

מדריך לקבלת הלוואת משכנתא

אנו שמחים על התעניינותך בהלוואה מהבנק. מדריך זה נועד לסייע לך ולהקל עליך בתהליך קבלת הלוואה. בנקאי משכנתאות עומדים לרשותך להבהרות נוספות וישמחו לענות על כל שאלותיך. מידע נוסף אפשר לקבל גם באתר האינטרנט שלנו: www.mizrachi-tefahot.co.il

א. סוגי הלוואות

הבנק מעניק הלוואות משני סוגים: הלוואות מוכונות הניתנות לזכאי משרד הבינוי ועל פי הנחיותיו והלוואות מכספי הבנק לכלל הציבור. הבנק נותן הלוואה מכספי הבנק (הלוואה "משלימה") גם למי שמקבל הלוואה מוכונת.

1. הלוואות מוכונות לזכאים

הלוואת זכאות היא הלוואה הניתנת, באמצעות בנקים שהורשו לכך, לאוכלוסיות מסוימות על סמך קריטריונים שהמדינה קבעה, לצורך רכישה או בנייה של דירה למגורים. המדינה קובעת את גובה הלוואת הזכאות ואת תנאיה (שיעור הריבית לרבות ריבית "קבועה לפי מנגנון", תקופה, הצמדה וכו'), בהתאם לסטטוס האישי של הזכאי ומיקום הדירה הנרכשת/הנבנית (הלוואה זו מכונה גם הלוואה תקציבית או הלוואה מוכונת).

כל אזרח ישראלי, חסר דירה, העונה לקריטריונים שקבע משרד הבינוי, ובמקרים מסוימים גם מי שנחשב בעל דירה, זכאי להלוואה מן המדינה לרכישה או לבנייה של דירה למגורים. הסיוע לזכאים חסרי דירה נקבע על-פי ניקוד המתבסס על המצב המשפחתי ועל משך השירות הצבאי או השירות הלאומי. ככל שהניקוד גבוה יותר, גדל סכום הלוואה.

אוכלוסיית הזכאים "חסרי הדירה" מחולקת לקבוצות משנה:

- זוגות שנרשמו לנישואין;
- זוגות נשואים;
- משפחות חד-הוריות;
- יחידים מגיל 30 ומעלה (יחידים ששירתו בשירות צבאי או בשירות לאומי הרוכשים דירה באזורי עדיפות א' או ב' - מגיל 21 ומעלה);
- עולים חדשים (זוג, יחיד, עולה + ותיק);
- נכים (יחיד - מגיל 21).

כדי לקבל הלוואת זכאות עליכם להגיש בקשה לתעודת זכאות באחד מסניפי הבנק, בצירוף המסמכים המפורטים בהמשך מדריך זה. תעודת הזכאות מונפקת על ידי משרד הבינוי ועל פיה ייקבעו סכום הלוואה ותנאיה.

בהתאם להנחיות משרד הבינוי, הבנק יעמיד ללווים הזכאים לכך הלוואה נוספת מכספי הבנק בשיעור של 10% לפחות מערך הדירה שבגינה ניתנת הלוואת הזכאות ובתנאי שהלווים עומדים בקריטריונים המקובלים בבנק. הבנק נותן הלוואות מכספי בנק לזכאים העומדים בקריטריונים המתאימים גם מעבר לשיעור זה, כמפורט להלן.

2. הלוואות מכספי הבנק

2.1 במזרחי-טפחות אפשר לקבל הלוואה מכספי הבנק למטרות שונות:

- א. רכישת דירת מגורים או נכס מקרקעין אחר (למשל: מגרש, משרד, חנות וכו');
- ב. בניית בית מגורים;
- ג. שיפוץ דירה או הרחבתה;
- ד. מטרות אחרות - כגון: אירוע משפחתי, רכישת רכב וכו', ובלבד שהלווה הוא אדם פרטי (ולא תאגיד) וכן שתשועבד לבנק דירת מגורים.

2.2 הלוואות מכספי הבנק ניתנות על פי שיקוליו העסקיים של הבנק.

סוגי הלוואות מכספי בנק

בנק מזרחי-טפחות מציע לבחירתכם מגוון רחב של הלוואות בסוגי הצמדה שונים, סוגי ריבית שונים, סוגי פירעון שונים ותקופות הלוואה שונות (4 - 30 שנה), כמפורט להלן:

2.2.1 סוגי הצמדה:

- הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן (בריבית קבועה או משתנה);
- הלוואות צמודות לשער היציג של הדולר / האירו (בריבית משתנה על בסיס ריבית הליבור)
- הלוואות שקליות לא צמודות (בריבית קבועה או משתנה במועדים קבועים, או משתנה על בסיס ריבית הפריים)

2.2.2. סוגי ריבית:

- ריבית קבועה
- הריבית משתנה
- הריבית קבועה לאורך כל תקופת ההלוואה;
- 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 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 הירוקרנסי (Eurocurrency) בלונדון. בהלוואות צמודות מט"ח, הריבית משתנה במהלך תקופת ההלוואה במועדים קבועים מראש, ועל פי מנגנון עדכון המבוסס על ריבית הליבור.

