

מדריך לקבלת הלוואת כרטיס אשראי טפחות

אנו שמחים על התעניינותך בהלוואת כרטיס אשראי טפחות. מדריך זה נועד לסייע לך ולהקל עליך בתהליך קבלת הלוואה. בנקאי המשכנתאות עומדים לרשותך להבהרות נוספות וישמחו לענות על כל שאלותיך. מידע נוסף אפשר לקבל גם באתר האינטרנט שלנו: www.mizrahi-tefahot.co.il

א. הסבר כללי ויתרונות הלוואת כרטיס אשראי טפחות

- הלוואת כרטיס אשראי טפחות מוצעת ללקוחות נבחרים בכפוף לאישור הבנק ועל פי שיקוליו.
- הלוואת כרטיס אשראי טפחות (להלן: "הלוואת כא"ט"/"כא"ט") הינה מוצר פיננסי ייחודי, במסגרתו מאושרת מסגרת אשראי שמימושה מבוצע באמצעות שימוש בכרטיס אשראי ייעודי.
- ההלוואה מאפשרת מימון הוצאות שונות הכרוכות ברכישת דירה (ריהוט, שיפוצים וכד') או הוצאות לכל מטרה אחרת.
- באפשרותך לנצל את מסגרת האשראי שאושרה, בעיתוי המתאים לך (כל עוד הכרטיס ומסגרת האשראי שאושרה תקפים). סכומי החיובים שיצטברו בגין רכישות ו/או משיכות מזומן בכספון, יפרעו באמצעות הלוואת הכא"ט בהגיע החיובים בכרטיס לסכום מצטבר כמוגדר בהסכם המסגרת. הלוואת הכא"ט תפרע בתשלומים חודשיים.
- פריסת התשלומים לפרעון ההלוואה, הינה לתקופה ארוכה, בהתאם לבחירתך ולאישור הבנק ובריבית אטרקטיבית.
- הנכס המשועבד לטובת הלוואת המשכנתא ישמש גם כבטוחה להלוואת כא"ט.
- בחשבון בו הפעילות היחידה הינה הלוואת כרטיס אשראי טפחות אין חיוב בדמי ניהול חשבון.
- לקוח המחזיק בכרטיס אשראי טפחות נהנה מפטור מדמי כרטיס ל 3 שנים.

ב. כרטיס אשראי טפחות

הבנק מציע לבחירתכם מגוון רחב של מסלולי הלוואות כרטיס אשראי טפחות בסוגי הצמדה שונים, סוגי ריבית שונים, סוגי פירעון שונים ותקופות הלוואה שונות (4 - 20 שנה), כמפורט להלן:

1. סוגי הצמדה:

- הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן (בריבית קבועה או משתנה במועדים קבועים, על בסיס תשואת אג"ח)
- הלוואות צמודות לשער היציג של הדולר (בריבית משתנה במועדים קבועים על בסיס ריבית הליבור)
- הלוואות שקליות לא צמודות (בריבית קבועה או משתנה במועדים קבועים, או משתנה על בסיס ריבית הפריים)

2. סוגי ריבית:

- ריבית קבועה - הריבית קבועה לאורך כל תקופת ההלוואה;
- ריבית משתנה - הריבית משתנה במהלך תקופת ההלוואה במועדים קבועים מראש ועל פי מנגנון עדכון שנקבע מראש בהסכם ההלוואה. מנגנון זה מורכב מריבית בסיס חיצונית ואובייקטיבית (לדוגמה: שיעור תשואות אג"ח) בתוספת או הפחתה של שיעור קבוע ביחס לריבית הבסיס;
- ריבית פריים - ריבית שקלית, המבוססת על הריבית המוצהרת ע"י נגיד בנק ישראל. בהלוואות על בסיס ריבית הפריים, הריבית משתנה במהלך תקופת ההלוואה, בכפוף לשינויים בריבית המוצהרת;
- ריבית ליבור - ריבית על פיקדונות בינבנקאיים במטבע ההלוואה בשוק היורוקרנסי (Eurocurrency) בלונדון. בהלוואות צמודות מט"ח, הריבית משתנה במהלך תקופת ההלוואה במועדים קבועים מראש, ועל פי מנגנון עדכון המבוסס על ריבית הליבור

3. סוג פירעון:

- פירעון חודשי בסכום קבוע לפי לוח שפיצר (בכפוף לשינויי ריבית והפרשי הצמדה, אם יש כאלה)

לידיעתכם, הבנק מציע מפעם לפעם מסלולי הלוואות חדשים.

4. קביעת מסלול ההלוואה והחשיפה לתרחישים כלכליים

השוני במאפייניהם של סוגי המסלולים השונים (כגון: הצמדה וריבית) משפיע גם על פרמטרים חשובים בהם יש להתחשב בעת קביעת מסלול ההלוואה:

- יציבות ההחזר החודשי
- גמישות באפשרות לפירעון המוקדם, ללא עמלה (או חלקה).
- גובה הריבית ביחס לתקופת ההלוואה
- חשוב לזכור** כי בעולם של אי וודאות כלכלית, עשויים להתממש במהלך תקופת ההלוואה תרחישים כלכליים שונים הכוללים שינויים (עלייה/ירידה) ב:
 - מדד המחירים לצרכן

- ריבית (ריבית משתנה/ פריים/לייבור)
 - שער מטבע (דולר)
- תרחישים אלה עשויים להשפיע על יציבות ההחזר החודשי של ההלוואה (בכפוף לתנאי המסלולים השונים בהלוואה) ולכן על היכולת להמשיך לשלם כסדרם את תשלומי המשכנתא. לכן, בעת קביעת הרכב ההלוואה, יש חשיבות רבה להבנת החשיפה של המסלולים השונים לתרחישים כלכליים שונים.

