

מספר זיהוי

שם הלקוח

## דף הסבר למבקש הלוואה אודות האישור העקרוני

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם ושבו הבנק נענה באופן עקרוני לבקשתכם לקבל הלוואה לדיור ("משכנתה") בהתבסס על הנתונים שמסרתם. אישור זה כולל את התנאים שבהם הבנק מוכן להעניק לכם את הלוואה ובכלל זאת את המחיר שתשלמו עבורה (שיעור הריבית). הלוואה מורכבת במקרים רבים מכמה הלוואות שונות שמכונות "מסלולים" (באישור העקרוני, כל המסלולים יחד נקראים "סל"). המסלולים נבדלים זה מזה בכמה משתנים, כגון: סוג הריבית, סוג ההצמדה, תכיפות השתנות הריבית, משך הלוואה, ועוד.

## מסלולי הלוואה לדיור העיקריים בישראל

יש בישראל חמישה מסלולי הלוואה עיקריים לדיור

הלוואה לדיור	ריבית	בסיס הריבית	הצמדה
קבועה צמודה	קבועה	-	מדד המחירים לצרכן
קבועה לא צמודה	קבועה	-	ללא
משתנה פריים	משתנה	ריבית הפריים (ריבית בנק ישראל + 1.5%)	ללא
משתנה צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח ממשלתיות)	מדד המחירים לצרכן
משתנה לא צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח ממשלתיות)	ללא

התשלום החודשי לאורך חיי הלוואה משתנה בכל המסלולים, למעט במסלול הריבית הקבועה-לא-צמודה, שבה התשלום החודשי הוא קבוע. השינויים בתשלום החודשי נקבעים על-פי השינויים בשיעור ריבית העוגן ו/או במדד המחירים לצרכן (בהלוואות צמודות-מדד) ולפיכך אין התשלום החודשי הראשון משקף בהכרח את התשלומים החודשיים שתשלמו בעתיד. תדירות עדכון התשלום החודשי תואמת את תדירות עדכון המדד ו/או שיעורי הריבית ובהתאם לתקופת החזר שנקבעה מול הבנק.

## הסלים האחידים

באישור העקרוני שקיבלתם ניתן לראות ולהתרשם מהצעות המחיר של הבנק עבור 4 סלים ולבחור מתוכם את הסל שמתאים לכם ביותר - שלושה סלים אחידים שהוגדרו על ידי בנק ישראל וסל אחד שהותאם במיוחד עבורכם על ידי הבנק. מטרת הצגת הסלים האחידים היא לשפר את יכולתכם לערוך השוואת עלויות בין הצעות המחיר השונות של הבנק וכן מול הצעות מחיר אפשריות מבנקים אחרים<sup>1</sup>.

**לתשומת ליבכם!** הסלים האחידים שמוצגים לכם, בנוסף על הסל שמוצע לכם על ידי הבנק, מבטאים רמות סיכון שונות של הלוואות לדיור ונועדו לסייע בעריכת ההשוואה בין תנאי הצעות המחיר השונות של הסלים. אין בהם כדי להוות המלצה על סל אחד מהם.

## הריבית הכוללת החזויה

בכל אחד מהסלים תוצג "הריבית הכוללת החזויה" (שיעור העלות הממשית של האשראי, לפי חוק אשראי הוגן, התשנ"ג - 1993) וסך התשלומים הצפויים בפועל. נתונים אלה מביאים בחשבון את העמלות ואת התשלומים החודשיים הצפויים לאורך תקופת הלוואה על בסיס התחזיות לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית במשק, שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. תחזיות אלה נועדו להמחיש תשלומים ושיעורי ריבית אפשריים בעתיד.

תחזיות אלה נגזרות ממחירי אגרות החוב הממשלתיות ומשקפות את הערכות הפעילים בשוק ההון. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון, בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהתשלומים ושיעורי הריבית שישולמו בפועל יהיו שונים. זה טבען של תחזיות. חשוב להדגיש שכל הבנקים מתבססים על אותן תחזיות, כדי שבסיס ההשוואה בין הצעות המחיר השונות של הבנקים השונים יהיה אחיד. למען הסר ספק, אין בערכים שמופיעים בשורות אלה התחייבות מצד הבנק המלווה או מצד בנק ישראל או מצד כל ישות אחרת. התחזיות מתפרסמות באתר בנק ישראל, בכתובת [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il). התחזיות מתעדכנות אחת לשבועיים.

1 כדי להקל על ההשוואה, אופן התשלום בכל הסלים האחידים הוא על פי לוח שפיצר. "לוח סילוקין לפי שיטת שפיצר" - טבלה שמפרטת את דרך סילוק ההדרגתי של חוב ומבוססת על תשלום חודשי קבוע לכל אורך תקופת הלוואה.

מספר זיהוי

שם הלקוח

### סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי מוצג על מנת לשמש אינדיקטור לשינויים שיכולים לחול בגובה ההחזרים החודשיים, על מנת לסייע בבחירת התמהיל המתאים לך. סכום זה מבוסס על התחזיות לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית במשק שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהסכומים שישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג.

מספר זיהוי

שם הלקוח

## אישור עקרוני לבקשת הלואאה לדיור

תוקף האישור ל - 30 יום ממועד נתינתו 21/01/2026 עד 20/02/2026

בקשה: 2008541

סניף: 475 אלעד

פרטי הלווים:

האם נדרשים ערבים להלוואה: לא

פרטי הנכס:

ערך הנכס: 1,500,000

סך ההלוואה המבוקשת: 800,000

מטרת ההלוואה: 10 - רכישת נכס חדש

סל אחיד 1	סל אחיד 2	סל אחיד 3	סל מוצע
קבועה לא צמודה 100%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33.38%
משתנה פריים 33.3%	משתנה פריים 50%	משתנה לא צמודה כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי 66.62%	
משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אגח ממשלתי 33.3%			
תקופה (בחודשים)	360	360	לפי הפירוט שמוצג בהמשך
הריבית הכוללת החזויה (כולל פעולות ותחזיות)	5.16	5.41	5.08
סכום ההחזר החודשי הראשון*	4,311.44	4,000.22	4,125.10
סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ** (חודש התשלום)	4,311.44	5,402.83	4,393.03
סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***	1,552,116.32	1,663,619.78	1,554,074.99

\* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

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

\*\*\* על ידי הפחתת סכום ההלוואה המבוקשת מסכום זה מתקבל סך הסכום הצפוי לתשלום בגין ריבית, הצמדה ועמלות. לא כולל הוצאות צד ג'. הערה כללית: החישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

מספר זיהוי

שם הלקוח

**אישור עקרוני א' סל אחיד 1**

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	
				1 שם ההלוואה
			<b>קבועה לא צמודה</b>	2 סכום ההלוואה (₪)
<b>800,000</b>			<b>800,000</b>	3 תקופת ההלוואה (חודשים)
			<b>360</b>	4 שיעור הריבית השנתית
			<b>5.034</b>	5 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
<b>5.16</b>				6 סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)
<b>4,311.44</b>			<b>4,311.44</b>	7 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)
<b>4,311.44</b>	מספר תשלום: 1		<b>4,311.44</b>	8 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)
<b>1,552,116.32</b>			<b>1,552,116.32</b>	9 עמלות (ללא הוצאות צד ג') (₪)
<b>360</b>				10 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית
			<b>כן</b>	

\* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

מספר זיהוי

שם הלקוח

**אישור עקרוני א' - סל אחיד 2**

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	שם ההלוואה
	<b>משתנה צמודה כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי</b>	<b>משתנה פריים</b>	<b>קבועה לא צמודה</b>	1
<b>800,000</b>	<b>266,666</b>	<b>266,666</b>	<b>266,668</b>	2 סכום ההלוואה (₪)
	<b>360</b>	<b>360</b>	<b>360</b>	3 תקופת ההלוואה (חודשים)
	<b>3.508</b>	<b>5.010</b>	<b>4.609</b>	4 שיעור הריבית השנתית
	<b>H+1.66</b> אג"ח צמוד (H)	<b>P-0.49</b> פריים (P)		5 בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
<b>5.41</b>				6 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
<b>4,000.22</b>	<b>1,198.57</b>	<b>1,433.15</b>	<b>1,368.50</b>	7 סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)
<b>5,402.83</b> מספר תשלום: 360	<b>2,499.66</b> מספר תשלום: 360	<b>1,535.84</b> מספר תשלום: 263	<b>1,368.50</b> מספר תשלום: 1	8 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)
<b>1,663,619.78</b>	<b>633,533.81</b>	<b>537,426.42</b>	<b>492,659.55</b>	9 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)
<b>360</b>				10 עמלות (ללא הוצאות צד ג') (₪)
<b>כן, אם הפרעון לא ביום שינוי הריבית</b>		<b>לא</b>	<b>כן</b>	11 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית

\* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

מספר זיהוי

שם הלקוח

**אישור עקרוני א' - סל אחיד 3**

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	
				שם ההלוואה
		<b>משתנה פריים</b>	<b>קבועה לא צמודה</b>	1
<b>800,000</b>		<b>400,000</b>	<b>400,000</b>	2 סכום ההלוואה (ש)
		<b>360</b>	<b>360</b>	3 תקופת ההלוואה (חודשים)
		<b>5.031</b>	<b>5.031</b>	4 שיעור הריבית השנתית
		<b>P-0.47</b>		5 בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
		פריים (P)		
<b>5.27</b>				6 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
<b>4,309.82</b>		<b>2,154.91</b>	<b>2,154.91</b>	7 סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש)
<b>4,464.11</b>		<b>2,309.20</b>	<b>2,154.91</b>	8 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)
	מספר תשלום: 263		מספר תשלום: 1	
<b>1,583,827.69</b>		<b>808,061.47</b>	<b>775,766.22</b>	9 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (ש)
<b>360</b>				10 עמלות (ללא הוצאות צד ג') (ש)
		<b>לא</b>	<b>כן</b>	11 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית

\* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

מספר זיהוי

שם הלקוח

## אישור עקרוני א' - סל מוצע

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	
				1 שם ההלוואה
		<b>משתנה לא צמודה כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי</b>	<b>קבועה לא צמודה</b>	2 סכום ההלוואה (₪)
<b>800,000</b>		<b>533,000</b>	<b>267,000</b>	
	<b>360</b>		<b>360</b>	3 תקופת ההלוואה (חודשים)
		<b>תשלומים חודשיים שווים</b>	<b>תשלומים חודשיים שווים</b>	4 אופן התשלום
	<b>4.650</b>		<b>4.650</b>	5 שיעור הריבית השנתית
	<b>F+0.84</b> (אג"ח לא צמוד (F))			6 בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית
<b>5.08</b>				7 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
<b>4,125.10</b>		<b>2,748.35</b>	<b>1,376.75</b>	8 סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)
<b>4,393.03</b>		<b>3,016.18</b>	<b>1,376.87</b>	9 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש תשלום)
מספר תשלום: 360		מספר תשלום: 301	מספר תשלום: 360	
<b>1,554,074.99</b>		<b>1,058,444.87</b>	<b>495,630.12</b>	10 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)
<b>360</b>				11 עמלות (ללא הוצאות צד ג') (₪)
		<b>כן, אם הפרעון לא ביום שינוי הריבית</b>		12 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית
				* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

מספר זיהוי

שם הלקוח

## אישור עקרוני לבקשת הלוואה לדיור תוקף האישור ל - 30 יום ממועד נתינתו 21/01/2026 עד 20/02/2026

בקשה: **2008541**

סניף: **475 אלעד**

פרטי הלווים:

האם נדרשים ערבים להלוואה: **לא**

פרטי הנכס:

ערך הנכס: **1,500,000 ₪**

סך הלוואה המבוקשת: **800,000**

מטרת הלוואה: **10 - רכישת נכס חדש**

### מידע נוסף

לקוחות נכבדים,

חלק המידע הנוסף באישור עקרוני זה יתייחס לנושאים המפורטים בפרקים שבתוכן העניינים שלהלן. תוכלו לאתר את הנושא שברצונכם להרחיב את הקריאה לגביו על פי הנושאים המפורטים בו.

האמור באישור עקרוני זה מתייחס למסלולי הלוואה השונים ומפרט מסמכים ו/או בטחונות שתדרשו להמציא, תוך התייחסות לסוגי עסקאות ולמצבי רישום זכויות שונים. תוכלו לאתר את המסמכים ו/או הביטחונות הנדרשים מכם לפי סוג העסקה ו/או הזכות המשועבדת כמפורט בפרק "המסמכים, התניות והבטחונות הנדרשים לביצוע הלוואה" המופיע בהמשך.

