

תאריך: 09/12/2025

דף הסבר למבקש הלוואה אודות האישור העקרוני

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם ושבזכותו הבנק נענה באופן עקרוני לבקשתכם לקבל הלוואה לדיוור ("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 לדיוור העיקריים בישראל

יש בישראל חמישה מסלולי הלוואה עיקריים לדיוור

הלוואה לדיוור	ריבית	בסיס הריבית	הצמדה
קבועה צמודה	צמודה	-	מדד המחירים לצרכן
קבועה לא צמודה	צמודה	-	ללא
משתנה פריים	משתנה	ריבית הפריים (ריבית בנק ישראל + 1.5%)	ללא
משתנה צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח לא ממשלתיות)	מדד המחירים לצרכן
משתנה לא צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח לא 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 השוואת 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 לדיוור 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.co.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 התמיהל 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 (למעט הפרשי הצמדה, אם ישנם) לכל אורך תקופת ההלוואה. בתחילת התקופה רכיב הריבית בכל תשלום הוא גבוה והולך ופוחת בכל תשלום. במקביל גדל עם חלוף הזמן רכיב הקרן בתשלומים.

תאריך: 09/12/2025
מס' בקשה: 79957417

סניף מבצע: 052
טלפון הסניף: 04-9518200

לכבוד
שמות המבקשים: בונן יצחק
כתובת: --
טלפון: 0544514963

אישור עקרוני להלוואה לדיור

1. פרטי הלווים:

שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות
בונן	יצחק	318742616

2. האם נדרשים ערבים: לא

3. פרטי הנכס:

ישוב	רחוב	מס'	דירה	שווי נכס	נכס לשעבוד	סוג דירה	סוג בטוחה	מקום רישום הנכס	פרטי גושים וחלקות
נהריה				1,000,000	כן	דירה יחידה	הבטחון יקבע בעתיד		גוש חלקה

4. סך ההלוואה המבוקשת: 750,000.00 ש"ח

סל אחד 1	סל אחד 2	סל אחד 3	סל מוצע
קבועה לא צמודה 100.0%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 50.0%	קבועה צמודה 30.0%
משתנה פריים 33.3%	משתנה פריים 33.3%	משתנה פריים 50.0%	קבועה לא צמודה 35.0%
משתנה צמודה כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי 33.4%	משתנה פריים 15.0%	משתנה לא צמודה כל 3 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי 20.0%	
תקופה (בחודשים)	360	360	360
הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	5.215%	5.824%	5.599%
סכום החזר חודשי ראשון*	4,067.52	3,955.20	3,867.31
סכום החזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)**	4,067.52 (01/2026)	5,360.27 (12/2055)	5,105.29 (12/2055)
סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***	1,464,667.20	1,635,976.26	1,586,528.04

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

* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

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

*** על ידי הפחתת סכום ההלוואה המבוקשת מסכום זה מתקבל סך הסכום הצפוי לתשלום בגין ריבית, הצמדה ועמלות.

סל אחיד 1

	סה"כ	מסלול 1	
1		קבועה לא צמודה	שם ההלוואה
2	750,000	750,000	סכום ההלוואה (ש"ח)
3		360	תקופת ההלוואה (חודשים)
4		5.090%	שיעור הריבית השנתית
5	5.215%		הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
6	4,067	4,068	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא)(ש"ח)
7	4,067 (01/2026)	4,067 (01/2026)	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית(חודש התשלום)
8	1,464,667 (כולל עמלות)	1,464,307	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד סוף תקופת ההלוואה (ש"ח)
9	360.00		עמלות (ללא הוצאות לצד ג' *)
10		כן	האם קיימת עמלה פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית

החישבים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

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

סל אחיד 2

	סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	שם ההלוואה	
1		משתנה צמודה כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	
2	750,000	250,000	250,000	250,000	סכום ההלוואה (ש"ח)	
3		360	360	360	תקופת ההלוואה (חודשים)	
4		3.710%	5.500%	5.270%	שיעור הריבית השנתית	
5		עוגן אג"ח בתוספת 1.951%	הריבית הבסיסית (פריים) בניכוי 0.250%		בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	
6	5.824%				הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)	
7	3,955	1,152	1,419	1,384	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש"ח)	
8	5,360 (12/2055)	2,493 (12/2055)	1,484 (10/2050)	1,383 (01/2026)	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	
9	1,635,976 (כולל עמלות)	618,551	518,965	498,100	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד סוף תקופת ההלוואה (ש"ח)	
10	360.00				עמלות (ללא הוצאות לצד ג' *)	
11		כן, למעט במועדי עדכון הריבית	לא	כן	האם קיימת עמלה פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	

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

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

סל אחיד 3

	סה"כ	מסלול 2	מסלול 1	
1		משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה
2	750,000	375,000	375,000	סכום ההלוואה (ש"ח)
3		360	360	תקופת ההלוואה (חודשים)
4		5.310%	5.140%	שיעור הריבית השנתית
5		הריבית הבסיסית (פריים) בניכוי 0.440%		בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
6	5.354%			הריבית הכוללת (כולל החזיה ותחזיות עמלות ותחזיות)
7	4,130	2,085	2,045	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש"ח)
8	4,225 (10/2050)	2,179 (10/2050)	2,045 (01/2026)	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)
9	1,498,806 (כולל עמלות)	762,142	736,304	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד סוף תקופת ההלוואה (ש"ח)
10	360.00			עמלות (ללא הוצאות לצד ג' *)
11		לא	כן	האם קיימת עמלה פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית

