

שמות הלווים: 

דף הסבר למבקש הלוואה אודות האישור העקרוני

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם ושבנו הבנק נענה באופן עקרוני לבקשתכם לקבל הלוואה לדיור ("משכנתה") בהתבסס על הנתונים שמסרתם. אישור זה כולל את התנאים שבהם הבנק מוכן להעניק לכם את ההלוואה ובכלל זאת את המחיר שתשלמו עבורה (שיעור הריבית).

ההלוואה 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 ההלוואה, ועוד.

מסלולי ההלוואה 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 ההלוואה 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.¹

לתשומת ליבכם! הסלים האחידים שמוצגים לכם, בנוסף על הסל שמוצע לכם על ידי הבנק, מבטאים רמות סיכון שונות של ההלוואות לדיר 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 ההלוואה על בסיס התחזיות לשינויים במדד המחירים לצרכן וביעורי 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. התחזיות מתעדכנות אחת לשבועיים.

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 וביעורי 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.

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

אישור עקרוני להלוואה לדיור

1. שם הלווה ומס' זהות:

| מס' סידורי | מספר מזהה | שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד |
|------------|------------|------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] |

האם נדרשים ערבים להלוואה? לא

2. פרטי הנכס:

| שוי נכס בש"ח | יישוב |
|--------------|------------|
| 2,400,000 | [REDACTED] |

3. סך ההלוואה המבוקשת: ₪ 850,000.00

| סל מוצע | סל אחיד 3 | סל אחיד 2 | סל אחיד 1 | |
|-------------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------|--|
| משתנה לא צמודה, ע"ב אג"ח 11.80 % | קבועה לא צמודה 50% | קבועה לא צמודה 33.3% | קבועה לא צמודה 100% | |
| קבועה לא צמודה 34.00 % | משתנה פריים 50% | משתנה פריים 33.3% | | |
| משתנה לא צמודה, אג"ח 54.20 % | | משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי 33.3% | | |
| לפי הפירוט שמוצג בהמשך | 360 | 360 | 360 | תקופה (בחודשים) |
| 5.56 | 6.10 | 6.62 | 5.67 | הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) |
| 4,437.52 | 5,020.78 | 4,831.86 | 4,836.88 | סכום ההחזר החודשי הראשון* |
| 5,290.19 חודש תשלום: 360 | 5,157.92 חודש תשלום: 360 | 6,642.98 חודש תשלום: 360 | 4,836.88 חודש תשלום: 1 | סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ** (חודש התשלום) |
| 1,761,592.93 | 1,836,105.20 | 2,019,757.33 | 1,741,634.99 | סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה*** |

* 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.

אישור עקרוני ב' - סל אחיד 1

| סה"כ | מסלול 3 | מסלול 2 | מסלול 1 | | |
|-------------------|---------|---------|-------------------|--|----|
| | | | קבועה לא צמודה | שם ההלוואה | 1 |
| 850,000.00 | | | 850,000.00 | סכום ההלוואה (₪) | 2 |
| 360 | | | 360 | תקופת ההלוואה (חודשים) | 3 |
| | | | 5.52 % | שיעור הריבית השנתית | 4 |
| 5.67 % | | | | הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) | 5 |
| 4,836.88 | | | 4,836.88 | סכום ההחזר החודשי (חודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪) | 6 |
| 4,836.88 1 | | | 4,836.88 1 | סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) | 7 |
| 1,741,634.99 | | | 1,741,634.99 | סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪) | 8 |
| 360.00 | | | | עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (₪) | 9 |
| אין פטור מעמלה זו | | | אין פטור מעמלה זו | האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית | 10 |

