוח חיים וכן לחברת "מעלות סוכנות לביטוח בע"מ" (להלן: "סוכנות הביטוח") וכן לגופים אשר עמם המבטח או סוכנות הביטוח היתקשרו מעת לעת וכן למשרד הבינוי והשיכון ו/או למשרד האוצר ו/או לכל גוף הקשור במימון חלק כל שהוא מההלוואות ו/או לגופים להם רשאי הבנק להעביר מידע בהתאם למסמכים עליהם נחתום. הבנק יהיה רשאי לקבל מכל גוף כאמור, והנכם מאשרים בזאת לכל גוף כאמור למסור לבנק, מידע, נתונים ומסמכים אודות הלקוחות ו/או ההלוואות ו/או הנכס, וזאת בהתייחס למידע, נתונים ומסמכים המצויים ו/או שיהיו מצויים בידי הגוף מוסר המידע כאמור, לרבות מידע שחלה עליו חובת סודיות ו/או חובת שמירת הפרטיות.
 - ו. הנכם מבקשים כי הבנק ימסור את הפרטים והנתונים אודותכם ו/או בקשר עם הבקשה ו/או ההלוואות, ככל שאלו יאושרו על ידי הבנק, לסוכנות הביטוח לצורך קבלת הצעות לרכישת מוצרי ביטוח חיים ו/או נכס מעת לעת, והנכם מאשרים בזאת לסוכנות הביטוח, לפנות אליכם בעניין זה, בין בכתב ובין בעל פה ולרבות באמצעות דואר אלקטרוני או במסרונים או בכל אמצעי אחר. לידיעתכם כי באפשרותכם לפנות לכל חברת ביטוח או סוכנות ביטוח אחרת לקבלת הצעת מוצרי ביטוח חיים ו/או נכס, לפי שיקול דעתכם.
 - במסמך זה "סוכנות הביטוח" - לרבות כל מי מטעמה ו/או חברת/ות ביטוח הקשורה/ות עמה מעת לעת.
- חתימת הלקוח (סעיף רשות):**
1. לידיעתכם כי במקרה שלא תמציאו לבנק פוליסת ביטוח חיים ו/או נכס מתאימה ו/או אישור בדבר חידוש פוליסה מתאימה ו/או במקרה שבו פוליסת ביטוח חיים ו/או נכס כאמור בוטלה ולא הומצאה חדשה, כנדרש במסמכי ההלוואה, הבנק יהיה רשאי למסור את פרטיכם ואת הנתונים הנדרשים אודותכם ו/או אודות הנכס ו/או אודות ההלוואה לסוכנות הביטוח ו/או לכל חברת ביטוח, לצורך הנפקת / חידוש פוליסת ביטוח ו/או בקשר עם עדכונים שוטפים שנדרשים במסגרת פוליסת ביטוח החיים ו/או הנכס שתופק. אין באמור בסעיף זה בכדי לחייב את הבנק לפעול בקשר עם האמור בו, אלא כפי שמפורט במסמכי ההלוואה.
 2. ככל שהבקשה מוגשת על ידיך גם עבור צד ג' ו/או שיועבר על ידיך לבנק מידע בנוגע לצד ג' כלשהוא, הרי שכל מידע, הסכמה, הצהרה ומסמך שניתנו ו/או ינתנו על ידיך לבנק, ייחשבו לכל דבר ועניין כאילו ניתנו גם על ידי כל צד ג', וכל מידע, הודעה ומסמך שיועברו אליך על ידי הבנק, ייחשבו לכל דבר ועניין כאילו הועברו על ידי הבנק גם לכל צד ג'. לפיכך, בין היתר, עליך לוודא כי פנייתך לבנק נעשית רק לאחר שבידך הרשאות מתאימות מכל צד ג' כאמור, לרבות בנוגע לאופן השימוש במידע על ידי הבנק, וכן עליך לוודא כי פנייתך תיעשה בהתאם להרשאות אלו.
 3. דגשים בנוגע לבקשה לאישור עקרוני המוגשת על ידכם
 - א. הנכם מאשרים כי הפרטים והנתונים שמסרתם ו/או שתמסרו לבנק הינם נכונים והבנק יהיה רשאי לעשות בהם שימוש כמפורט בתנאים אלו.
 - ב. ידוע לכם כי האישור העקרוני לבקשה זו, אם יינתן, מותנה בכך שכל הנתונים שמסרתם אכן יאומתו במסמכים שתמציאו לבנק, לפי בקשתו, וכן בתנאי שלא יתגלו לבנק נתונים משמעותיים נוספים שלא פורטו בבקשה זו, וכי תחתמו ותמציאו מסמכים ותעמידו בטוחות ובטחונות על פי דרישת הבנק.
 - ג. במידה ואין באפשרות הבנק לתת אישור עקרוני בהתאם לבקשה שהוגשה על ידכם, הנכם מאשרים לבנק לבחון את הבקשה באמצעות שינוי של חלק מהנתונים שהתבקשו על ידכם (כך למשל סכום הלוואה שונה / תקופת הלוואה שונה / סכומים שונים בתמהיל מסלולי ההלוואות וכיו"ב), וכי ככל שהאמור יאושר על ידי הבנק, יועבר אליכם אישור עקרוני שמתייחס לנתוני הבקשה, כפי שהם עודכנו כאמור.
 - ד. לצורך הפקת דפי מידע בקשר עם ההלוואות, ככל שאלו יועמדו לנו על ידי הבנק, נהיה רשאים לקבל כרטיס מידע, וזאת באמצעות פנייה למוקד שירות הלקוחות בטלפון *6062 או באחת מנגיגויות המשכנתאות בבנק. לוויים שברשותם כרטיס אשראי ו/או כרטיס למשיכת מזומנים ו/או כרטיס מידע שהונפק על ידי הבנק בחשבון המתנהל בבנק, יכולים לקבל באמצעות מידע על כל ההלוואות שהועמדו על ידי הבנק ושהתשלומים בגינם מחויבים באותו חשבון, ללא צורך בכרטיס מידע נוסף. גישה למידע כאמור קיימת גם באמצעות האינטרנט, וזאת ללוויים שלהם חשבון המתנהל בבנק אשר יש להם גישה אליו באמצעות האינטרנט.
 - הנכם מאשרים כי ידוע לכם כי אין בהגשת בקשה זו ו/או באישורה העקרוני (ככל שיינתן) ו/או במידע שנמסר לכם בקשר עם ההלוואות ו/או במסמכים שיועברו על ידכם בקשר אליהן, משום התחייבות כלשהי של הבנק להעניק לכם את מסגרת האשראי ו/או את ההלוואות ו/או התחייבות כלשהי לגבי תנאי ההלוואות ו/או המועדים בה ינתנו ו/או כל דבר אחר בקשר עם ההלוואות.