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

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

	סה"כ	מסלול 4	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	
1		משתנה לא צמודה כל 3 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	משתנה פריים	קבועה לא צמודה	קבועה צמודה	שם ההלוואה
2	750,000	150,000	112,500	262,500	225,000	סכום ההלוואה (ש"ח)
3		360	360	360	360	תקופת ההלוואה (חודשים)
4		שפיצר	שפיצר	שפיצר	שפיצר	אופן תשלום
5		4.880%	5.600%	4.890%	3.700%	שיעור הריבית השנתית
6		עוגן אג"ח בתוספת 1.145%	הריבית הבסיסית בניכוי 0.150%			בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
7	5.599%					הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
8	3,867	794	646	1,392	1,036	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא)(ש"ח)
9	5,105 (12/2055)	879 (01/2053)	675 (10/2050)	1,391 (01/2026)	2,159 (12/2055)	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית(חודש התשלום)
10	1,586,528 (כולל עמלות)	307,785	236,128	500,962	541,294	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד סוף תקופת ההלוואה (ש"ח)
11	360.00					עמלות (ללא הוצאות לצד ג' *)
12		כן, למעט במועדי עדכון הריבית	לא	כן	כן	האם קיימת עמלה פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית

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

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

5. הערות המאשר:

6. מידע נוסף:

אישורנו עקרונית בתאריך 09/12/2025 את בקשתך לקבלת הלוואה למטרת רכישת דירה יד שניה, בהתאם ובכפוף לפרטים שנמסרו לנו על ידך.

אישור זה מבטל אישור קודם ככל שהיה בבקשה זו.

6.1. בכל סוגי ההלוואות (למעט חלק מהלוואות זכאות), שיעור הריבית הנ"ל מורכב מבסיס לקביעת שיעור ריבית אובייקטיבי חיצוני (להלן: "העוגן") וממרווח.

6.2. סוגי העוגנים ומנגנון קביעת הריבית בהלוואות השונות

(שיעור העוגן, כהגדרתו להלן ובמסמכי ההלוואה, עשוי להשתנות וייקבע ביום ביצוע ההלוואה).

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

שינוי העוגן יהיה בהתאם לקבוע בתוספת להסכם ההלוואה.

בכל מקרה של שינוי בריבית הפריים, תוקף השינוי בשיעור בריבית בהלוואה יהיה מיום השינוי בריבית הפריים בלבד.

6.2.2. בהלוואות צמודות למדד בריבית קבועה המבוצעות בחלקים, העוגן ריבית מתן ממוצעת הנקבע לפי שיעור הריבית הקבועה בגין אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים במגזר צמוד מדד, לתקופת ההלוואה המתפרסם בטבלת המידע שמפרסם בנק ישראל פעם בחודש ב"דוח חודשי על הלוואות לדיור – מידע על הריבית" "לוח 01 – אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים לפי: תקופה לפירעון, שיעור המימון (LTV) ושיעור ההחזר מהכנסה – מגזר צמוד מדד" של סה"כ בנקים נותני משכנתאות.

מובהר כי הנתונים בטבלת המידע מפורסמים במונחים אפקטיביים, ולשם קביעת העוגן, הבנק יחשבם במונחים נומינליים שנתיים, כך שעשוי להיות שוני בין הנתון המופיע בטבלת המידע לבין נתוני ההלוואה לגבי שיעור העוגן.

היה ותפורסם טבלת המידע בתדירות שונה או באופן שונה, יקבע העוגן לפי הטבלה שתפורסם, בשינויים המחייבים.

שיעור הריבית לכל אחד מהחלקים הנוספים, לאחר החלק הראשון יקבע בהתאם לאמור בסעיף תוקף ריבית ובסעיף הלוואות המבוצעות בחלקים שלהלן.

6.2.3. בהלוואות צמודות למדד בריבית משתנה המבוססות על אג"ח ממשלתי

"**הבסיס לקביעת שיעור הריבית**" - שיעור התשואה הריאלי הממוצע האחרון הידוע כפי שהוא התפרסם על ידי בנק ישראל, של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הצמוד, אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כפי שמופיע בטבלת "התשואות הנומינליות והריאליות המחושבות על בסיס מודל - נתוני התשואות משמשים כתחזיות הנדרשות לצורך חישוב "הריבית הכוללת החזויה" הקבועה בהוראת נב"ת 451 בגיליון "תשואה ריאלית הנגזרת מהמודל (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורה האחרונה שפורסמה בעמודה המתייחסת לתקופה המקבילה לתקופת שינוי הריבית כשהוא נלקח עם 3 ספרות אחרי הנקודה העשרונית, ללא ביצוע עיגול.

לא פרסם בנק ישראל את הבסיס לקביעת שיעור הריבית האמור לעיל, מכל סיבה שהיא, ו/או הופסק השימוש במנגנון האמור לעיל על ידי בנק ישראל, יהיה הבנק רשאי לקבוע לפי שיקול דעתו בסיס אחר לקביעת שיעור הריבית ובלבד שיהיה מבוסס על בסיס אובייקטיבי חיצוני כחלופה לבסיס לקביעת שיעור הריבית המצוין לעיל (להלן: "**הריבית החלופית**").

בנוסף לכך, ייתכנו מקרים בהם בשל המעבר לשימוש בריבית החלופית תידרש לדעת הבנק התאמה של המרווח.

הבנק יודיע על החלפת הריבית כאמור וכן על שינויים בשיעורי המרווח, ככל שיידרשו, בכפוף להוראות הדין.

