

מדריך לקבלת הלוואת משכנתא

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

1. סוגי ההלוואות

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

א. הלוואות מוכוונות לזכאים

הלוואות 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 הלוואות הזכאות ואת תנאיה (שיעור הריבית, לרבות ריבית "קבועה לפי מנגנון-זכאים", תקופה, הצמדה וכו'), בהתאם לסטאטוס האישי של הזכאי ומיקום הדירה הנרכשת/הנבנית (הלוואה זו מכונה גם הלוואה תקציבית או הלוואה מוכוונת).

כל אזרח ישראלי, חסר דירה, העונה לקריטריונים שקבע משרד הבינוי והשיכון, ובמקרים מסוימים גם מי שנחשב בעל דירה, זכאי להלוואות זכאות 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 ההלוואה.

לנוחיותך ניתן למצוא מידע נוסף באתר משרד הבינוי והשיכון

https://www.gov.il/he/departments/guides/mortgage_guide?chapterIndex=1

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 הלוואות זכאות תוכלו להגיש בקשה לתעודת זכאות באחד מסניפי הבנק, בצירוף המסמכים המפורטים בהמשך מדריך זה. תעודת הזכאות מונפקת על ידי משרד הבינוי והשיכון ועל פיה ייקבעו סכום ההלוואה ותנאיה.

יודגש, כי הבנק יגיש עבורכם את הבקשה להנפקת תעודת הזכאות, אולם, מועד הנפקתה והנפקתה בכלל, אינם באחריות הבנק, והאחריות לעמוד בהתחייבויותיכם ובתשלומים לפי הסכם המכר מוטלת עליכם וכי עד להנפקת תעודת הזכאות בפועל ואישור הבנק לביצוע הלוואת הזכאות, לא ניתן להסתמך על מימוש זכויותיכם על פי תעודת הזכאות.

בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון, 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.

ב. הלוואות מכספי הבנק

1. ההלוואות מכספי הבנק ניתנות על פי שיקוליו העסקיים של הבנק.

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: כל מטרה (כולל כרטיס אשראי טפחות), אירוע משפחתי, רכישת רכב, הלוואה פנסיונית.

לנוחיותך, ניתן למצוא מידע נוסף על מסלולי כרטיס אשראי טפחות ומשכנתא פנסיונית במדריכי הלוואה ייעודיים עבור מסלולים אלה, המפורסמים באתר הבנק.

2. סוגי ההלוואות מכספי בנק

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

א. מנגנוני ריבית והצמדה:

מועד השינוי	עוגן השינוי – שינוי הריבית יהיה בהתאם לשינוי ב:	מנגנון ריבית	מנגנון הצמדה	סוג ריבית
		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 שיקבע.	לא צמוד	ריבית משתנה – פריים
במועדים קבועים – בתחילת כל תקופת עדכון ריבית (כפי שיוצעו ע"י הבנק מעת לעת)	תשואות אג"ח צמודות	תשואות אג"ח צמודות לתקופת עדכון הריבית, בתוספת של שיעור מסוים שיקבע.	צמוד מדד	ריבית משתנה – אג"ח
	תשואות אג"ח לא צמודות	תשואות אג"ח לא צמודות לתקופת עדכון הריבית, בתוספת של שיעור מסוים שיקבע.	לא צמוד	
במועדים קבועים – בתחילת כל תקופת עדכון ריבית (כפי שיוצעו ע"י הבנק מעת לעת)	"שיעור ה- TERM SOFR לתקופת הריבית הרלבנטית כפי שפורסם ע"י CME GROUP ומבוסס על ריבית ה- "SOFR המפורסמת ע"י NEW YORK FED.	"שיעור ה- TERM SOFR לתקופת עדכון הריבית בתוספת של שיעור מסוים שיקבע.	צמוד דולר	ריבית משתנה צמוד מט"ח
	שיעור ריבית היוזיבור לתקופת הריבית הרלבנטית אשר מפורסם ע"י ה- EMMI (European Money Markets Institute)	"שיעור היוזיבור" לתקופת עדכון הריבית בתוספת של שיעור מסוים שיקבע.	צמוד יורו	

ב. סוגי פירעון :