לפניכם מידע כללי בנושאים השונים עליהם נרחיב בחלק זה של האישור העקרוני. תשומת לבכם כי האמור באישור יכול שיהיה מנוסח בתמצית ביחס למפורט בחוזה הלוואה. המידע המלא והמחייב הינו כפי שיופיע בחוזה הלוואה, ככל שייחתם בין הצדדים, ביחס להלוואה הספציפית שלכם ותנאיה.

### חשוב לדעת!

אישור עקרוני זה כשמו כן הוא - עקרוני בלבד ומתבסס על ההצהרות והנתונים אשר מסרתם לנו שטרם נבדקו ו/או אומתו. תשומת ליבכם כי אף אם המצאתם לנו בשלב זה מסמכים ו/או אישורים, בדיקתם תעשה לאחר מתן האישור העקרוני, במהלך תוקפו של האישור העקרוני שהינו 30 ימים.

מתן הלוואה יותנה בכך שכל המסמכים ו/או האישורים ו/או הביטחונות הנדרשים לבנק לצורך מתן הלוואה, יתקבלו לפי דרישת הבנק ויהיו לשביעות רצונו, וכן בכפוף לאימות הנתונים וההצהרות שמסרתם לבנק טרם מתן האישור העקרוני ולכל דין. אישור עקרוני זה אינו יוצר התקשרות חוזית בינכם לבין הבנק והבנק לא יהיה חייב לתת לכם הלוואה כלשהי או חלק ממנה, כל עוד לא הומצאו לבנק כל דרישותיו ותנאיו וייחתם חוזה הלוואה בין הצדדים.

**אישור זה מבטל כל אישור עקרוני קודם שנ ניתן, ככל שניתן.**

מספר זיהוי

שם הלקוח

## הפרקים:

- תוקף האישור העקרוני
- תנאים כלליים לאישור ההלוואה
- מידע כללי לגבי מסלולי ההלוואות- שיעור ההצמדה, בסיס ההצמדה ומועדו, העקרונות לשינוי הריבית, תיאור עוגן הריבית ואופן שינויו
- מידע כללי לגבי אופן החזר תשלומי ההלוואה - שיטת הפירעון
- חייבים, עמלות והוצאות החלים על הלווה
- ביטוח חיים וביטוח מבנה הנכס הנדרשים לצורך מתן ההלוואה
- תנאי הפירעון המוקדם של ההלוואה
- המסמכים, התניות והבטוחות הנדרשים לביצוע הלוואה
- הפניה למחשבון מקוון לביצוע סימולציות
- מידע בנוגע לרכישת דירה במחיר מופחת - מחיר למשתכן, מחיר מטרה

מחפיר זיהוי

שח הלקוח

## 1. תוקף האישור העקרוני והריבית:

האישור העקרוני תקף למשך 30 ימים מהמועד שניתן על ידי הבנק.

במהלך תקופה זו תתבקשו:

- המצאת תעודת זהות בתוקף.

- להמציא את כל המסמכים הדרושים לאימות הנתונים שמסרתם בבקשת ההלוואה.

- לחתום על חוזה הלוואה ולהמציא את כל הבטוחות ויתר תנאי הבנק כפי שתדרשו לשם ביצוע ההלוואה, כמפורט בהמשך.

**לאחר תום תקופת האישור העקרוני, האישור יהיה בטל. אם תמציאו את המסמכים הנדרשים מכם לאחר תקופה זו, הבנק ימסור לכם אישור**

**עקרוני מעודכן. יובהר, כי במסגרת האישור העקרוני המעודכן הבנק יהיה רשאי לקבוע תנאים חדשים, לרבות שינוי בסכומי ההלוואה ו/או**

**שיעורי הריבית ו/או מנגנון קביעת הריביות (בהתאם למסלולי ההלוואה), לפי שיקול דעת הבנק ובחינת נתוני הבקשה והלקוח באותה עת.**

הבנק יהיה רשאי להתנות, בכל שלב, את האישור העקרוני ו/או ביצוע ההלוואה, בקבלת מסמכים ו/או אישורים ו/או עריכת בדיקות לאימות המידע,

הנתונים, המסמכים וההצהרות שנמסרו לבנק וכן לבטל או לשנות את האישור אם יתברר כי איזה מהמידע ו/או מהנתונים ו/או מהמסמכים ו/או

מההצהרות אינו נכון או אינו מדויק ו/או השתנה.

## 2. תנאים כלליים לאישור ההלוואה:

העמדת ההלוואה מותנית בין היתר בכך שבכל עת עד למתן ההלוואה (ואם ההלוואה מבוצעת בחלקים - עד למתן כל חלק) יתקיימו, בין היתר,

התנאים הבאים:

א. **חיווי אשראי ו/או דו"ח אשראי:** בשלב הגשת הבקשה לאישור עקרוני הבנק יבקש מלשכת האשראי חיווי אשראי בהתאם לחוק נתוני

אשראי, התשע"ו-2016 (להלן: "**חוק נתוני אשראי**") לגבי הלויים (והערבים ככל הנדרש) בכפוף למתן הודעה על כך. כמו כן, מתן ההלוואה

מותנה בקבלת דו"ח אשראי עדכני, שהבנק יקבל ישירות מלשכת האשראי, בהתאם לחוק נתוני אשראי, לגבי כל אחד מהלויים והערבים (ככל שנדרש). לצורך קבלת הדו"ח תידרש הסכמה של כל אחד מהלויים והערבים. מתן ההלוואה וכל חלק ממנה מותנה, בין היתר, בכך שלא ימצאו

נתונים בדבר אי תשלום חובות או נתוני אשראי, המעידים באופן מובהק על כך שהלקוח אינו עומד בפירעון תשלומים שבהם התחייב או דרוג

אשראי שאינו מספק, כהגדרתם לפי חוק נתוני אשראי. כמו כן, הבנק יבדוק כי חיווי האשראי ו/או דו"ח האשראי אינם כוללים מידע שאינו תואם

את הנתונים שנמסרו לבנק על-ידי הלויים או הערבים (לפי העניין). יובהר, כי אין במתן האישור העקרוני על ידי הבנק משום הודעה לפיה נבדק

על ידו חיווי ו/או דו"ח אשראי לגביכם או לגבי הערבים ונמצא תקין. הבנק רשאי לבדוק דו"ח אשראי לגביכם ו/או לגבי הערבים לאחר מתן

האישור העקרוני או שלא לבדוק דו"ח כזה כלל, לפי שיקול דעתו המוחלט, בכפוף להסכמתכם על פי דין.

ב. **אימות ובדיקת נתונים:** כל פרטי המידע ו/או ההצהרות ו/או המסמכים שמסרתם ו/או תמסרו לבנק, לרבות באמצעות בקשת ההלוואה ולרבות

באמצעות צדדים אחרים, נכונים, מדויקים ומלאים ולא חל כל שינוי בהם עד למתן ההלוואה. הבנק יהיה רשאי להתנות, בכל שלב, את ביצוע ההלוואה,

בקבלת מסמכים ו/או אישורים ו/או עריכת בדיקות לאימות מידע ונתונים אלה. הבנק יהיה רשאי לבטל או לשנות את האישור אם יתברר כי איזה

מהמידע ו/או מהנתונים ו/או מהמסמכים ו/או מההצהרות אינו נכון ו/או אינו מדויק ו/או אינו מספק ו/או השתנה. כמו כן, הבנק יהיה רשאי לשנות ו/או

לבטל את האישור אם קיימת מניעה חוקית ו/או רגולטורית למתן השירותים הבנקאיים בכל הנוגע להלוואה או לפתיחת חשבון (ככל שיידרש) ו/או

יתגלה לבנק מידע משמעותי לבחינת הבקשה שלא צוין בה ו/או מידע שצוין בה המשפיעים על החלטת הבנק בקשר עם אישור הבקשה ו/או מתן

ההלוואה.

ג. **מטרת ההלוואה:** האישור תקף לגבי מטרת ההלוואה המצוינת בו בלבד. אם יתברר שההלוואה מבוקשת למטרה שונה מזו הרשומה באישור,

הבנק יהיה רשאי לבטל ו/או לשנות את תנאי האישור.

ד. **השלמת הליך קבלת ההלוואה וקבלת בטחונות:** מתן ההלוואה מותנה בשעבוד זכויות הלויים בנכס המוצע לשעבוד שפרטיו באישור זה ובקבלת

בטחונות נוספים, לרבות התחייבויות צד ג' לפי דרישתו ולשביעות רצון הבנק, וכן בחתימה על מסמכי הבנק, בהתאם לנהליו, וכמפורט בהמשך.

בין היתר תתבקשו להמציא שמאות כמפורט להלן (הדרישה לשמאות/סוג השמאות היא לפי העסקה והנכס המשועבד לבנק). במקרים בהם הבנק

סבור, כי שווי הבטוחה אינו מספק, הבנק לא יוכל לתת את ההלוואה, ולחלופין הוא יתנה את מתן ההלוואה בתנאים נוספים, לרבות העמדת בטוחות

נוספות, הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי. יובהר כי ביצוע ההלוואה, אם תבוצע, יחול רק לאחר שהבנק יערוך את כל הבדיקות הנדרשות ויקבל את כל

הבטחונות על ידיכם ועל ידי צדדים שלישיים לשביעות רצונו המלאה, לרבות כאלה שידרשו לבנק בנוסף למפורט באישור זה. הבנק יבצע בדיקותיו

לרבות ביחס למסמכים הנדרשים לביצוע ההלוואה כמפורט באישור ההלוואה העקרוני להלן. כמו כן, הבנק רשאי להוסיף ולדרוש מכם מסמכים

ואישורים נוספים, ככל שידרשו לפי שיקול דעתו הבלעדי לביצוע הבדיקות כאמור לעיל.

ה. **מצבם המשפטי של הלויים:** האישור מותנה בכך שהלויים (והערבים ככל שידרשו) לא הוכרזו כפושטי רגל ו/או חדלי פירעון ולא עומדים

להיות כאלה ואין כל הליך של פשיטת רגל ו/או פרוק ו/או כינוס נכסים ו/או הסדר נושים, וכן שאינם בגדר "לקוחות מוגבלים" ואין להם חשבון

מוגבל כמשמעותם בחוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א-1981, וכי הינם כשירים משפטית להתחייב כלפי הבנק.

מספר זיהוי

שם הלקוח

1. **שיקולים עסקיים:** מתן ההלוואה ו/או גרירתה כפופים לשיקוליו העסקיים של הבנק. הבנק לא ייתן את ההלוואה ו/או יגרור אותה, אם יתברר לו מידע ו/או נתונים המטילים ספק בדבר יכולת הלווים (והערים ככל שידרשו) לעמוד בהחזרי ההלוואה לרבות בקשר עם תשלום ההלוואה במלואה ובמועדיה וקיום התחייבויות עבר כלפי הבנק ו/או צדדים שלישיים, במלואן ובמועדיהן או בדבר יכולת הבנק לממש את הבטוחות שניתנו להבטחת החזר ההלוואה.
2. **פתיחת חשבון:** מתן ההלוואה מותנה בקיום או פתיחת חשבון בבנק באופן שתהיה התאמה בין זהות בעלי החשבון בבנק וזהות הלווים בהלוואה. יובהר כי אם למי מהלווים חשבון קיים בבנק, ביחד ו/או עם אחרים שאינם הלווים בהלוואה, יתבקשו הלווים לפתוח חשבון נוסף, על שם הלווים בהלוואה בלבד. פתיחת חשבון בבנק מחייבת, בין היתר, חתימה על הצהרת תושבות מס, ומשכך - במקרה בו מי מהלווים הינו תושב לצרכי מס במדינה זרה (בלבד או בנוסף לישראל) הוא ידרש, בין היתר, להציג מספר משלם מס באותה מדינה (מספר משלם מס בארה"ב הינו SOCIAL SECURITY NUMBER). ככל שמלבד העמדת ההלוואה וניהולה לא יינתנו על ידי הבנק שירותים בנקאיים כלשהם בחשבון זה לא תגבנה בגינו עמלות ודמי ניהול חשבון.
3. **סיוע הניתן לפי תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון:** סיוע (הלוואה או מענק), ככל שאושר באישור העקרוני, יינתן בכפוף להצגת תעודת זכאות אישית שהופקה לטובתכם על ידי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להוראות ולתנאים שתקבע הממשלה מעת לעת. אם אין בידיכם תעודת זכאות, אתם יכולים להגיש בקשה לקבלתה באמצעות הבנק, אולם יובהר כי משרד הבינוי והשיכון הינו המחליט היחיד בעניין זה והבנק אינו אחראי למקרה שהיא לא תינתן לכם. לצורך הגשת הבקשה, יש להמציא לבנק, לפי העניין, אישור על שירות בצה"ל, נספח תעודת הזהות ובו פרטי הילדים של הלווה, אישור רפואי על הריון, תצהיר לגבי אחים של הלווה, תעודת נישואין או אישור מהרבנות על הרשמה לנישואין, תעודת גירושין והסכם גירושין, חוזה רכישה או חוזה מכירה לגבי לווה שהוא בעל נכס, אישור על נכות מהביטוח הלאומי/משרד הביטחון/משרד הבריאות, חוזה הלוואה קודם לגבי לווה שקיבל זכאות בעבר, חוזה עם החברה המאכלסת לגבי לווה שמתגורר בשכירות סוציאלית. לעניין המסמכים שיש להמציא לצורך הגשת בקשה לתעודת זכאות, ראו פירוט נוסף בעניין בפרק "המסמכים, התניות והבטוחות הנדרשים לביצוע ההלוואה" להלן. יצוין כי יתכנו מסמכים נוספים בהתאם לדרישות משרד הבינוי והשיכון.
4. **הלוואה שמטרתה פירעון מוקדם של הלוואה אחרת שלכם (מחזור):** אם בבקשת ההלוואה צוין על ידיכם כי מטרת ההלוואה הינה לפירעון מוקדם של הלוואה אחרת שלכם, האישור יהיה בתוקף רק בתנאי שיתקיימו גם התנאים הנוספים הבאים:
  1. ההלוואה האחרת, שלפירעונה התבקשה ההלוואה החדשה, ניתנה לכם על ידי הבנק או מלווה מוסדי כהגדרתו בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993, ובלבד שהומצאו לבנק בטחונות מספקים לפי שביעות רצונו לרבות בנוגע לנוסח מכתב הכוונות ולגבי תהליך הסרת השעבוד אצל אותו גורם, הכרוכים במחזור.
  2. ההלוואה האחרת ניתנה שלא למטרת עסק, ואתם השתמשתם בה לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, או בנייתה או הרחבתה או שיפוצה, או לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או שההלוואה ניתנה במשכון דירת מגורים.
  3. קיימתם את התחייבויותיכם כלפי המלווה של ההלוואה האחרת, לרבות תשלום החזריה עד למועד מתן ההלוואה החדשה, במלואן ובמועדיהן.
5. **מגבלת סכום ההלוואה ביחס לשווי הנכס הממומן וביחס לשווי הנכס המשועבד:** הבנק יבחן על פי שיקוליו מהו סכום ההלוואה שהוא מוכן להעמיד כהלוואה לדיו, ובלבד ששיעור סכום ההלוואה ביחס לשווי הנכס, לא יעלה על השיעורים שהתיר המפקח על הבנקים. הסכום שאושר בהלוואה יהיה לפי שווי הנכס שקבע השמאי או מחירו החוזי (במקרה של רכישה), לפי הנמוך מבניהם.

