

מדריך לקבלת הלוואת משכנתה פנסיונית

אנו שמחים על התעניינותכם בהלוואת "משכנתה פנסיונית" – הלוואה משפחתית המיועדת להורים בגיל השלישי ולילדיהם. מדריך זה נועד לסייע לכם וליתר בני המשפחה ולהקל עליכם בתהליך קבלת ההלוואה. בנקאי משכנתאות המתמחים בנושא עומדים לרשותכם להבהרות נוספות, וישמחו לענות על כל שאלותיכם.

מידע נוסף אפשר לקבל גם באתר האינטרנט שלנו: www.mizrahi-tefahot.co.il

היציאה לפנסיה מביאה לרוב לירידה בהכנסה החודשית. במקביל, הוצאות המחייבה נותרות גבוהות ואף מתעוררים צרכים חדשים כמו עזרה לדור הצעיר או מעבר לדיור מוגן. המשכנתה הפנסיונית מאפשרת להגדיל את ההכנסה החודשית או לממן הוצאה חד פעמית בתנאים המותאמים לבני הגיל השלישי.

משכנתה פנסיונית מאפשרת קבלת הלוואה כנגד שיעבוד נכס קיים, תוך דחיית ההחזר החודשי על המשכנתה לתקופה ארוכה. כך אפשר ליהנות מרווחה כלכלית באמצעות שימוש בנכס שלכם. ההלוואה מוצעת למשפחות (הורים וילדיהם) בכפוף לאישור הבנק ועל פי שיקוליו. לרוב הילדים יהיו הלווים וההורים יהיו ערבים ממשכנים וימשכנו את הנכס שלהם כבטחון להלוואה הפנסיונית.

יתרונות עיקריים

- ניתן להשתמש בכספי המשכנתה למגוון צרכים: שמירה על רמת חיים, סיוע לבני הדור הצעיר, מימון הוצאות רפואיות או טיפול סיעודי, מעבר לדיור מוגן או לכל מטרה אחרת לפי בחירתכם.
- הבעלות על הנכס נשארת בידכם, ואפשר להמשיך להתגורר בדירה שלכם.
- ניתן לדחות את ההחזר החודשי בגין המשכנתה לתקופה ארוכה (דחייה של עד 15 שנה, לבחירתכם).

מסלולי הלוואות

בנק מזרחי טפחות מציע 3 מסלולי הלוואות, המאפשרים גמישות והתאמה מלאה לצרכים שלכם:

- משכנתה פנסיונית – תוספת חודשית קבועה להכנסה (קצבה קבועה):**
מסלול קלאסי המאפשר לכם לקבל תוספת חודשית קבועה להכנסה, לתקופה של עד 15 שנה, וכך לשדרג את איכות חייכם. סכום התוספת החודשית יוגדר מראש ויועבר מידי חודש לחשבון הבנק של בני הגיל השלישי.
- משכנתה פנסיונית – תוספת חודשית גמישה להכנסה (קצבה גמישה):**
מסלול בלעדי למזרחי טפחות המאפשר לכם לקבל תוספת חודשית גמישה להכנסה, לתקופה של עד 15 שנה. סכום התוספת החודשית המקסימלית יוגדר מראש והשימוש בכסף יתבצע באמצעות כרטיס חיוב ייעודי – לא צרכת לא שילמת! אם בחודש מסוים נותרה יתרת "תוספת הכנסה" שלא נוצלה, היא תיזכר לשימושכם בחודש הבא (בנוסף לסכום בגין החודש השוטף). הצבירה מתאפסת כל שנה, ובשנה שאחריה מתחילה צבירה חדשה. בהגיע סכומי החיובים שיצטברו בגין רכישות ו/או משיכות מזומן בכספון לסכום מצטבר כמוגדר בהסכם שיחתם עם הבנק, הם יפרעו באמצעות הלוואה ייעודית לתקופה ארוכה ובמסלול על פי בחירתכם. כרטיס החיוב במסלול זה הוא מסוג דביט ופטור מדמי כרטיס. אין אפשרות לבצע עסקת תשלומים ו/או קרדיט ו/או הוראת קבע בכרטיס.
- משכנתה פנסיונית – הלוואה בסכום חד פעמי:**
מסלול המתאים למימון הוצאה חד פעמית גדולה, לטיפולים רפואיים, למימון מעבר לדיור מוגן, לכיסוי חובות וכד'. כמובן שניתן לשלב בין המסלולים, וזאת אם קיים צורך גם במימון הוצאה חד פעמית וגם בתוספת להכנסה החודשית.

תנאי המסלולים

הבנק מציע לבחירתכם מגוון סוגי הצמדה, סוגי ריבית וסוגי פירעון לתקופות הלוואה של עד 30 שנה, כמפורט להלן ובכפוף לאמור בהסכם ההלוואה.