2.2.3. סוגי פירעון:

- פירעון חודשי בסכום קבוע (בכפוף לשינויי ריבית, אם יש כאלה);
- פירעון לפי קרן שווה;
- דחיית פירעון בתקופה הראשונה של ההלוואה (דהיינו, דחייה של כל התשלום בגין ההחזר החודשי, קרן וריבית, או דחיית תשלום של חלק הקרן בלבד ותשלום שוטף בגין הריבית);
- פירעון חד פעמי (למי שצפויה לו הכנסה חד פעמית בעתיד).

לכל סוגי הפירעון מתווספים הפרשי הצמדה (אם ההלוואה צמודה למדד מסוים).

לידיעתכם, בנק מזרחי-טפחות מציע מפעם לפעם סוגים חדשים של הלוואות.

2.3. קביעת הרכב ההלוואה והחשיפה לתרחישים כלכליים

- השוני במאפייניהם של סוגי המסלולים השונים (כגון: הצמדה וריבית) משפיע גם על פרמטרים חשובים בהם יש להתחשב בעת קביעת הרכב ההלוואה:
- יציבות ההחזר החודשי
 - גמישות באפשרות לפירעון המוקדם, ללא עמלה (או חלקה).
 - גובה הריבית ביחס לתקופת ההלוואה
- מאחר ומתן חשיבות גבוהה לפרמטר מסוים באה לרוב על חשבון הפרמטרים האחרים, עומד בפניכם פתרון אפשרי של שילוב מספר מסלולים ממגזרי הצמדה שונים, בסוגי ריביות ופירעון שונים, בהלוואה אחת – "משכנתא משולבת". פתרון זה מאפשר איזון מסוים בין יתרונותיהם של הפרמטרים השונים בהלוואה ופיזור סיכונים בעולם של אי וודאות כלכלית.

- 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 / יורו)

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:

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

הערה: בפועל אמנם יתכנו תקופות מחזוריות הן של עליה 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 עליה במדד / בריבית / בשער המט"ח.

בסוף המדריך מוצגת **דוגמה של לוח תשלומים** המפרט את סכום התשלום החודשי (בפירעון חודשי קבוע) 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.

ב. תנאים לקבלת ההלוואה

כדי לקבל הלוואה עליכם לעמוד בקריטריונים ובתנאים שהבנק קבע במספר מישורים: כושר החזר, טיב הנכס לשעבוד והערבים להלוואה.

הקריטריונים העיקריים הם:

- עמידה במבחן של גיל, תעסוקה והכנסה כדי להבטיח, בסבירות גבוהה, את פירעון ההלוואה;
- ההלוואה תהיה מובטחת בשעבוד נכס מקרקעין;
- סכום ההלוואה לא יעלה על שיעור מסוים מערך הנכס (במקרים מסוימים ייתכן שיירש ביטוח אשראי);
- ערבים - טיב הערבים ומספרם ייקבע לפי קריטריונים שונים, כגון סכום ההלוואה המבוקש, הביטחון הנכסי המוצע וכד'; במקרים מסוימים לא יידרשו ערבים כלל;
- כאשר קיימות הלוואות קודמות: אין, ולא היו בהן, פיגורים משמעותיים.

אלה הם הקריטריונים העיקריים שמפעיל 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 וייתכן שלא בכל מקרה ידחה בקשה להלוואה אף למי שאינו עומד בהם, וזאת ללא צורך לנמק את מכלול שיקוליו, כמקובל בעסקי אשראי.

ג. מה צריך לעשות כדי לקבל הלוואה?