### 3. הסבר כללי לגבי מסלולי ההלוואות:

בפרק זה נפרט אודות מסלולי ההלוואות השונים ומאפייניהם - שיעור ההצמדה, בסיס ההצמדה ומועדו, העקרונות לשינוי הריבית במסלולי ההלוואה השונים, תיאור עוגן הריבית ואופן שינויו:

#### א. פירוט לגבי הלוואות הניתנות מכספי בנק - שלא לפי תעודת זכאות:

**כללי:**

**ביחס לכל אחד ממסלולי ההלוואה, ריבית ההלוואה מורכבת ממנגנון הכולל את העוגן הרלבנטי למסלול הנבחר, שאליו תתווסף**

**ריבית בשיעור קבוע כמוסבר להלן:**

**במסלולי ההלוואה בריבית משתנה -** מנגנון קביעת הריבית הינו כמצוין באישור העקרוני ויחול בתקופה בה האישור בתוקף. שיעור הריבית השנתית המופיע בטבלה (באחוזים), נגזר מהמנגנון לקביעת הריבית הכולל את עוגן הריבית (לדוגמא,  $F - I P, H$ , עוגנים  $F, H$ , כהגדרתם להלן) ובתוספת ריבית בשיעור קבוע. שיעור הריבית המצוין באישור זה, נכון ותקף ליום מתן האישור העקרוני בלבד. שיעור הריבית נתון לשינוי מיום ליום גם לפני תום התקופה בה האישור בתוקף כתוצאה משינוי עוגן הריבית האובייקטיבי עליו מתבסס מנגנון ריבית ההלוואה וכן מושפע מעקרונות לשינוי הריבית המפורטים להלן.

**במסלולי ההלוואה בריבית קבועה - צמודה ולא צמודה -** שיעור הריבית הינו כמצוין באישור העקרוני ויחול בתקופה בה האישור בתוקף.

במקרה של ביצוע ההלוואה בחלקים, תקבע הריבית בחלקים הנוספים, על פי מנגנון שיפורט להלן לגבי מסלולי ההלוואה אלה.

מספר זיהוי

שם הלקוח

**ככל שביקשתם ואושר לכם על ידי הבנק, כי מסלול ההלוואה יכלול מרכיב של דחיית תשלומים, באופן שהקרן ו/או הריבית של ההלוואה ידחו באופן מלא או חלקי למספר חודשים או לסוף תקופת ההלוואה - תוכלו למצוא מידע לגבי אופן החזר תשלומי ההלוואה (שיטת הפירעון) במקרים אלה בפרק 4 "אופן החזר תשלומי ההלוואה - שיטת הפירעון" המופיע בהמשך.**

**לפניכם הסבר כללי אודות מסלולי ההלוואה. המושגים והמידע המלא והמפורט לרבות בקשר עם מסלולי ההלוואה יופיע בחוזה ההלוואה שלכם (ככל שייחתם עמכם) לפי מסלולי ההלוואה שבחרתם.**

### 1. הלוואה קבועה לא צמודה - ריבית קבועה לא צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי:

הריבית במסלול זה קבועה לאורך חיי ההלוואה ואין הצמדה, לכן ההחזר החודשי קבוע ואינו משתנה, כמפורט להלן.

#### קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:

**שיעור הריבית:** שיעור הריבית הנקוב בטבלאות סלי מסלולי ההלוואה שלעיל יחול לגבי הלוואה במסלול זה אשר תבוצע במהלך תקופת האישור העקרוני.

**מנגנון קביעת הריבית במקרה בו ביצוע החלקים הנוספים, יעשה לפי שיעור הריבית המתקבל מחישוב הריבית הממוצעת של בנק ישראל כהגדרתה בסעיף זה להלן, כפי שפרסם בנק ישראל, לפני תחילת היום בו בוצעה ההלוואה למשך התקופה המקבילה לתקופת הריבית לגביה נערך החישוב (המסומנת באות K) בתוספת מרכיב ריבית בשיעור קבוע.**

שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע יקבע ביום ביצוע החלק הראשון של הלוואה במסלול זה לפי ההפרש בין הריבית ביום הביצוע לבין ה-K וישמש לצורך קביעת הריבית בביצוע כל חלק של ההלוואה במסלול הלוואה זה.

**"הריבית הממוצעת של בנק ישראל" בהקשר זה** מתייחסת לשיעור הריבית שמפרסם בנק ישראל מעת לעת בהתאם לסעיף 1 לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הבנקאות") לגבי הלוואות לא צמודות כפי שיתוקן מעת לעת (לרבות כל צו אחר שיבוא במקומו), למשך תקופת השנים המקבילה לתקופת ההלוואה לגביה נערך החישוב על פי מסלול זה.

### 2. הלוואה קבועה צמודה: ריבית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי:

ככל שמסלול זה נבחר על ידכם ומופיע בסל הרלבנטי, להלן הסבר לגביו:

הריבית במסלול זה קבועה וקיימת הצמדה למדד המחירים לצרכן, ולכן ההחזר החודשי ישתנה במקרה בו יחולו שינויים במדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן.

#### אופן ההצמדה במסלול ההלוואה צמודת המדד הנ"ל:

בהלוואה הצמודה למדד, גובה ההחזר החודשי יתעדכן מדי חודש בגין הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאם לעלייתו או ירידתו של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

לעניין תנאי ההצמדה יחולו המושגים הבאים:

**"המדד היסודי"** הינו המדד הידוע בעת ביצוע ההלוואה. עם זאת, במקרים בהם התקופה שבין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון קטנה או גדולה מחודש, מדד הבסיס ייקבע על ידי תיקון המדד הידוע, בהתאמה להוראות הפיקוח על הבנקים.

**"המדד החדש"** פירושו המדד שפורסם לאחרונה לפני הגיע מועד הפירעון של כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית כאמור בחוזה ההלוואה (ככל שייחתם).

#### קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:

**שיעור הריבית:** שיעור הריבית הנקוב בטבלת הסל הרלבנטי שבאישור זה יחול אם מסלול ההלוואה יבוצע במהלך תקופת האישור העקרוני.

**מנגנון קביעת הריבית במקרה בו ביצוע החלקים הנוספים, יעשה לפי שיעור הריבית המתקבל מחישוב הריבית הממוצעת של בנק ישראל כהגדרתה בסעיף זה להלן, כפי שפרסם בנק ישראל לפני תחילת היום בו בוצעה ההלוואה, למשך התקופה המקבילה לתקופת הריבית לגביה נערך החישוב (המסומנת באות B) בתוספת מרכיב ריבית בשיעור קבוע.**

שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע יקבע ביום ביצוע החלק הראשון של הלוואה במסלול זה לפי ההפרש בין הריבית ביום הביצוע לבין ה-B וישמש לצורך קביעת הריבית בביצוע כל חלק של ההלוואה במסלול הלוואה זה.

**"הריבית הממוצעת של בנק ישראל" בהקשר זה** מתייחסת לשיעור הריבית שמפרסם בנק ישראל מעת לעת בהתאם לסעיף 1 לצו הבנקאות לגבי הלוואות צמודות למדד, כפי שיתוקן מעת לעת (לרבות כל צו אחר שיבוא במקומו), למשך תקופת השנים המקבילה לתקופת ההלוואה לגביה נערך החישוב על פי מסלול זה.

### 3. הלוואה משתנה פריים- ריבית משתנה על בסיס פריים:

הריבית במסלול זה עשויה להשתנות לאורך תקופת ההלוואה, בתדירות של אחת לחודש, כמפורט להלן.

מספר זיהוי

שם הלקוח

**קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:**

**שיעור הריבית:** במועד תחילת תקופת ההלוואה ביחס למסלול זה, במועד ביצוע מסלול זה, ובכל מועד פירעון חודשי החל לאחר מועד תחילת תקופת ההלוואה במסלול זה ("מועד קביעת ריבית") תיקבע הריבית שתחול על ההלוואה עד למועד הפירעון החודשי הבא אחריו, לפי המנגנון המתואר להלן.

**מנגנון קביעת הריבית:**

במסלול ההלוואה זה, האות **P** שבטבלאות לעיל מסמלת את ריבית הפריים כמסבר להלן, שאליה תתווסף/ תגרע (לפי התנאים שנקבעו לגביכם) ריבית בשיעור קבוע (כמופיע בטבלה לעיל ליד האות **P**). בכל מועד קביעת ריבית, תיקבע הריבית שתחול על ההלוואה עד למועד הפירעון החודשי הבא לפי ריבית בנק ישראל (שיעור הריבית, כפי שיהיה מעת לעת, בה בנק ישראל מלווה כספים לתאגידים הבנקאים או לווה מהם כספים. ריבית כאמור נקבעת על ידי בנק ישראל ומפורסמת על ידו) בתוספת 1.5% ("ריבית פריים") ובתוספת/ גריעה (לפי התנאים שנקבעו לגביכם) של ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלאות לעיל.

**4. הלוואה משתנה צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי- ריבית משתנה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית צמודה:**

כל אחד מהמסלולים המצוינים לעיל- מסלול ההלוואה משתנה צמודה כל 3 שנים או הלוואה משתנה צמודה כל 5 שנים או הלוואה משתנה צמודה כל 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית צמודה, יקרא להלן "מסלול" או "המסלול". ככל שבחרתם ביותר ממסלול אחד מאלה, יחול האמור להלן לגבי כל אחד מהמסלולים הנבחרים בהתאמה. הריבית במסלול הנבחר משתנה על בסיס תשואות אג"ח ממשלת ישראל שקלית צמודות מדד, כמפורט להלן.

**אופן ההצמדה במסלול ההלוואה צמודת המדד הנ"ל:**

בהלוואה הצמודה למדד, גובה ההחזר החודשי יתעדכן מדי חודש בגין הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאם לעלייתו או ירידתו של המדד החדש ביחס למדד היסודי. לעניין תנאי ההצמדה יחולו המושגים הבאים:

**"המדד היסודי"** הינו המדד הידוע בעת ביצוע ההלוואה. עם זאת, במקרים בהם התקופה שבין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון קטנה או גדולה מחודש, מדד הבסיס ייקבע על ידי תיקון המדד הידוע, בהתאמה להוראות הפיקוח על הבנקים.