1. מנגנוני ריבית והצמדה:

מועד השינוי	עוגן השינוי – שינוי הריבית יהיה בהתאם לשינוי ב:	מנגנון ריבית	מנגנון הצמדה	סוג הלוואה
		הריבית קבועה לאורך כל תקופת ההלוואה	צמוד מדד	ריבית קבועה
			לא צמוד	
בכל שינוי בריבית המוצהרת ע"י נגיד בנק ישראל	ריבית המוצהרת ע"י נגיד בנק ישראל	"ריבית פריים" (הריבית המוצהרת ע"י בנק ישראל + 1.5%) בתוספת/ הפחתה של שיעור מסוים שייקבע.	לא צמוד	ריבית משתנה פריים

- **דחיית תשלומים מלאה, של קרן וריבית, לתקופה ארוכה יחסית (עד 15 שנה) ולאחריה תשלומים חודשיים שוטפים (במשך תקופה של עד 15 שנים נוספות).**
תקופת דחיית התשלומים לא תעלה על מחצית מתקופת ההלוואה הכוללת.
התשלומים השוטפים כוללים, בין היתר, קרן וריבית, ריבית שלא שולמה בחודשים הקודמים והצטברה (ריבית נדחית), ריבית דריבית שהצטברה על הריבית הנדחית והפרשי הצמדה, אם קיימים.
- **בלון מלא** – דחיית תשלומים מלאה לתקופה ארוכה יחסית ופירעון של כל יתרת ההלוואה בתשלום אחד בתום התקופה. התשלום יכלול: קרן וריבית, ריבית שלא שולמה בחודשים הקודמים והצטברה (ריבית נדחית), ריבית דריבית שהצטברה על הריבית הנדחית והפרשי הצמדה, אם קיימים.
חשוב לדעת, כי ככל שתבחרו בתקופה דחיית תשלומים מלאה ארוכה יותר, כך יתווספו לסכומי הקרן של ההלוואה, סכומים משמעותיים יותר בגין ריבית נדחת וריבית דריבית, וכן הפרשי הצמדה אם קיימים, אותם יהיה עליכם לפרוע בהמשך ההלוואה.
- **במסלול "הלוואה פנסיונית במסלול חד פעמי"** קיימים סוגי פירעון נוספים:
- **דחיית תשלומים חלקית**, של קרן ההלוואה בלבד, לתקופה ארוכה יחסית בה ישולמו באופן חודשי שוטף תשלומים ע"ח הריבית, ולאחריה תשלומים חודשיים שוטפים (הכוללים: קרן, ריבית והפרשי הצמדה, אם קיימים).
יצוין כי תקופת דחיית התשלומים לא תעלה על מחצית מתקופת ההלוואה הכוללת.
- **בלון חלקי** – דחיית תשלומי קרן בלבד לתקופה ארוכה יחסית (עד 15 שנה) ופירעון של כל יתרת ההלוואה בתשלום אחד בתום התקופה. התשלום יכלול: קרן וריבית, והפרשי הצמדה, אם קיימים.
חשוב לדעת, כי ככל שתבחרו בתקופת דחיית תשלומים חלקית ארוכה יותר, אזי במשך תקופת הדחייה, קרן ההלוואה לא תפרע כלל, וכתוצאה מכך, סכום הריבית הכולל, אותו תדרשו לפרוע בהמשך ההלוואה, יהיה גבוה יותר מאשר בהלוואה בה משולמים תשלומי קרן וריבית שוטפים.
לידיעתכם, בכל מסלולי המשכנתה הפנסיונית, תקופת דחיית התשלומים, לגבי כל אחד מחלקי ההלוואה, שיבוצע אחרי חלקה הראשון של ההלוואה, תסתיים בתום תקופת דחיית התשלומים של חלקה הראשון של ההלוואה. כמו כן, תקופת ההלוואה לגבי כל אחד מחלקי ההלוואה, שיבוצע אחרי חלקה הראשון של ההלוואה, תסתיים בתום תקופת חלקה הראשון של ההלוואה. כפועל יוצא מכך, תקופת דחיית התשלומים ותקופת ההלוואה בכל חלק של ההלוואה, תהיה קצרה, מאלה של חלקי ההלוואה שבוצעו במועדים מוקדמים יותר, כך שתקופת דחיית התשלומים ותקופת ההלוואה של כל חלקי ההלוואה תסתיימנה באותו מועד.
למשל, אם חלקה הראשון של ההלוואה נלקח ביום 1 בינואר, לתקופה כוללת של 30 שנה, כאשר ב- 15 השנים הראשונות אושרה דחיית תשלומים, אזי חלקה השני של ההלוואה שבוצע חודש לאחר מכן (ב- 1.2) יהיה לתקופת הלוואה של 29 שנים ו- 11 חודשים ודחיית התשלומים בחלק השני תהיה למשך 14 שנים ו- 11 חודשים, וכן הלאה לגבי חלקי ההלוואה הנוספים שיבוצעו.
- לרשותכם מחשבון מקוון באתר האינטרנט של הבנק: www.mizrahi-tefahot.co.il, המאפשר ביצוע סימולציות עבור תמהילים שונים של הלוואות (כולל תמהילים של סלים אחידים, כפי שהוגדרו על ידי בנק ישראל), לתקופות הלוואה שונות. מחשבון זה מאפשר קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל ההלוואה לרבות סכום החזר החודשי הראשון, סכום ההחזר הגבוה ביותר הצפוי על פי תחזיות בנק ישראל, סך הסכום שישולם עד סוף תקופת ההלוואה על פי תחזיות בנק ישראל ועל "הריבית הכוללת החזויה", כפי שהוגדרה ע"י בנק ישראל.
- לתשומת ליבכם, מחשבון זה מותאם להלוואות הנפרעות לפי לוח "שפיצר" לאורך כל חיי ההלוואה (ללא דחיית תשלומים).