נקבעה ריבית חלופית, יראו את המונח "הבסיס לקביעת שיעור הריבית" בכתב זה וביתר מסמכי הבנק הרלוונטיים, כמתייחס לשיעור הריבית החלופית לכל דבר ועניין.

6.2.4. בהלוואות שקליות בריבית קבועה המבוצעות בחלקים העוגן ריבית מתן ממוצעת הנקבע לפי שיעור הריבית הקבועה בגין אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים במגזר הלא צמוד, לתקופת ההלוואה המתפרסם בטבלת המידע שמפרסם בנק ישראל פעם בחודש ב"דוח חודשי על הלוואות לדיור - מידע על הריבית" "לוח 02 - אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים לפי: תקופה לפירעון, שיעור המימון (LTV) ושיעור ההחזר מהכנסה - מגזר לא צמוד" של סה"כ בנקים נותני משכנתאות.

מובהר כי הנתונים בטבלת המידע מפורסמים במונחים אפקטיביים, ולשם קביעת העוגן, הבנק יחשבם במונחים נומינליים שנתיים, כך שעשוי להיות שוני בין הנתון המופיע בטבלת המידע לבין נתוני ההלוואה לגבי שיעור העוגן.

היה ותפורסם טבלת המידע בתדירות שונה או באופן שונה, יקבע העוגן לפי הטבלה שתפורסם, בשינויים המחייבים.

שיעור הריבית לכל אחד מהחלקים הנוספים, לאחר החלק הראשון יקבע בהתאם לאמור בסעיף תוקף ריבית ובסעיף הלוואות המבוצעות בחלקים שלהלן.

6.2.5. בהלוואות לא צמודות בריבית משתנה המבוססות על אג"ח ממשלתי

"**הבסיס לקביעת שיעור הריבית**" - שיעור התשואה הנומינלי הממוצע האחרון הידוע כפי שהוא התפרסם על ידי בנק ישראל, של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא צמוד, אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כפי שמופיע בטבלת "התשואות הנומינליות והריאליות המחושבות על בסיס מודל - נתוני התשואות משמשים כתחזיות הנדרשות לצורך חישוב" הריבית הכוללת החזויה" הקבועה בהוראת נב"ת 451 בגיליון "תשואה נומינלית הנגזרת מהמודל (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורה האחרונה שפורסמה בעמודה המתייחסת לתקופה המקבילה לתקופת שינוי הריבית כשהוא נלקח עם 3 ספרות אחרי הנקודה העשרונית, ללא ביצוע עיגול.

לא פרסם בנק ישראל את הבסיס לקביעת שיעור הריבית האמור לעיל, מכל סיבה שהיא, ו/או הופסק השימוש במנגנון האמור לעיל על ידי בנק ישראל, יהיה הבנק רשאי לקבוע לפי שיקול דעתו בסיס אחר לקביעת שיעור הריבית ובלבד שיהיה מבוסס על בסיס אובייקטיבי חיצוני כחלופה לבסיס לקביעת שיעור הריבית המצוין לעיל (להלן: "**הריבית החלופית**"). בנוסף לכך, ייתכנו מקרים בהם בשל המעבר לשימוש בריבית החלופית תידרש לדעת הבנק התאמה של המרווח. הבנק יודיע על החלפת הריבית כאמור וכן על שינויים בשיעורי המרווח, ככל שיידרשו, בכפוף להוראות הדין. נקבעה ריבית חלופית, יראו את המונח "הבסיס לקביעת שיעור הריבית" בכתב זה וביתר מסמכי הבנק הרלוונטיים, כמתייחס לשיעור הריבית החלופית לכל דבר ועניין.

6.3. שיעור ההצמדה - בהלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן או מט"ח, שיעור ההצמדה הינו 100%.

6.4. תוקף ריבית

6.4.1. בהלוואות בריבית קבועה המבוצעות בחלק אחד, שיעור הריבית שנקבע הנו בתוקף ל 24 ימים.

6.4.2. בהלוואות בריבית קבועה המבוצעות במספר חלקים - שיעור הריבית שנקבע לחלק הראשון הנו בתוקף ל 24 ימים.

לפיכך שיעור הריבית בהלוואות בריבית קבועה הנו בתוקף עד ליום 02/01/2026 בלבד.

בוצע יותר מחלק אחד עד ליום 02/01/2026 בלבד, שיעור הריבית יהיה זהה לשיעור הריבית שנקבע לחלק הראשון.

6.4.3. בשאר ההלוואות שיעור המרווח מהעוגן בלבד הינו בתוקף ל 24 ימים ולפיכך שיעור הריבית עשוי להשתנות בעת מתן ההלוואה. לפיכך שיעור הריבית/המרווח מהעוגן הינו בתוקף עד 02/01/2026 בלבד.

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

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

לכן מובהר כי אם לאחר יום קבלת האישור העקרוני, עודכנו שיעורי הריבית כתוצאה מפרסום העוגן, המבקש יוכל לבצע את ההלוואה לפי שיעורי הריבית החדשים בלבד ולא יינתן לו ולא ישמר לו שריון של הריבית.

6.5. הלוואות המבוצעות בחלקים

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

על אף האמור לעיל, בהלוואות זכאות לזכאים חסרי דירה על פי תיקון מספר 13 לחוק הלוואות לדירה, התשנ"ב - 1992, שיעור הריבית לכל אחד מהחלקים הנוספים לאחר החלק הראשון יחושב לפי העוגן האחרון הידוע שבתוקף שהתקבל מבנק ישראל לפני מועד ביצוע אותו רכיב בהלוואה ובהפחתה של 0.500%, אך לא פחות מ- 0% ולא יותר מ 3.000%.