חתימת המבקשים

תאריך	פרידמן יואב	תאריך	פרידמן דקלה	תאריך	שם + חתימה
					שם + חתימה



דף הסבר - עמלות פרעון מוקדם

לקוחות נכבדים,

נגיד בנק ישראל קבע **בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדירה), התשס"ב - 2002** (להלן: "צו הבנקאות") נוסחה לחישוב עמלת פרעון מוקדם המביאה לידי ביטוי חלק מההפסד הכלכלי שנגרם לבנק בעקבות הפרעון המוקדם של הלוואה, הנעשה על ידי הלקוח, לפני מועד הפרעון המוסכם בין הלקוח לבנק. לגבי רוכשי דירות שקיבלו את הלוואתם בתקופה שבין 16.11.1981 לבין 10.7.1989, חישוב עמלות הפרעון המוקדם נעשה גם על פי חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה, התשנ"ג - 1993).

להלן פירוט רכיבי עמלת הפרעון המוקדם, העשוי לעזור לכם בקבלת החלטה על המועד הטוב ביותר לביצוע הסילוק:

1. עמלה תפעולית (דמי טיפול)

העמלה נגבית בגין העלות התפעולית של הפעולה, בסכום המירבי שנקבע ע"י המפקח על הבנקים העומד היום על סך 60.00 ש"ח. המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מזמן לזמן.