קביעת מסלולי ההלוואה והחשיפה לתרחישים כלכליים

השוני בתנאי המסלולים השונים משפיע על פרמטרים חשובים אותם כדאי לשקול, בעת בחירת מסלולי 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 להתרחש במהלך תקופת ההלוואה תרחישים כלכליים שונים הכוללים שינויים (עלייה/ירידה) במדד המחירים לצרכן ו/או בריבית. תרחישים אלה, אם יתממשו, ישפיעו על יציבות ההחזר החודשי של ההלוואה (בכפוף לתנאי ההלוואה) וכפועל יוצא מכך על היכולת להמשיך לשלם כסדרם את תשלומי ההלוואה. לכן, בעת קביעת מסלולי ההלוואה, יש חשיבות רבה להבנת החשיפה של המסלולים השונים לתרחישים כלכליים שונים.

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

סוג ריבית / סוג הצמדה	ריבית קבועה	ריבית פריים (משתנה במועדים שאינם ידועים מראש)
למדד המחירים לצרכן	חשיפה לשינוי במדד ולמנגנון קביעת הריבית בשחרורים עתידיים	—
ללא הצמדה	חשיפה למנגנון קביעת הריבית בשחרורים עתידיים	חשיפה לשינוי בריבית המוצהרת ע"י בנק ישראל

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

לשימושכם, בסוף המדריך מוצגות **דוגמאות של לוחות תשלומים** הן עבור מסלולי תוספת חודשית להכנסה והן עבור המסלול החד פעמי.

תנאים לקבלת הלוואה

כדי לקבל הלוואה עליכם לעמוד בקריטריונים ובתנאים שהבנק קבע במספר מישורים: כושר ההחזר, ערך וטיב הנכס המוצע לשעבוד וטיב הערבים המוצעים להלוואה.

הקריטריונים העיקריים הם:

- עמידת הלווים במבחן הכנסה;
- ההלוואה תהיה מובטחת בשעבוד נכס מקרקעין, אשר לדעת הבנק יהווה בטוחה ראויה להלוואה;
- סך כל האשראי (כולל מסגרת ההלוואה המבוקשת) המובטח בנכס המוצע לשעבוד, כפי שהוא צפוי להיות בתום תקופת דחיית התשלומים/הבלון, לא יעלה על שיעור מסוים מערך הנכס;
- ערבים – טיב הערבים ומספרם ייקבע לפי קריטריונים שונים, כגון: סכום ההלוואה המבוקש, הנכס המוצע לשעבוד וכד'; במקרים מסוימים לא יידרשו ערבים כלל;
- כאשר קיימות הלוואות קודמות בבנק: 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 אישור הלוואה. הבנק אינו מתחייב, אפוא, לאשר הלוואה לכל מי שעומד בקריטריונים הנ"ל וכן ייתכן שתאושר בקשה להלוואה אף למי שאינו עומד בהם, וזאת ללא צורך לנמק את החלטות הבנק, כמקובל בעסקי אשראי.

מה צריך לעשות כדי לקבל הלוואה?

תהליך ביצוע הלוואה

1. **קבלת מידע**
תוכלו לקבל מידע על סוגי המסלולים ותנאיהם בסניפי הבנק הייעודיים בהם קיימים בנקאים המתמחים במסלולים אלה ובאתר האינטרנט של הבנק. מידע זה יסייע לכם לגבש את המסלול המתאים לכם. מומלץ לשתף בתהליך זה את בני המשפחה הקרובים.
2. **הגשת בקשה להלוואה**
לאחר קבלת המידע הדרוש תגישו בקשה להלוואה. הבקשה להלוואה כוללת מידע על הלווים, מטרת ההלוואה ופרטי הנכס אשר ישועבד לטובת הבנק. במסגרת הבקשה יימסרו גם פרטי הערבים להלוואה. את הבקשה ניתן להגיש בסניפי הבנק הייעודיים. ניתן לקבל מידע במרכז המשכנתאות בטלפון *8860.
3. **המצאת מסמכים**
כדי שהבנק יוכל לבחון את בקשת ההלוואה, תתבקשו להעביר לבנק מסמכים שונים כמפורט בהמשך מדריך זה. ייתכן שתידרשו להעביר 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 לאשר את ההלוואה, באיזה סכום ובאלו תנאים. לתשומת ליבכם, תוקף האישור העקרוני הינו למשך 45 ימים. ככל שבמהלך תקופה זו לא תבוצע ההלוואה, יידרש אישור ההלוואה מחדש.
5. **חתימה על הסכם הלוואה ומסמכיה והמצאת המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ההלוואה**
אם ניתן אישור להלוואה, תחתמו אתם והערבים (ככל שקיימים) על הסכם ההלוואה ונספחיו, תמציאו את מסמכי הביטחונות הנדרשים ותחתמו על מסמכי הבנק, בהתאם לנדרש על ידי הבנק.
6. **בין היתר, תדרשו להמציא הרשאה לחיוב חשבונכם בבנק מסחרי כשהיא חתומה על ידכם ומאושרת ע"י הבנק המסחרי. באמצעות הרשאה זו, יגבה התשלום החודשי של פירעון ההלוואה וכן כל סכום אחר, שיגיע לבנק מפעם לפעם על פי הסכם ההלוואה.**
7. **ביצוע ההלוואה**
לאחר שעמדתם בכל הדרישות, תבוצע "ההלוואה בסכום חד פעמי" או "תוספת ההכנסה החודשית הקבועה" הראשונה, כמוסכם. במסלול "תוספת הכנסה גמישה", לצורך הנפקת כרטיס החיוב, יפתח עבורכם חשבון עו"ש מסחרי ייעודי ויוזמן עבורכם כרטיס חיוב אותו תקבלו לצורך שימוש בו, בעיתוי המתאים לכם, ובכפוף לאמור בהסכם המסגרת. מובהר כי, לא ניתן יהיה להמשיך ולהעמיד את ההלוואה/תוספת ההכנסה, במקרה בו, חס וחלילה, ילך לעולמו מי מהלווים או הממשכנים שמשכנו נכס להבטחת ההלוואה.