להלן ריכוז החשיפות לשינוי מדד/שער/ריבית עבור כל אחד מסוגי ההלוואות (לפי סוג הצמדה וריבית), בכפוף להגדרתם בהסכם ההלוואה שיחתם:

ריבית פריים (משתנה במועדים שאינם ידועים מראש)	ריבית משתנה (במועדים קבועים וידועים מראש)	ריבית קבועה	סוג ריבית סוג הצמדה
—	חשיפה לשינוי במדד ולשינוי בריבית	חשיפה לשינוי במדד	למדד המחירים לצרכן
—	חשיפה לשינוי בשער המט"ח המתאים, בריבית הלייבור, ובעלויות הגיוס של הבנק	—	לשער היציג של הדולר
חשיפה לשינוי בריבית הפריים	חשיפה לשינוי בריבית	אין חשיפה	ללא הצמדה

הערה: בפועל אמנם יתכנו תקופות מחזוריות הן של עלייה והן של ירידה במדד/בשער המטבע/הריבית בתרחישים שונים, עם זאת ולמען הבטחת יכולתכם להחזיר את ההלוואה לאורך כל תקופתה חשוב לשים דגש דווקא על תרחישים של עלייה במדד / בריבית / בשער המטח.

בסוף המדריך מוצגת **דוגמה של לוח תשלומים** המפרט את סכום התשלום החודשי (בפירעון חודשי קבוע לפי לוח שפיצר) על חשבון הלוואה, לתקופות הלוואה שונות ובשיעורי ריבית שונים. לתשומת לבכם, הלוח מבוסס על סכום ההלוואה במועד ביצועה והתשלומים עשויים להשתנות כאמור על פי השינויים במדד אליו הם צמודים ובהתאם לעדכוני ריבית עתידיים בהלוואות בהן הריבית משתנה.

ג. תנאים לקבלת ההלוואה

כדי לקבל הלוואה עליכם לעמוד בקריטריונים ובתנאים שהבנק קבע במספר מישורים: כושר ההחזר וטיב הנכס לשעבוד.

הקריטריונים העיקריים הם:

- עמידה במבחן של גיל, תעסוקה והכנסה כדי להבטיח, בסבירות גבוהה, את פירעון ההלוואה;
- ההלוואה תהיה מובטחת בשעבוד נכס מקרקעין;
- סך האובליגו (כולל המסגרת המבוקשת) על הנכס המוצע לשעבוד לא יעלה על 50% מערך הנכס;
- כאשר קיימות הלוואות קודמות: אין, ולא היו בהן, פיגורים משמעותיים.

אלה הם השיקולים העיקריים ששוקל הבנק אך יש לראות בהם רק קווים כלליים המנחים אותו, שכן לבנק יש שיקולים נוספים בהחלטה על מתן הלוואה. הבנק אינו מתחייב, אפוא, להעמיד הלוואה לכל מי שעומד בקריטריונים הנ"ל וכן ייתכן שתאושר בקשה להלוואה אף למי שאינו עומד בהם, וזאת ללא צורך לנמק את החלטותיו, כמקובל בעסקי אשראי.

ד. מה צריך לעשות כדי לקבל הלוואה?

1. **קבלת מידע**. תוכלו לקבל מידע על סוגי המסלולים ותנאיהן בכל סניפי הבנק ובאתר האינטרנט של הבנק. מידע זה יסייע לכם לגבש את המסלול המתאים לכם.
2. **הגשת בקשה להלוואה**. לאחר קבלת המידע הדרוש תגישו בקשה להלוואה. הבקשה להלוואה כוללת מידע על הלווים, ופרטי הנכס אשר ישועבד לטובת הבנק. את הבקשה ניתן להגיש בסניף הבנק, באתר האינטרנט של הבנק או בשיחה עם נציג הבנק ב"מרכז המשכנתאות".
3. **המצאת מסמכים**. כדי שהבנק יוכל לבחון את בקשת ההלוואה, יתכן ותדרשו להעביר לבנק מסמכים שונים לפי דרישתו.
4. **בחינת הבקשה להלוואה ואישורה**. הבנק יבחן את הבקשה, את המידע ואת המסמכים ויחליט אם הוא מוכן לאשר את מסגרת האשראי, באיזה סכום ובאלו תנאים.
5. **חתימה על חוזה הלוואה**. אם ניתן אישור להלוואה, תחתמו על הסכם ההלוואה ונספחיו, תמציאו את מסמכי הביטחונות הנדרשים ותחתמו על מסמכי הבנק, ככל שתידרשו. כמו כן תחתמו על טופס הרשאה לחיוב חשבונכם בבנק מסחרי, ותחזירו לבנק את טופס הרשאה כשהוא חתום על ידי הבנק המסחרי, כדי לאפשר לבנק לגבות את הסכומים שיגיעו לו מפעם לפעם על פי הסכם ההלוואה.

6. **פתיחת חשבון והנפקת הכרטיס.** לצורך הנפקת הכרטיס תפתחו חשבון עו"ש מסחרי ובהמשך תבוצע בחשבון הזמנת כרטיס אשראי טפחות (אם יש לכם חשבון עו"ש במזרחי טפחות ניתן להנפיק את הכרטיס בחשבון הקיים). מספר ימים לאחר הזמנת הכרטיס יעדכן אתכם הבנקאי כי הכרטיס נתקבל בסניף וניתן להגיע לאסוף אותו.
7. **ניצול המסגרת.** למחרת קבלת הכרטיס תוכלו להתחיל לבצע שימושים בכרטיס, בעיתוי המתאים לכם, ובכפוף לאמור בהסכם המסגרת.