2. עמלת אי הודעה מוקדמת

עמלה בגובה **0.1%** מהסכום הנפרע, כפיצוי על ההפסד שנגרם לבנק בגלל חוסר יכולתו למחזר בזמן את הכספים שנפרעו (במקרה זה יאלץ הבנק להשקיע את הכסף לטווח קצר ובתנאים נחותים מאשר שיעור הריבית בהלוואה). רכיב זה מתבטל, אם הלווים נותנים לבנק הודעה מוקדמת, בהתראה של לפחות **10 ימים מראש**, על כוונתם לסלק (סילוק מלא / חלקי) את ההלוואה, ובתנאי שהתשלום ע"י הסילוק יבוצע החל מהיום ה- **11** מיום מתן ההודעה ועד ל- **45 ימים** מיום מתן ההודעה. הודעה מוקדמת שלא מקיימת דרישה זו, לא תחשב כהודעה מוקדמת לצורך חיוב בעמלת אי-הודעה מוקדמת, ותגרום לחיוב הלווה בעמלה זו.

ההודעה המוקדמת יכול שתיתן באחת מהדרכים הבאות:

- (1) על ידי מסירתה בכתב באחד מסניפי הבנק.
- (2) במשלוח בדואר לכתובת ת.ד. 69 תל אביב, מיקוד 6100001, ורואים את ההודעה המוקדמת כנמסרה ביום שנתקבלה בבנק, ובדואר רשום - 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.
- (3) באמצעות פקסימיליה למספר 03-7100541.
- (4) באמצעות שיחה טלפונית למרכז שירות הלקוחות בבנק, בטלפון *6062.

עמלה זו לא תיגבה במקרה בו ממוחזרת ההלוואה באמצעות הבנק, דהיינו במקרה בו מעמיד הבנק הלוואה חלופית לצורך הפרעון המוקדם של ההלוואה הנפרעת, וכן בפרעון מוקדם המבוצע במקרה של פטירת הלווה.

3. עמלת היוון

העמלה נגבית בגין ההפסד שנגרם לבנק כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית בהלוואה במועד הפרעון המוקדם לבין הריבית הממוצעת¹ במועד הפרעון המוקדם או כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה לבין שיעור הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם, לפי הנמוך מביניהם (לעניין זה, ראה גם סעיף 4 להלן). חישוב עמלה זו מבוצע בדרך ההיוון, כפי שנקבע בנוסחה ע"י המפקח על הבנקים.

3.1. כאשר שיעור הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם נמוך משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם, תיגבה עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית החלה על ההלוואה ביום הפרעון המוקדם. עמלה זו תחושב בהתאם לנוסחה הקבועה בצו הבנקאות.

3.2. על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, אם שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה נמוך משיעור הריבית על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה, תיגבה עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום הפרעון המוקדם, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה. עמלה זו תחושב בהתאם לנוסחה הקבועה בצו הבנקאות. לא פורסמה הריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה, יראו את הריבית החלה על ההלוואה, במועד העמדת ההלוואה, כריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה.

3.3. הבנק יגבה בפועל את העמלה הנמוכה מבין העמלה האמורה בפסקת משנה 3.1 והעמלה האמורה בפסקת משנה 3.2 לעיל.

3.4. 3.4.1. בהלוואות מכספי הבנק, שניתנו כהלוואות משלימות² לזכאי משרד השיכון, ובנוסף להלוואה מוכוונת³ שקיבל, יש להפחית מהסכום שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:

- 10% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שנה אך פחות משנתיים מיום מתן ההלוואה.
- 20% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שנתיים אך פחות משלוש שנים מיום מתן ההלוואה.
- 30% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מארבע שנים מיום מתן ההלוואה.
- 40% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום ארבע שנים או יותר מיום מתן ההלוואה.

3.4.2. בכל ההלוואות האחרות מכספי בנק, יש להפחית מהסכום שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:

- 20% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מחמש שנים מיום מתן ההלוואה.
- 30% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום חמש שנים או יותר מיום מתן ההלוואה.

3.5. חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה), התשנ"ג-1993, מקל עם רוכשי דירות מגורים שקיבלו את הלוואתם בין ה- 16.11.1981 עד ה- 10.7.1989.

3.5.1. כאשר מחיר הדירה ביום רכישתה היה נמוך מ- \$85,000 ושיעור ריבית ההלוואה עולה על 7.5%, יחושבו הפרשי היוון בין הריבית הממוצעת לבין ריבית של 7.5% בלבד (ולא לפי שיעור הריבית הקבוע בחוזה ההלוואה). לסכום זה תתווסף עמלה השווה לשלושה חודשי ריבית על יתרת הקרן ביום הפרעון, בהתאם לאחוז הריבית המקורית הקבוע בחוזה ההלוואה.