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 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. בבחירת מועד ביצוע ההלוואה ומועד הפירעון הרצוי לכם, עליכם לקחת בחשבון, בין השאר, את השוני בתוצאות מועד הביצוע והפירעון כמפורט לעיל.
- א. **במסלול "הלוואה בסכום חד פעמי"** - מועד הביצוע של ההלוואה נקבע על ידי הלווים (בכפוף להשלמת כל הפעולות הנדרשות לשם כך). בדרך כלל תבוצע העברה בנקאית לחשבון המוטב, בהתאם למוסכם מראש. קיימים מקרים בהם ע"פ נהלי הבנק ו/או מטעמים אחרים לא ניתן יהיה לבצע את ההלוואה באמצעות העברה בנקאית. במקרים אלו יהיה הבנק יבצע את ההלוואה באמצעות המחאות לחשבונות המתאימים ומסירתן ללווים.
- ב. **במסלול "תוספת חודשית קבועה להכנסה"** - מועד העמדת "תוספת ההכנסה החודשית" הראשונה יקבע על ידיכם (בכפוף להשלמת כל הפעולות הנדרשות לשם כך). יתר תשלומי תוספת ההכנסה החודשיים, יועברו בכל חודש ביום הפירעון שנבחר על ידיכם (1, 10 או 15 בחודש), ולא יאוחר מ- 3 ימי עסקים ממועד זה, בהעברה בנקאית לחשבון הבנק המבוקש. ככל שמועד תשלום תוספת ההכנסה החודשית הראשונה יהיה לאחר ה- 15 בחודש, לא ישולם תשלום תוספת ההכנסה החודשית השני בחודש שמיד לאחר מועד התשלום הראשון, אלא בחודש שלאחריו. יתר תשלומי תוספת ההכנסה החודשית ישולמו בכל אחד מהחודשים הבאים ועד לתום תקופת מתן תוספת ההכנסה, במועד שנבחר.
- במסלול "תוספת חודשית גמישה להכנסה"** - מועד העמדת ההלוואה נקבע בהתאם להיקף ומועדי השימוש בכרטיס ובכפוף למפורט בהסכם ההלוואה:

- אחת לחודש כפוף לכך שסכום החיובים והמשיכות שהצטבר בכרטיס בסוף החודש הינו לפחות 360 ₪.
- או

- כאשר לא נעשה שימוש בכרטיס מעל חצי שנה ונצברו חיובים בעו"ש, שטרם הועמדה הלוואה בגינם.

6. לידיעתכם, במסלול "הלוואה בסכום חד פעמי" וכן התשלום הראשון במסלול "תוספת חודשית קבועה להכנסה", יבוצע התשלום באמצעות העברות בנקאיות, במועדים ובתאריכי ערך הבאים:
 - א. הוראה שניתנה ע"י הבנק ביום עסקים החל בימים א' - ה' לפני השעה 18:30, תבוצע בו ביום ותישא תאריך ערך* של אותו יום.
 - ב. הוראה שניתנה ע"י הבנק ביום עסקים מקוצר, כגון: יום ו', ערב חג או חול המועד, לפני השעה 13:00, תבוצע בו ביום ותישא תאריך ערך* של אותו יום.
 - ג. הוראה שתינתן במועדים הנ"ל לאחר השעות המפורטות לעיל או הוראה שתינתן ביום שאינו יום עסקים, תבוצע ביום העסקים שלאחר מכן ותישא תאריך ערך* של יום העסקים המאוחר יותר.