- 1. קבלת מידע וגיבוש תוכנית מימון.** תוכלו לקבל מידע על אפשרויות המימון שהבנק מציע ועל סוגי ההלוואות ותנאיהן בכל סניפי הבנק ובאתר האינטרנט של הבנק. מידע זה יסייע לכם לגבש את התוכנית המתאימה לכם לגבי סכום ההלוואה המבוקש, הביטחונות שניתן להעמיד לזכות הבנק וכו'.
- 2. הגשת בקשה להלוואה.** לאחר קבלת המידע הדרוש וגיבוש תוכנית המימון, תגישו בקשה להלוואה. הבקשה להלוואה כוללת מידע על הלואים, מטרת ההלוואה ופרטי הנכס אשר ישועבד לטובת הבנק. במסגרת הבקשה יימסרו גם פרטי הערבים להלוואה. 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, עליכם להעביר לבנק מסמכים שונים כמפורט בהמשך מדריך זה. ייתכן שתידרשו להמציא מסמכים נוספים גם לאחר האישור העקרוני של ההלוואה. לעתים, מנהל הסניף יבקש להיפגש עמכם ואולי לקבל מכם מידע נוסף על עיסוקכם, מצבכם הכספי וכו'.
- 4. בחינת הבקשה להלוואה ואישורה.** הבנק יבחן את הבקשה, את המידע ואת המסמכים ויחליט אם הוא מוכן לתת את ההלוואה, באיזה סכום ובאלו תנאים.
- 5. חתימה על חוזה הלוואה.** אם ניתן אישור להלוואה, תחתמו אתם והערבים (אם ישנם) 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 ההרשאה כשהוא חתום על ידי הבנק המסחרי, כדי לאפשר לבנק לגבות את הסכומים שיגיעו לו מפעם לפעם על פי הסכם ההלוואה.
- 6. ביצוע ההלוואה.** לאחר שעמדתם בכל הדרישות, תבוצע ההלוואה כמוסכם. בעת ביצוע הלוואה לרכישה מקבלן, כאשר הפרויקט הנבנה על ידו מלווה על ידי תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק המלווה") על פי הסכם ליווי שנחתם לאחר 1.6.2008, נדרש לצורך ביצוע ההלוואה, פנקס שוברי התשלום שהונפק על ידי הבנק המלווה ונמסר על ידי הקבלן. ההלוואה תבוצע רק באמצעות שובר התשלום. במקרים אחרים, בדרך כלל תבוצע העברה בנקאית לחשבון המוכר או לחשבון הקבלן או לחשבון גורם אחר, בהתאם למוסכם מראש. לעתים תקבלו המחאה לפקודת אותו גורם.

ד. ערבות ובטוחות אחרות על פי חוק מכר דירות

"חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974" אוסר על מוכר דירה חדשה לקבל יותר מ- 7% ממחיר הדירה אלא אם ייתן לרוכש הדירה בטוחה המיועדת להבטיח השקעותיו במקרה של פירוק, פשיטת רגל, עיקולים, צו הקפאת הליכים וכדומה או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה. בטוחה כזו יכולה להיות הערת אזהרה הרשומה בטאבו לטובת הרוכש, ערבות בנקאית מיוחדת או בטוחה אחרת כמפורט בחוק. הבנק ידרוש מלווה שקונה דירה חדשה להציג בפניו הוכחה שקיבל בטוחה כזאת או שקיבל התחייבות להמצאתה. הבנק אף רשאי לדרוש כי ערבות על פי החוק תוסב לבנק; על הלווה לוודא שהוא מקבל את הבטוחה המגיעה לו. אם לא ניתנה ערבות בנקאית כאמור או ביטוח מיוחד לפי החוק, אלא נרשמה הערת אזהרה בלבד, הרוכש אינו חייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה אלא לפי התקדמות הבנייה, כפי שנקבע בתקנות.

ה. פנקס שוברי תשלום

על מנת להבטיח את הנפקת הערבות לפי חוק המכר לטובתכם ברכישת דירה מקבלן בפרויקט המלווה על ידי תאגיד בנקאי, יש להקפיד על הפקדת כספי התמורה לרכישת הדירה לחשבון הליווי של הפרויקט. בפרויקטים שהסכם הליווי לגביהם נחתם לאחר 1.6.2008, מונפק על ידי הבנק המלווה פנקס שוברי תשלום, אשר רק באמצעותו ניתן לבצע את התשלומים לרכישת הדירה כולל התשלומים על חשבון ההלוואה.

1. 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 להלוואה "מדד בסיסי" אשר יביא בחשבון את השינוי במדד 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 המדד 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 ביצוע 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 הביצוע 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 הביצוע 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. בבחירת מועד ביצוע ההלוואה ומועד הפירעון הרצוי לכם, עליכם לקחת בחשבון, בין השאר, את השוני בתוצאות מועד הביצוע והפירעון כמפורט לעיל, את תנאי הסכם רכישת הדירה עליו חתמתם וכו'. ככלל, מועד הביצוע של ההלוואה נקבע על ידי הלווים (בכפוף להשלמת כל הפעולות הנדרשות לשם כך).