- להלן סוגי הפירעון המקובלים בבנק (בחלק מסוגי ההלוואות קיימת הגבלה על סוגי הפירעון השונים) :
- פירעון חודשי בסכום קבוע (שפיצר) - פירעון חודשי (קרן וריבית) המחושב מראש ומחולק לתשלומים שווים, כך שגובה ההחזר החודשי בהלוואות בריבית קבועה נשאר קבוע לאורך כל חיי ההלוואה. בהלוואות בריבית משתנה שינוי ריבית יגרום לשינוי גובה ההחזר החודשי ושינוי לוח התשלומים בהתאם.
 - פירעון חודשי לפי קרן שווה - לוח תשלומים המבוסס על החזר סכום קבוע מהקרן בכל חודש, כאשר לסכום זה יתווסף, מדי חודש, סכום ריבית בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה.
 - בהלוואות בריבית משתנה שינוי ריבית יגרום לשינוי גובה ההחזר החודשי ושינוי לוח התשלומים בהתאם.
 - 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).
 - פירעון גמיש שנקבע מראש, בעת הגשת הבקשה להלוואה, בכפוף לכללי הבנק.
 - פירעון חודשי בסכום קבוע (שפיצר) בתקופת הלוואה משתנה ("משכנתא בטוחה") - פירעון חודשי (קרן וריבית) המחושב מראש ומחולק לתשלומים שווים, כך שגובה ההחזר החודשי בהלוואות בריבית קבועה נשאר קבוע (ככל הניתן) לאורך כל חיי ההלוואה, גם אם חל שינוי בריבית. במקרה של שינוי ריבית, תשתנה תקופת ההלוואה (הארכה/קיצור) ולוח התשלומים ישתנה בהתאם וזאת על מנת לאפשר פירעון של מלוא יתרת ההלוואה שטרם נפרעה, וזאת בכפוף למגבלות המסלול וכללי הבנק.

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

חשוב לדעת:

אם תבחרו בדחיה מלאה של התשלומים בגין ההחזר החודשי - קרן וריבית - ככל שתקופת דחיית התשלומים המלאה תהיה ארוכה יותר כך יתווספו לסכומי הקרן של ההלוואה, סכומים משמעותיים יותר בגין ריבית שלא שולמה בחודשים הקודמים והצטברה (ריבית נדחית) וריבית דריבית שהצטברה על הריבית הנדחית, וכן הפרשי הצמדה אם קיימים, אותם יהיה עליכם לפרוע בהמשך ההלוואה.

אם תבחרו בדחיה חלקית של התשלומים בגין ההחזר החודשי - דחיית קרן ותשלום שוטף של הריבית - 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 משלמים תשלומי קרן וריבית שוטפים.

אם תבחרו במסלול פירעון חודשי בסכום קבוע (שפיצר) בתקופת הלוואה משתנה ("משכנתא בטוחה") - מובהר כי, לכל שינוי בתקופת חלק זה של ההלוואה יש השפעה על סך סכומי הריבית שישולמו בגין חלק זה של ההלוואה - הארכת תקופת ההלוואה תגדיל את סך סכומי הריבית, באופן כזה בו הסך הכולל של סכומי הריבית שישולמו יהיה גבוה מהסך הכולל של סכומי הריבית שהיו משולמים אילו תקופת ההלוואה המקורית הייתה נשארת זהה, אך סכום החיוב החודשי היה גדל. קיצור תקופת ההלוואה יקטין את סך סכומי הריבית, באופן כזה בו הסך הכולל של סכומי הריבית שישולמו יהיה נמוך יותר מהסך הכולל של סכומי הריבית שהיו משולמים אילו תקופת ההלוואה המקורית הייתה נשארת זהה, אך סכום החיוב החודשי היה קטן. הכל כמפורט בהסכם ההלוואה.

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

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 ע"י בנק ישראל), לתקופת הלוואה שונות מחשבון זה מאפשר קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל ההלוואה לרבות סכום ההחזר 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 הוגדרה ע"י בנק ישראל.

ג. קביעת הרכב ההלוואה וחשיפה לתרחישים כלכליים

השוני במאפייניהם של סוגי המסלולים השונים (כגון: הצמדה וריבית) משפיע על פרמטרים חשובים אותם כדאי לשקול בעת קביעת הרכב ההלוואה:

- יציבות ההחזר החודשי.
- גמישות באפשרות לפירעון המוקדם, ללא עמלה (או חלקה).
- גובה הריבית ביחס לתקופת ההלוואה.