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

אישור עקרוני ב' - סל אחיד 2

| סה"כ | מסלול 3 | מסלול 2 | מסלול 1 | | |
|------------------------------------|--|---|-------------------|---|----|
| | משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי | משתנה פריים | קבועה לא צמודה | שם ההלוואה | 1 |
| 850,000.00 | 283,333.00 | 283,334.00 | 283,333.00 | סכום ההלוואה (₪) | 2 |
| 360 | 360 | 360 | 360 | תקופת ההלוואה (חודשים) | 3 |
| | 4.80 % | 6.09 % | 5.50 % | שיעור הריבית השנתית | 4 |
| | תשואות אג"ח צמודות ל- 5 שנים: 2.26 % לשנה בתוספת: 2.54 % | "ריבית פריים": 6.00 % לשנה בתוספת: 0.09 % לשנה. | | בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית | 5 |
| 6.62 % | | | | הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) | 6 |
| 4,831.86 | 1,486.55 | 1,736.58 | 1,608.73 | סכום ההחזר החודשי (חודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪) | 7 |
| 6,642.98 360 | 3,204.80 360 | 1,827.24 249 | 1,612.22 360 | סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) | 8 |
| 2,019,757.33 | 796,361.80 | 644,129.24 | 579,266.29 | סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪) | 9 |
| 360.00 | | | | עמלות (ללא הוצאות לצד ג'*) (₪) | 10 |
| כמפורט לגבי חלקי ההלוואה השונים | קיים פטור מעמלה זו בחודש עדכון הריבית בלבד | קיים פטור מעמלה זו | אין פטור מעמלה זו | האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית | 11 |

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

אישור עקרוני ב' - סל אחיד 3

| סה"כ | מסלול 3 | מסלול 2 | מסלול 1 | | |
|------------------------------------|---------|---|-------------------|---|----|
| | | משתנה פריים | קבועה לא צמודה | שם ההלוואה | 1 |
| 850,000.00 | | 425,000.00 | 425,000.00 | סכום ההלוואה (₪) | 2 |
| 360 | | 360 | 360 | תקופת ההלוואה (חודשים) | 3 |
| | | 6.10 % | 5.50 % | שיעור הריבית השנתית | 4 |
| | | "ריבית פריים": 6.00 % לשנה בתוספת: 0.10 % לשנה. | | בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית | 5 |
| 6.10 % | | | | הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) | 6 |
| 5,020.78 | | 2,607.68 | 2,413.10 | סכום ההחזר החודשי (חודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪) | 7 |
| 5,157.92 360 | | 2,743.71 249 | 2,416.13 360 | סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) | 8 |
| 1,836,105.20 | | 967,206.17 | 868,899.03 | סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪) | 9 |
| 360.00 | | | | עמלות (ללא הוצאות לצד ג'*) (₪) | 10 |
| כמפורט לגבי חלקי ההלוואה השונים | | קיים פטור מעמלה זו | אין פטור מעמלה זו | האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית | 11 |

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

אישור עקרוני ב' - סל מוצע

| סה"כ | מסלול 3 | מסלול 2 | מסלול 1 | | |
|--------------------------------------|--|-------------------|---|--|----|
| | משתנה לא צמודה, אג"ח | קבועה לא צמודה | משתנה צמודה, ע"ב אג"ח | שם ההלוואה | 1 |
| 850,000.00 | 461,000.00 | 289,000.00 | 100,000.00 | סכום ההלוואה (₪) | 2 |
| תקופת מסלול ההלוואה הארוך ביותר: 360 | 360 | 360 | 360 | תקופת ההלוואה (חודשים) | 3 |
| | שפיצר (קו"ר) | שפיצר (קו"ר) | שפיצר (קו"ר) | אופן התשלום | 4 |
| | 4.80 % | 4.80 % | 4.43 % | שיעור הריבית השנתית | 5 |
| | תשואות אג"ח לא צמודות ל- 2 שנים: 4.15 % לשנה בתוספת: 0.65 % לשנה | | תשואות אג"ח צמודות ל- 2.5 שנים: 2.23 % לשנה בתוספת: 2.20 % לשנה | בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית | 6 |
| 5.56 % | | | | הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) | 7 |
| 4,437.52 | 2,418.71 | 1,516.28 | 502.53 | סכום ההחזר החודשי (חודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪) | 8 |
| 5,290.19 360 | 2,684.25 360 | 1,518.63 360 | 1,087.31 360 | סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) | 9 |
| 1,761,592.93 | 945,376.33 | 545,985.55 | 270,231.05 | סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪) | 10 |
| 360.00 | | | | עמלות (ללא הוצאות לצד ג'*) (₪) | 11 |
| כמפורט לגבי חלקי ההלוואה השונים | קיים פטור מעמלה זו בחודש עדכון הריבית בלבד | אין פטור מעמלה זו | קיים פטור מעמלה זו בחודש עדכון הריבית בלבד | האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית | 12 |