6.6. דירה יחידה

כרוש "דירה יחידה" הבנק מאפשר לך, בהתאם לאמור בהסכם ההלוואה, לדחות את מועדי הפירעון החודשי של ההלוואה, אם תרצה, בכפוף להצגת מסמכים ואסמכתאות מתאימות לשביעות רצון הבנק, בתנאים אותם יקבע הבנק בהסכם עמך, ובכפוף להתקיימות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

❖ סיימת את עבודתך בשנה שקדמה לבקשתך לדחות את מועדי הפירעון החודשי של ההלוואה, ומאז אינך עובד.

❖ חס וחלילה, חלית או נפצעת ועקב כך אינך כשיר לעבוד לתקופה רצופה העולה על שלושה חודשים.

❖ ילדת, וטרם חלפו ששה חודשים מיום הלידה ואינך עובדת.

6.6.1. במקרה כאמור תוכל לדחות מועדי פירעון לתקופה שלא תעלה על שלושה חודשים, לא יותר מפעם אחת ב - 12 חודשים רצופים, ולא יותר משלוש פעמים במשך תקופת ההלוואה לדירה.

6.6.2. במקרה בו תבקש לדחות את מועדי הפירעון החודשי של ההלוואה כאמור, תינתן לך האפשרות לבחור, בכפוף להוראות כל דין, לשלם את התשלומים שמועד פירעונם נדחה באחת מהדרכים הבאות:

(1) בתום תקופת פירעון ההלוואה לפי ההסכם בתשלומים חודשיים כמספר המועדים שנדחו (שממשעות הארכת תקופת ההלוואה).

הערה: מובהר כי חלופה זו אפשרית רק במקרים בהם היא אינה עומדת בניגוד למגבלות בנק ישראל בקשר עם הלוואות לדירה ובכפוף להוראות כל דין.

(2) בתשלומים שיתווספו לתשלומים שעליך לשלם עד לתום תקופת הפירעון.

6.6.3. במקרה של בקשה למימוש חלופה זו, יהיה עליך להגיש בקשה מתאימה לבנק, להמציא אסמכתאות תומכות לשביעות רצונו של הבנק ולחתום על מסמכים מתאימים עם הבנק, לרבות רישום בטחונות שונים במקרים מסוימים.

6.6.4. תמהילי ההלוואה המוצעים לך באישור זה, כוללים את האפשרות של דחיית מועד הפירעון החודשי של ההלוואה ללא שינוי בריבית.

בנוסף, במקרה בו תפנה לבנק בבקשה לממש האפשרות לדחות מועד הפירעון כאמור יחולו עליך בין היתר גם העלויות הבאות:

א. תשלום עמלת שינויים בהסכם ההלוואה או בתנאי הערבות לבקשת לקוח או ערב כמפורט בפרק אשראי בתעריפון הבנק ליחידים ועסקים קטנים.

ב. המצאת ביטוח חיים ו/או מבנה מתאים ולשביעות רצון הבנק (למעט במקרה בו הנך פטור מכך).

ג. בנוסף, במקרה בו מוארכת תקופת ההלוואה – רישום בטחונות לשביעות רצון הבנק.

7. סכומי חיובים ועמלות

לתשומת לבך, לשם קבלת ההלוואה, חלים עליך חיובים ועמלות בסכומים הבאים, הכוללים בין היתר:

חיובים המבוצעים בבנק:

פתיחת תיק בסך 360.00 ₪.

הודעת משכון בסך 185.00 ₪

רישום הערת אזהרה מקוון בסך 126.00 ₪

או

רישום הערת אזהרה בסך 159.00 ₪

או

רישום שטר משכנתה בסך 183.00 ₪

* ייתכן ויחולו עליך הוצאות נוספות בגין שמאות, המצאת יפוי כוח נטריוני בלתי חוזר, המצאת אישור זכויות, התחייבות לרישום משכנתה וכדומה, בשיעור שאינו אחיד ונקבע בהתאם לגוף הרלוונטי.

סכומם של חובים אלו נכונים לחודש הנוכחי, וסכומם משתנה מעת לעת בהתאם להחלטת הרשות/הגוף הרלוונטי.

הבנק אינו אחראי לסכום אותו יחליט לגבות הרשות/הגוף הרלוונטי.

סכומים אלו עשויים להשתנות בהתאם לסוג הנכס, אופן רישומו וכדומה ועל הלווה לבדוק בעצמו סכום החיוב.

8. כל האמור לעיל נקבע על סמך הנתונים שנמסרו לנו על ידכם, והנו כפוף לבדיקת האישורים והמסמכים שתתבקשו להמציא בהתאם לנהלי הבנק לרבות, אך לא רק, תשלום הון עצמי טרם קבלת ההלוואה (במקרה של רכישת נכס, כספי ההלוואה יוענקו רק לאחר תשלום מלוא ההון העצמי על ידכם אלא אם כן הוסכם אחרת כאמור בסעיף 5 לעיל), אפשרות קבלת בטחונות ורישום שעבדים לשביעות רצון הבנק, הצורך בהמצאת ערבים להלוואה, תנאי משרד הבינוי והשיכון, אי מתן ההלוואה למבקשים שחשבונום הוגבל ו/או שהוחזרו להם המחאות/הראות חיוב ולכן שלא יתבררו פרטים נוספים המטילים ספק באשר ליכולת המבקשים לעמוד בהחזרי ההלוואות כגון: הלוואות נוספות המחויבות בחשבון המבקשים, פתיחת בקשה לפשיטת רגל, בקשה לצו לפתיחת הליכים ו/או בקשה להכרה בהליך זר שעניינו חדלות פירעון ו/או מתנהלים נגד המבקשים הליכים למתן צווים כאמור ו/או כל הליך אחר בעל משמעות דומה בין אם ארע או החל לפני מתן האישור העקרוני ובין אם לאחריו וכדומה.