על עמלה זו יחושבו ההפחתות בהתאם לסעיפים 3.4.1 ו- 3.4.2 לעיל.

העמלה שהלקוח יחויב בפועל תהיה הנמוכה מבין (א) העמלה המפורטת בסעיף 3.1 או 3.2 לעיל, לפי העניין, לבין (ב) העמלה המפורטת בסעיף זה.

¹ "הסכום הנפרע" - סכום הקרן הנפרע בפרעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין, לפי העניין, ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפרעון המוקדם.
² "ריבית ממוצעת" - הריבית האחרונה הידועה, שפרסם המפקח על הבנקים, ב- 10 לחודש או בכל מועד אחר שייקבע ע"י בנק ישראל, ושהודעה עליה ניתנה לתאגידים הבנקאיים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן הלוואות מוכוונות, שנתנו תאגידים בנקאיים או לפי חישוב אחר, והכל כפי שקבע המפקח באישור ועדת הכספים. המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעת בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות.

³ "הלוואה משלימה" - הלוואה שאינה הלוואה מוכוונת, שניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי למי שזכאי להלוואה מוכוונת, בנוסף להלוואה המוכוונת ולאותה מטרה ללא תלות במועד שבו ניתנה ההלוואה.

⁴ "הלוואה מוכוונת" - הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות המנויה בתוספת, לצו הבנקאות, בין אם ניתנה בפקדונות למתן הלוואות של הגופים האמורים ובין אם ניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי.



3.5.2. כאשר מחיר הדירה ביום רכישתה היה גבוה מ- \$85,000 ושיעור ריבית ההלוואה עלה על 10%, יחושבו הפרשי היוון בין הריבית הממוצעת לבין הריבית הקבועה בחוזה ההלוואה כאשר בגין פער הריבית המתייחס לריבית העולה על 10% תינתן הנחה בגובה שליש. על סכום זה יחושבו ההפחתות בהתאם לסעיפים 3.4.1 ו- 3.4.2 לעיל.

3.6. נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב העמלה האמורה בסעי' 3.1 ו- 3.2 לעיל, על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנוטרה עד יום הפרעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה של הלוואות בריבית משתנה, כמפורט להלן - לתקופה שנוטרה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

3.7. היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם (ככל שנעשה חישוב לפי סעיף 3.1 לעיל) או גבוה או שווה לשיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (ככל שנעשה חישוב לפי 3.2 לעיל), הרי שיתרת הסכום המהווה לפי סעיף 3.1 או 3.2 לעיל, לפי העניין, תקוזז מסכום העמלות שבסעיף 1 לעיל (עמלה תפעולית), סעיף 2 לעיל (עמלת אי-הודעה מוקדמת) וסעיף 5 להלן (עמלת מדד ממוצע).

4. הלוואות בריבית משתנה

- בהלוואות בהן שיעור הריבית משתנה במהלך חייה ההלוואה, כאשר שיעור הריבית המשתנה אינו ידוע בעת העמדת ההלוואה.
- 4.1. לצורך חישוב עמלת היוון כמפורט בסעי' 3.1 ו- 3.2 לעיל, יתחשב יתרת הקרן במועד שבו חל או היה יכול לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע.
 - 4.2. לא תיגבה עמלת היוון בהלוואות, בהן מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או כאשר הם ידועים, אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (לדוגמא, הלוואה בריבית על בסיס הפריים).
 - 4.3. נעשה הפרעון המוקדם ביום שינוי הריבית - תיגבה עמלה תפעולית בלבד (סעי' 1 לעיל) - (לדוגמא, הלוואה בריבית משתנה כל שנה / משתנה כל שנתיים, כאשר הפרעון הינו ביום שינוי הריבית).
 - 4.4. לצורך חישוב העמלה המפורטת בסעיף 3.1, ו- 3.2 לעיל ולצורך האמור בסעיף 3.7 לעיל, יראו את הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון כריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה.