מאחר שמתן 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 להתרחש במהלך תקופת ההלוואה תרחישים כלכליים שונים הכוללים שינויים (עלייה/ירידה) ב:

- מדד המחירים לצרכן.
- ריבית (ריבית משתנה לסוגיה כגון, ריבית על בסיס: תשואות אג"ח/פריים/יוריבור/"TERM SOFR").
- 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 ולמנגנון קביעת הריבית בשחרורים עתידיים	חשיפה לשינוי במדד ולשינוי בריבית	_____
לשער היציג של הדולר / אירו	_____	חשיפה לשינוי בשער המט"ח המתאים, ובריבית המתאימה.	_____
ללא הצמדה	חשיפה מנגנון קביעת הריבית בשחרורים עתידיים	חשיפה לשינוי במרכיבי ריבית	חשיפה לשינוי בריבית הפריים המוצהרת ע"י נגיד בנק ישראל

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 עלייה 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.

ד. אפשרות דחיית מועד תשלומי פרעון הלוואה לרכישת "דירה יחידה" במהלך חיי הלוואה

אם מטרת הלוואה אותה הנכם מבקשים לקבל מהבנק הינה לרכישת "דירה יחידה" (משמע, שאינכם בעלי זכויות בדירה או חלק בדירה שעולה על 1/3 מהבעלות), אזי – על פי חוק הבנקאות (שירות ללקוח), **טרם ביצוע הלוואה**, תוכלו, לבחור באפשרות לדחות **במהלך חיי הלוואה** את מועד תשלומי הפרעון של חלקי הלוואה השונים (למעט סכומים של חלקי הלוואה מסוג בלון מלא), בקרות נסיבות מיוחדות, (המפורטות להלן), ובכפוף לצרוף אסמכתאות מתאימות:

- אחד מהלווים סיים את עבודתו בשנה שקדמה לבקשה הדחייה ומאז אינו עובד.
- אחד מהלווים חלה או נפצע ועקב כך אינו כשיר לעבוד תקופה רציפה העולה על 3 חודשים.
- אחת מהלוות ילדה, טרם חלפו 6 חודשים מיום הלידה והיא אינה עובדת.

במסגרת אפשרות דחיית התשלומים, ובקרות הנסיבות המיוחדות כאמור לעיל, ניתן יהיה לדחות את מועד תשלומי פרעון חלקי הלוואה:

- לתקופה שתבקשו ובתנאי שלא תעלה על 3 חודשים.
- לא יותר מפעם אחת ב- 12 חודשים רצופים.
- לא יותר משלוש פעמים במשך כל תקופת הלוואה.

לידיעתכם, בחירת אפשרות זו מראש, מותנית בתשלום תוספת ריבית (התלויה בסכום הלוואה שיאושר), שתפורט בהודעה על אישור עקרוני של הלוואה, ככל שהלוואה תאושר. אם תבחרו באפשרות זו תנאיה יצוינו מפורשות בהסכם הלוואה עליו תחתמו ותוכלו להגיש לבנק **במהלך חיי הלוואה** בקשה בכתב לדחיית מועד תשלומי הפרעון החודשיים של הלוואה. בקשתכם תיבחן בבנק, כולל האסמכתאות שתצרפו, וככל שהאסמכתאות תומכות באמור בבקשה, ישונה בהתאם לוח התשלומים של הלוואה וזאת בכפוף לתשלום "עמלת שינוי לוח תשלומים", כפי שתהיה נהוגה בבנק **בעת ביצוע כל שינוי שיבוקש על ידכם**.

למען הסר ספק, לא יחול שינוי בתקופת חלקי הלוואה השונים כתוצאה מדחיית תשלומי פרעון הלוואה.

2. תנאים לקבלת הלוואה

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

הקריטריונים העיקריים הם:

- עמידה במבחן של גיל, תעסוקה והכנסה כדי להבטיח, בסבירות גבוהה, את פירעון הלוואה;
- הלוואה תהיה מובטחת בשעבוד נכס מקרקעין;
- סכום הלוואה לא יעלה על שיעור מסוים מערך הנכס (במקרים מסוימים ייתכן שיידרש ביטוח אשראי);
- ערבים – טיב הערבים ומספרם ייקבע לפי קריטריונים שונים, כגון סכום הלוואה 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, איפוא, 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.

3. מה צריך לעשות כדי לקבל הלוואה?

א. 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'.