ז. עלויות ההלוואה

1. עלויות ביצוע ההלוואה

- ביצוע ההלוואה כרוך, בדרך כלל, בהוצאות נלוות כדלקמן:
- דמי הנפקה או חידוש של תעודת זכאות (רק במקרה של הלוואה מוכוננת);
 - טיפול באשראי ובביטחונות - הלוואות לדיר;
 - דמי הערכת שמאי (הסכום ישולם ישירות לשמאי);
 - דמי רישום ביטחונות (ישולם ישירות לגורמי הרישום השונים);
 - פרמיית ביטוח אשראי, אם נדרש ביטוח אשראי (הפרמיה תועבר לחברת הביטוח).
- פירוט סכומי החיובים הנ"ל נמצא בתעריפון הבנק המוצג בכל אחד מסניפי הבנק ובאתר האינטרנט של הבנק.

2. 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.

ח. 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 הלוואה - תוקף שמירת הריבית יהיה 12 יום מיום האישור.
- אם על פי אישור הבקשה להלוואה נדרש רישום שעבוד חדש/נוסף להבטחת הלוואה:
 - כל עוד לא הוצגו פרטי הנכס המיועד לשעבוד לצורך הבטחת הלוואה - תוקף שמירת הריבית יהיה 24 יום מיום האישור.
 - לאחר הצגת פרטי הנכס המיועד לשעבוד לצורך הבטחת הלוואה - 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** (לרבות "קבועה לפי מנגנון – זכאות"), תקופת שמירת הריבית חלה רק על שיעורי התוספת/הפחתה מריבית הבסיס. משמע - ריבית הבסיס (כגון: ריבית הפריים, ריבית הליבור, שיעור תשואת אג"ח, ריבית ממוצעת לזכאים וכד') עשויה להשתנות גם במהלך תקופת שמירת הריבית. מובהר כי לאחר תקופת שמירת הריבית גם שיעורי התוספת/הפחתה מריבית הבסיס עשויים להשתנות.

במקרה של ביצוע הלוואה במספר שחרורים, קביעת הריבית בכל שחרור תיעשה בכפוף לסוג הלוואה:

- בהלוואות בהן הריבית משתנה ואינה ידועה לאורך תקופת הלוואה וכן בהלוואות ב"ריבית קבועה לפי מנגנון – זכאות", תיקבע הריבית לפי מנגנון שנקבע באישור האחרון של הלוואה ע"י הבנק. המנגנון מורכב מריבית בסיס (למשל: פריים, ליבור, שיעור תשואת אג"ח, ריבית ממוצעת לזכאים) 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 הלוואה על ידי הבנק.
- בהלוואות צמודות מדד בהן הריבית קבועה למעט "קבועה לפי מנגנון – זכאות", הריבית שנקבעה באישור האחרון של הלוואה על ידי הבנק תתורגם לשיעור תשואת אג"ח ממשלתיות צמודות למדד בצירוף שיעור תוספת. הריבית בכל שחרור, תקבע לפי שיעור תשואת אג"ח ממשלתיות צמודות מדד, כפי שיהיו במועד כל שחרור בצרוף אותו שיעור תוספת, כפי שהיה במועד האישור האחרון של הלוואה על ידי הבנק.
- בהלוואות לא צמודות בריבית קבועה, הריבית שנקבעה באישור האחרון של הלוואה 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 תקבע לפי "הריבית הממוצעת" כפי שתהיה במועד כל שחרור בצרוף אותו שיעור תוספת/הפחתה כפי שהיה במועד האישור האחרון של הלוואה ע"י הבנק הכול כמפורט בהסכם הלוואה.

ט. ביטוחים

חובה לבטח כל נכס שישועבד להבטחת הלוואה. כמו כן, הבנק דורש, בדרך כלל, שכל לווה הכשיר לכך יהיה מבטח בביטוח חיים.

1. ביטוח נכס

א. חובת ביטוח הנכס

כלל, חובה לבטח כל נכס שישועבד להבטחת הלוואה (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 הלוואה.

(1) **סכום הביטוח:** מומלץ כי סכום הביטוח ישקף את עלויות הבנייה מחדש של הנכס (להלן: "ערך כינון"). ברוב המקרים, ערך הכינון נקבע על ידי השמאי שמעריך את שווי הנכס. במקרים בהם לא מעודכנת בבנק שומה שערך הכינון בה עולה עם תבחינים שנקבעו בבנק, נעשה שימוש במודל המתבסס על מספר משתנים ביניהם שטח, מיקום וסוג המבנה, לצורך הערכת סכום ערך הכינון של הנכס. במקרים אלו הבנק רשאי לעשות שימוש במודל בכל עת, לבדוק את התאמת סכום הביטוח ולדרוש מכם את עדכון סכום הביטוח בהתאם לערך הכינון שנקבע ע"פ המודל, בכפוף לאפשרות לבחור ב"ביטוח לפי יתרה" כמפורט בהמשך.