5. עמלת מדד ממוצע

בהלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן תגבה עמלה נוספת בגובה הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב- 12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפרעון. עמלה זו נגבית רק כאשר הפרעון הוא בין ה- 1 ל- 15 בחודש לפני הצהריים. לעומת זאת, כאשר הפרעון מתבצע במחצית השנייה של החודש, דהיינו מה- 16 ועד ל- 31 בחודש לפני הצהריים, הלווים פטורים מתשלום זה, אולם יש לציין כי הפרעון המוקדם מבוסס על המדד הידוע.

6. הלוואות במט"ח

בהלוואות במט"ח, נוסף על העמלות המפורטות בסעי' 1-2 לעיל, כאשר הלווה נתן הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים, תגבה עמלה בגובה הפרשי השער, שבין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם, לבין שער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. לענין סעיף זה יראו כיום עסקים כל יום שבו נערך מסחר במט"ח הן בארץ והן בחו"ל.

משמעות האמור לעיל היא כי כאשר יבוצע פירעון במתן הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים (עיתוי הפירעון המוקדם) חשבון סופי (הכולל תשלום העמלה הנ"ל) יוכל להיערך רק בתום שני ימי עסקים (עיתוי תשלום העמלה).

עמלה בגובה הפרשי השער לא תתווסף לעמלת פירעון מוקדם בעת מימוש משכנתא/משכון על דירה יחידה.

7. הלוואות מוכוונות

בפרעון מוקדם של הלוואות מוכוונות לא תגבה עמלת פרעון מוקדם, על כל רכיביה.

8. פרעון מוקדם חלקי

- 8.1. בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים מסוימים (כגון: קיצור תקופת ההלוואה על ידי פרעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי הבנק לחשב את העמלה (על פי הנוסחה) בגין ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפרעונים הוקדם.
- 8.2. בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, יחשב הבנק את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של ההלוואה אשר נפרע בפרעון מוקדם.
- 8.3. מבלי לפגוע באמור לעיל, אם יבוצע פרעון מוקדם חלקי, תתקצר תקופת ההלוואה. עם זאת, הלווה יהיה רשאי לפנות בכתב לבנק בתוך 10 ימים ממועד ביצוע הפרעון המוקדם החלקי כאמור, ולבקש כי תקופת ההלוואה לא תתקצר, אלא יוקטנו התשלומים החודשיים, באופן יחסי לאור הפרעון המוקדם החלקי כאמור, וזאת עד תום תקופת ההלוואה.

9. פרעון מוקדם עקב ביצוע (מימוש) משכנתא/משכון על דירה יחידה

בחוק הבנקאות (שירות ללקוח) (תיקון מס' 17), התשע"ב - 2011 (להלן: "החוק"), נקבע כי תאגיד בנקאי לא יהיה רשאי לגבות עמלת פירעון מוקדם בעת ביצוע (מימוש) משכנתא או בעת מימוש משכון על דירה יחידה המשמשת למגורים של יחיד (להלן: "הדירה"), אם המשכנתא/המשכון נרשמו להבטחת הלוואה לדיר, אלא אם התקיימו אחד מהתנאים הבאים:

1. התמורה שהתקבלה בעת מכירת הדירה עולה על 2.5 מיליון ש"ח, כשהסכום צמוד למדד וניתן לעדכון, כמפורט בחוק.
 2. ככל שהתמורה שהתקבלה בעד מכירת הדירה עולה על מלוא חוב ההלוואה ולא עולה על הסכום הנקוב בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה לגבות עמלת פירעון מוקדם וזאת בסכום שהינו עד לסכום ההפרש שבין התמורה בעד מכירת הדירה לבין מלוא החוב בהלוואה.
- עמלת הפרעון המוקדם שתיגבה במקרים כאמור תבוצע בהתאם לסעיף 3 לעיל (עמלת היוון).

10. מתן אישור לסילוק ההלוואה על ידי הבנק

לאחר ביצוע פירעון מלא של ההלוואה, ימסור הבנק ללווה אישור סילוק בו ייכתב כי הלווה פרע את מלוא ההלוואה, ואם הנכס המשועבד אינו משועבד לטובת הבנק להבטחת הלוואות אחרות שטרם נפרעו, יציין הבנק באישור כי אין לו אינטרס בנכס ששועבד לטובתו להבטחת ההלוואה וכי הבנק מחויב לבטל את השעבודים בגין ההלוואה תוך פרקי הזמן המפורטים בסעיף 9א. לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א - 1981.