האישור העקרוני כפוף גם לקבלת חיווי אשראי ו/או דוח אשראי בהתאם להחלטת הבנק ולשביעות רצון הבנק, עבור כל אחד מהמבקשים ומהערבים, בהתאם לחוק נתוני אשראי ו/או כל חיקוק שהותקן מכוחו ו/או שיבוא לתקנו ו/או להחליפו.

בנוסף, האישור כפוף לשיקולים של סיכונים חוצי גבולות בהתאם לשיקול דעת הבנק ואשר עשויים להיות מושפעים מקיומה של תושבות נוספת / אחרת מלבד ישראל של כל אחד מהמבקשים.

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

תשומת לב: על הבטוחה להיות לשביעות רצון הבנק – פגם ו/או ליקוי המצוי ו/או שיימצא בנכס, לרבות אך לא רק, נכס ללא היתר בנייה כדין ו/או נכס הכולל חריגת בנייה, ו/או שנעשה בו שימוש בניגוד להיתר בנייה ו/או שסווג כנכס שאינו דירת מגורים (ככל שהבטוחה הנה דירת מגורים), נכס שפוצל שלא כדין, נכס שהוכרז כמסוכן או שיש אינדיקציה על היותו מסוכן ו/או בשל גיל הנכס וכדומה עלול להביא לסירוב הבנק למימון רכישת הנכס ו/או שעבודו וקבלתו כבטוחה לבנק.

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

9. בהלוואות הניתנות לפי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב - 1992 ו/או כל חוק שיבוא במקומו ו/או להחליפו, וכן בהלוואות זכאות הניתנות מכוח תכניות סיוע ממשלתיות, יגבר האמור בתנאי תכניות הסיוע הממשלתיות, המשתנות מעת לעת, על האמור במסמך זה ככל שיש סתירה.

10. ביטוחים:

לשם קבלת ההלוואה תידרש לבצע ביטוח נכס וחיים (למעט במקרים בהם בהתאם להוראות בנק ישראל אינך מחויב לעשות כן, או אם ניתנה הסכמת הבנק בכתב לפטור אותך מכך).

10.1. הסיכונים אותם אנו דורשים כי יהיו מבטחים בביטוח נכס כוללים בין היתר: ביטוח נזק שנגרם למבנה כולל צנרת, כיסוי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים.

10.2. אנו דורשים כי תבצע ביטוח חיים ריזיקו למקרה מוות לשביעות רצון הבנק.

10.3. אם הנך "אדם עם מוגבלות מקצרת חיים" כהגדרתה בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, ולהלן, והנך עומד בתבחינים השונים שנקבעו במסגרתו, אזי תוכל להמציא פוליסת ביטוח חיים בהתאם להוראות חוק זה.

"אדם עם מוגבלות מקצרת חיים" הנו אדם עם מוגבלות שאקטואר ממונה הכיר במוגבלות שיש לו ככזו שעלולה לקצר את תוחלת חייו לעומת תוחלת חיים ממוצעת בתקופה העולה על שלוש שנים, ובלבד שהאקטואר הממונה קבע שתוחלת החיים של האדם עם המוגבלות עולה על חמש שנים.

התבחינים שנקבעו למתן הלוואה לדיור לאדם עם מוגבלות מקצרת חיים (להלן: "התבחינים") הנם בין היתר במצטבר:

10.3.1. ההלוואה לדיור ניתנה לרכישת דירה "יחידה" /רכישת קרקע לבנייה עצמית או בנייה עצמית ואין לך נכס אחר נוסף.

10.3.2. הנך עומד בכל תבחיני הבנק למתן הלוואה בדומה לאדם ללא מוגבלות והצגת לבנק פוליסת ביטוח חיים לאדם עם מוגבלות מקצרת חיים.

10.3.3. סכום ההלוואה יהיה לפחות פי שניים מסכום ביטוח החיים ולכל היותר מיליון ₪ (סכום המתעדכן באופן תקופתי בהתאם

לשיעור עליית מדד מחירי הדירות שמפרסמת הלמ"ס. מדד הבסיס: מדד אפריל-מאי 2018).
10.3.4. תקופת החזר ההלוואה תהיה עד 15 שנים.

10.3.5. החזר ההלוואה יהיה בתשלומים חודשיים בלבד.

תשומת לב - ככל שאישור זה ניתן בתנאים החורגים מהתבחינים כאמור, ויתקבל בבנק אישור האקטואר הממונה/פוליסת ביטוח חיים ייעודית ל"אדם עם מוגבלות מקצרת חיים" לאחר מתן האישור, הבנק יהיה רשאי לפעול לפי התבחינים ולשנות סכום ההלוואה המאושר ו/או תנאי ההלוואה כפי שאושרו או לבטל האישור שניתן.

לידיעתך, ככל שתרכוש ביטוח חיים לאדם עם מוגבלות מקצרת חיים, ובכפוף לכללים ולהוראות משרד הבינוי והשיכון ו/או משרד האוצר החלים והמשתנים מעת לעת, לרבות עמידה באמות המידה לקבלת הסיוע, ייתכן והנך זכאי או תהיה זכאי לקבל מהמדינה סיוע חודשי להלוואה.