הכללים לקביעת סכום הביטוח לא יתאימו בהכרח לכל נכס. כמו כן, אין ביטחון שמנגנון הצמדת סכום הביטוח בפוליסה יתאים לאורך זמן לשינויים בערך הכינון. לפיכך, כדי למנוע מצב של ביטוח חסר או ביטוח יתר, עליכם לבדוק את סכום הביטוח מפעם לפעם, במהלך תקופת הלוואה, ולעדכנו במידת הצורך. לתשומת ליבכם, האחריות על קביעת סכום הביטוח ועדכון מוטלת על הלווים. באפשרותכם להמציא לבנק בכל עת שומה עדכנית שתקבע את ערך הכינון של הנכס.

(2) **ביטוח חלקי**: הנכם רשאים לבחור בביטוח בסכום 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 (להלן: "ביטוח לפי יתרה"), ובהיעדר הערכה כאמור - לפי נתונים כלליים שבידי הבנק. תוכלו לבקש מחברת הביטוח, לפחות אחת לשנה, להתאים את סכום הביטוח בהתחשב ביתרת ההלוואה/ות.

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. 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 את 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 לפירעון ההלוואה, יאלץ הבנק לנקוט בהליכים המשפטיים העומדים לזכותו, לצורך גביית החוב, לרבות עיקול נכסים אחרים שבעלותכם 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 עמלות פרעון מוקדם. 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 משכנתאות. 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. זכותו של הבנק שלא לאשר, או אף לבטל, אישור להלוואה שכבר ניתן, אם הלווה או אחד הלוויים יימצא כלא כשיר להיות מבוטח בביטוח חיים בהתאם לדרישות הבנק.

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 ללוויים באמצעות עמדות המוצבות בסניפי הבנק. טופס המפרט את פרטי הביטוח העיקריים יימסר 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 את תשומת ליבכם כי במקרה חס וחלילה של פטירה של אחד הלוויים, מבלי שיהיה מבוטח באמצעות פוליסת ביטוח המיועדת לפירעון ההלוואה במקרה של פטירה, יהיו הלוויים האחרים ו/או עזבון הלווה שנפטר חייבים להמשיך ולשלם את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת על פי תנאיה (לרבות עמלת פירעון מוקדם ומענקים מותניים שעל פי תנאיהם נדרשים לפרעם). במקרה כזה, הדבר עלול להכביד על הלוויים האחרים ו/או עזבון הלווה שנפטר וכן עלולים להיווצר קשיים בהחזר

הלוואה. 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 הלוואה, ככל שניתנה או תינתן בטוחה. על כן גם אם רכישת הפוליסה איננה תנאי לקבלת הלוואה, 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 הלוואה, יהיה הבנק רשאי, אך לא חייב, לבטח את חיי הלווים באמצעות "סוכנות הביטוח" כמפורט במסמכי הלוואה ו/או במסמכי השעבוד.

3. ביטוח אשראי

במקרים מסויימים יתנה הבנק את ביצוע הלוואה בביטוח האשראי (על ידי חברת EMI). המוטב בפוליסת הביטוח הוא הבנק; ותגמולי הביטוח מיועדים לכיסוי יתרת הלוואה שתיוותר, אם תיוותר, לאחר מימוש הבטוחות (אם הבנק יאלץ לממש את הבטוחות), בכפוף למגבלות ולתנאים המפורטים בפוליסת הביטוח. מובהר בזאת כי אין בעריכת הביטוח כדי לגרוע או לשנות מהתחייבות הלווים על פי הסכם הלוואה, לרבות פירעון כל סכום המגיע לבנק אשר לא יכוסה על ידי התמורה שתתקבל ממימוש הבטוחות ותקבולי הביטוח. הפרמיה תשולם לבנק על ידי הלווים במעמד קבלת הלוואה ותועבר על ידי הבנק לחברת הביטוח. ניתן, לחילופין, להגדיל את סכום הלוואה בסכום הפרמיה. על סכום זה יחולו כל תנאי הלוואה, לרבות ריבית, הפרשי הצמדה וכל תשלום אחר החל על הלוואה. סכום הפרמיה נקבע בהתחשב במרכיבים הבאים: סכום הלוואה, תקופת הלוואה והיחס בין סכום הלוואה לשווי הנכס המשועבד (שיעור המימון).