עלויות ההלוואה

1. עלויות ביצוע ההלוואה

ביצוע ההלוואה כרוך בתשלום עמלת "טיפול באשראי וביטחונות – הלוואות לדיר" שסכומה יקבע בהתאם לסכום ההלוואה/סכום תוספת ההכנסה הכולל.

ביצוע ההלוואה כרוך, בדרך כלל, בהוצאות נלוות כדלקמן:

- אגרות רישום ביטחונות (ישולם ישירות לגורמי הרישום השונים);

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

כמו כן, במקרים בהם נדרשת שמאות כתנאי לביצוע ההלוואה, עלות שמאות תשולם ישירות לשמאי על ידי הלקוח. להלן מידע כללי לגבי סוגי השמאות השונות הנדרשות וטווח עלותן. העלויות הספציפיות לכל לקוח תפורטנה בהפניה להערכת שמאי.

עלות	סוג השמאות
₪ 390 – ₹ 481	הערכת שמאי להלוואות מוכוונות (לזכאי משרד השיכון בלבד) ועד שווי נכס של 2.1 מ' ₹.
₪ 850 – ₹ 4,420	שומה מקוצרת/רגילה (לאחר רכישה) – משמשת לדירות גן וגג עד לשווי של 1.3 מ' ₹ (כולל), וכן לכל יתר סוגי הדירות בבניה בבית קומות בסכום של עד 5 מ' ₹ (כולל).
₪ 1,600 – ₹ 6,040	סוג שמאות מורחבת (לאחר רכישה) – משמשת למגרשים, בניה עצמית, צמודי קרקע, דירות גן וגג בסכום שעולה על 1.3 מ' ₹. בנוסף משמשת לכל יתר סוגי הדירות בבית קומות בשווי העולה על 5 מ' ₹ ועד לסכום של 10 מ' ₹ (כולל) ובכפוף לכך ששיעור המימון אינו עולה על 50% וסכום אשראי אינו עולה על 3 מ' ₹.
₪ 4,400 – ₹ 9,750	סוג שמאות תקן 19 (לאחר רכישה) – משמשת לנחלות. בנוסף משמשת לכל יתר הנכסים בשווי העולה על 5 מ' ₹ ועד 10 מ' ₹ (כולל) במקרה ששיעור המימון עולה על 50% ו/או במקרה שסכום האשראי עולה על 3 מ' ₹.
התעריף בתיאום הלקוח מול השמאי	סוג שמאות תקן 19 (לאחר רכישה) משמשת למקרים בהם שווי הנכס עולה על 10 מ' ₹. סוג שמאות תקן 19 – שמאות טרום רכישה.

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.

3. עלויות נוספות במסלול "תוספת חודשית גמישה להכנסה"

- ריבית בחשבון העו"ש – החיובים הנצברים בחשבון העו"ש, בו מונפק כרטיס החיוב, עד להעמדת ההלוואה, מחויבים בריבית המחושבת על בסיס ריבית הפריים. מודגש, כי ריבית זו לרוב אינה זהה לריבית בהלוואה. חיוב בגין ריבית זו יבוצע מדי תחילת רבעון.
 - דמי ניהול חשבון – החשבון יחויב בדמי ניהול חשבון, אלא אם כן, הפעילות היחידה בחשבון הינה הלוואת כרטיס חיוב פנסיוני.
- לתשומת ליבכם, החיוב בסוגי העלויות שלעיל הינו בנפרד בגין כל הלוואה שבוצעה / תבוצע על ידכם.

1. חשוב לציין ששיעורי הריבית בבנקים נתונים לשינויים. יחד עם זאת, כדי לאפשר לכם להשלים את כל הנדרש לקבלת הלוואה, זאת 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.
2. מודגש כי **במסלולי הריבית המשתנה** – תקופת שמירת הריבית חלה רק על שיעורי התוספת/הפחתה מריבית הבסיס. משמע – ריבית הבסיס (ריבית הפריים, שיעור תשואת אג"ח, ריבית ממוצעת) עשויה להשתנות גם במהלך תקופת שמירת הריבית. מובהר כי לאחר תקופת שמירת הריבית גם שיעורי התוספת/הפחתה מריבית הבסיס עשויים להשתנות.
3. במקרה של ביצוע הלוואה במספר שחרורים, קביעת הריבית בכל שחרור תיעשה בכפוף לסוג הלוואה:
 - בהלוואות בהן הריבית משתנה ואינה ידועה לאורך תקופת הלוואה, תיקבע הריבית לפי מנגנון שנקבע באישור האחרון של הלוואה ע"י הבנק. המנגנון מורכב מריבית בסיס (ריבית פריים) כפי שתהא במועד כל שחרור ומשיעור תוספת לריבית הבסיס, שתהיה זהה לתוספת שנקבעה באישור האחרון של הלוואה ע"י הבנק.
 - בהלוואות צמודות מדד בהן הריבית קבועה, הריבית שנקבעה באישור האחרון של הלוואה על ידי הבנק תתורגם לשיעור תשואות אג"ח ממשלתיות צמודות למדד בצירוף שיעור תוספת. הריבית בכל שחרור, תקבע לפי שיעור תשואות אג"ח ממשלתיות צמודות מדד, כפי שיהיו במועד כל שחרור, בצירוף אותו שיעור תוספת, כפי שהיה במועד האישור האחרון של הלוואה ע"י 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**"), בצירוף שיעור תוספת/הפחתה. הריבית בכל שחרור, תקבע לפי "**הריבית הממוצעת**" כפי שתהיה במועד כל שחרור בצירוף אותו שיעור תוספת/הפחתה כפי שהיה במועד האישור האחרון של הלוואה ע"י הבנק, הכול כמפורט בהסכם הלוואה.