ב. הגשת בקשה להלוואה. לאחר קבלת המידע הדרוש וגיבוש תוכנית המימון, 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 בסניף הבנק, באתר האינטרנט של הבנק או בשיחה עם נציג הבנק במרכז המשכנתאות.

ג. 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'.

ד. בחינת הבקשה להלוואה ואישורה. הבנק יבחן את הבקשה, את המידע ואת המסמכים ויחליט אם הוא מוכן לתת את ההלוואה, באיזה סכום ובאלו תנאים.

ה. 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.

ו. 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.

ז. ביצוע ההלוואה - לאחר שעמדתם בכל הדרישות, תבוצע ההלוואה כמוסכם. בעת ביצוע הלוואה לרכישה מקבלן, 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. 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.

4. ערבות ובטוחות אחרות על פי חוק המכר (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 שקנה 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.

5. 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.

6. מועד ביצוע ההלוואה ומועד הפירעון החודשי

א. מועד הפירעון של הלוואה הוא ב - 1, ב - 10 או ב - 15 בכל חודש, לפי בחירתכם לפני ביצוע ההלוואה.
 ב. 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.

ג. 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

ד. אם מועד הביצוע בפועל מוקדם למועד שנקבע לביצוע לצורך לוח הסילוקין, תשלום 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.

ה. 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).

ו. לידיעתכם, תשלום באמצעות העברות בנקאיות/שוברי תשלום יבוצע במועדים ובתאריכי ערך הבאים:

1. הוראה שניתנה ע"י הבנק ביום עסקים החל בימים א' - ה' לפני השעה 18:30, תבוצע בו ביום ותישא תאריך ערך* של אותו יום.

2. 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 אות ויום.

3. 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.

* בהלוואות המבוצעות באמצעות שוברי תשלום, זיכוי חשבון הפרויקט בהתאם לתאריכי הערך, כמפורט לעיל, הינם באחריות הבנק המלווה את הפרויקט.

7. עלויות ההלוואה

א. עלויות ביצוע ההלוואה

ביצוע ההלוואה כרוך, בדרך כלל, בהוצאות נלוות כדלקמן:

- דמי הנפקת תעודת זכאות (רק במקרה של הלוואה מוכוונת);
- טיפול באשראי ובביטחונות – הלוואות לדיור;
- דמי רישום הביטחונות (ישולם ישירות לגורמי הרישום השונים);
- פרמיית ביטוח אשראי, אם נדרש ביטוח אשראי (הפרמיה תועבר לחברת הביטוח).

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.

ב. 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.

8. שמירת ריבית

שיעורי הריבית בבנקים נתונים לשינויים. יחד עם זאת, כדי לאפשר לכם להשלים את כל הנדרש לקבלת הלוואה, וזאת ללא שינוי בריבית שתאושר לכם (בכפוף לאמור בהמשך חלק זה), 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** (לרבות קביעת ריבית הלוואת הזכאות שהינה "קבועה לפי מנגנון"), תקופת שמירת הריבית חלה רק על שיעורי התוספת/הפחתה מריבית הבסיס. משמע - ריבית הבסיס (כגון: הריבית המוצהרת על ידי נגיד בנק ישראל, ריבית היוזיבור/ ריבית "TERM SOFR", 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 ההלוואה:

■ בהלוואות בהן הריבית משתנה ואינה ידועה לאורך תקופת ההלוואה וכן הלוואות בריבית "קבועה לפי מנגנון-זכאות", תיקבע הריבית לפי מנגנון שנקבע באישור האחרון של ההלוואה ע"י הבנק. המנגנון מורכב מריבית בסיס (למשל: הריבית המוצהרת על ידי נגיד בנק ישראל, ריבית היוזיבור/ ריבית "TERM SOFR", שיעור תשואות 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 ההלוואה על ידי הבנק.

■ בהלוואות צמודות מדד בהן הריבית קבועה למעט "קבועה לפי מנגנון-זכאות", הריבית שנקבעה באישור האחרון של ההלוואה על ידי הבנק תתורגם לשיעור תשואות אג"ח ממשלתיות צמודות מדד 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 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 השיקלי 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 ההלוואה ע"י הבנק, הכל כמפורט בהסכם ההלוואה.

9. ביטוחים

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

א. ביטוח נכס

1. 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.

א. 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 ההלוואה, ולעדכנו במידת הצורך. לתשומת ליבכם, האחריות על קביעת סכום הביטוח ועדכונו מוטלת על הלווים. באפשרותכם להמציא לבנק בכל עת שומה עדכנית שתקבע את ערך הכינון של הנכס.