י. תנאי פירעון מוקדם

פירעון מוקדם של הלוואה אפשרי על פי הוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות. בעת פירעון מוקדם נגבית עמלה כפי שייקבע מפעם לפעם ב"צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיוור) התשס"ב - 2002" או בכל צו אחר שיבוא במקומו. לווה יכול לפרוע בפירעון מוקדם הלוואה שניתנה למטרת דיוור או בשעבוד דירת מגורים, כולה או חלקה, בתנאי שסכומי הפירעון המוקדם החלקיים לא יפחתו מ-10% מהסכום המקורי של הלוואה או מיתרת הלוואה ביום הסילוק (כולל ריבית והצמדה) לפי הנמוך מביניהם. על פי הצו הנוכחי, הלוואה מוכוונת פטורה מעמלת פירעון מוקדם.

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 בסניפים 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 הלוואה 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 הלוואה, לא תיגבה עמלה זו ביחס לסכום הלוואה החדש שניתן, כמו כן בעקבות פטירת אחד הלווים לא תגבה עמלה זו.

3. עמלת היוון הפרשי ריבית (להלן: "עמלת היוון"), המחושבת לפי נוסחה שמרכיביה הם:

- ההפרש בין הנמוך מביין הריבית בהלוואה או "הריבית לחישוב" כמפורט בטבלה להלן, לביין 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 הלוואה כפי שהיתה ידועה במועד ביצוע הלוואה
הלוואות בריבית משתנה	שיעור הריבית הממוצעת לתקופת עדכון הריבית במועד עדכון הריבית האחרון
הלוואות שאינן בריבית משתנה ובוצע בהן שינוי בריבית לאחר ביצוע הלוואה	שיעור הריבית הממוצעת כפי שהיתה ידועה במועד השינוי ליתרת תקופת הלוואה ממועד השינוי

- מספר החודשים שנותרו 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 הלוואה.

דוגמה אחת:	דוגמה שניה:
הלוואה צמודת מדד ל- 20 שנה בריבית קבועה של 4.00%. במועד ביצוע הלוואה - הריבית הממוצעת היתה 3.80%. נותרו 17 שנה לסילוק הלוואה. הריבית הממוצעת כיום, לתקופה של 17 שנה היא 2.57%. עמלת ההיוון תחושב על ההפרש בין 3.80% לבין 2.57%. והיא מגיעה ל- 10.17% מהסכום הנפרע.	הלוואה צמודת מדד ל- 10 שנה בריבית קבועה של 3.25%. במועד ביצוע הלוואה - הריבית הממוצעת היתה 3.18%. נותרו 7 שנים לסילוק הלוואה. הריבית הממוצעת כיום, לתקופה של 7 שנים היא 1.71%. עמלת ההיוון תחושב על ההפרש בין 3.18% לבין 1.71%. והיא מגיעה ל- 5.32% מהסכום הנפרע.

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

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

מועד ביצוע הפירעון המוקדם	הלוואות משלימות לזכאים	הלוואות ללא זכאים
עד שנה ממועד ביצוע ההלוואה	אין הנחה	אין הנחה
משנה עד שנתיים ממועד ביצוע ההלוואה	10%	אין הנחה
משנתיים עד שלש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	20%	אין הנחה
משלש שנים עד ארבע שנים ממועד ביצוע ההלוואה	30%	20%
מארבע שנים עד חמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	40%	20%
יותר מחמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	40%	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 ניתנה במט"ח או 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 בכתב הודעה מוקדמת של 2 ימי עסקים לפחות על הכוונה לבצע פירעון מוקדם.

להלן עמלת פירעון מוקדם עבור כל אחד מסוגי ההלוואות:

הלוואות צמודות מט"ח	הלוואות צמודות מדד						סוג ההלוואה עמלות	
	הלוואות לא צמודות			פירעון שוטף				
	ריבית משתנה	קבועה	ריבית משתנה (בסיס פריים)	פירעון קרן חד פעמי *	בלון	גשר לדירה		ריבית קבועה
+	+	+	+	+	+	+	+	עמלת תפעולית
+	+	+	+	+	-	+	+	עמלת אי הודעה מוקדמת
-	+	+	-	+	-	+	+	עמלת הפרשי היוון
-	-	-	-	-	-	-	-	עמלת מדד ממוצע
+	-	-	-	-	-	-	-	עמלת הפרשי שער

* הלוואות בפירעון קרן חד פעמי הן הלוואות בהן פירעון הקרן או פירעון הקרן והריבית נדחה למועד קבוע מראש. תנאי פירעון מוקדם בהלוואות בפירעון חד פעמי הצמודות למט"ח (יורו/דולר) או לא צמודות, יהיו כמו בהלוואות צמודות מט"ח (יורו/דולר) או בהלוואות לא צמודות (בהתאמה) עם פירעון שוטף.