**"המדד החדש"** פירושו המדד שפורסם לאחרונה לפני הגיע מועד הפירעון של כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית כאמור בחוזה ההלוואה (ככל שייחתם).

**קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:**

- שיעור הריבית:** הריבית תשתנה לאורך תקופת ההלוואה בהתאם למסלול הנבחר (להלן: "מועד שינוי הריבית"):
- במסלול ההלוואה משתנה צמודה כל 3 שנים - הריבית תשתנה בכל 36 חודשים.
  - במסלול ההלוואה משתנה צמודה כל 5 שנים הריבית תשתנה בכל 60 חודשים.
  - במסלול ההלוואה משתנה צמודה כל 10 שנים הריבית תשתנה בכל 120 חודשים.
- הריבית תשתנה במועד שינוי הריבית לפי המנגנון המתואר להלן.

**מנגנון קביעת הריבית:**

במסלול הנבחר האות **H** שבטבלה לעיל מסמלת את ריבית הבסיס, המחושבת על פי תשואות אג"ח צמודות מדד כמסבר להלן, שאליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע (שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע מופיע בטבלה לעיל ליד האות **H**).

**שיעור הריבית במסלול הנבחר יקבע במועד ביצוע ההלוואה ובכל מועד שינוי הריבית כמפורט לעיל בהתאם למסלול הנבחר,** על פי התשואה הריאלית באחוזים הנגזרת מאמידת עקום אפס, של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הצמוד, הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, האחרונה שפורסמה שני ימי עסקים לפני מועד ביצוע ההלוואה ומועד שינוי הריבית, על ידי בנק ישראל, ב"סוג ממוצע" קלנדר בעמודה המתייחסת ל"תקופה לפדיון (בשנים)" הרלבנטית בהתאם לתקופת שינוי הריבית במסלול הנבחר (במסלול משתנה צמודה כל 3 שנים יש לאתר את המידע בעמודת "תקופה לפדיון" ביחס ל- 3 שנים; במסלול משתנה צמודה כל 5 שנים המידע יופיע בטבלה בעמודה ביחס ל- 5 שנים; ובמסלול משתנה צמודה כל 10 שנים בעמודה ביחס ל- 10 שנים), בתוספת ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלאות לעיל. שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" < "סטטיסטיקה לפי נושאים" < "מק"מ, איגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות" < "אג"ח ומק"מ - תשואות לפדיון" < "התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס".

**5. הלוואה משתנה לא צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי- ריבית משתנה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית שאינה צמודה:**

מספר זיהוי

שם הלקוח

כל אחד מהמסלולים המצוינים לעיל - מסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 3 או הלוואה משתנה לא צמודה כל 5 שנים או הלוואה משתנה לא צמודה כל 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית שאינה צמודה, יקרא להלן "מסלול" או "המסלול". ככל שבחרתם בסל הרלבנטי ביותר ממסלול אחד מאלה, יחול האמור להלן לגבי כל אחד מהמסלולים הנבחרים בהתאמה. הריבית במסלול הנבחר משתנה על בסיס תשואות אג"ח ממשלת ישראל שקלית לא צמודות, כמפורט בהמשך.

#### קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:

**שיעור הריבית:** הריבית תשתנה לאורך תקופת הלוואה בהתאם למסלול הלוואה הנבחר (להלן: "**מועד שינוי הריבית**"):

- במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 3 שנים הריבית תשתנה בכל 36 חודשים.
  - במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 5 שנים הריבית תשתנה בכל 60 חודשים.
  - במסלול הלוואה משתנה לא צמודה כל 10 שנים הריבית תשתנה בכל 120 חודשים.
- הריבית תשתנה במועד שינוי הריבית לפי המנגנון המתואר להלן.

#### מנגנון קביעת הריבית:

במסלול הנבחר האות **F** שבטבלה לעיל מסמלת את ריבית הבסיס, המחושבת על פי תשואות אג"ח ממשלת ישראל לא צמודות מדד כמסובר להלן, שאליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע (שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע מופיע בטבלה לעיל ליד האות **F**).

**שיעור הריבית במסלול הנבחר יקבע במועד ביצוע הלוואה ובכל מועד שינוי הריבית כמפורט לעיל בהתאם למסלול הנבחר**, על פי התשואה הנומינלית באחוזים הנגזרת מאמידת עקום אפס, של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא צמוד, הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, האחרונה שפורסמה שני ימי עסקים לפני מועד ביצוע הלוואה ומועד שינוי הריבית, על ידי בנק ישראל, ב"סוג ממוצע" קלנדרית בעמודה המתייחסת ל"תקופה לפדיון" (בשנים) "הרלבנטית בהתאם לתקופת שינוי הריבית במסלול הנבחר (במסלול משתנה לא צמודה כל 3 שנים יש לאתר את המידע בעמודת "תקופה לפדיון" ביחס ל- 3 שנים; במסלול משתנה לא צמודה כל 5 שנים המידע יופיע בטבלה בעמודה ביחס ל- 5 שנים; ובמסלול משתנה לא צמודה כל 10 שנים בעמודה ביחס ל- 10 שנים), בתוספת ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלת הסל הרלבנטי לעיל. שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" < "סטטיסטיקה לפי נושאים" < "מק"מ, איגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות" < "אג"ח ומק"מ - תשואות לפדיון" < "התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס".

#### 6. הלוואה משתנה לא צמודה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלתי- ריבית משתנה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית שאינה צמודה:

ככל שמסלול זה נבחר על ידכם ומופיע בסל הרלבנטי, להלן הסבר:

הריבית במסלול זה משתנה על בסיס תשואות אג"ח ממשלת ישראל שקלית לא צמודות, כמפורט בהמשך.

#### קביעת הריבית ומנגנוני קביעתה:

**שיעור הריבית:** הריבית בהלוואה זו תשתנה לאורך תקופת הלוואה בכל 18 חודשים (להלן: "**מועד שינוי הריבית**") לפי המנגנון המתואר להלן.

#### מנגנון קביעת הריבית:

במסלול זה האות **F** שבטבלה לעיל מסמלת את ריבית הבסיס, המחושבת על פי תשואות אג"ח ממשלת ישראל לא צמודות מדד כמסובר להלן, שאליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע (שיעור תוספת מסלול הריבית הקבוע מופיע בטבלה לעיל ליד האות **F**).

**שיעור הריבית במסלול זה יקבע במועד ביצוע הלוואה ובכל מועד שינוי הריבית (כל 18 חודשים)**, על פי התשואה הנומינלית באחוזים המבוססת על מודל גלסון-סיגל על בסיס עקום אפס הנאמד בשיטה הא-פרמטרית של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא הצמוד, הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, האחרונה שפורסמה שני ימי עסקים לפני מועד ביצוע הלוואה ומועד שינוי הריבית, על ידי בנק ישראל, בגיליון תשואה נומינלית ב"סוג ממוצע" קלנדרית בעמודה המתייחסת ל"תקופה לפדיון" (בחודשים) "של 18 חודשים", בתוספת ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלת הסל הרלבנטי לעיל.

שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" < "סטטיסטיקה לפי נושאים" < "מק"מ, איגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות" < "אג"ח ומק"מ - תשואות לפדיון" < נתוני התשואות הנומינליות והריאליות המחושבות על בסיס מודל - נתוני התשואות המשמשים כתחזיות הנדרשות לצורך חישוב "הריבית הכוללת החזויה" הקבועה בהוראת נב"ת 451.

#### ב. הלוואות זכאות מכספי מדינה או מכספי בנק לפי תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון ("הלוואות זכאות"):

הלוואות זכאות ניתן לקבל בכפוף לתנאי הממשלה. הלוואה זו נכללת בהגדרת "הלוואות מוכוונות".

**במסלול הלוואה קבועה צמודה (במסגרת הלוואות הסייע מכספי המדינה - רפורמת הזכאים) - שיעור הריבית השנתית המופיע בטבלה (באחוזים) הינו נכון למועד אישור עקרוני זה, ואינו בהכרח הריבית שתחול על הלוואה, ככל שתבוצע. הריבית תקבע לפי תנאי המדינה במועד מתן הלוואה. שיעור הריבית שיחול יקבע במועד ביצוע הלוואה, ככל שזו תבוצע, ולא תשתנה במשך כל תקופת הלוואה.**

במסלול זה האות **Z** הינה הריבית הממוצעת האחרונה הידועה במועד מתן האישור העקרוני להלוואה או הידוע לפני מועד ביצוע ההלוואה או כל חלק ממנה בגין אשראי שניתן לציבור לשם רכישת דירת מגורים, במגזר הצמוד למדד בריבית קבועה, על פי תקופת הפירעון, על פי המפורט בלוח 01 בפרסום של בנק ישראל.

#### 4. אופן החזר תשלומי ההלוואה-שיטת הפירעון:

סכום ההחזר החודשי הראשון המופיע בטבלאות סלי מסלולי ההלוואה מעלה, נגזר בין היתר גם משיטת פירעון תשלומי ההלוואה. לפניכם הסברים לגבי שיטות החזר תשלומים.

**לגבי מסלולי ההלוואה המפורטים בטבלאות הסלים האחידים-** אופן ההחזר יעשה בתשלומים חודשיים שווים רצופים, של קרן וריבית מחושבים על פי לוח שפיצר, ובצירוף הפרשי הצמדה (ככל שרלוונטי), שישולמו בכל מועד פירעון חודשי, החל ממועד הפירעון החודשי החל לראשונה לאחר מועד תחילת תקופת ההלוואה, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים לעניין זה בחוזה ההלוואה (ככל שההלוואה תבוצע).

**לגבי מסלולי ההלוואה בסל המוצע-**

**מובהר, כי האמור באישור זה לגבי אופן החזר ההלוואה מנוסח באופן תמציתי. המידע המלא והמחייב הינו כמפורט בחוזה ההלוואה ככל שייחתם.**

● **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה שאופן החזר לגביו הינו בתשלומים חודשיים שווים רצופים של קרן וריבית מחושבים על פי לוח שפיצר, ובצירוף הפרשי הצמדה-**

ההחזר יעשה בתשלומים חודשיים שווים רצופים של קרן וריבית מחושבים על פי לוח שפיצר, ובצירוף הפרשי הצמדה (ככל שרלוונטי), שישולמו בכל מועד פירעון חודשי, החל ממועד הפירעון החודשי החל לראשונה לאחר מועד תחילת תקופת ההלוואה, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים לעניין זה בחוזה ההלוואה (ככל שההלוואה תבוצע).

● **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן החזר לגביו הינו דחייה של תחילת פירעון קרן ההלוואה בלבד (ללא דחיית ריבית) והפרשי הצמדה על קרן ההלוואה (ככל שמדובר בהלוואה צמודה) וזאת לתקופה הנדחית במספר חודשים כמפורט בטבלת מסלול ההלוואה הרלבנטי באישור זה, יחול האמור להלן:**

**"התקופה הנדחית"** פירושו: התקופה המתחילה במועד תחילת תקופת ההלוואה, והמסתיימת בתום מספר חודשי הדחייה שאושרו ביחס למסלול ההלוואה.

**אופן החזר במקרה זה:**

א. מועד הפירעון החודשי הראשון של הקרן ושל הפרשי ההצמדה שנצברו בגינה (ככל שרכיב ההלוואה האמור צמוד לפי תנאיו), יהא מועד הפירעון החודשי החל לראשונה לאחר תום התקופה הנדחית המתייחסת למסלול הלוואה זה.

ב. הריבית המשתלמת לגבי התקופה שממועד ביצוע ההלוואה של מסלול ההלוואה האמור ועד מועד הפירעון החודשי הראשון האמור, תיפרע על-ידי הלווה לבנק, בצירוף הפרשי ההצמדה שנצברו בגינה (ככל שרכיב ההלוואה האמור צמוד לפי תנאיו), בכל מועד פירעון חודשי, החל ממועד הפירעון החודשי החל במועד תחילת תקופת ההלוואה המתייחס למסלול הלוואה זה. וזאת בגין התקופה שממועד הפירעון החודשי שקדם לו ועד לפירעון החודשי האמור (או, בהתייחס למועד הפירעון החודשי החל במועד תחילת תקופת ההלוואה המתייחס לרכיב ההלוואה האמור - בגין התקופה שממועד ביצוע ההלוואה המתייחס למסלול הלוואה זה ועד למועד הפירעון החודשי החל במועד תחילת תקופת ההלוואה האמור).

● **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן החזר לגביו הינו דחייה של תחילת פירעון קרן וריבית ההלוואה (והפרשי הצמדה עליהם ככל שמדובר בהלוואה צמודה) לתקופה הנדחית במספר חודשים כמפורט בטבלת מסלול ההלוואה הרלבנטי, יחול האמור להלן:**

**"התקופה הנדחית"** פירושו: התקופה המתחילה במועד תחילת תקופת ההלוואה, והמסתיימת בתום מספר חודשי הדחייה שאושרו ביחס למסלול ההלוואה, והכל בכפוף למפורט בחוזה ההלוואה ביחס לאופן החזר כאמור, ככל שייחתם.