ב. 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.

ג. פרטים על הסדר ביטוח נכסים באמצעות "טפחות סוכנות לביטוח בע"מ":

הביטוח הוא למבנה הדירה וכולל בין היתר נזקי אש ונזקי מים, רעידת אדמה ואסונות טבע אחרים.

הסוכנות תתאים את סכום הביטוח ואת תקופת הביטוח לנתוני ההלוואה, הן במועד רכישת הביטוח והן במהלך חיי ההלוואה, ללא שתדרשו לבצע פנייה יזומה לסוכנות.
טופס המפרט את פרטי הביטוח העיקריים יימסר ללווה בתום פעולת הרכישה בעמדה שבסניף. פוליסה מלאה תשלח לאחר ביצוע ההלוואה.

2. 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 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.

3. 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 השיעבוד.

ב. ביטוח חיים

1. חובת ביטוח חיים

הבנק דורש, בדרך כלל, שכל לווה הכשיר לכך, יהיה מבוטח בביטוח חיים ממועד ביצוע ההלוואה ועד למועד פרעונה המלא של ההלוואה, אשר ישולם לבנק לזכות חשבון ההלוואה, במקרה של פטירת הלווה, בסכום יתרת ההלוואה בתוספת עמלת 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 הלווים יימצא כלא כשיר להיות מבוטח בביטוח חיים בהתאם לדרישות הבנק.

2. פרטים על ההסדר לביטוח חיים עבור לקוחות הבנק באמצעות "טפחות סוכנות לביטוח בע"מ"
ניתן לקבל הצעות מחיר לרכישת ביטוח החיים ולרכוש ביטוח חיים ללווים באמצעות עמדות המוצבות בסניפי הבנק.
הסוכנות תתאים את סכום הביטוח ואת תקופת הביטוח לנתוני ההלוואה, הן במועד רכישת הביטוח והן במהלך חיי ההלוואה, ללא שתדרשו לבצע פנייה יזומה לסוכנות.
טופס המפרט את פרטי הביטוח העיקריים יימסר ללווה בתום פעולת הרכישה בעמדה שבסניף. פוליסה מלאה תשלח לאחר ביצוע ההלוואה.

3. 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.
- 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 נכס ו/או 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.

4. 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.

ג. ביטוח אשראי
במקרים מסויימים יתנה הבנק את ביצוע ההלוואה בביטוח האשראי (על ידי חברת EMI). המוטב בפוליסת הביטוח הוא הבנק; ותגמולי הביטוח מיועדים לכיסוי יתרת ההלוואה 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 ההלוואה, לרבות פרעון כל סכום המגיע לבנק אשר לא יכוסה על ידי התמורה שתתקבל ממימוש הבטוחות ותקבולי הביטוח. הפרמיה תשולם לבנק על ידי הלווים במעמד קבלת ההלוואה ותועבר על ידי הבנק לחברת הביטוח. ניתן, לחילופין, להגדיל את סכום ההלוואה בסכום הפרמיה. על סכום זה יחולו כל תנאי ההלוואה, לרבות ריבית, הפרשי הצמדה וכל תשלום אחר החל על ההלוואה. סכום הפרמיה נקבע בהתחשב במרכיבים הבאים: סכום ההלוואה, תקופת ההלוואה והיחס בין סכום ההלוואה לשווי הנכס המשועבד (שיעור המימון).

10. 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 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% מיתרת ההלוואה. על פי הצו הנוכחי, הלוואה מוכוונת פטורה מעמלת פירעון מוקדם.

כיום, העמלה כוללת את המרכיבים הבאים:

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

ב. 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 בסילוק בעקבות פטירת אחד הלווים לא תגבה עמלה זו.

ג. עמלת היוון הפרשי ריבית (להלן: "עמלת היוון"), 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 שהיתה 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 שהיתה ידועה במועד השינוי ליתרת תקופת ההלוואה ממועד השינוי

- מספר החודשים שנותרו לפירעון (או למועד שינוי הריבית בהלוואות בהן הריבית משתנה).
- יתרת הקרן במועד שינוי הריבית.
- מספר החודשים שחלפו ממועד קבלת ההלוואה.

דוגמה אחת:	דוגמה שניה:
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.	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 היוון 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%

ד. **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.