ה. מועד ביצוע ההלוואה ומועד הפירעון החודשי

1. מועד הפירעון של הלוואה הוא ב - 1, ב - 10 או ב - 15 בכל חודש, לפי בחירתכם לפני ביצוע ההלוואה.
2. בהלוואות צמודות מדד בהן תאריך ביצוע ההלוואה אינו חל באותו תאריך בחודש בו חל מועד הפירעון של ההלוואה, ייקבע ההלוואה "מדד בסיסי" אשר יביא בחשבון את השינוי בממד בין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד התשלום הראשון ואת מספר הימים בין מועד ביצוע ההלוואה בפועל לבין המועד שנקבע לביצוע ההלוואה לצורך לוח הסילוקין. מדד זה עשוי להיות נמוך או גבוה מן הממד האחרון שפורסם לפני מועד ביצוע ההלוואה והוא ישמש כבסיס לחישוב הפרשי ההצמדה בכל תקופת ההלוואה.
3. להלן טבלה המציגה את מועד הביצוע לצורך לוח הסילוקין יחסית למועד הביצוע בפועל:

מועד הפירעון	מועד העמדת ההלוואה בפועל	מועד ביצוע לצורך לוח סילוקין	מועד פירעון ראשון
1 בחודש	1-15 בחודש	1 בחודש	1 בחודש הבא
	16-31 בחודש	1 בחודש הבא	1 בחודש שאחרי החודש הבא
10 בחודש	1-15 בחודש	10 בחודש	10 בחודש הבא
	16-31 בחודש	10 בחודש הבא	10 בחודש שאחרי החודש הבא
15 בחודש	1-15 בחודש	15 בחודש	15 בחודש הבא
	16-31 בחודש	15 בחודש הבא	15 בחודש שאחרי החודש הבא

4. אם מועד העמדת ההלוואה בפועל מוקדם למועד שנקבע לביצוע לצורך לוח הסילוקין, תשולם במועד הפירעון הראשון ריבית גם עבור התקופה שמיום הביצוע בפועל ועד המועד שנקבע לביצוע לצורך לוח הסילוקין. אם מועד העמדת ההלוואה בפועל מאוחר למועד שנקבע לביצוע לצורך לוח הסילוקין, מוקטן סכום הפירעון הראשון בריבית עבור התקופה שבין מועד ביצוע ההלוואה בפועל ומועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין.
5. מועד העמדת ההלוואה נקבע בהתאם להיקף ומועדי השימוש בכרטיס כמפורט בסעיף ז'.

ו. מאפייני כרטיס אשראי טפחות

הכרטיס זהה במאפייניו לכרטיס אשראי רגיל, למעט מספר הבדלים:

- סכום השימוש המצטבר בכרטיס נקבע מראש ע"י הבנק בתהליך ביצוע ההלוואה בהתאם למסגרת ההלוואה שאושרה.
- המסגרת תקפה לשנה אחת וניתנת להארכה על ידי הבנק בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם ההלוואה.
- אין אפשרות לבצע עסקת קרדיט ולאזן הוראת קבע בכרטיס.
- פטור מדמי כרטיס ל 3 שנים

ז. אופן העמדת הלוואת כרטיס אשראי טפחות

- כל החיובים (משיכת מזומנים ורכישות) בגין השימושים בכרטיס האשראי נצברים בחשבון העו"ש המסחרי, בגין חיובים אלה תועמד הלוואת כרטיס אשראי טפחות (לפי הכללים המפורטים להלן), אשר תפרע בתשלומים חודשיים, בהתאם לתנאי מסלול ההלוואה.
- על החיובים הנצברים בחשבון העו"ש המסחרי מחושבת ריבית, עד להעמדת ההלוואה, בשיעור פריים + תוספת תעריפית.
- העמדת ההלוואה תבוצע במועדים הבאים, לפי המוקדם מביניהם:
 - בהגיע החיובים והמשיכות בכרטיס לסכום מצטבר של 10,000 ₪ או כפולה של 10,000 ₪.
 - כאשר לא נעשה שימוש בכרטיס מעל חצי שנה ונצברו חיובים בעו"ש, שטרם הועמדה הלוואה בגינם.

ח. עלויות הלוואת כרטיס אשראי טפחות

1. עלויות ביצוע ההלוואה

ביצוע ההלוואה כרוך, בעמלת "טיפול באשראי וביטחונות – הלוואות לדיור" כמו כן במקרים מסוימים יתכנו עלויות נוספות כדלקמן:

- הערכת שמאי (הסכום ישולם ישירות לשמאי);
- אגרות רישום ביטחונות (ישולם ישירות לגורמי הרישום השונים);

פירוט סכומי החיובים הנ"ל נמצא בתעריפון הבנק המוצג בכל אחד מסניפי הבנק ובאתר האינטרנט של הבנק.

2. עלויות בחשבון העו"ש

- על החיובים הנצברים בחשבון העו"ש המסחרי, עד להעמדת ההלוואה, מחושבת ריבית, בשיעור פריים + תוספת תעריפית. יודגש כי ריבית זו אינה בהכרח זהה לריבית בהלוואה.
- חיוב הריבית בחשבון העו"ש מבוצע מדי תחילת רבעון.
- בחשבון בו הפעילות היחידה הינה הלוואת כרטיס אשראי טפחות אין חיוב בדמי ניהול חשבון.

3. עלויות במשך תקופת ההלוואה

במקרה הצורך תחויבו בעמלות בגין רישום בטחונות, גרירה, הסכמות לשעבודים שיתבקשו על ידכם, צילום מסמכים ואישורים על פי בקשתכם, הכל כמפורט בתעריפון הבנק המוצג בכל אחד מסניפי הבנק ובאתר האינטרנט של הבנק.

לתשומת לבכם, החיוב בעמלות הינו בנפרד בגין כל הלוואה שבוצעה / תבוצע על ידכם.

ט. שמירת ריבית

חשוב לציין ששיעורי הריבית בבנקים נתונים לשינויים. יחד עם זאת, כדי לאפשר לכם להשלים את כל הנדרש לקבלת הלוואה, וזאת ללא שינוי בריבית שתאושר לכם, יקבע תוקף לשמירת הריבית שאושרה, כדלהלן:

- אם על פי אישור הבקשה להלוואה לא נדרש רישום שעבוד נוסף להבטחת ההלוואה - תוקף שמירת הריבית יהיה 12 יום מיום האישור.
- אם על פי אישור הבקשה להלוואה נדרש רישום שעבוד חדש/נוסף להבטחת ההלוואה:
 - כל עוד לא הוצגו פרטי הנכס המיועד לשעבוד לצורך הבטחת ההלוואה - תוקף שמירת הריבית יהיה 24 יום מיום האישור.
 - לאחר הצגת פרטי הנכס המיועד לשעבוד לצורך הבטחת ההלוואה - תוקף שמירת הריבית באישור הראשון יהיה 24 יום מיום האישור. בכל אישור מאוחר יותר - תוקף שמירת הריבית יהיה 12 יום מיום האישור.