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

1. ביטוח נכס

א. חובת ביטוח הנכס

ככלל, חובה לבטח כל נכס שישועבד להבטחת ההלוואה. 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 במשרד ביטוח חברה 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:** מומלץ כי סכום הביטוח יסקף 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 ואין וודאות שהצמדת הביטוח תתאים תמיד לשינויים בערך הכינון. לפיכך, כדי למנוע מצב של ביטוח חסר או ביטוח יתר, עליכם לבדוק את סכום הביטוח מנעם לנעם, במהלך תקופת ההלוואה, ולעדכן במידת הצורך. לתשומת ליבכם, האחראיות 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, ובהיעדר הערכה כאמור – לפי נתונים כלליים שבידי הבנק. תוכלו לבקש מחברת הביטוח, לפחות אחת לשנה, להתאים את סכום הביטוח בהתחשב ביתרת ההלוואה/ות. **במסלול "תוספת חודשית גמישה להכנסה"** סכום מסגרת הכרטיס שטרם בוצע, 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 שסכום 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.

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 לפירעון 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 עמלות פירעון 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 לקבל מ**בנקאי 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 הלווים ימצא 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 ללווים 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.
- גיל הלווה בעת ביצוע ההלוואה עולה על 70 שנה.
- במסלולי משכנתה פנסיונית.

כאמור לעיל, במסלולי הלוואות פנסיוניות הבנק אינו מחייב המצאת פוליסת ביטוח חיים כתנאי לביצוע ההלוואה. עם זאת, הרינו להפנות תשומת ליבכם לכך, שבמקרה של פטירת אחד הלווים, חס וחלילה, מבלי שיהיה מבוטח באמצעות פוליסת ביטוח המיועדת לפירעון ההלוואה במקרה של פטירה או מבלי שהביטוח יכסה את מלוא סכום ההלוואה שכבר בוצעה, יהיו הלווים האחרים ו/או עזבון הלווה שנפטר חייבים להמשיך ולשלם את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת על פי תנאיה (לרבות עמלת פירעון מוקדם). 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 בהחייבותם 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. כמו כן, אם תחליטו לערוך ביטוח חיים במועד מאוחר יותר, יתכן שבאותו מועד הלווים לא יהיו כשירים לביטוח. 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.

תנאי פירעון מוקדם

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

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 ההלוואה שאושרה או מ- 10% מיתרת ההלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון (בפועל), **לפי הנמוך מבניהם.**

במסלול משכנתה פנסיונית - תוספת חודשית קבועה להכנסה (קצבה קבועה): פירעון מוקדם מותנה בויתור על יתרת הקצבה שטרם שולמה באמצעות חתימה על טופס "בקשה להפסקת ביצוע תוספת חודשית להכנסה (קצבה) במסגרת משכנתה פנסיונית ולסילוק / אי סילוק של יתרת ההלוואה שכבר בוצעה".

במסלול משכנתה פנסיונית - תוספת חודשית גמישה להכנסה (קצבה גמישה): פירעון מוקדם מותנה בביטול הכרטיס, ביצוע מידי של הלוואה מתוך מסגרת ההלוואה שנותרה לצורך כיסוי חיובים עתידיים בכרטיס וויתור על יתרת הקצבה שטרם שולמה, באמצעות חתימה על טופס "בקשה להפסקת ביצוע תוספת חודשית להכנסה (קצבה) במסגרת משכנתה פנסיונית ולסילוק / אי סילוק של יתרת ההלוואה שכבר בוצעה".

488 (05.2026)

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.

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 הלוואה 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 הפרעון המוקדם ליתרת התקופה נכון למועד הפרעון 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 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 ההלוואה.

דוגמה אחת לחישוב העמלה: 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 ההיוון תחושב על ההפרש בין 3.80% לבין 2.57%. והיא מגיעה ל 10.17% מהסכום הנפרע.	דוגמה שניה לחישוב העמלה: 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 ההיוון תחושב על ההפרש 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. **הפחתות** - מסכום עמלת פערי הריבית המחושבת כאמור לעיל, יבוצעו, במקרים המתאימים, הפחתות כדלהלן:

מועד ביצוע הפירעון המוקדם	שיעורי הפחתה
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.