ה. **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:

סוג הלוואה	הלוואות צמודות מדד						עמלות			
	פירעון שוטף				פירעון קרן חד פעמי *					
הלוואות צמודות מט"ח	הלוואות לא צמודות בריבית			ריבית קבועה	משתנה (בסיס פריים)	גשר לדירה	בלון	ריבית משתנה	ריבית קבועה	עמלות
עמלה תפעולית	+	+	+	+	+	+	+	+	+	עמלה תפעולית
עמלת אי הודעה מוקדמת	+	למעט במועדי שינוי הריבית	+	+	+	-	+	למעט במועדי שינוי הריבית	+	עמלת אי הודעה מוקדמת
עמלת היוון	-	למעט בהלוואה בריבית משתנה כל שנה או כל תקופה קצרה משנה, וכן במועדי שינוי הריבית בהלוואה בריבית המשתנה בתקופות הגבוהות משנה	+	-	+	-	+	למעט בהלוואה בריבית משתנה כל שנה או כל תקופה קצרה משנה, וכן במועדי שינוי הריבית בהלוואה בריבית המשתנה בתקופות הגבוהות משנה	+	עמלת היוון
עמלת מדד ממוצע	-	-	-	-	בפירעון במחצית הראשונה של החודש		בפירעון במחצית הראשונה של החודש	בפירעון במחצית הראשונה של החודש	בפירעון במחצית הראשונה של החודש	עמלת מדד ממוצע
עמלת הפרשי שער	+	-	-	-	-		-	-	-	עמלת הפרשי שער

* ההלוואות 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.

11. גרירת משכנתא

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

12. 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.

13. פנייה לוועדה בינמשרדית

תשומת ליבכם מופנית לכך שבהלוואה שהינה הלוואה לדיור מתקציב המדינה או בסיועה (כולה או חלקה), בנסיבות של מצוקה כלכלית, ניתן לפנות, באמצעות הבנק, לוועדה המיוחדת (להלן: **"הוועדה"**) 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 יכולתם ויכולת הערבים, אם קיימים, לפרוע את החוב.

14. 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 מסויימים, לזכויות דיור 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 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.

15. מסמכים נדרשים

א. להלן רשימת המסמכים הנדרשים במקרים שונים, לצורך ביצוע ההלוואה. במקרים מסויימים, יתכן שתדרשו להביא מסמכים נוספים, בהתאם לזהות הלווים והערבים, נתוני הבקשה, סוג הנכס, ולנחיות משרד הבינוי והשיכון, ככל שרלבנטיות.

- 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.

ב. מסמכים נדרשים לאישור הלוואה וביצועה

מסמכים המתייחסים ללווים:

- תעודות זהות. בעלי אזרחות זרה - דרכון ומסמך מזהה נוסף הנושא תמונה ופרטי זיהוי;
- לוויים 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: קיצבת נכות - אישור רשמי מהגוף המממן, דמי מזונות - הסכם גרושין);
- 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;
- לוויים בעלי זכויות להלוואה מוכוונת - תעודת זכויות.

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);
- בתנאים מסויימים, 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;
- 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);
- הרשאה לחיוב חשבון לבנק מסחרי להסדרת גביית התשלום החודשי על חשבון ההלוואה;
- פוליסת ביטוח נכס ופוליסת ביטוח חיים כולל הצהרת בריאות;
- בהלוואות מוכוונות לפי תוכניות ממשלתיות מסוימות - אישורים מיוחדים בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון;
- 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');
 - 154 (11.2023)

- מי שמבצע את ההלוואה באמצעות מיופה כח – יחתום על יפוי 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:

1. נכס שרשום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו") על שם המשעבד

- א. רישום משכנתא לטובת הבנק בטאבו.
- ב. טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלווה/משעבד אחר.

2. נכס שהזכויות בו רשומות על שם המשעבד ברשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") ו/או ב"חברה משכנת"

- א. שטר משכון חתום בידי בעל הלווה/משעבד אחר.
- ב. הודעת מישכון חתומה בידי הלווה/משעבד אחר ואישור על רישומה ברשם המשכונות.
- ג. יפוי כח בלתי חוזר מאושר ע"י נוטריון.
- ד. טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלווה/משעבד אחר.
- ה. התחייבות לרישום משכנתא של רמ"י או של החברה המשכנת.