יא. גרירת משכנתא

במקרים מסויימים תוכלו למכור את הנכס שבגינו ניתנה ההלוואה ולגרור את ההלוואה לנכס אחר. הקריטריונים לגרירה ותנאיה כפופים לנהלי הבנק ולנהלי משרד הבינוי, כפי שיהיו באותה עת.

יב. אחריות הלווה 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 ההלוואה שלא נפרע או נפרע באיחור, ישא 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 ההלוואה לפירעון מיידי ואף לממש את שעבוד הנכס שניתן לבנק כבטוחה לפירעון ההלוואה.

י.ג. פנייה לוועדה בינמשרדית

תשומת ליבכם מופנית לכך שבהלוואה שהינה הלוואה לדיור מתקציב המדינה או בסיועה (כולה או חלקה), בניסיונות של מצוקה כלכלית, ניתן לפנות, באמצעות הבנק, לוועדה המיוחדת (להלן: "הועדה") שהוקמה לצורך כך, על פי חוק ההלוואות לדיור תשנ"ב – 1992, בבקשה להקל עליכם בתשלום החזרי ההלוואה.

יודגש כי וועדה זו מיועדת לסייע ללווים אשר קיימת מצדם נכונות להסדר פירעון החוב וכי פניה לוועדה אינה משחררת מהחובה לפרוע את הסכום שבפיגור, אם קיים, וכן להמשיך לשלם את התשלומים השוטפים של ההלוואה או מהחובה לקיים כל הסדר אחר שסוכם עם הבנק. למען הסר ספק, כל חלק של החוב שלא יפרע ימשיך לצבור ריבית פיגורים בהתאם לאמור בהסכם ההלוואה. תשומת ליבכם מופנית לכך, שדיון בבקשה כאמור, כרוך בהמצאת מסמכים שונים לבנק ובעריכת חקירה (הכרוכה בתשלום) לגבי יכולתכם ויכולת הערבים, אם קיימים, לפרוע את החוב.

י.ד. יתור על דיור מוגן ודיור חלופי

מובהר בזאת, כי הבנק דורש שכל מסמכי השעבוד לצורך ביצוע ההלוואה, 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 ההלוואה, 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.

י.ו. מסמכים נדרשים

1. מסמכים נדרשים להנפקת תעודת זכאות

- תעודת זהות של המבקשים;
- תעודת זהות של הורי המבקשים בה רשומים האחים והאחיות שלהם (שכתובתם הקבועה בארץ), או תצהיר הכולל את פרטיהם (ניתן לקבל את נוסח התצהיר בבנק);
- תעודת עולה (אם אחד המבקשים הוא עולה חדש);
- אישור מקצין העיר על שירות צבאי (הכולל את משך השירות), או אישור על שירות לאומי (מהגוף במסגרתו בוצע השירות);
- תעודת נישואין (לזוגות נשואים);
- זוג הנשוי בנישואין אזרחיים - אישור ממשרד הפנים על הכרה בנישואין ותאריך הנישואין;
- אישור מהרבנות על הרשמה לנישואין (לזוגות העומדים להינשא);
- מבקשת הנמצאת בהריון (מחודש חמישי ואילך) - אישור עדכני של רופא ממוסד רפואי מוכר.

במקרים מסוימים ייתכן שתידרשו להמציא מסמכים נוספים מעבר למפורט לעיל, בהתאם למעמד האישי שלכם ולהנחיות משרד הבינוי .

2. 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 מ-3 חודשים האחרונים. לעצמאיים - שומת מס אחרונה ו/או אישור רו"ח;
- עבור אישורי הכנסה ממקורות אחרים: אישור בהתאם לסוג ההכנסה (לדוגמה: קצבת נכות - אישור רשמי מהגוף המממן, דמי מזונות - הסכם גירושין);
- דפי חשבון של 3 חודשים אחרונים מחשבון הבנק המסחרי, עבור כל חשבון בנק;
- דוגמה של שיק מחשבון הבנק ממנו תיפרע ההלוואה באמצעות הרשאה לחיוב חשבון שייתן הלווה לבנק;
- טופס בקשה להלוואה ממולא וחתום כנדרש;
- לווים בעלי זכאות להלוואה מוכונת - תעודת זכאות.

מסמכים המתייחסים לערבים בהלוואה:

- מסמכי זיהוי (כמפורט לעיל לגבי הלווים);
- אישורי הכנסה (כמפורט לעיל לגבי הלווים).

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);
- הסכם רכישה של הנכס (אם הנכס אינו רשום ע"ש הלווה או המשעבד).