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

מידע נוסף

המידע המפורט להלן הינו בהתאם למידע הידוע במועד הפקת הטופס ועשוי להשתנות עד מועד ביצוע ההלוואה. האישור ניתן, בין היתר, בהסתמך על המידע שנמסר על ידכם בבקשה להלוואה, לרבות המידע שלהלן ומותנה בנכונות המידע שנמסר:

פרטי הנכס/ים הקשורים להלוואה

הנכס בגינו מבוקשת ההלוואה ומשמש כבטוחה:

| מס' סידורי | יישוב | שווי נכס בש"ח |
|------------|------------|---------------|
| 1 | [REDACTED] | 2,400,000 |

סך ההלוואה המבוקשת ומטרתה

הלוואה בסך 850,000.00 ש"ח, למטרת הרחבה.

דגשים והערות לנתונים המופיעים בטבלאות הסלים האחידים והסל המוצע

יודגש כי אישור עקרוני משמעו שטרם ניתן אישור סופי על ידי הבנק להלוואה. האישור העקרוני ניתן על בסיס מידע שנמסר על ידכם ביחס ליכולתכם לפרוע את ההלוואה. אישור סופי לביצוע ההלוואה יינתן, רק לאחר שיומצאו לבנק כל המסמכים הנדרשים, הן לצורך בחינת יכולתכם לפרוע את ההלוואה בהתאם להצהרותיכם, והן ביחס לנכס המוצע כבטוחה להלוואה. ביצוע הלוואה, בהתאם לאישור, מותנה בכך שיומצאו לבנק כל המסמכים והביטחונות הנדרשים על ידו לצורך ביצוע ההלוואה, כמפורט להלן, וכן בכך שלא יתגלה לבנק מידע שאינו תואם את ההצהרות והנתונים שנמסרו על ידכם.

ככל שיחול שינוי בתנאי האישור (על פי בקשתכם או בשל פקיעת האישור/ריבית או שינוי בפרטים ששימשו כבסיס לאישור ההלוואה), תנאי האישור המאוחר יותר הם המחייבים.

הערה לגבי שימוש בתחזיות:

מודגש כי, החישובים של "הריבית הכוללת החזויה" ונתונים בהם יש שימוש בתחזיות, נערכו כאילו ההלוואה בוצעה בתחילת החודש בו ניתן אישור זה.

הערה לעניין "מנגנון קביעת ריבית":

ההגדרות של מרכיבי "מנגנון קביעת הריבית" בריבית משתנה ועקרונות שינוי הריבית, מפורטים בהמשך אישור זה.

הערה לעניין "סכום ההחזר החודשי הראשון" ו"סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית" בסל המוצע ובסלים האחידים:

במקרה בו נבחרה האפשרות של פריסת התשלומים בגין עמלת אשראי ובטחונות ו/או האפשרות לדחיית תשלומים בנסיבות מיוחדות, "סכום ההחזר החודשי הראשון" ו"סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית", המופיעים בכל טבלאות הסלים, ישתנו בהתאם לכך ואינם נכללים בנתונים המפורטים בטבלאות אלה.

התניות והבהרות

פירוט התניות לביצוע ההלוואה:

| מס' סידורי | נושא | התניה | הערה |
|------------|---------------------|---|------|
| 1 | ערבים | ללא ערבים | |
| 2 | ביטחונות נכסים | שעבוד הנכס המוצע כביטחון | |
| 3 | ביטחונות נכסים | קבלת התחייבות החברה המשכנת לפני הביצוע | |
| 4 | שמאות | שמאות לפיה הנכס מהווה בטוחה לשביעות רצון הבנק | |
| 5 | אמצעי תשלום | שחרור כספים לפי התקדמות הבניה | |
| 6 | הסברים | שיעור המימון שאושר יישמר בכל שלבי הביצוע | |
| 7 | אסמכתא למטרת הלוואה | הצגת תכנית והיתר בניה | |
| 8 | ביטוח אשראי | אין צורך בביטוח אשראי | |
| 9 | אחר | בתנאי הצהרה על נהנה בחשבון-ע"פ החוק לאיסור הלבנת הון | |
| 10 | אחר | בתנאי חיווי/דוח אשראי לשביעות רצון הבנק ללווים וערבים | |
| 11 | ביטוחים | בתנאי קבלת פוליסת ביטוח חיים תקפה | |
| 12 | ביטוחים | בתנאי קבלת פוליסת ביטוח נכס תקפה | |