מודגש כי **במסלולי הריבית המשתנה** - תקופת שמירת הריבית חלה רק על שיעורי התוספת/הפחתה מריבית הבסיס. משמע - ריבית הבסיס (כגון: ריבית הפריים, שיעור תשואת אג"ח וכד') עשויה להשתנות גם במהלך תקופת שמירת הריבית. מובהר כי לאחר תקופת שמירת הריבית גם שיעורי התוספת/הפחתה מריבית הבסיס עשויים להשתנות.

מאחר שההלוואה מבוצעת במספר שחרורים, קביעת הריבית בכל שחרור תיעשה בכפוף לסוג ההלוואה:

- בהלוואות בהן הריבית משתנה ואינה ידועה לאורך תקופת ההלוואה, תיקבע הריבית לפי מנגנון שנקבע באישור האחרון של ההלוואה ע"י הבנק. המנגנון מורכב מריבית בסיס (למשל: פריים, שיעור תשואת אג"ח וכד') ומשיעור תוספת לריבית הבסיס, דהיינו, שיעור הריבית בכל שחרור ייקבע לפי ריבית הבסיס כפי שתחול במועד כל שחרור בצרוף תוספת לריבית הבסיס שתהיה זהה לתוספת שנקבעה באישור האחרון של ההלוואה על ידי הבנק.
- בהלוואות צמודות מדד בהן הריבית קבועה, הריבית שנקבעה באישור האחרון של ההלוואה על ידי הבנק תתורגם לשיעור תשואת אג"ח ממשלתיות צמודות למדד בצירוף שיעור תוספת. הריבית בכל שחרור, שיבוצע אחרי תקופת שמירת הריבית, תקבע לפי שיעור תשואת אג"ח ממשלתיות צמודות מדד, כפי שיהיו במועד כל שחרור בצרוף אותו שיעור תוספת, כפי שהיה במועד האישור האחרון של ההלוואה על ידי הבנק.
- בהלוואות לא צמודות בריבית קבועה, הריבית שנקבעה באישור האחרון של ההלוואה ע"י הבנק תתורגם לשיעור הריבית הממוצעת לחישוב עמלת פירעון מוקדם במגזר השקלי הלא צמוד, כפי שמפורסמת ע"י בנק ישראל (להלן "הריבית הממוצעת"), בצרוף שיעור תוספת/הפחתה. הריבית בכל שחרור, שיבוצע אחרי תקופת שמירת הריבית, תקבע לפי "הריבית הממוצעת" כפי שתהיה במועד כל שחרור בצרוף אותו שיעור תוספת/הפחתה כפי שהיה במועד האישור האחרון של ההלוואה ע"י הבנק הכול כמפורט בהסכם ההלוואה.

י. ביטוחים**1. ביטוח נכס****א. חובת ביטוח הנכס**

ככלל, חובה לבטח כל נכס שישועבד להבטחת ההלוואה (לגבי מי שרכש דירת מגורים מקבלן, החובה לבטח את הנכס תחול רק מהמועד בו התחייב הקבלן למסור את הדירה לקונה). אפשר לבטח את הנכס ב"טפחות סוכנות לביטוח בע"מ" (להלן: "סוכנות הביטוח") באמצעות עמדת הביטוח בסניף הבנק, או **אם תרצו, תהיו רשאים להסדיר את הביטוח במישרין עם חברת ביטוח לפי בחירתכם.** אם תבחרו לבטח את הנכס שלא באמצעות "סוכנות הביטוח", עליכם לפנות לבנקאי משכנתאות לקבלת פרטים על כך. הבנק רשאי לעמוד על קיומם של תנאים הדרושים לשם הבטחת זכויותיו, לרבות קיומם של הסעיפים הבאים: סעיף שעבוד לטובתו וקביעת הבנק כמוטב בנוסח שייקבע על ידי הבנק מעת לעת, סעיף רעידת אדמה וסעיף הודעה מוקדמת של 30 יום במקרה של ביטול הפוליסה. דרישות בקשר לביטוח זה מפורטות במסמכי השעבוד של הנכס אשר יימסרו לכם בתהליך ביצוע ההלוואה.

(1) **סכום הביטוח:** הבנק קובע את סכום הביטוח הנדרש לפי כללים הנהוגים אצלו לקביעת עלות בנייה מחדש של נכס. הכללים לקביעת סכום הביטוח לא יתאימו בהכרח לכל נכס ואין ביטחון שהצמדת הביטוח תתאים תמיד לשינויים בערך הכינון. לפיכך, כדי למנוע מצב של ביטוח חסר או ביטוח יתר, עליכם לבדוק את סכום הביטוח מפעם לפעם, במהלך תקופת ההלוואה, ולהודיע לבנק אם יש צורך לשנותו. האחריות על כך מוטלת על הלווים.

(2) **ביטוח חלקי:** הנכם רשאים לבחור בביטוח נמוך מסכום ערך הכינון (להלן: "ביטוח חלקי") בסכום שלא יפחת מהיתרה המשוערכת של כל ההלוואות המובטחות בשעבוד אותו הנכס, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לדירה, בהתאם להערכת שמאי שתציגו, בתוספת עד 20% מהיתרה שהתקבלה, ובהיעדר הערכה כאמור - לפי נתונים כלליים שבידי הבנק. תוכלו לבקש מחברת הביטוח, לפחות אחת לשנה, להתאים את סכום הביטוח בהתחשב ביתרת ההלוואה/ות. בתהליך ביצוע הלוואת כ.א.ט סכום מסגרת הכרטיס שטרם בוצעה אינו נכלל ביתרה המשמשת לחישוב סכום הביטוח החלקי. יחד עם זאת הבנק רשאי, אך אינו חייב, לדרוש בעתיד כי סכום הביטוח, אם בוצע ביטוח חלקי, יכלול גם סכומים שבוצעו בכרטיס.