10.4. יתר התנאים להצטרפות לביטוחים הנ"ל והסיכונים המבוטחים, מצוינים בתדריך ללווה.

לפרטים נוספים באפשרותך לפנות ל"בינלאומי-סוכנות לביטוח (2005) בע"מ" סוכנות לביטוח בבעלות הבנק (03-9208104 או 5176*).

11. רשימת המסמכים אותם הנך נדרש להמציא לנו לשם קבלת ההלוואה הנם:

- ❖ תעודת זהות של לווים/ערבים בבקשה, כולל ספח.
 - ❖ אישורי הכנסה מקוריים של המבקשים ושל הערבים כמוצהר ולשביעות רצון הבנק.
 - שכיר - שלושה תלושי משכורת אחרונים שקדמו למועד הגשת הבקשה.
 - עצמאי - שומת מס שקדמה לשנת המס הנוכחית וכן אישור רו"ח לשנת המס הנוכחית עדכני, בהתאם לנוהלי הבנק.
 - הכנסות משכ"ד (ככל שרלוונטי) כמוצהר ולשביעות רצון הבנק: המצאת הסכם שכירות בתוקף על שמכם, אישור זכויות של הנכס על שמכם, זיכוי תואם בחשבון הבנק, אסמכתא על תשלום מס ככל שרלוונטי וכו'.
 - דמי מזונות - הסכם גירושין שקיבל תוקף של פסק דין זיכוי תואם בחשבון הבנק.
 - ❖ תדפיסי חשבון עו"ש מקוריים של שלושת החודשים האחרונים ללא דופי וללא הוצאות קבועות מעבר למוצהר.
 - ❖ עבור רכישה - חוזה מקורי של הנכס הנרכש.
 - ❖ ברכישה מקבלן - היתר בנייה מתאים ובתוקף
 - ❖ בבניה עצמית ובהרחבה - היתר בניה מתאים ובתוקף, תוכנית פיננסית, חוזה פיתוח/חכירה מרשות מקרקעי ישראל.
 - ❖ נסח מלשכת רישום המקרקעין או אישור זכויות מקורי של הנכס ללא דופי.
 - ❖ לזכאי משרד הבינוי והשיכון - כפוף לתעודת זכאות מתאימה ובתוקף. אם תעודת הזכאות הונפקה בבנק אחר, יש להעבירה אלינו.
 - ❖ בטחונות בהתאם למצב הרישומי של הנכס ולשביעות רצונו של הבנק - חתימה על כל המסמכים הנדרשים לצורך יצירת שעבוד על מלוא הזכויות בנכס ורישומם כשעבוד יחיד ובלעדי בדרגה ראשונה לטובת הבנק (פרט לזכויות ולשעבודים עליהם הודעתם לבנק וקיבלתם ו/או תקבלו את אישור הבנק לכך בכתב לפני חתימת הסכם ההלוואה) לשביעות רצונו של הבנק.
 - ❖ מסמכים נוספים הנדרשים לבנק, כגון: טופס הרשאה לחיוב חשבון, חתימה על מסמכי ההלוואה, הצטרפות לביטוח חיים ונכס (במקרים הרלוונטיים).
 - ❖ אסמכתא למטרת ההלוואה - לדוגמה:
 - * רכישת נכס - חוזה מקורי של הנכס הנרכש;
 - * שיפוץ נכס - הסכם שיפוץ עם הקבלן המבצע, הצעת שיפוצים וכדומה;
 - * רכישת מגרש במסגרת מכרז מרשות מקרקעי ישראל - אישור זכייה על המגרש מרשות מקרקעי ישראל;
 - * הלוואה המיועדת למחזור הלוואה קיימת מגורם אחר/ סילוק חוב קיים - אסמכתא מאותו גורם למטרת ההלוואה המקורית ולסכום יתרת ההלוואה הנוותרת.
 - ❖ שמאות כמוצהר (במקרים הרלוונטיים). במקרים של בניה עצמית, יש לקבל שמאות המוכיחה עלויות בניה ושווי קרקע כמוצהר.
 - ❖ תצהיר דירה יחידה/חלופית (במקרים הרלוונטיים). במקרים של רכישה, יש לצרף גם דיווח תואם לרשויות המס.
 - ❖ אם קיימת הלוואת משכנתה בבנק אחר או במקרה של מחזור הלוואה מבנק אחר - התנהלות הלוואת משכנתא קיימת שנתיים אחרונות ללא דופי.
- מודגש כי, לאחר קבלת כל המסמכים הנ"ל ייתכן ותידרשו להמציא מסמכים נוספים, בהתאם לשיקול דעתו של הבנק, כל זאת בתוך תקופת שמירת שיעור הריבית.

12. שמאות

12.1. מצ"ב הפניה לביצוע שמאות בהתאם לנתונים שנמסרו על ידך הכוללת רשימת שמאים עמה עובד הבנק והפועלים באזור הגיאוגרפי של הנכס.

12.2. לידיעתך - ככל שהתחלת בתהליך קבלת הלוואה לדיור בבנק אחר, וביצעת במסגרתו שמאות על הנכס:

אם טרם חלפו 90 ימים ממועד הערכת הנכס, באפשרותך להעביר אלינו השמאות שביצעת בצירוף ההפניה לביצוע שמאות אותה קיבלת מהבנק האחר, על מנת שנבדוק אפשרות לעשות בה שימוש, זאת במקום ביצוע שמאות נוספת/אחרת עבורנו. במקרה כאמור אנו נדרוש כי השמאי יפנה את הערכת הנכס ישירות אלינו וכן יתכן שנבקש ביצוע התאמות כאלו ואחרות בשומה בהתאם לעניין.