3. נכס שרשום בטאבו על שם המוכר ("יד שנייה")

- א. ב. ג. ד. כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- ה. התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי המוכר.
- ו. רישום הערות אזהרה לגבי הנכס: לטובת הלווים – בגין הסכם הרכישה; לטובת הבנק – בגין התחייבות לרישום משכנתא של המוכר.

4. נכס שהזכויות בו רשומות ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) או בחברה משכנת על שם המוכר ("יד שנייה")

- א. ב. ג. ד. כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- ד. התחייבות לרישום משכנתא של החברה המשכנת ו/או של המוכר.
- ה. הודעת מישכון חתומה בידי בעל הזכויות בנכס ואישור על רישומה ברשם המשכונות.
- ו. טופס שעבוד דירתי חתום בידי בעל הזכויות בנכס.

5. ברכישת נכס "יד ראשונה" מחברה משכנת

- א. ב. ג. ד. כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- ה. התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי הקבלן ובידי הבעלים הרשומים של המקרקעין.
- ו. רישום הערת אזהרה לטובת הבנק בגין ההתחייבויות הנ"ל.
- ז. ערבות של רוכשי דירות לפי "חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 המוסבת לבנק או בטוחה אחרת לפי אותו חוק.
- ח. 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 הלוואת משכנתא. זהו מסמך כללי ועל כן אין להתייחס אליו כמסמך הממצה את דרישות הבנק לגבי הלוואה מסוימת. כדי לקבל את ההלוואה עליכם לפעול על פי ההנחיות שיינתנו לכם ע"י פקידי הבנק וכמפורט במסמכי ההתקשרות.

עוד יודגש:

מתן ההלוואה 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 ההלוואה עלול לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.

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

תשלום חודשי קבוע של הקרן והריבית - שפיצר

(בהלוואות צמודות, יתווספו גם הפרשי הצמדה לתשלומים החודשיים. בדוגמא לא נכללו חיובים בגין עמלות או הוצאות)

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)	3.00 (3.04)	2.50 (2.53)	שיעורי ריבית באחוזים מתואמת בסוגריים התקופה	
											שנים	חודשים
241.79	239.46	237.15	234.85	232.56	230.29	228.03	225.79	223.56	221.34	219.14	4	48
200.38	198.01	195.66	193.33	191.01	188.71	186.43	184.17	181.92	179.69	177.47	5	60
172.90	170.49	168.10	165.73	163.38	161.05	158.74	156.45	154.18	151.94	149.71	6	72
153.38	150.93	148.49	146.09	143.70	141.34	139.00	136.69	134.40	132.13	129.89	7	84
138.84	136.34	133.86	131.41	128.99	126.60	124.23	121.89	119.58	117.30	115.04	8	96
127.61	125.06	122.55	120.06	117.60	115.17	112.78	110.41	108.07	105.77	103.50	9	108
118.70	116.11	113.55	111.02	108.53	106.07	103.64	101.25	98.89	96.56	94.27	10	120
92.70	89.88	87.11	84.39	81.71	79.08	76.50	73.97	71.49	69.06	66.68	15	180
80.56	77.53	74.56	71.64	68.79	66.00	63.26	60.60	58.00	55.46	52.99	20	240
73.90	70.68	67.52	64.43	61.41	58.46	55.58	52.78	50.06	47.42	44.86	25	300
71.29	67.96	64.70	61.51	58.40	55.36	52.40	49.52	46.73	44.03	41.41	28	336
69.92	66.53	63.21	59.96	56.78	53.68	50.67	47.74	44.90	42.16	39.51	30	360

* שיעורי ריבית אלה, מתאימים הן להלוואות בריבית קבועה והן להלוואות בריבית משתנה מסוגים שונים (לרבות פריים ועוגני הלוואות צמודות מט"ח).

** באפשרותכם, לקבל באתר האינטרנט או באפליקציה של הבנק, מידע על ההחזרים הצפויים בהלוואה אותה אתם מבקשים לקבל, בהתאם לנתונים אותם תקבעו (סוג הפרעון, סכום ההלוואה, תקופת ההלוואה, שיעור הריבית).



כל הזכויות שמורות.
ט.ל.ח.

לאישור בעת קבלת מסמכים באמצעי בנקאות בתקשורת בלבד -
הרינו מאשרים קבלת המסמך:

שם משפחה ופרטי	מספר מזהה וקוד מזהה	חתימת הלווה	תאריך