הבנק אינו ממליץ על "ביטוח חלקי" מאחר וסכום תגמולי הביטוח שישולם במקרה נזק, יהיה מוגבל לסכום הביטוח החלקי.

(3) **פרטים על הסדר ביטוח נכסים באמצעות "סוכנות הביטוח":** הביטוח הוא למבנה הדירה וכולל נזקי מים, רעידת אדמה ואסונות טבע אחרים. הביטוח אינו כולל כיסוי אחריות כלפי צד שלישי. ניתן לקבל הצעות מחיר לרכישת ביטוח הנכס ממספר חברות ביטוח ולרכוש ביטוח נכס באמצעות עמדות המוצבות בסניפי הבנק. טופס המפרט את פרטי הביטוח העיקריים יימסר ללווה בתום פעולת הרכישה בעמדה שבסניף. פוליסה מלאה תשלח לאחר ביצוע ההלוואה.

ב. אי חובת ביטוח נכס

למרות האמור לעיל, במקרים להלן אין הבנק מחייב המצאת פוליסת ביטוח נכס כתנאי לביצוע ההלוואה:

- יתרת כל ההלוואות בשעבוד הנכס אינה עולה על 30,000 ₪.
 - שווי הקרקע של הנכס המשועבד, על פי שמאות המקובלות על הבנק, שווה ליתרה המשוערכת הבלתי מסולקת של כל ההלוואות המובטחות בשעבוד הנכס או גבוה ממנה.
 - כל ההלוואות בשעבוד הנכס מורכבות מכספי מענק בלבד או הלוואות עומדות בלבד.
 - כל ההלוואות בשעבוד הנכס מורכבות רק מסיוע מוגדל לעולי אתיופיה.
- הרינו להפנות תשומת ליבכם כי במקרה בו ייגרם נזק משמעותי לנכס המשועבד להבטחת ההלוואה/ות, מבלי שהנזק יהיה מכוסה באמצעות ביטוח לנכס, יתכן שהנכס המשועבד לא יהווה בטוחה מספיקה להלוואה. במקרה בו הנכס המשועבד לא יהווה בטוחה מספיקה להלוואה, ולא תעמדו בהתחייבותכם לפרעון ההלוואה, יאלץ הבנק לנקוט בהליכים המשפטיים העומדים לזכותו, לצורך גביית החוב, לרבות עיקול נכסים אחרים שבבעלותכם או הגשת תביעות כנגד הערבים להלוואה, אם ישנם. אין בהעדר ביטוח נכס כדי לגרוע או לפגוע בהתחייבותם של הערבים להלוואה, ככל שקיימים ערבים, ו/או מזכותו של הבנק להיפרע מכל בטוחה שניתנה ו/או תינתן להבטחת ההלוואה, ככל שניתנה או תינתן בטוחה. על כן, גם אם רכישת הפוליסה איננה תנאי לקבלת ההלוואה, מומלץ לפנות לחברת ביטוח או לסוכנות ביטוח שתיבחר על ידכם לצורך רכישת פוליסת ביטוח נכס וזאת על מנת להגן עליכם בביטוח מתאים במקרה של נזק לנכס.

ג. זכות הבנק לבטח את הנכס

אם לא תמלאו את דרישות הבנק בגין הביטוח במשך תקופת ההלוואה, יהיה הבנק רשאי, אך לא חייב, לבטח את הנכס באמצעות "סוכנות הביטוח" כמפורט במסמכי ההלוואה ו/או במסמכי השעבוד.

2. ביטוח חיים**א. חובת ביטוח חיים**

הבנק דורש, בדרך כלל, שכל לווה הכשיר לכך, יהיה מבוטח בביטוח חיים שישולם לבנק לזכות חשבון ההלוואה, במקרה של פטירת הלווה, בסכום יתרת ההלוואה בתוספת עמלת פרעון מוקדם. בתהליך ביצוע הלוואת כרטיס אשראי טפחות, הבנק אינו דורש ביטוח חיים בגין מסגרת האשראי שטרם בוצעה. יחד עם זאת הבנק רשאי, אך אינו חייב, לדרוש בעתיד ביטוח חיים, עבור כל לווה, בגין סכומים שיבוצעו בכרטיס.

במקרה שתדרשו בעתיד להמציא ביטוח חיים בגין סכומים שבוצעו בכרטיס ניתן להסדיר ביטוח זה באמצעות "טפחות סוכנות לביטוח בע"מ" (להלן: "סוכנות הביטוח") אך אתם רשאים, לפי בחירתכם, להסדיר ביטוח זה ישירות באמצעות חברת ביטוח שתבחרו בה, בהתאם לדרישות שניתן לקבלן מבנקאי המשכנתאות. הבנק רשאי לעמוד על קיום התנאים הדרושים לשם הבטחת זכויותיו, לרבות קיומם של הסעיפים הבאים: סעיף שעבוד לטובתו וקביעת הבנק כמוטב, בנוסח שייקבע על ידי הבנק מעת לעת וסעיף הודעה מוקדמת של 30 יום במקרה של ביטול הפוליסה.

ב. פרטים על ההסדר לביטוח חיים עבור לקוחות הבנק באמצעות "סוכנות הביטוח"

ניתן לקבל הצעות מחיר לרכישת ביטוח החיים ממספר חברות ביטוח ולרכוש ביטוח חיים ללווים באמצעות עמדות המוצבות בסניפי הבנק. טופס המפרט את פרטי הביטוח העיקריים ימסר ללווה בתום פעולת הרכישה בעמדה שבסניף. פוליסה מלאה תשלח לאחר ביצוע ההלוואה.