13. תנאי פירעון מוקדם

מצ"ב דף מידע לנושא פירעון מוקדם.

14. תוקף האישור העקרוני

אם תוך 30 יום מתאריך 09/12/2025 לא בוצעה ההלוואה, רשאי הבנק לבטל את האישור העקרוני על כל תנאיו ללא כל הודעה מוקדמת. אם הנך "אדם עם מוגבלות מקצרת חיים" כהגדרתה בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, אזי תוקף האישור העקרוני מוארך ב-10 ימים נוספים מהמועד המצוין לעיל.

15. מחשבון

הבנק מעמיד לרשותך מחשבון מקוון המאפשר ביצוע סימולציות של תמהילים שונים של הלוואות בטווחי זמן שונים, לרבות של המסלולים האחידים במפורטים באישור זה, לצורך קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל על סכום ההחזר החודשי ועל הסכום שישולם עד לסוף תקופת הלוואה בכתובת הבאה: <https://www.fibi.co.il>.

בכבוד רב,

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

תשלום עבור פירעון מוקדם של הלוואה לדיור

דף הסבר

הקדמה

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

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

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

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

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

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

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

3(2). על אף האמור בסעיף 3(1) לעיל, אם שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה היה נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה - העמלה לא תעלה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאוחר מביניהם).

הבנק רשאי לגבות עמלה כמתואר בסעיף 3(1) לעיל או כמתואר בסעיף 3(2) לעיל, ככל שקיימת, לפי הנמוכה מביניהן.

הבהרות:

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

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

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

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

קיצוז: היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם, יערך חישוב כאמור בסעיף 3(1), ויתרת הסכום המהווה תקוזז מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד ממוצע שתוצג בהמשך, עד לביטולן המוחלט. על אף האמור, לעניין

סעיף 3(2)- היה שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאוחר מביניהם) נמוך משיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם או שווה לו, יערך חישוב כאמור בסעיף 3(2) ויתרת הסכום המהווה תקוזז מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד ממוצע שתוצג בהמשך, עד לביטולן המוחלט.

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

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

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

דוגמאות לגובה עמלת פערי ריבית אותה רשאי הבנק לגבות לכל 1,000 ₪ החזר חודשי בהלוואה בריבית קבועה

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

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

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

¹ **הלוואה משלימה** היא הלוואה שניתנה מאמצעיו של הבנק למי שזכאי להלוואה מוכוונת, נוסף על ההלוואה המוכוונת ולאותה מטרה (ללא תלות במועד בו ניתנה ההלוואה). **הלוואה מוכוונת** היא הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות הבאות: "חלמיש" – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בע"מ (תל-אביב) | "פרזות" – חברה ממשלתית עירונית לשיכון בע"מ (ירושלים) | "שקמונה" – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ | "עמיגור" – ניהול נכסים בע"מ | "ח.ל.ד." – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח תקווה בע"מ | "עמידר" – החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ

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

עמלת מדד ממוצע: הבנק רשאי לגבות תשלום זה בהלוואות צמודות למדד, אם הפירעון המוקדם נעשה בין ה-1 לבין ה-15 בחודש. אם הפירעון המוקדם נעשה בין ה-16 בחודש לבין סוף החודש, הבנק לא יגבה תשלום זה. התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין עמלה זו הוא בגובה מכפלת הסכום הנפרע במחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם. תשלום זה מהווה פיצוי חלקי של הבנק על תקופה בה ההלוואה התנהלה, אך לא נעשתה הצמדה שלה למדד.

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

ג. הוראות והבהרות נוספות:

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

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

פירעון מוקדם של הלוואה בעת ביצוע משכנתה או מימוש משכון: סעיף 1א9 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), תשמ"א-1981 קובע הגבלות לעניין גביית עמלת פירעון מוקדם של הלוואה לדיור בעת ביצוע משכנתה על דירה יחידה המשמשת למגורים של יחיד, או בעת מימוש משכון על זכויות לגבי דירת מגורים כאמור. לפי סעיף זה, הבנק לא יגבה עמלת פירעון מוקדם אם המשכנתה או המשכון האמורים נרשמו להבטחת הלוואה לדיור. זאת, למעט המקרים בהם מתקיים אחד מאלה:

א. התמורה שהתקבלה בעד מכירת דירת המגורים עולה על 2.5 מיליון ₪ (סכום זה צמוד למדד).

ב. התמורה שהתקבלה בעד מכירת דירת המגורים עולה על מלוא חוב ההלוואה ואינה עולה על 2.5 מיליון ₪, ובלבד שסכום עמלת הפירעון המוקדם לא יעלה על ההפרש שבין התמורה למלוא חוב ההלוואה.

במקרים אלה, כללי הבנקאות (שירות ללקוח) (עמלת פירעון מוקדם של הלוואות לדיור) התשע"ב-2012 מגדירים את אופן חישוב העמלה ביחס לסעיף 1א9 לחוק.

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

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

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

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

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

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

איגוד הבנקים בישראל (ע"ר)

² להסבר לגבי הלוואה מוכונות – ראה הערת שוליים 1.