**אופן החזר במקרה זה:**

א. מועד הפירעון החודשי הראשון, יהא מועד הפירעון החודשי החל לראשונה לאחר תום התקופה הנדחית המתייחסת למסלול ההלוואה האמור.

ב. הריבית המשתלמת לגבי התקופה שממועד ביצוע ההלוואה של מסלול ההלוואה האמור ועד מועד הפירעון החודשי הראשון האמור, תחושב, ותצורף לקרן, בכל מועד פירעון חודשי החל לפני מועד הפירעון החודשי הראשון האמור, וזאת בגין התקופה שממועד הפירעון החודשי שקדם לו ועד למועד הפירעון החודשי האמור (או, בהתייחס למועד הפירעון החודשי הראשון המתייחס לרכיב ההלוואה האמור - בגין התקופה שממועד ביצוע ההלוואה האמור ועד למועד הפירעון החודשי הראשון האמור).

● **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן החזר לגביו הינו פירעון בתשלום חד פעמי בתום תקופת ההלוואה של תחילת פירעון קרן ההלוואה בלבד (ללא דחיית ריבית) והפרשי הצמדה על קרן ההלוואה (ככל שמדובר בהלוואה צמודה), יחול האמור להלן:**

**"התקופה הנדחית"** פירושו: התקופה המתחילה במועד תחילת תקופת ההלוואה, ומסתיימת בתום תקופת ההלוואה והכל בכפוף למפורט בחוזה ההלוואה ביחס לאופן החזר כאמור, ככל שייחתם.

#### אופן החזר במקרה זה:

א. הלווה יפרע לבנק, בתשלום חד פעמי, בתום תקופת ההלוואה המתייחסת למסלול ההלוואה האמור, כמפורט לגביו בטבלה שבאישור זה את כל סכומי הקרן והפרשי הצמדה שנצברו בגינה (ככל שמסלול ההלוואה האמור צמוד לפי תנאיו) המשתלמים לבנק על-ידי הלווה בגין מסלול ההלוואה האמור.

ב. הריבית המשתלמת במסלול הלוואה זה, תיפרע על-ידי הלווה לבנק, בצרוף הפרשי הצמדה שנצברו בגינה (ככל שרכיב ההלוואה האמור צמוד לפי תנאיו), בכל מועד פירעון חודשי, וזאת בגין התקופה שממועד הפירעון החודשי שקדם לו ועד לפירעון החודשי האמור (או, בהתייחס למועד הפירעון החודשי הראשון - בגין התקופה שממועד ביצוע ההלוואה המתייחס למסלול ההלוואה האמור ועד מועד הפירעון החודשי הראשון האמור).

#### ● במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן החזר לגביו הינו פירעון בתשלום חד פעמי בתום תקופת ההלוואה קרן וריבית הלוואה (והפרשי הצמדה עליהם ככל שמדובר בהלוואה צמודה), יחול האמור להלן:

**"התקופה הנדחית"** פירושו: התקופה המתחילה במועד תחילת תקופת ההלוואה, ומסתיימת בתום תקופת ההלוואה והכל בכפוף למפורט בחוזה ההלוואה ביחס לאופן החזר כאמור, ככל שייחתם.

#### אופן החזר במקרה זה:

א. הלווה יפרע לבנק, בתשלום חד פעמי, בתום תקופת ההלוואה המתייחסת למסלול ההלוואה האמור, כמפורט לגביו בעמודת אופן החזר בטבלה שבאישור זה, את כל הסכומים - קרן וריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגינה (ככל שמסלול ההלוואה האמור צמוד לפי תנאיו) המשתלמים לבנק על-ידי הלווה בגין מסלול ההלוואה האמור.

ב. הריבית המשתלמת בגין כל אחד מרכיבי ההלוואה האמורים: (i) תחושב, ותצורף לקרן, בכל מועד פירעון חודשי של מסלול ההלוואה האמור, בגין התקופה שממועד הפירעון החודשי שקדם לו ועד מועד הפירעון החודשי האמור (או, בהתייחס למועד הפירעון החודשי הראשון - בגין התקופה שממועד ביצוע ההלוואה המתייחס לרכיב ההלוואה האמור ועד מועד הפירעון החודשי הראשון); וכן (ii) תחושב על פי 365 ימים בשנה, וזאת אף נאמר בחוזה ההלוואה אחרת לגבי מסלולי הלוואה שלגביהם נאמר אחרת.

#### 5. חיובים, עמלות והוצאות החלים על הלווה:

בקשר עם ביצוע ההלוואה תתבקשו לשלם עמלת טיפול בבקשה להלוואה לדיור בסכום המפורט בטבלאות סלי מסלולי ההלוואה שלעיל בשורה שכותרתה "עמלות (ללא הוצאות לצד ג')". נוסף לכך, יתכן שתתבקשו לשלם עמלות והוצאות נוספות בגין שירותים מיוחדים שיינתנו על ידי הבנק ו/או בגין פעולות מיוחדות הנוגעות לתפעול וניהול ההלוואות והבטחות או בגין טיפול בבקשות שונות שלכם. העמלות יהיו לפי המפורט בתעריפון הבנק באתר [https://www.bankhapoalim.co.il/sites/default/files/media/PDFs/Taarifon/taarifon\\_metsumtsam\\_02092024.PDF](https://www.bankhapoalim.co.il/sites/default/files/media/PDFs/Taarifon/taarifon_metsumtsam_02092024.PDF). בנוסף, תתבקשו לשלם תשלומים לצדדי ג' שאינם הבנק בגין: ביטוח חיים ונכס הנדרשים כחלק מהביטחונות למתן הלוואה, אשר ישולמו על ידכם לגוף המבטח (ראו הרחבה בנושא בפרק 6 בנושא ביטוחים בהמשך). כמו כן, ידרשו תשלומים בגין אגרות וחיובים לרשויות המבצעות רישומי זכויות במקרקעין ו/או רישומי שעבודים ו/או הפקת אישורים (כדוגמת לשכת רישום המקרקעין - לפי הסכומים הקבועים בתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה (1974), רשם המשכונות - לפי הסכומים הקבועים בתקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), התשנ"ד-1994, רשות מקרקעי ישראל, חברה משכנת וכו"ב, לפי סוג העסקה ומקום רישום הנכס). במקרה בו לא נרשמת משכנתא ראשונה לטובת הבנק לפני מתן ההלוואה, תתבקשו להמציא גם ייפוי כוח נוטריוני מנוטריון מוסמך אשר יאפשר לבנק לבצע את רישום המשכנתא בשמכם במועד בו הדבר יתאפשר ועלותו תשולם לנוטריון, בהתאם לשכר הקבוע בתקנות הנוטריונים (שכר שירותים), התשל"ט-1978. בעת מתן הלוואה נדרש להמציא דו"ח שמאי מקרקעין הבוחן את הנכס וערכו, תשלום עבור הדו"ח ישולם לשמאי המקרקעין לפי העניין (ראו הרחבה בנושא בפרק "הפניה לשמאות" בהמשך).

**תשומת לבכם, כי יתכנו הוצאות נוספות שיהא עליכם לשלם לצדדים שלישיים, בהתאם לסוג העסקה אשר בגינה מבוקשת ההלוואה והביטחונות שידרשו לפי הזכות המשועבדת.**

#### 6. ביטוח חיים וביטוח מבנה הנכס הנדרשים לצורך מתן ההלוואה:

**כבטוחה לקבלת ההלוואה עליכם לבטח את עצמכם בביטוח חיים ולבטח את הנכס בביטוח נכס מבנה, כאשר הבנק יהיה המוטב הבלתי חוזר לקבלת תגמולי הביטוח.**

**לפניכם הסבר אודות הביטוחים שתתבקשו להמציא:**

#### ביטוח חיים משכנתא ("ריסק"):

להבטחת ההלוואה עליכם לבטח עצמכם בביטוח חיים בגובה יתרת סכום ההלוואה, לכל תקופת ההלוואה, אשר נועד לסילוק יתרת ההלוואה במקרה

מספר זיהוי

שם הלקוח

של חו"ח פטירת הלווה.  
אנו ממליצים לכם לוודא עם המבטח כי פוליסת ביטוח החיים מכסה את מלוא יתרת הלוואה לרבות ריבית פיגורים אשר נצברה על הלוואה ויתרה שנצברה בין מועד הפטירה ועד למועד סילוק הלוואה באמצעות התשלום על פי הפוליסה. ללא כן, ביטוח כאמור יגרום לביטוח חלקי (תת ביטוח) ולא יכסה את מלוא הסכומים שייותרו לפירעון.

### ביטוח מבנה:

עליכם לבטח למשך כל תקופת הלוואה את הנכס המשועבד לבנק בביטוח מבנה, המיועד לפרוע את הלוואה במקרה של אירוע נזק לנכס. על הפוליסה לכלול כיסוי בגין רעידת אדמה וכיסוי בגין נזקי צנרת. פוליסת ביטוח מבנה יש להמציא לבנק כל שנה עם סיום תקופת הפוליסה הקיימת. תוכלו לבטח את הנכס בגובה יתרת הלוואה המשוערכת, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס, ובתוספת עד 20% מיתרת הלוואה. שימו לב, כי ביטוח כאמור לעיל יגרום לביטוח חלקי (תת ביטוח) ויפחית את הפיצוי שישולם על ידי חברת הביטוח, אם בכלל, במקרה של אירוע נזק המכוסה על ידי הפוליסה.

במקרה של רכישת דירת מגורים "יד ראשונה" (מקבלו, יזם וכד') - עליכם להמציא את פוליסת ביטוח המבנה לא יאוחר מהמועד בו התחייב המוכר למסור לכם את הדירה, או מהמועד בו הדירה נמסרה לכם בפועל, לפי המוקדם מבניהם. אם בחוזה המכר לא נקבע מועד כנ"ל ו/או אם נקבע מועד אך תבקשו מהבנק לקבוע מועד אחר (לדוגמה, אם מסירת הדירה מתעכבת) הבנק יענה לבקשתכם אם אין בה כדי להגדיל את הסיכון לבנק. בעת ביצוע הלוואה לבניה עצמית - עליכם להודיע לבנק לגבי מועד גמר הבניה המשוער אשר בו תצטרכו להמציא לבנק פוליסת ביטוח מבנה. אם לא תפנו לבנק בעניין זה ייקבע המועד להמצאת פוליסת ביטוח מבנה 12 חודשים ממועד קבלת היתר בניה.

בכל מקרה אחר - ביטוח המבנה יימסר לבנק במועד מתן הלוואה.  
לשם כך, תתבקשו להמציא לבנק פוליסות ביטוח חיים ומבנה תקפות החל ממועד מתן הלוואה (למעט במקרה של רכישת דירה "יד ראשונה" ושעבודה או בביצוע הלוואה לבניה עצמית בהם תצטרכו להמציא את פוליסת ביטוח מבנה במועד המפורט לעיל) ועד לסילוקה בפועל, בהן ייקבע הבנק באופן בלתי חוזר כמוטב לקבלת תגמולי הביטוח, והכוללות תנאים הדרושים להבטחת זכויות הבנק. **על הפוליסות לכלול את התחייבות המבטח להודיע לבנק בכתב 30 יום מראש במקרה של ביטול הפוליסה.**

**שימו לב- תוכלו לבחור לבצע את ביטוח החיים וביטוח המבנה באמצעות מבטח חיצוני או באמצעות סוכנות הביטוח, פועלים משכנתאות סוכנות לביטוח 2005 בע"מ, שהינה סוכנות לביטוח בבעלות מלאה של הבנק או לשלב בין המבטחים הנ"ל, והכל לפי בחירתכם.**

### פטורים מיוחדים מחובת הביטוח:

- לא תהיו חייבים בביטוחי חיים ומבנה, במקרה בו סך הלוואות אשר פירעונן מובטח, בין היתר, על ידי שיעבוד הנכס, אינו עולה על 30,000 ₪, או שיתרתן אינה עולה על 30,000 ₪.
- לא תהיו חייבים בביטוחי חיים ומבנה, אם כל הלוואה הינה מענק הניתן מכספי המדינה לפי תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון אך תחויבו לבטח את חייכם להבטחת יתר מסלולי הלוואה, ככל שיש כאלו, כפוף לפטור האמור בסעיף 1 לעיל.
- לא תהיו חייבים בביטוח מבנה, אם וכאשר הלוואה או יתרתה (קרן, הפרשי הצמדה, ריבית ונלווים כפי שיפורטו בחוזה הלוואה) נמוכה מערך הקרקע לבדה (ללא הבני עליה).