להלן מרכיבי עמלת פירעון מוקדם עבור כל אחד מסוגי ההלוואות השונים:

סוג הלוואה		הלוואות צמודות מדד		הלוואות לא צמודות	
עמלות	עמלה תפעולית	ריבית קבועה		ריבית משתנה (בסיס פריים)	
		ריבית קבועה		ריבית קבועה	
		+	+	+	+
		+	+	+	+
		+	+	-	+
		בפירעון במחצית הראשונה של החודש	-	-	-
		-	-	-	-

גרירת משכנתה

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

אחריות הלווה לפירעון החודשי

האחריות לביצוע התשלום והעברתו לבנק חלה על הלווים. לפיכך, עליכם לוודא מדי חודש בו נדרש תשלום לפירעון ההלוואה 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, 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 ההלוואה לפירעון מיידי ואף לממש את שעבוד הנכס שניתן לבנק כבטוחה לפירעון ההלוואה.

ויתור על דיור מוגן ודיור חלוף

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 חלוף 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.

מסמכים נדרשים לאישור הלוואה וביצועה

להלן רשימת המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ההלוואה. במקרים מסוימים, יתכן שתדרשו להמציא מסמכים נוספים, בהתאם לזהות הלווים והעריבים, נתוני הבקשה וסוג הנכס.

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 (אם הבנק דורש זאת);
- עבור אישורי הכנסה ממקורות אחרים: אישור בהתאם לסוג ההכנסה, לדוגמה: קיצבת נכות – אישור רשמי מהגוף המממן, דמי מזונות – הסכם גירושין (אם הבנק דורש זאת);
- דפי חשבון של 3 חודשים האחרונים מחשבון הבנק המסחרי, עבור כל חשבון בנק;
- דוגמה של שיק מחשבון הבנק ממנו תיפרע ההלוואה באמצעות הרשאה לחיוב חשבון שיתן הלווה לבנק;
- טופס בקשה להלוואה ממולא וחתום כנדרש;

מסמכים המתייחסים לעריבים 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);

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);
- בתנאים מסוימים, יאשר הבנק לקבל גם שמאות שנערכה על ידי שמאי מוסמך גם אם ניתנה לבקשת בנק אחר לפי הפניית הבנק האחר, ובתנאי שלא חלפו יותר מ- 90 יום ממועד ההערכה, ושהשמאות תופנה לבנק לצורך ביצוע ההלוואה.
- הרשאה לחיוב חשבון לבנק מסחרי להסדרת גביית התשלום החודשי על חשבון ההלוואה;
- פוליסת ביטוח נכס;
- מי שמבצע את ההלוואה 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 משכנתה 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 משכון חתומה בידי הלווה/משעבד אחר ואישור על רישומה ברשם המשכונות.
 3. יפוי כח בלתי חוזר מאושר ע"י נוטריון.
 4. טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלווה/משעבד אחר.
 5. התחייבות לרישום משכנתה של רשות מקרקעי ישראל או של החברה המשכנת.

רוצה לקבל משכנתה פנסיונית?

אנחנו מזמינים אתכם לפגישה באחד הסניפים המתמחים שלנו. המומחים שלנו יעזרו לכם לבחור את המסלול המתאים ביותר. מומלץ לשתף בתהליך את ילדיכם או בני משפחה קרובים. לפרטים נוספים: *8860

בכל מקרה, ביצוע הלוואה במסלולי המשכנתה הפנסיונית הינו בכפוף לאישור הבנק ועל פי שיקוליו.

אנו מבקשים להדגיש, כי מדריך זה מציג את עיקרי תנאי המסלולים, הדרישות והנושאים הכרוכים בקבלת הלוואת משכנתה פנסיונית. זהו מסמך כללי ועל כן אין להתייחס אליו כמסמך הממצה את התנאים ודרישות הבנק לגבי הלוואה מסוימת. כדי לקבל את הלוואה עליכם לפעול על פי הנחיות שיינתנו לכם ע"י בנקאי משכנתאות וכמפורט במסמכי ההתקשרות. המסמך שיחייב בסופו של דבר הן את הבנק והן אתכם הוא הסכם הלוואה שיחתם ביננו.

כמו כן, יודגש כי:

- מתן הלוואה כפוף לשיקול דעת הבנק ובכפוף לניתוח רמת הסיכון במסגרת אישור האשראי.
 - הבנק רשאי לשנות את התנאים מעת לעת.
 - האמור לעיל הינו בבחינת מידע בלבד ואינו מהווה כלל וכלל הצעה למתן אשראי.
- אי עמידה בפירעון הלוואה עלול לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.

דוגמה ללוח תשלומים חודשי במסלול "תוספת חודשית קבועה להכנסה"

דחיית תשלומים מלאה ואח"כ פירעון שוטף בסכום קבוע של קרן וריבית (שפיצר) / תשלום של סכום חד פעמי.

- סכום תוספת ההכנסה החודשית – 3,000 ₪
- תקופת תוספת ההכנסה – 60 חודש
- סכום מסגרת תוספת ההכנסה הכוללת – 180,000 ₪

הלוח להלן מפרט את סכום התשלום החודשי השוטף/החד פעמי בתום תקופת דחיית התשלומים (הכולל ריבית נדחית שלא שולמה ושנצברה וכן ריבית דריבית על הריבית הנדחית), עבור תקופות הלוואה/דחיית תשלומים שונים ובשיעורי ריבית שונים. לתשומת ליבכם, הלוח אינו כולל הפרשי הצמדה/ עדכוני ריבית עתידיים ותשלומים בגין נלווים שונים.