הפניה לביצוע שמאות נכס

לווה/ים/ נכבד/ים,

1. נבקש/כם לפנות אל אחד השמאים המקובלים על הבנק והמפורטים בסעיף 8 להלן, על מנת לתאם עימו פגישה לביצוע שמאות לנכס שפרטיו רשומים להלן:

פרטי הנכס	
ישוב: נהריה	רחוב/שכונה:
מספר בית:	דירה:

מטרת השמאות: ☒ רכישת נכס ☐ בניה עצמית ☐ שיפוצים ☐ הערכת נכס קיים
סוג הלוואות: ☐ מכוונות ☒ לא מכוונות

2. אופן התשלום עבור השמאות יסוכם בינך/כם לבין השמאי באופן עצמאי, ללא קשר לבנק.

3. תעריפי השמאות (לא כולל מע"מ) הינם כדלקמן:

סוגי הלוואה	דירה בבית קומות	בית חד קומתי צמוד קרקע/מגרש
א. הלוואות מכוונות (לזכאי משרד הבינוי והשיכון)* ב. הלוואות לא מכוונות - לפי שווי הדירה בשקלים** מ: 0 ש"ח עד 900,000 ש"ח מ: 900,001 ש"ח עד 1,400,000 ש"ח מ: 1,400,001 ש"ח עד 2,000,000 ש"ח מ: 2,000,001 ש"ח עד 4,000,000 ש"ח מעל: 4,000,001 ש"ח**	373 ₪ 450 ₪ 650 ₪ 700 ₪ 1,200 ₪ יקבע מול השמאי אך לא יותר מ-9,000 ₪	373 ₪ 450 ₪ 650 ₪ 700 ₪ 1,200 ₪ יקבע מול השמאי אך לא יותר מ-9,000 ₪
ג. הלוואה לנכס מסחרי	יקבע בתאום מוקדם בין הלקוח לבין השמאי	

* בישובים מרוחקים תיתכן תוספת בגין מרחק, אך התשלום כולל הוצאות נסיעה לא יעלה על 473 ₪ כולל מע"מ.
** שמאות מורחבת על פי תקן 19. אם והבנק אישר להציג שמאות מקוצרת התעריף יעמוד על סך 1,525 ₪ + מע"מ.

4. שמאות בתעריף מופחת לזכאי משרד הבינוי והשיכון תבוצע בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

4.1. באישור העקרונות קיים רכיב הלוואה מכוונת או שהלוואה מציג לשמאי תעודת זכאות.

4.2. השמאות תערך לאחר חתימה על חוזה הרכישה.

4.3. מחיר רכישת דירה בנויה או שווי דירה בבנייה עצמית במצב גמור ללא רווח יזמי, עד 1.8 מ' ₪.

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

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

5. קבלת הערכת שמאי על הנכס שפרטיו רשומים בסעיף 1 הנה תנאי לביצוע ההלוואה. מאחר ויתכן כי יחלפו מס' ימים בין מועד ביצוע השמאות לבין מועד הגעת השמאות המקורית לסניף הבנק, אנו ממליצים לך/כם להזדרז ולהסדיר את מועד ביצוע השמאות.

6. ע"מ לאפשר לשמאי לבצע את השמאות הנדרשת, הנך/כם מתבקש/ים למסור לשמאי את המסמכים הבאים:

6.1. מסמך עדכני לגבי מצב רשום הזכויות בנכס (נסח טאבו, אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל, חוזה פיתוח/חכירה או אישור זכויות מהחברה המשכנת/העתק חשבון ארנונה אחרון).

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

6.3. לגבי דירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין - תשריט ותקנון של הבית המשותף או נסח טאבו מרכז של הבית המשותף יומצאו לשמאי עפ"י דרישתו.

7. לתשומת לבך/כם! פנייתך/כם לשמאי מהווה הסכמה מצדך/כם לכך שהשמאי יעביר את השומה ישירות אלינו.

לתשומת לבך - השמאות נועדה לצרכיו של הבנק לקביעת שווי הנכס המוצע לשעבוד ולשם בחינת סכום ההלוואה ושיעור המימון.

אין בשמאות שתומצא לבנק כדי להטיל על הבנק אחריות על אופן עבודת השמאי או אחריות מכל מין וסוג שהוא.
באפשרותך לבצע על חשבונך בדיקות ביקורת מבנים ו/או בדיקות נוספות ו/או אחרות לגבי הנכס.

8. רשימת השמאים

שם השמאי	כתובת	מס' טלפון (1)	מס' טלפון (2)	פקס
נגבי יוסי	דולב 60 קיסריה	052-4335542	052-4335541	04-6323334
אלעד משה חזיה	אח"י אילת 60 חיפה	077-5241387	054-6650430	03-9158876
שמעון אפנג'ר	אסתר המלכה 8 טבריה	077-5585374	050-4470859	04-6725736
שי בן פורת	היקב 23 קציר	0777050350	0508624070	
שלום שטיינברג	מיכאל 15 חיפה	0722111105	0522222104	0774448135
אלעד חצרוני	עץ המשאלות 19 שכ' יעריית שלומי	050-8915658	050-8915658	073-7312284
סורדו עדן	כיכר צה"ל מרכז מסחר קרית שמונה	046940246	0505475292	0772040005
קעואר שמאות ומדידות	שכ הגליל נצרת	0523768004	046460159	
וואל סלאמה	לוחמי הגטאות 32 חיפה 3502707	0544521389		
שטרית נתנאל	רח' מנחם בגין 29 קרית מוצקין	052-6321048		

9. ככל שטרם מסרת פרטי נכס ספציפי, אנא עדכן את הבנק בפרטי הנכס הספציפי, וזאת על מנת שתינתן לך הפניה לביצוע שמאות נכס עדכנית.

בכבוד רב,
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