### 7. תנאי הפירעון המוקדם:

על פי סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, מי שקיבל הלוואה לדירור רשאי לפרוע אותה לפני מועד הפירעון שנקבע בעת מתן הלוואה, והבנק רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של הלוואה לדירור בתשלום. גובה התשלום שרשאי הבנק לגבות נקבע על ידי נגיד בנק ישראל באמצעות צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדירור), התשס"ב 2002 (להלן: "**הצו**" או "**צו הבנקאות**"). התשלום נועד בין היתר, לצמצם את הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, ככל שנגרם כתוצאה מהחזר הלוואה לפני מועד הפירעון שהוסכם בינו ובין הלקוח. לפיכך מידע כללי לגבי תנאי הפירעון המוקדם של הלוואה, אשר יסייע לכם לבחור איזה מסלול הלוואה מתאים לכם, מתי כדאי לבצע פירעון מוקדם של מסלול הלוואה המבוקש, באילו עמלות כרוך הפירעון וכיצד ניתן לחסוך בהן. גם לאחר ביצוע הלוואה (ככל שתינתן) תוכלו לקבל מידע לצורך בחינת כדאיות פירעון מוקדם של הלוואתכם הספציפית באתר האינטרנט של הבנק.

מספר זיהוי

שם הלקוח

**כללי:**

1. ככלל, הנכם רשאים לפרוע את יתרת ההלוואה או חלקה לפני תום תקופת ההלוואה, וזאת בתנאי שסכום הפירעון המוקדם לא יפחת מעשרה אחוזים מהסכום המקורי של ההלוואה או מעשרה אחוזים מיתרת ההלוואה בצרוף הריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל, לפי הגבוה.
2. לאחר ביצוע סילוק מוקדם חלקי, תוכלו לפנות אל הבנק ולבקש כי יוקטן התשלום החודשי של יתרת ההלוואה שלא סולקה. ככל שלא ביקשתם זאת, התשלום החודשי יישאר כשהיה ותקופת ההלוואה תקוצר.
3. פירעון מוקדם של הלוואה מכוונת (הלוואה שניתנה על פי תעודת זכאות של משרד השיכון והבינוי) אינו מותנה בתשלום עמלת פירעון מוקדם כלשהי.
4. פירעון מוקדם של הלוואה לדיור (למעט הלוואה מכוונת כאמור לעיל), מותנה בתשלום עמלת פירעון מוקדם - כמפורט בצו הבנקאות, אשר עיקריו מפורטים להלן.
5. בהלוואות הנושאות ריבית משתנה, אם הפירעון יהיה ביום שינוי הריבית, תגבה עמלה תפעולית בלבד, כמפורט להלן, ולא ייגבו רכיבי העמלה האחרים.
6. בכל מקרה של סתירה בין האמור בפרק זה לבין האמור בצו הבנקאות, יחול האמור בצו, לרבות כל תיקון לצו וכל צו שיבוא במקומו, החל ממועד תחילת תוקף התיקון או החלפת הצו.
7. מומלץ טרם ביצוע פירעון מוקדם כי תבחנו את כדאיות הפירעון ביחס למידע הרלוונטי שיימסר לכם בעת בקשתכם לפירעון מוקדם וזאת בהתחשב בהתנהלותכם הכלכלית מתוכננת לפי צרכיכם.

**סוגי עמלות הפירעון המוקדם וסכומן:**

1. **עמלה תפעולית:** כיום עומד שיעור העמלה על 60 ש"ח. במקרה של פירעון בערצים ישירים (אינטרנט/דיגיטל) תינתן הטבה מסכום העמלה התפעולית כך שתשלום עמלה מופחתת. שיעורה המדויק של העמלה יקבע לפי תעריפון הבנק במועד הפירעון ובהתאם לדרך הפירעון. עמלה תפעולית תגבה פעם אחת בגין פירעון מוקדם של הלוואה, על מסלוליה, באותו מועד מסוים.
2. **עמלת אי הודעה מוקדמת:** 0.1% מהסכום הנפרע.
- לתשומת ליבכם - עמלה זו לא תיגבה אם תינתן הודעה מוקדמת בכתב (בסניף הבנק, בדואר, בפקס, במוקד הטלפוני או באינטרנט לפי תנאי הפירעון שם) על ההודעה להינתן 10 ימים מראש לפני הפירעון המוקדם אך לא יותר מ-45 ימים לפני המועד שהלקוח קבע לביצוע הפירעון המוקדם. בהודעה יצוין סכום הפירעון המבוקש ותאריך הפירעון הצפוי.**
- שימו לב, לווה שמסר הודעה מוקדמת ולא ביצע פירעון מוקדם, לא יזכה בהטבה זו של אי גביית עמלה בגין מתן הודעה מוקדמת, בעת פירעון מוקדם שיבוצע במהלך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה, והעמלה תיגבה.
- לא תחול עמלת אי הודעה מוקדמת אם הנך מבצע בבנק הפועלים הלוואה חדשה לפירעון ההלוואה הקיימת בבנק (מחזור). במקרה של חו"ח פטירת הלווה לא תגבה עמלה זו.
3. **עמלת הפסד כלכלי (עמלת היוון):** עמלה זו נגבית במקרה בו, במועד הפירעון המוקדם, שיעור הריבית הממוצעת כמפורט להלן נמוך משיעור הריבית החלה על ההלוואה במועד הפירעון או משיעור הריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה, לפי הנמוך מביניהם. הריבית הממוצעת מפורסמת על ידי בנק ישראל ושינויה משפיע על גובה העמלה. חישוב העמלה מבוצע לפי כללי היוון ונוסחה שנקבעה על ידי המפקח על הבנקים ופורסמה בצו הבנקאות. בהקשר זה המונח "הריבית הממוצעת" פירושו: הריבית האחרונה שפרסם המפקח על הבנקים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של ההלוואות, שאינן מוכוונות, שניתנו על ידי הבנקים.
- בהלוואה בריבית קבועה:** העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:
  - התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה;
  - לבין אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית ההלוואה או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, הנמוכה מביניהן.
- יתכן שיופחת מסכום העמלה שהתקבל סכום בשיעור המפורט בטבלה שלהלן, זאת בהתייחס למספר השנים שחלפו ממועד העמדת ההלוואה.
- בהלוואה בריבית משתנה:** יראו לצורך חישוב העמלה את יתרת הקרן המשוערכת במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע. העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:
  - התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה;
  - לבין אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית ההלוואה (כלומר הריבית שנקבעה בהתאם למנגנון לקביעת

מחפרי זיהוי

ועת הלה

הריבית שנקבע בחוזה ההלוואה, במועד השינוי האחרון) או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, או מועד שינוי הריבית האחרון, לפי העניין, הנמוכה מביניהן.

יתכן שיופחת מסכום העמלה שהתקבל סכום בשיעור המפורט בטבלה שלהלן, זאת בהתייחס למספר השנים שחלפו ממועד העמדת ההלוואה. **חשוב לדעת:** בכל מקרה לא תגבה עמלת הפסד כלכלי בהלוואה בריבית משתנה בה מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש (לדוגמה, במסלול ההלוואה על בסיס ריבית הפריים), או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (כל 10 חודשים, 6 חודשים, 3 חודשים וכו') או אם הפירעון נעשה במועד שינוי הריבית. אם הפירעון המוקדם נעשה במועד שינוי הריבית, תגבה עמלה תפעולית בלבד לכן מומלץ לתכנן את מועד הפירעון בהתאם לכך ולשאר הפרמטרים הרלוונטיים לכם. ככל שההלוואה משולמת זמן רב יותר עמלת הפסד כלכלי פוחתת כמפורט בטבלה להלן ולכן מומלץ לבדוק אם הנכם קרובים למועד שינוי בשיעור ההנחה המגיעה ולתכנן את מועד הפירעון בהתאם לכך ולשאר הפרמטרים הרלוונטיים לכם.

מספר השנים שחלפו מאז מתן ההלוואה	עד שנה	2-1 שנים	3-2 שנים	4-3 שנים	5-4 שנים	מעל 5 שנים
הלוואה מכספי בנק שניתנה בנוסף להלוואת מכוונת	-	10%	20%	30%	40%	40%
הלוואה מכספי בנק (שאינה נוספת להלוואה מוכוונת)	-	-	-	20%	20%	30%

**במקרה שנוצר פער לטובת הלווה, כלומר הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוהה מריבית ההלוואה, או גבוהה מהריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, לפי הגבוהה מביניהן, יוקטנו בהתאם יתר העמלות עד כדי ביטול המוחלט.**

#### 4. עמלה בהלוואה צמודת מדד ("עמלת מדד ממוצע"):

עמלה זו נגבית בגין הפרשי הצמדה בהלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן. תשלום זה מהווה פיצוי חלקי של הבנק על התקופה בה ההלוואה התנהלה אך לא נעשתה הצמדה שלה למדד בגין הפער בין מועדי פרסום מדד המחירים לצרכן". העמלה תגבה כאשר הפירעון המוקדם מבוצע בין ה-1 ל-15 בחודש באופן חישובה הוא הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון.

**שימו לב -** ניתן לחסוך עמלה זו אם ההלוואה תפרע יבוצע בין ה-16 לחודש ועד סוף החודש. יחד עם זאת ב-15 לחודש מתעדכנת יתרת הלוואות צמודות מדד בהתאם לירידת או עליית המדד. לפיכך עליך לשקול האם כדאי לדחות את הסילוק לאחר פרסום המדד או להקדים אותו לפני מועד פרסום המדד.

**עמלת פירעון מוקדם במסלול הלוואה הכולל דחיית תשלומים עד לתום תקופת ההלוואה - הלוואת גישור: האמור להלן מתייחס למסלולי הלוואה הבאים בהם דחיית התשלומים הינה של קרן ההלוואה בלבד והפרשי ההצמדה בגינה או של הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה.**

**בעת פירעון מוקדם במסלול הלוואה קבועה צמודה הכולל דחיית תשלומים כאמור לעיל:** כאשר תקופת ההלוואה הינה עד (כולל) 36 חודשים, הלווה יהיה פטור מעמלת הפסד כלכלי. כאשר תקופת ההלוואה ארוכה מ-36 חודשים, הלווה יידרש לשלם עמלת הפסד כלכלי. בנוסף, בכל הלוואה הכוללת דחיית תשלומים במסלול זה, הלווה יידרש לשלם עמלה תפעולית ועמלה בגין אי הודעה מוקדמת (אלא אם ניתנה הודעה מוקדמת כמפורט לעיל). אם ההלוואה תפרע בין ה-1 ל-15 בחודש, הלווה יידרש לשלם גם עמלת מדד ממוצע.

**בעת פירעון מוקדם במסלול הלוואה קבועה לא צמודה הכולל דחיית תשלומים כאמור לעיל:** כאשר תקופת ההלוואה הינה עד 36 חודשים (כולל), הלווה יהיה פטור מעמלת הפסד כלכלי. כאשר תקופת ההלוואה ארוכה מ-36 חודשים, הלווה יידרש לשלם עמלת הפסד כלכלי. בנוסף, בכל הלוואה הכוללת דחיית תשלומים במסלול זה הלווה יידרש לשלם עמלה תפעולית ועמלה בגין אי הודעה מוקדמת (אלא אם ניתנה הודעה מוקדמת כמפורט לעיל).

**בעת פירעון מוקדם במסלול משתנה פריים הכולל דחיית תשלומים כאמור לעיל:** הלווה לא יידרש לשלם עמלת הפסד כלכלי במקרה של פירעון במועד שינוי הריבית (בהלוואה זו מועד שינוי הריבית הינו מועד החיוב החודשי) אך תידרשו לשלם עמלה תפעולית וכן עמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת (אלא אם כן ניתנה הודעה כמפורט לעיל).

מספר זיהוי

שם הלקוח

**העמלות לפי מסלולי הלוואה השונים הינן ככלל לפי הטבלה שלהלן, ובכפוף לאמור לעיל ביחס לכל מרכיב עמלה:**

מסלול הלוואה	תפעולות	אי מתן הודעה מוקדמת 10 ימים	הפרשי היוון (הפסד כלכלי)	מדד ממוצע	
<b>קבועה צמודה</b>	+	+	+	+	<b>שקלית, צמודת מדד מחירים לצרכן</b>
<b>משתנה צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי</b>	+	+	+	+	
<b>משתנה פריים</b>	+	+	-	-	<b>שקלית לא צמודה</b>
<b>משתנה לא צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי</b>	+	+	+	-	
<b>משתנה לא צמודה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלתי</b>	+	+	+	-	
<b>קבועה לא צמודה</b>	+	+	+	-	

**8. המסמכים, התניות והבטוחות הנדרשים לביצוע הלוואה:**

לפניכם פירוט המסמכים והבטוחות שידרשו בדרך כלל כתנאי למתן הלוואה. נבקש להבהיר כי מדובר ברשימה כללית אשר אינה בהכרח מהווה רשימה סגורה. הבנק יהיה רשאי לבקש מסמכים ובטוחות נוספים, כפי שימצא לנכון, לרבות לאחר בדיקת הנתונים שנמסרו והמסמכים שהומצאו, וכן לאחר בדיקת העסקה הספציפית.