ג. אי חובת ביטוח חיים

למרות האמור לעיל, במקרים להלן אין הבנק מחייב המצאת פוליסת ביטוח חיים כתנאי לביצוע ההלוואה:

- יתרת כל ההלוואות של הלווה בשעבוד נכס מסוים אינה עולה על 30,000 ש"ח
- לא חלה חובת ביטוח על רכיבי מענק והלוואות עומדות
- גיל הלווה בעת ביצוע ההלוואה עולה על 70 שנה
- הלוואת כרטיס אשראי טפחות (בהלוואות אלו, הבנק רשאי אך אינו חייב לדרוש בעתיד המצאת פוליסת ביטוח חיים בגין סכומים שנוצלו בכרטיס)

הרינו להפנות תשומת ליבכם כי במקרה חס וחלילה של פטירה של אחד הלווים, מבלי שיהיה מבוטח באמצעות פוליסת ביטוח המיועדת לפירעון ההלוואה במקרה של פטירה, יהיו הלווים האחרים ו/או עזבון הלווה שנפטר חייבים להמשיך ולשלם את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת על פי תנאיה (לרבות עמלת פירעון מוקדם ומענקים מותנים שעל פי תנאיהם נדרשים לפרעם). במקרה כזה, הדבר עלול להכביד על הלווים האחרים ו/או עזבון הלווה שנפטר וכן עלולים להיווצר קשיים בהחזר ההלוואה. אין בהעדר ביטוח חיים כדי לגרוע או לפגוע בהתחייבותם של הערבים להלוואה, ככל שקיימים ערבים, ו/או מזכותו של הבנק להיפרע מכל בטוחה שניתנה ו/או תינתן להבטחת ההלוואה, ככל שניתנה או תינתן בטוחה. על כן גם אם רכישת הפוליסה איננה תנאי לקבלת ההלוואה, מומלץ לפנות לחברת ביטוח או לסוכנות ביטוח שתיבחר על ידכם לצורך רכישת פוליסת ביטוח חיים וזאת על מנת להגן עליכם בביטוח מתאים במקרה, חס וחלילה, של פטירת אחד הלווים.

ד. זכות הבנק לבטח את חיי הלווים

אם לא תמלאו את דרישות הבנק בגין הביטוח במשך תקופת ההלוואה, יהיה הבנק רשאי, אך לא חייב, לבטח את חיי הלווים באמצעות "סוכנות הביטוח" כמפורט במסמכי ההלוואה ו/או במסמכי השעבוד.

יא. תנאי פירעון מוקדם

פירעון מוקדם של הלוואה אפשרי על פי הוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות.

בעת פירעון מוקדם נגבית עמלה כפי שייקבע מפעם לפעם **בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור) התשס"ב – 2002** או בכל צו אחר שיבוא במקומו.

לווה יכול לפרוע בפירעון מוקדם הלוואה שניתנה למטרת דיור או בשעבוד דירת מגורים, כולה או חלקה, בתנאי שסכומי הפירעון המוקדם החלקיים לא יפחתו מ-10% מהסכום המקורי של המסגרת שאושרה או מ-10% מיתרת ההלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל, **לפי הנמוך מביניהם.**

כיום. העמלה כוללת את המרכיבים הבאים:

1. **עמלה תפעולית** - נכון ליום פרסום מדריך זה: 60 ש"ח (העמלה מתעדכנת מפעם לפעם, עדכון מופיע בתעריפון הבנק המוצג בסניפי הבנק ובאתר האינטרנט של הבנק).

2. **עמלת אי הודעה מוקדמת** - 0.1% מהסכום הנפרע, נגבית רק אם הלווה לא מסר לבנק הודעה מוקדמת על הכוונה לפרוע את ההלוואה 10 ימים לפחות לפני יום הפירעון אך לא יותר מ-45 יום לפני יום הפירעון. לווה שלא פעל על סמך ההודעה המוקדמת שמסר - לא יוכל למסור הודעה כזו במשך חצי שנה. אם הבנק נתן הלוואה לצורך הפירעון המוקדם של ההלוואה, לא תיגבה עמלה זו ביחס לסכום ההלוואה החדש שניתן, כמו כן בעקבות פטירת אחד הלווים לא תגבה עמלה זו.

3. **עמלת פערי ריבית המחושבת לפי נוסחה שמרכיביה הם:**

- ההפרש בין הנמוך **מבין** הריבית בהלוואה **או** "הריבית לחישוב" כמפורט בטבלה להלן **לבין** הריבית הממוצעת (המפורסמת על ידי בנק ישראל) כפי שידועה בעת ביצוע הפירעון המוקדם ליתרת התקופה נכון למועד הפירעון המוקדם

סוג הלוואה	שיעור הריבית לחישוב
הלוואות בריבית קבועה	שיעור הריבית הממוצעת לתקופת ההלוואה כפי שהייתה ידועה במועד ביצוע ההלוואה
הלוואות בריבית משתנה	שיעור הריבית הממוצעת לתקופת עדכון הריבית במועד עדכון הריבית האחרון
הלוואות שאינן בריבית משתנה ובוצע בהן שינוי בריבית לאחר ביצוע ההלוואה	שיעור הריבית הממוצעת כפי שהייתה ידועה במועד השינוי ליתרת תקופת ההלוואה ממועד השינוי

- מספר החודשים שנתרו לפירעון או למועד שינוי הריבית בהלוואות בהן הריבית משתנה במועדים ידועים מראש ובתדירות נמוכה מפעם אחת בשנה.
- יתרת הקרן במועד שינוי הריבית.
- מספר החודשים שחלפו ממועד קבלת ההלוואה.

לדוגמה:

- הלוואה צמודת מדד ל 20 שנה בריבית קבועה של 4.00% במועד ביצוע ההלוואה – הריבית הממוצעת היתה 3.80% .
- נותרו 17 שנה לסילוק ההלוואה .

הריבית הממוצעת כיום, לתקופה של 17 שנה היא 2.57%.
 עמלת פערי הריבית תחושב על הפרש בין 3.80% לבין 2.57%.
 והיא מגיעה ל 10.17% מהסכום הנפרע.