מסמכים ופעולות לצורך ביצוע ההלוואה (אם אושרה):

- הערכת שמאי לגבי הנכס המוצע לשעבוד ערוכה ע"י שמאי מוסמך אליו תופנו על ידי הבנק (אם הבנק דורש זאת);
- אם הנכס משועבד (לדוגמה, להבטחת הלוואה של המוכר) - אישור שחרור השעבוד, אישור סילוק ההלוואה או אישור פרי פסו, הכל כפי שהבנק ידרוש;

- הצגת ערבות בנקאית לפי "חוק המכר" (במקרה של רכישת דירה חדשה - אם הבנק דורש זאת);
- הוראת קבע לבנק מסחרי להסדרת גביית התשלום החודשי על חשבון הלוואה; פוליסת ביטוח נכס ופוליסת ביטוח חיים כולל הצהרת בריאות (לגבי לווים כשירים לביטוח זה);
- בהלוואות מוכוונות לפי תוכניות ממשלתיות מסוימות - אישורים מיוחדים בהתאם להנחיות משרד הבינוי;
- בהלוואות למימון בנייה - היתר בנייה ואישור מהנדס על שלב הבנייה (אם הבנק דורש זאת);
- בהלוואות לרכישת דירה - חוזה רכישת הדירה חתום כחוק וכן צילום תעודת הזהות ומספר חשבון הבנק של מוכר הדירה בצירוף מסמך לאימות פרטי החשבון (שיק, אישור מהבנק וכד');
- מי שמבצע את הלוואה באמצעות מיופה כח - יחתום על ייפוי כח המקובל על הבנק ובהתאם לחוק;
- פנקס שוברי תשלום שהונפק על ידי הבנק המלווה (בהלוואות לרכישת דירה מקבלן בפרויקט המלווה על ידי תאגיד בנקאי על פי הסכם ליווי שנחתם לאחר 1.6.2008).

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 הלווה/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 הלווה/משעבד אחר.
 - (2) הודעת מישכון חתומה בידי הלווה/משעבד אחר ואישור על רישומה ברשם המשכונות.
 - (3) ייפוי כח בלתי חוזר מאושר ע"י נוטריון.
 - (4) טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלווה/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).



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 מסוימת. כדי לקבל את הלוואה יהיה עליכם לפעול על פי הנחיות שיינתנו לכם ע"י בנקאי משכנתאות 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 גלוים שונים)

בסיס LIBOR **	בסיס פריים *	7.50	7.00	6.50	6.00	5.50	5.00	4.50	4.00	3.50	שיעורי ריבית ב- %:	
											ריבית מתואמת בסוגריים:	תק' בשנים
6.00 (6.17)	6.50 (6.70)	7.50 (7.76)	7.00 (7.23)	6.50 (6.70)	6.00 (6.17)	5.50 (5.64)	5.00 (5.12)	4.50 (4.59)	4.00 (4.07)	3.50 (3.56)		
234.85	237.15	241.79	239.46	237.15	234.85	232.56	230.29	228.03	225.79	223.56	4	48
193.33	195.66	200.38	198.01	195.66	193.33	191.01	188.71	186.43	184.17	181.92	5	60
165.73	168.10	172.90	170.49	168.10	165.73	163.38	161.05	158.74	156.45	154.18	6	72
146.09	148.49	153.38	150.93	148.49	146.09	143.70	141.34	139.00	136.69	134.40	7	84
131.41	133.86	138.84	136.34	133.86	131.41	128.99	126.60	124.23	121.89	119.58	8	96
120.06	122.55	127.61	125.06	122.55	120.06	117.60	115.17	112.78	110.41	108.07	9	108
111.02	113.55	118.70	116.11	113.55	111.02	108.53	106.07	103.64	101.25	98.89	10	120
84.39	87.11	92.70	89.88	87.11	84.39	81.71	79.08	76.50	73.97	71.49	15	180
71.64	74.56	80.56	77.53	74.56	71.64	68.79	66.00	63.26	60.60	58.00	20	240
64.43	67.52	73.90	70.68	67.52	64.43	61.41	58.46	55.58	52.78	50.06	25	300
61.51	64.70	71.29	67.96	64.70	61.51	58.40	55.36	52.40	49.52	46.73	28	336
59.96	63.21	69.92	66.53	63.21	59.96	56.78	53.68	50.67	47.74	44.90	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 ההלוואה.

** העמודה מתייחסת להלוואה דולרית שהריבית בה משתנה על בסיס ריבית ה-LIBOR. בטבלה לעיל מוצגת דוגמה להחזר חודשי לפי ריבית LIBOR העומדת על 4.50% בתוספת 1.50%. הריבית בהלוואה תיקבע לפי ריבית ה-LIBOR בתוספת שיעור ריבית שנקבע בעת מתן ההלוואה.