המסמכים והבטוחות נקבעים בין היתר לפי מטרת הלוואה (לדוגמא, האם הלוואה לרכישה, לבניה עצמית, לכל מטרה, וכד'), מקום רישום הזכויות (לדוגמא, לשכר רישום המקרקעין (טאבו), רשות מקרקעי ישראל, גורם משכן וכד'), הזכות המשועבדת (בעלות, חכירה, זכות חוזית או אחרת) אופן רישום הזכויות ומאפייני עסקה ספציפית, הכל לפי בחינת המקרה הספציפי ולפי שיקול דעת הבנק ולשביעות רצונו המלאה.

על הלוואה להיות בעל זכות בלעדית ומלאה בנכס או רכוש של זכות כזו, ושניתן יהיה לזהות את הנכס כיחידה נפרדת מכל נכס אחר. על הנכס להיות ללא כל הגבלות משפטיות או פיזיות, לרבות יכולת גישה מוחלטת לנכס. כמו כן, בכל המסמכים שתמצאו לבנק לרבות חוזה הרכישה, נסח טאבו, אישור זכויות והערכת שמאי, ומסמכים של גורמים אחרים המעידים על הנ"ל צריכה להיות התאמה מלאה ומדויקת לנתונים עליהם הצהיר הלוואה בבקשת הלוואה, ובעיקר בעניין פרטי הנכס ושוייו.

**תנאים כלליים נוספים לאישור:**

הערה

תאור התנאי

**תשלום כל תמורת הנכס, למעט כספי הלוואה, מהון עצמי של הלווה לפני מתן הלוואה**

**כפוף לבדיקת מצבה המשפטי של הבטוחה על ידי עורך דין הבנק**

**אישורי הכנסות כמוצהר בבקשת הלוואה**

**תדפיסי עו"ש המעידים על התנהלות תקינה בחשבון**

**העתק מהצהרת הלווים לרשות המיסים, עם חותמת "נתקבל" על גבי הטופס, כי**

**זוהי דירה יחידה**

**לא נדרשת שמאות**

**עבור נכס: 2 דירה 14, קרית גת פרויקט**

**בליווי בנק מזרחי טפחות, שווי שוק נרשם לפי**

**הנחיות משפטיות**

**ביטוח חיים לכלל הלווים**

מספר זיהוי

שם הלקוח

לפניכם רשימת המסמכים והבטוחות אשר המצאתם לבנק על ידיכם מהווה תנאי למתן ההלוואה:

**מסמכים הדרושים בכל הלוואה**

מתי נדרש?

סוג המסמך

בכל מקרה

	1. טופס בקשה מלא וחתום על-ידי הלווים.
	2. חתימת הלווים והערבים (אם נדרשים) על חוזה הלוואה ועל מסמכי ההלוואה האחרים שימסרו על-ידי הבנק.
	3. צילום תעודות זהות של הלווים והערבים (אם נדרשים) (במקרה של תושב חוץ- צילום דרכון וצילום מסמך מזהה נושא תמונה של הלווה או הערב).
	4. דו"ח אשראי עדכני, שהבנק יקבל מלשכת האשראי, בהתאם לחוק נתוני אשראי (כהגדרתו לעיל), לגבי כל אחד מהלווים ו/או הערבים לפי הנדרש. לשם קבלת הדו"ח יחתמו הלווים והערבים על טופס הסכמה לקבלת דו"ח אשראי והכל כמפורט בתנאים הכלליים לאישור ההלוואה כמפורט לעיל בפרק 2 "תנאים כלליים לאישור ההלוואה".
	5. הוראה לחיוב חשבון עו"ש מהבנק בו מתנהל חשבון העו"ש, מאושרת על-ידי אותו בנק.
	6. פוליסות ביטוח מבנה וביטוח חיים של הלווים בהן נקבע הבנק כמוטב בלתי חוזר לקבלת תגמולי הביטוח כמפורט לעיל. כמפורט לעיל בפרק 6 "ביטוח חיים וביטוח מבנה הנכס הנדרשים למתן ההלוואה".
	7. דפי חשבון עו"ש לתקופה של 3 חודשים אחרונים של הלווים והערבים (אם נדרשים ערבים).
<b>לווה או ערב שהוא שכיר</b>	8. תלושי שכר של 3 חודשים אחרונים.
<b>לווה או ערב שהוא שכיר בעל חברה</b>	9. תלושי שכר של 3 חודשים אחרונים, טופס 106, אישור רו"ח בנוסח הבנק לשנת המס הקודמת ולשנת המס הנוכחית, ושומת מס הכנסה עבור השנה הקודמת.
<b>לווה או ערב שהוא עצמאי</b>	10. אישור רו"ח בנוסח המקובל לשנת המס הקודמת ולשנת המס הנוכחית, ושומת מס הכנסה עבור השנה הקודמת.
<b>במקרה של לווה או ערב העובד במקום עבודתו הנוכחי פחות משנה</b>	11. אסמכתא ממקום העבודה הקודם (תלוש שכר\טופס 106\שומת מס)
<b>אם מקור הכנסת לווה או ערב במלגת לימודים</b>	12. אישור מלגת לימודים (הכולל התייחסות לסכום המלגה ותקופת התשלום בגינה)
<b>אם ללווים הלוואה לדיור אחרת בתאגיד בנקאי אחר</b>	13. א. הדוחות השנתיים של ההלוואה לדיור האחרת של השנתיים שקדמו לבקשה. ב. אישורים בדבר יתרת ההלוואה האחרת נכון למועד הבקשה, ונכון למועד מתן ההלוואה.
<b>בהלוואות זכאות</b>	14. תעודת זכאות תקפה למועד ביצוע ההלוואה שהונפקה על-ידי משרד השיכון (המסמכים הדרושים לשם הנפקת תעודת זכאות מפורטים בטבלה שלהלן).
<b>במקרה של הלוואה למימון רכישה במקרים של רכישת מגרש או בניה עצמית, שיפוץ והרחבה ורכישת זכויות אגב גירושין בהם אין דיווח לרשות המיסים וככל שנדרש על ידי הבנק</b>	15. הצהרה לרשות המיסים על העסקה במקרקעין (מש"ח). 16. תצהיר חתום בפני עו"ד לגבי השאלה אם מדובר בדירה יחידה/חליפית/ השקעה.
<b>במקרים של הלוואות למימון רכישה ו/או בניה עצמית.</b>	17. תיעוד מקורות ההון העצמי להשלמת העסקה (תשלום מלוא התמורה בהלוואה למימון רכישה והשלמת כספי הבניה בהלוואה למימון בנייה עצמית) שלא באמצעות הלוואות. ביחס להון עצמי שכבר שולם - יש להציג תדפיסי חשבון המעידים על העברת הכספים.
<b>במקרים בהם נדרש על ידי הבנק</b>	18. הצהרה על נהנה ובעל שליטה לפי סעיף 4 לצו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של תאגידים בנקאיים), התשס"א - 2001.
<b>לווה שהוא עולה</b>	19. צילום תעודת עולה.
<b>קבוצת רכישה</b>	20. הנושא יבחן על ידי הבנק בכללותו ולא ביחס לחלק הנרכש על ידי לווה יחיד. ככל שהפרויקט אושר בבנק בכללותו הבנק יהיה רשאי לדרוש בטוחות נוספים לקבלת ההלוואה כפי שיוסכמו מול הבנק, לרבות בהסכם למימון פרויקט בניה של קבוצת הרכישה, שייחתם עם הבנק. קבלת ההלוואה מותנית בכך שכל חברי הקבוצה

מחבר זיהוי

ישח הלהח

ישלימו את כל ההליכים לצורך קבלת ההלוואות לרבות, יחתמו על מסמכי הלוואה, מסמכי פתיחת חשבון ומסמכי הבטוחות בהתאם למוסכם בין הבנק ובין הלווים, וכן בין הבנק ובין נציגי הקבוצה והמארגן. קבלת ההלוואה או כל חלק ממנה, מותנית בכך שייחתם הסכם למימון פרויקט בניה ובכך שכל תנאיו מולאו.

### סוגי עסקאות מיוחדות, לדוגמא הלוואת לרכישה ו/או בניה בקיבוצים בטרם בוצע שיוך זכויות

21. הנושא יבחן על ידי הבנק בכללותו. ככל שהבנק החליט לאשר את ההלוואה לפי שיקול דעתו, הבנק יהיה רשאי לדרוש בטוחות ומסמכים כפי שיוסכמו מול הבנק, לפי העניין.

האמור לעיל ולהלן אינו רשימה סגורה. הבנק יהיה רשאי לבקש מסמכים ובטוחות נוספים, כפי שימצא לנכון, לרבות לאחר בדיקת הנתונים שנמסרו והמסמכים שהומצאו, וכן לאחר בדיקת העסקה הספציפית, הזכויות במקרקעין וכיוב'.  
**המסמכים הדרושים להנפקת תעודת זכאות ע"י משרד הבינוי והשיכון**

1. תעודת זהות של כל אחד מהמלווים, כולל ספח המציין את המצב האישי ופרטי הילדים (אם ללווים ילדים מעל גיל 18, יש לצרף בנוסף גם צילום תעודת זהות כולל ספח של הילדים הבגירים).
  2. תעודת נישואין מהרבנות הראשית לישראל (כשהלווים נשואים).  
לחלופין:
    - במקרים בהם הלווים נישאו בנישואין אזרחיים תמצית מרשם האוכלוסין ממשרד הפנים, הכולל את תאריך שינוי המצב האישי מרווק לנשוי.
    - במקרים בהם הלווים נרשמו לנישואין ברבנות הראשית אך טרם נישאו - אישור הרבנות הראשית על הרשמה לנישואין (תאריך הנישואין העתידי יהיה עד 3 חודשים מתאריך ההרשמה לזכאות בבנק).
  3. אם הלווים ידועים בציבור תצהיר ידועים בציבור בנוסח של משרד הבינוי והשיכון חתום בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון.
  4. במקרה שאחד מהלווים עולה חדש תעודת עולה תקפה, כולל ספח.
  5. אישור על שירות צבאי בצה"ל/שירות לאומי/שירות אזרחי:
    - שירות צבאי - אישור על מהלך שירות צבאי בצה"ל מקצין העיר, הכולל את פרטי המשרת (שם, מספר זהות ומספר אישי), תקופת השירות (מאיזה תאריך ועד איזה תאריך) ומשך השירות (מספר השנים, החודשים והימים). (לבחינת אפשרות לתוספת זכאות בגין שירות מילואים שש שנתי ולקבלת טופס "אישור שירות מילואים שש שנתי" לזכאים-יש לפנות ל"אתר המילואים" באינטרנט).
    - שירות לאומי אישור על שירות לאומי מארגון/עמותת ההתנדבות המוכרים על-ידי משרד הבינוי והשיכון, כולל פירוט מספר חודשי השירות.
    - שירות אזרחי אישור על השירות מהרשות לשירות לאומי אזרחי, כולל פירוט מספרי חודשי השירות.
  6. פרטי אחים ואחיות של הלווים - לשם כך יש להמציא צילום תעודת זהות של הורי הלווים, כולל ספח המציין את פרטי האחים והאחיות של הלווים שכתובתם הקבועה בארץ. לחלופין, ניתן להמציא צילום תעודת זהות של כל אחד מאחי הלווים. במקרה של אחים שנפטרו - יש להמציא תעודת פטירה או תמצית רישום ממרשם האוכלוסין עם פרטי האח/אחות שנפטרו. לחלופין - ניתן להמציא תצהיר חתום כדן הכולל את פרטי האחים והאחיות של הלווים.
  7. כאשר הלווה בהריון (משבוע 20 ואילך) אישור על תקופת הריון מרופא במוסד רפואי מוכר.
  8. משפחות חד הוריות
    - תעודת גירושין והסכם גירושין שקיבל תוקף של פסק דין על-ידי בית הדין הרבני או בית משפט.
    - תצהיר על מגורים ללא ידוע בציבור (הנוסח לחתימה יימסר על-ידי הבנק).
  9. אלמנים תעודת זהות עם בה מצוין במצב האישי אלמן/ה +תעודת פטירה של בן/בת הזוג.
  10. בעלי נכות - אישור נכות מביטוח לאומי / משרד הבריאות / משרד הביטחון, הכולל את סוג הגמלה, סוג הנכות, אחוזי הנכות, דרגת אי-כושר השכר, גובה קצבת הנכות החודשית ותאריך תחילת תשלום הקצבה.
  11. עיוור תעודת עיוור ממשרד הרווחה והביטחון החברתי.
- ייתכן שתבקשו להמציא מסמכים נוספים, בהתאם למצבכם האישי ולהוראות משרד הבינוי והשיכון בעניין.**

מספר זיהוי

שם הלקוח

### הלוואה לרכישת נכס בעסקה "יד ראשונה"

#### מסמכים הדרושים כשהבטוחה להלוואה היא דירה שנרכשת מקבלן/יזם ("קבלן") בעסקה "יד ראשונה":

#### א. מסמכים בכל עסקה יד ראשונה (בנוסף למסמכים הדרושים בכל הלוואה כמתואר לעיל ולמסמכים נוספים שיפורטו בהתאם למצב רישום הזכויות בסעיף ב' בהמשך)

1. חוזה רכישה בין הקבלן והלווה על כל נספחיו.