דוגמה נוספת:

הלוואה צמודת מדד ל 10 שנה בריבית קבועה של 3.25%.
 במועד ביצוע ההלוואה – הריבית הממוצעת היתה 3.18%.
 נותרו 7 שנים לסילוק ההלוואה.
 הריבית הממוצעת כיום, לתקופה של 7 שנים היא 1.71%.
 עמלת פערי הריבית תחושב על הפרש בין 3.18% לבין 1.71%.
 והיא מגיעה ל 5.32% מהסכום הנפרע.

אם עמלת פערי הריבית היא שלילית היא תקוזז מיתר עמלות הפירעון המוקדם, ככל שקיימות בהלוואה.

מסכום עמלת פערי הריבית המחושבת כאמור לעיל, יבוצעו, במקרים המתאימים, הפחתות כדלהלן:

מועד ביצוע הפירעון המוקדם	שיעור ההפחתה
עד שלוש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	אין הנחה
משלוש שנים עד חמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	20%
יותר מחמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	30%

4. **עמלת מדד ממוצע** - אם ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן והפירעון בוצע בין 1 ל-15 בחודש: עמלה בשיעור מחצית העלייה הממוצעת במדד ב - 12 החודשים האחרונים.

5. **עמלת הפרשי שער** - אם ההלוואה צמודה לשער של מט"ח: עמלה בגובה הפרשי השער בין שער המטבע ביום בו בוצע הפירעון המוקדם בהלוואה ובין השער שיהיה ידוע 2 ימי עסקים אח"כ, אם הלווה לא מסר הודעה מוקדמת של 2 ימי עסקים לפחות על הכוונה לבצע פירעון מוקדם.

להלן עמלת פירעון מוקדם עבור כל אחד מסוגי ההלוואות:

סוג ההלוואה	הלוואות צמודות מדד		הלוואות לא צמודות			מט"ח הלוואות צמודות
	ריבית קבועה	ריבית משתנה	ריבית קבועה	ריבית משתנה	ריבית משתנה	
עמלת תפעולית	+	+	+	+	+	+
עמלת אי הודעה מוקדמת	+	למעט במועדי שינוי הריבית	+	+	למעט במועדי שינוי הריבית	+
עמלת פערי ריבית	+	למעט בהלוואה בריבית משתנה כל שנה או כל תקופה קצרה, וכן במועדי שינוי הריבית בהלוואה בריבית המשתנה הגבוהות	+	-	בהלוואה בריבית משתנה כל שנה או כל תקופה קצרה משנה, וכן במועדי שינוי הריבית בהלוואה בריבית המשתנה הגבוהות	-
עמלת מדד ממוצע	בפירעון במחצית הראשונה של החודש	בפירעון במחצית הראשונה של החודש	-	-	-	-
עמלת הפרשי שער	-	-	-	-	-	+

יב. גרירת משכנתא

במקרים מסוימים תוכלו למכור את הנכס שבגינן ניתנה ההלוואה ולגרור את ההלוואה לנכס אחר שכבר מצוי בבעלותכם ורשום על שמכם. הקריטריונים לגרירה ותנאיה כפופים לנוהלי הבנק כפי שיהיו באותה עת.

יג. אחריות הלוואה לפירעון החודשי

האחריות לביצוע התשלום והעברתו לבנק חלה על הלווים. לפיכך, עליכם לוודא מדי חודש כי הוראת הקבע אכן כובדה. אם מסיבה כלשהי התשלום לא בוצע, עליכם לפנות לבנק מיד כדי לשלמו. תשלום על חשבון החזר הלוואה שלא נפרע או נפרע באיחור, יישא ריבית פיגורים בשיעור שהבנק יקבע מפעם לפעם (בכפוף למגבלות הקבועות על פי דין). ריבית פיגורים היא ריבית חודשית גבוהה, בלתי צמודה ומצטברת מדי חודש עד לסילוק החוב. במקרה של פיגור, הבנק רשאי להעמיד את כל הלוואה לפירעון מיידי ואף לממש את שעבוד הנכס שניתן לבנק כבטוחה לפירעון הלוואה.

יד. יתור על דיור מוגן ודיור חלופי

מובהר בזאת, כי הבנק דורש שכל מסמכי השעבוד לצורך ביצוע הלוואה, יכללו ויתור על זכות לקבלת דיור חלופי ו/או במקרים מסוימים, על זכות לדיור מוגן, שעשויות להיות, על פי דין לבעל דירת מגורים. לפיכך, במקרה של מימוש דירת מגורים או כל בטוחה אחרת אשר תשועבד במסגרת הלוואה, יפנה בעל הזכויות בה (הממשכן) את הנכס הממושכן ויישאר ללא כל זכויות בנכס הממושכן, ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכויות לשווי סידור חלופי שיועמד לרשותו, ויאפשר לו לשכור דירת מגורים באזור מגוריו, התואמת את צרכיו ואת צרכי בני משפחתו הגרים עימו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל.

טו. מסמכים נדרשים לאישור הלוואה וביצועה

מסמכים המתייחסים ללווים:

- תעודות זהות. בעלי אזרחות זרה - דרכון ומסמך מזהה נוסף הנושא תמונה ופרטי זיהוי;
- לווים המתגוררים בחו"ל דרך קבע - יחתמו על כתב מינוי נציג בארץ;
- אישור על הכנסה מעבודה: לשכירים - תלושי משכורת מה-3 חודשים האחרונים. לעצמאיים - שומת מס אחרונה ו/או אישור רו"ח; (אם הבנק דורש זאת)
- עבור אישורי הכנסה ממקורות אחרים: אישור בהתאם לסוג ההכנסה לדוגמה: קצבת נכות - אישור רשמי מהגוף המממן, דמי מזונות - הסכם גירושין; (אם הבנק דורש זאת)
- דפי חשבון של 3 חודשים אחרונים מחשבון הבנק המסחרי, עבור כל חשבון בנק;
- דוגמה של שיק מחשבון הבנק ממנו תיפרע הלוואה באמצעות הרשאה לחיוב חשבון שייתן הלוואה לבנק;
- טופס בקשה להלוואה ממולא וחתום כנדרש;