שעור ריבית							תשלום	תקופה (בשנים) *	סוג מסלול
8.50%	8.00%	7.50%	7.00%	6.50%	6.00%	5.50%			
5,166	4,706	4,286	3,902	3,550	3,229	2,936	תשלום חודשי מתום תקופת הגרייס (ש)	תקופת הלוואה 30 שנה, מזה: 15 שנים ראשונות גרייס	גרייס מלא אח"כ שפיצר
2,788	2,692	2,598	2,508	2,420	2,335	2,252		תקופת הלוואה 15 שנה, מזה: 5 שנים ראשונות גרייס	
524,631	492,534	462,419	434,151	407,622	382,723	359,355	תשלום חד פעמי בתום הבלון	15 שנה	בלון מלא
343,502	330,594	318,187	306,252	294,776	283,740	273,127		10 שנים	

* מודגש כי תקופת דחיית התשלומים וכן תקופת הלוואה, לגבי כל אחד מחלקי הלוואה שיבוצע אחרי חלקה הראשון של הלוואה, יסתיימו בתום תקופת דחיית התשלומים/ תקופת הלוואה של חלקה הראשון של הלוואה, בהתאמה. כפועל יוצא מכך, תקופת דחיית התשלומים ותקופת הלוואה בכל חלק של הלוואה, תהיה קצרה, מאלה של חלקי הלוואה שבוצעו במועדים מוקדמים יותר ותקופת דחיית התשלומים ותקופת הלוואה של כל חלקי הלוואה תסתיימו יחד באותו מועד. למשל – אם חלקה הראשון של הלוואה נלקח ביום 1 בינואר, לתקופה כוללת של 30 שנה, כאשר ב- 15 השנים הראשונות אושרה דחיית תשלומים, אזי חלקה השני של הלוואה שבוצע חודש לאחר מכן (ב- 1.2) יהיה לתקופת הלוואה של 29 שנים ו- 11 חודשים ודחיית התשלומים בחלק השני תהיה למשך 14 שנים ו- 11 חודשים, וכן הלאה לגבי חלקי הלוואה הנוספים שיבוצעו.

דוגמה ללוח תשלומים חודשיים במסלול "משכנתה פנסיונית - הלוואה בסכום חד פעמי"

להלוואה בסך 100,000 ש"ח, לתקופות הלוואה ודחיית תשלומים/בלון שונות וביעורי ריבית שונים.

דחיית תשלומים מלאה ואח"כ פירעון שוטף בסכום קבוע של קרן וריבית (שפיצר) / תשלום של סכום חד פעמי. לתשומת ליבכם, הלוח אינו כולל הפרשי הצמדה/ עדכוני ריבית עתידיים ותשלומים בגין נלווים שונים.

שעור ריבית							תשלום	תקופה (בשנים) *	סוג מסלול
8.50%	8.00%	7.50%	7.00%	6.50%	6.00%	5.50%			
3,500.99	3,154.10	2,840.20	2,556.32	2,299.73	2,067.87	1,858.46	תשלום חודשי מתוך תקופת הגרייס (ש)	תקופת הלוואה - 30 שנה, מזה: 15 שנים ראשונות גרייס	גרייס מלא אח"כ שפיצר
1,889.7	1,804.07	1,721.93	1,643.16	1,567.67	1,495.31	1,425.96		תקופת הלוואה - 15 שנה, מזה: 5 שנים ראשונות גרייס	
355,476.96	330,002.58	306,345.9	284,374.76	263,971.69	245,025.48	227,430.88	תשלום חד פעמי	15 שנה	בלון מלא
232,748.7	221,501.44	210,794.18	200,599.58	190,894.27	181,655.11	178,858.91	בתוך הבלון	10 שנים	

* מודגש כי תקופת דחיית התשלומים וכן תקופת הלוואה, לגבי כל אחד מחלקי ההלוואה שיבוצע אחרי חלקה הראשון של ההלוואה, יסתיימו בתום תקופת דחיית התשלומים/ תקופת הלוואה של חלקה הראשון של ההלוואה, בהתאמה. כפועל יוצא מכך, תקופת דחיית התשלומים ותקופת הלוואה בכל חלק של ההלוואה, תהיה קצרה, מאלה של חלקי ההלוואה שבוצעו במועדים מוקדמים יותר ותקופת דחיית התשלומים ותקופת הלוואה של כל חלקי ההלוואה תסתיימו יחד באותו מועד. למשל - אם חלקה הראשון של ההלוואה נלקח ביום 1 בינואר, לתקופה כוללת של 30 שנה, כאשר ב- 15 השנים הראשונות אושרה דחיית תשלומים, אזי חלקה השני של ההלוואה שבוצע חודש לאחר מכן (ב- 1.2) יהיה לתקופת הלוואה של 29 שנים ו- 11 חודשים ודחיית התשלומים בחלק השני תהיה למשך 14 שנים ו- 11 חודשים, וכן הלאה לגבי חלקי ההלוואה הנוספים שיבוצעו.