2. בפרויקט עם ערבויות חוק מכר:

א. שובר תשלום בגין הדירה הנרכשת, המונפק על ידי הבנק המלווה את פרויקט הבניה/המנפיק ערבויות חוק מכר, הכולל בין היתר את שם הקבלן, שם הפרויקט, פרטי הדירה הנמכרת, מספר חשבון הפרויקט כנדרש על פי דין.

ב. הוראה בלתי חוזרת חתומה בידי הלווה ומאושרת על-ידי הבנק מנפיק השובר, לפיה בכל מקרה של מימוש הערבות, היא תשולם ישירות לבנק הפועלים כדי לפרוע את יתרת חוב ההלוואה שהלווה קיבל. לחלופין - התחייבות של הבנק מנפיק השובר להמציא לבנק הוראה כנ"ל בתוך 14 ימים. יובהר כי במקרה כזה, יהיה על הלווה לפנות לבנק מנפיק השובר ולקבלן ולטפל בקבלת ההתחייבות לאחר תשלום השובר.

3. התחייבות לרישום משכנתא בנוסח הבנק חתומה על ידי הקבלן.

4. משכון זכויות הלווה בנכס לטובת הבנק באמצעות רישום הודעת משכון ברשם המשכונות על זכויותיו החוזיות של הלווה.

5. קבלת דו"ח רישום מרשם המשכונות לגבי הלווה המעיד כי לא רשומים שעבודים על זכויות הלווה בנכס למעט לטובת הבנק.

6. יפיו כוח לבנק מאומת על ידי נוטריון.

7. היתר בנייה של הקבלן לבניית הנכס, במקרים בהם יידרש ע"י הבנק.

8. הערכת שמאי ביחס לנכס הנבנה, שוויו ושלב הבניה, במקרים בהם יידרש ע"י הבנק.

9. ההלוואה תינתן לאחר שיוצג אישור הקבלן על כך שהלווה שילם לחשבון הפרויקט/חשבון הליווי הפיננסי (לפי העניין) את מלוא ההון העצמי הנדרש מהלווים על ידי הבנק על פי שיקוליו ולפי כל דין.

בגירית הלוואה - יש להמציא אישור על הפקדה של לפחות כל סכום יתרת הגרירה בתוספת 15% ממחיר הדירה מהונו העצמי של הלווה, לחשבון הפרויקט או תוספת אחרת לפי שיקול דעת הבנק ולפי כל דין.

10. בפרויקט עם ערבויות חוק מכר בו לא נרשמות לפני מתן ההלוואה הערות אזהרה לטובת הלווה והבנק - התחייבות לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק במועד רישום הערת אזהרה לטובת הלווה בנוסח הבנק, חתומה על ידי הקבלן.

11. בפרויקטים ללא ליווי פיננסי, במקרים בהם הנכס אינו גמור עדיין, והבנק אינו מקבל ערבות בנקאית על מלוא סכום ההלוואה, ביצוע ההלוואה יעשה לשיעורין לפי דרישת הבנק ובהתאם לתקנות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות לרוכשי דירות), התשל"ה-1974.

#### ב. מסמכים נוספים בהתאם למצב רישום הזכויות (בנוסף למסמכים הדרושים בכל הלוואה כמתואר לעיל):

##### ב.1. כאשר לקבלן/יזם זכות בעלות או חכירה במקרקעין הרשומה בלשכת רישום המקרקעין

1. נסח טאבו (נסח המעיד על רישום זכות בעלות או חכירה לדורות על-שם הקבלן נקיה משעבודים).

2. רישום הערת אזהרה לטובת הבנק נקיה משעבודים - במקרים בהם יידרש (לדוגמא בפרויקטים ללא ערבות חוק מכר).

3. רישום הערת אזהרה לטובת הלווה נקיה משעבודים - במקרים בהם יידרש (לדוגמא בפרויקטים ללא ערבות חוק מכר).

##### ב.2. כאשר לטובת הקבלן/יזם רשומה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה על זכויות הבעלים במקרקעין

1. נסח טאבו (נסח המעיד על רישום הערת אזהרה לטובת הקבלן נקיה משעבודים, וכן-על רישום זכויות הבעלות על שם בעל המקרקעין נקיות משעבודים).

2. רישום הערת אזהרה לטובת הבנק נקיה משעבודים באמצעות בקשה לרישום הערת אזהרה - במקרים בהם יידרש (לדוגמא בפרויקטים ללא ערבות חוק מכר).

3. רישום הערת אזהרה לטובת הלווה נקיה משעבודים - במקרים בהם יידרש (לדוגמא בפרויקטים ללא ערבות חוק מכר).

4. מסמכים ואישורים המעידים כי למרות שהקבלן רשום בהערת אזהרה אין מניעה להעביר הזכויות במקרקעין על שמו- לפי דרישת הבנק.

##### ב.3. כאשר זכויות הקבלן/יזם רשומות ברשות מקרקעי ישראל

1. חוזה חכירה או חוזה פיתוח (לפי העניין) בין הקבלן לבין רשות מקרקעי ישראל ואישור זכויות מרמ"י על שם הקבלן נקי משעבודים.

## 9. הפניה למחשבון מקוון לחישוב סימולציות:

לרשותכם ולשימושכם מחשבון מקוון הקיים באתר הבנק בכתובת:

<https://www.bankhapoalim.co.il/he/mortgage/mortgage-calculator#7176>

המחשבון יאפשר לכם לבצע סימולציות של תמהילים שונים של מסלולי ההלוואה השונים (לרבות אלה שמופיעים בסלים האחידים) מהם מורכבת ההלוואה בטווחי זמן שונים. המחשבון יוכל לסייע לכם לאמוד את העלויות בהם תצטרכו לשאת בעתיד ואת השפעת שינויים בתמהיל (מבחינת מסלולי ההלוואה השונים ותקופת ההלוואה) על סכום החזר החודשי הראשון, על סכום החזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ועל סך הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה. המחשבון גם יציג את הריבית הכוללת החזויה בתמהילים השונים. חשוב להבהיר, כי השימוש במחשבון מהווה כלי עזר בלבד לביצוע סימולציות בהתאם לנתונים שתקלידו בו, אשר יכול לסייע לכם בקבלת החלטה.

## 10. מידע נוסף במסגרת רכישת דירה במחיר מופחת:

מבלי לגרוע מהאמור באישור העקרוני זה, במקרה בו בקשת ההלוואה הינה לרכישת דירה במחיר מופחת בפרויקט בסבסוד ממשלתי, במסגרת תכנית דוגמת "מחיר מטר" או "מחיר למשתכן" במתכונת החדשה" או "מחיר למשתכן" (להלן בהתאמה: "**דירה במחיר מופחת**" ו- "**התכנית**"), אנא שימו לב לתנאים המיוחדים הבאים לאישור העקרוני:

- א. **חזרה לרכישת דירה במחיר מופחת:** ביצוע ההלוואה לרכישת דירה במחיר מופחת מותנה, בין היתר, בהצגת חוזה מכר שכותרתו "חזרה לרכישת דירה במסגרת תכנית מחיר למשתכן במתכונת החדשה" או "חזרה לרכישת דירה במסגרת תכנית מחיר למשתכן" או "חזרה לרכישת דירה במסגרת תכנית מחיר מטר", לפי הענין. כמו כן, על חוזה המכר לכלול נספח עליו חתומים הלווים, והמפרט את תנאי התכנית הנ"ל ואת התחייבותם לעמוד בהם, ובו יצוין, בין היתר, האיסור על מכירת הדירה ו/או העברת הזכויות בה לצד ג' במהלך תקופת ההתחייבות כהגדרתה בתכנית (5 שנים לאחר מועד המסירה החוזי או כל תקופה אחרת שתיקבע בתכנית), ופירוט הקנס בגין הפרת תנאי התכנית.
- ב. **אישור הפרויקט על-ידי הבנק:** ביצוע ההלוואה בפועל מותנה, בין היתר, בבדיקת הפרויקט על-ידי הבנק בהתאם לנהליו, ומתן אישור הבנק לביצוע ההלוואות בפרויקט בהתאם לתנאים שיקבעו על ידו.
- ג. **רישום הזכויות ע"ש הקבלן:** ביצוע ההלוואה בפועל מותנה, בין היתר, ברישום הזכויות בקרקע על-שם הקבלן.
- ד. **היתר בניה:** ביצוע ההלוואה בפועל מותנה, בין היתר, בקבלת היתר בניה לפרויקט.
- ה. **שלב הבניה:** ביצוע ההלוואה בפועל, בפרויקט ללא ליווי בנקאי כהגדרתו בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), התשל"ה-1974, כאשר הלוואה אינו מקבל כבטוחה, ערבות חוק מכר, אלא הערת אזהרה ו/או כאשר הבנק אינו מקבל "ערבות מדינה", מותנה בין היתר, בכך שהסתיימה בנית גמר שלד הבניין או שלב בניה אחר כפי שיוחלט ע"י הבנק, אך בכל מקרה לא לפני גמר שלד הקומה בה נבנית הדירה. לאחר שלב זה, תשוחזר ההלוואה בשלבים בהתאם חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), התשל"ה-1975 ובהתאם להון העצמי המשולם על ידי הלווה.
- ו. **מחיר הדירה:** האישור עקרוני מתייחס למחיר הרכישה כפי שמופיע/יופיע בחוזה הרכישה עם הקבלן, למעט במקרה של לווה שחתם על חוזה לרכישת דירה במחיר מופחת, וביקש לקבל אישור עקרוני לפי הערכת שמאי לדירה. במקרה בו הערכת השמאי תקבע כי מחיר הדירה גבוה מהסך של 2.1 מיליון ₪, שווי הדירה יבוסס על 2.1 מיליון ₪ או על מחיר הרכישה לפי חוזה הרכישה, הגבוה מביניהם.
- ז. **שיעור הריבית:** האישור עקרוני לקבלת הלוואה וכן שיעור הריבית הנקוב באישור תקפים להלוואות שתבוצענה תוך 24 יום מיום מתן האישור העקרוני, בלבד. אם רכשתם דירה בבניין שטרם הונפק לגביו היתר בניה ו/או הבניה טרם החלה ואין ערבות חוק מכר, לא תוכלו לבצע את ההלוואה תוך 24 יום, ולפיכך יהיה עליכם להגיש בקשה עדכנית בסמוך למועד בו ניתן לבצע את ההלוואה כמוסבר לעיל.
- ח. **הון עצמי:** לפני ביצוע ההלוואה על הלווה לשלם מהונו העצמי את הסכום שנקבע באישור העקרוני לעיל, אך בכל מקרה לא פחות מ-100,000 ₪. על אף האמור לעיל, לווה הזכאי, ע"פ הוראות משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר לקבלת מענק מותנה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" במתכונת החדשה", יידרש לשלם מהונו העצמי את הסכום שיקבע באישור העקרוני, ולא פחות מ-60,000 ₪.
- ט. **"משתכן צעיר":** יחיד/ה בגילאים 26-35 יציג אישור ממשרד הבינוי והשיכון כי הוא זכאי לרכוש דירת מחיר למשתכן במסלול "משתכן צעיר", וזאת בנוסף לחוזה לרכישת דירת מחיר למשתכן במתכונת החדשה. משתכן צעיר לא יהיה זכאי לקבלת מענקים גם אם רכש דירה באחד מהישובים המזכים במענק ע"פ תנאי התכנית.
- י. **הוראות משרד האוצר ומשרד השיכון ובנק ישראל:** אישור ההלוואה וביצועה, ככל שתבוצע, כפוף להוראות משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר וכן להוראות בנק ישראל, בקשר עם מתן ההלוואה לרכישת דירה במחיר מופחת במסגרת אחת מהתכניות הנ"ל. לפיכך האישור יכול להשתנות בהתאם להוראות הנ"ל, במועד קבלתן.