מסמכים המתייחסים לנכס אשר ישועבד לבנק (רצוי, אך אין חובה, להמציא מסמכים אלה לפני אישור עקרוני להלוואה):

- נסח רישום או אישור זכויות ושעבודים (בהתאם למקום הרישום של הנכס);

מסמכים ופעולות לצורך ביצוע הלוואה (אם אושרה):

- הערכת שמאי לגבי הנכס המוצע לשעבוד ערוכה ע"י שמאי מוסמך אליו תופנו על ידי הבנק (אם הבנק דורש זאת);
- הוראת קבע לבנק מסחרי להסדרת גביית התשלום החודשי על חשבון הלוואה;
- ביטוח נכס וביטוח חיים (בגין מסגרות כא"ט קודמות שנוצלו) ;
- מי שמבצע את הלוואה באמצעות מיופה כח - יחתום על ייפוי כח המקובל על הבנק ובהתאם לחוק;

מסמכים ופעולות הדרושים לשעבוד הנכס לפי הפירוט דלהלן:

- א. **נכס שרשום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו") על שם המשעבד**
 - (1) רישום משכנתא לטובת הבנק בטאבו.
 - (2) טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלוואה/משעבד אחר.
- ב. **נכס שהזכויות בו רשומות על שם המשעבד ברשות מקרקעי ישראל ("הרשות/רמ"י") ו/או ב"חברה משכנת"**
 - (1) שטר משכון חתום בידי בעל הלוואה/משעבד אחר.
 - (2) הודעת מישכון חתומה בידי הלוואה/משעבד אחר ואישור על רישומה ברשם המשכונות.
 - (3) ייפוי כח בלתי חוזר מאושר ע"י נוטריון.
 - (4) טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלוואה/משעבד אחר.
 - (5) התחייבות לרישום משכנתא של רשות מקרקעי ישראל או של החברה המשכנת.
- ג. **נכס שרשום בטאבו על שם המוכר ("יד שנייה")**
 - (1), (2), (3), (4) - כמפורט בסעיף ב' לעיל.
 - (5) התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי המוכר.
 - (6) רישום הערות אזהרה לגבי הנכס: לטובת הלווים - בגין הסכם הרכישה; לטובת הבנק - בגין התחייבות לרישום משכנתא של המוכר.
- ד. **נכס שהזכויות בו רשומות ברשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") או בחברה משכנת על שם המוכר ("יד שנייה")**
 - (1), (2), (3) - כמפורט בסעיף ב' לעיל.
 - (4) התחייבות לרישום משכנתא של החברה המשכנת ו/או של המוכר.
 - (5) הודעת מישכון חתומה בידי בעל הזכויות בנכס ואישור על רישומה ברשם המשכונות.
 - (6) טופס שעבוד דירתי חתום בידי בעל הזכויות בנכס.

ה. ברכישת נכס "יד ראשונה" מחברה משכנת

- (1), (2), (3), (4) - כמפורט בסעיף ב' לעיל.
 (5) התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי הקבלן ובידי הבעלים הרשומים של המקרקעין.
 (6) רישום הערת אזהרה לטובת הבנק בגין ההתחייבויות הנ"ל.
 (7) ערבות של רוכשי דירות לפי "חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974" המוסבת לבנק או בטוחה אחרת לפי אותו חוק.
 (8) פנקס שוברי התשלום שהונפק על ידי הבנק המלווה (בהלוואות לרכישת דירה מקבלן בפרויקט המלווה על ידי תאגיד בנקאי על פי הסכם ליווי שנחתם לאחר 1.6.2008).

למרות האמור לעיל, הבנק רשאי במקרים מסויימים לוותר על הבטחונות המפורטים לעיל, ולהסתפק בחתימת הלווה/משעבד אחר על הסכם בטחונות, להנחת דעת הבנק.
בכל מקרה, העמדת מסגרת כ.א.ט במקרים השונים הינה בכפוף לאישור בנק ועל פי שיקוליו.



אנו מבקשים להדגיש שמדריך זה מציג את עיקרי הדרישות והנושאים הכרוכים בקבלת הלוואה במשכנתא. זהו מסמך כללי ועל כן אין להתייחס אליו כמסמך הממצה את דרישות הבנק לגבי הלוואה מסויימת. כדי לקבל את הלוואה יהיה עליכם לפעול על פי הנחיות שיינתנו לכם ע"י פקידי הבנק וכמפורט במסמכי ההתקשרות.



אי עמידה בפירעון הלוואה עלול לגרום חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.



דוגמה ללוח תשלומים חודשיים בש"ח לכל 10,000 ש"ח
בשיעורי ריבית שכיחים ולטווחי זמן שונים

תשלום חודשי קבוע (ללא הצמדה וללא תשלומים בגין נלווים שונים)

בסיס פריים *	6.50	7.50	7.00	6.50	6.00	5.50	5.00	4.50	4.00	3.50	שיעורי ריבית ב- %:	
											תק' בחודשים	תק' בשנים
	(6.70)	(7.76)	(7.23)	(6.70)	(6.17)	(5.64)	(5.12)	(4.59)	(4.07)	(3.56)		ריבית מתואמת בסוגריים:
											4	48
											5	60
											6	72
											7	84
											8	96
											9	108
											10	120
											15	180
											20	240
											25	300
											28	336
											30	360

* העמודה מתייחסת להלוואה לא צמודה המשתנה לפי ריבית פריים. בטבלה לעיל מוצגת דוגמה להחזר חודשי בהלוואה בה הריבית מבוססת על ריבית הפריים העומדת על 6.00% בתוספת 0.5%. הריבית בהלוואה תיקבע לפי ריבית הפריים בתוספת שיעור ריבית שנקבע בעת מתן הלוואה.