תנאי עמלת הפרעון המוקדם לרבות התנאים לגבייתתה/או לשיעורה/או לתשלומה/או כל פרט הכלול בדף הסבר זה עשויים להשתנות בהתאם לקביעת בנק ישראל (או כל רשות מוסמכת אחרת) מזמן לזמן, וכל תיקון/או שינוי כאמור יחייבו את הלווה בכל עת. הבנק יגבה את השיעורים והסכומים המירביים של עמלת הפרעון המוקדם כפי שיהיו מעת לעת. במקרה של סתירה בין המתפרסם לעיל לבין צו הבנקאות, יקבע נוסח הצו, או כל חוק, או הוראת שעה, כפי שיהיו בתוקף מפעם לפעם.

נבהיר כי האמור לעיל הינו מידע אשר נועד למתן פרטים בדבר עמלת הפרעון המוקדם ודרך חישובה ואולם, הבנק אינו ולא יהיה אחראי בכל דרך שהיא לשקילות הכדאיות לביצוע פרעון מוקדם בהלוואה, ולרבות לעניין מועד ביצוע הפרעון המוקדם, סכומו ובחירת ההלוואה בה ייזקף סכום הפרעון המוקדם, שהינם באחריותו הבלעדית של הלווה.

לפרטים נוספים ובירורים בנושא עמלת פרעון מוקדם ניתן לפנות למוקד שירות הלקוחות בטל' 6062* או 03-7100500



דוגמאות לחישוב שיעור עמלת פרעון מוקדם (להמחשה בלבד)

סכום ההלוואה – 100,000 ש"ח; שיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם – 6.5%; תקופה ההלוואה – 20 שנים.

עמלת אי הודעה מוקדמת (בש"ח)			עמלת היוון (בש"ח)						
סוג ההלוואה	שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד הפרעון המוקדם	שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד העמדת שינוי שיעור הריבית האחרון***	בתום שנה אחת	בתום 4 שנים	בתום 10 שנים	עמלה תפעולית (בש"ח)	בתום שנה אחת	בתום 4 שנים	בתום 10 שנים
ריבית קבועה	4%	7%	19,879.74	13,399.44	5,585.22	60	94.79	88.86	65.66
ריבית קבועה	4%	5%	8,617.87	5,763.08	2,342.72	60	94.79	88.86	65.66
ריבית קבועה משלימה לזכאות	4%	7%	15,903.79	10,049.58	4,787.33	60	94.79	88.86	65.66
ריבית קבועה משלימה לזכאות	4%	5%	6,894.29	4,322.31	2,008.05	60	94.79	88.86	65.66
משתנה כל חמש שנים	4%	7%	6,390.08	1,710.46	0	60	94.79	88.86	0
משתנה כל חמש שנים	4%	5%	2,612.25	689.64	0	60	94.79	88.86	0
משתנה כל חמש שנים משלימה לזכאות	4%	7%	5,112.06	1,282.84	0	60	94.79	88.86	0
משתנה כל חמש שנים משלימה לזכאות	4%	5%	2,089.80	517.23	0	60	94.79	88.86	0

* בהלוואה בריבית משתנה – שיעור הריבית בהלוואה שהינו לאחר שינוי הריבית האחרון.

** בהתייחס להלוואה בריבית קבועה.

*** בהתייחס להלוואה בריבית משתנה כל חמש שנים.

הבהרות ביחס לדוגמאות:

- הדוגמאות מתייחסות לפרעון מוקדם של מלוא סכום יתרת ההלוואה המבוצע במחצית השנייה של החודש.
- העמלה התפעולית אינה משתנה בהתאם למועד פרעון ההלוואה.
- הסכומים המפורטים לעיל ביחס לעמלת היוון ועמלת אי-הודעה מוקדמת מחושבים על יתרת הקרן הלא צמודה. בעת הפרעון יחושב סכומם על סכום הקרן הנפרע בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת ריבית שנצברו עד יום הפרעון המוקדם.
- פרעון במחצית הראשונה של החודש יכלול גם עמלת מדד ממוצע.

אישור הלווים: (רק במקרה של מסירת דף הסבר זה בסניף)
מאשר קבלת דף ההסבר בסניף.

הלווים:

שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה	תאריך
שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה	תאריך