הבהרות:

- א. מידע מלא בנוגע לחישוב הריבית בהלוואה ואופן קביעתה, וכל יתר תנאי ההלוואה יפורט בהסכם ההלוואה שיחתם.
- ב. ההחזר החודשי בפועל ייקבע בעת ביצוע ההלוואה בהתאם לשיעורי הריבית שיהיו בתוקף באותה עת.
- ג. אישור זה כפוף להצהרות ולתנאים בבקשה להלוואה, ובכל מקרה יהיה בתוקף עד 45 יום מהיום, או בתום תקופה קצרה יותר אם נקבעה כזאת בהתניות לעיל. יודגש, כי ביצוע הלוואת הזכאות כפוף לתנאי "התוכנית" כמשמעה בהסכם ההלוואה שייחתם ו/או להוראות משרד הבינוי והשיכון ביחס אליה, כפי שיהיו בתוקף מפעם לפעם. מודגש כי שינוי בהוראות, עשוי שלא לאפשר ביצוע ההלוואה (או חלקה) ו/או לשנות את תנאיה".
- ד. יובהר כי, על פי הוראת בנק ישראל, שיעור המימון בהלוואה, וכנגזרת מזה, סכום המסגרת, ייקבעו לפי שווי הנכס בחוזה הרכישה או שווי על פי שמאות (אם נדרשת) - הנמוך מבין השניים. יודגש כי הבנק שומר את הזכות לבחון את נתוני השמאות ולקבוע שווי אחר בהתאם לתוצאות בדיקות נוספות לאימות שווי הנכס שיעשו, על פי הצורך, ע"י שמאי אחר/יחידת השמאות של הבנק/מקור מידע אחר.
- ה. אם לא יבוצע מלוא סכום ההלוואה בתוך שנה ממועד השלמת הדרישות לביצוע הלוואה, תיבחן מחדש הבקשה לביצוע ההלוואה בהתאם לקריטריונים המקובלים בבנק באותה עת לגבי הלוואות חדשות. הבנק יהיה רשאי לבטל את יתרת סכום ההלוואה שלא בוצעה, אם ייוכח לאחר בחינת הבקשה מחדש, כי על פי הקריטריונים דלעיל, אין מקום לאשר את ביצוע ההלוואה.
- ו. לצורך ביצוע ההלוואה יש למלא אחר דרישות הבנק לקבלת הלוואה כמפורט ב"מדריך לקבלת הלוואה, ב"תדריך ללווה" ובהנחיות פקיד הבנק.
- ז. זכאות במסגרת תוכניות סיוע ממשלתיות תבוצע אך ורק ע"פ תעודת זכאות תקפה של משרד הבינוי והשיכון. חלק ממרכיבי הזכאות מותנה במיקום הנכס הנרכש.
- ח. בכל פנייה חוזרת לבנק יש להתייחס לתיק מס' 445117865

תוקף שמירת הריבית

תוקף שיעורי הריבית המוצגים לעיל הוא עד 13/07/2025 לאחר מועד זה עשויים להשתנות שיעורי הריבית ושיעורי התוספת/ההפחתה

מ"ריבית הבסיס" (כהגדרתה להלן).

מובהר כי, עד מועד זה ישמרו שיעורי הריבית בהלוואות בריבית קבועה ושיעורי התוספת/הפחתה מריבית הבסיס בהלוואות בריבית משתנה. מובהר כי לעניין זה בלבד, הלוואות זכאות בהם קביעת הריבית היא לפי מנגנון יחשבו כהלוואות בריבית משתנה.

למען הסר ספק, "ריבית הבסיס" עשויה להשתנות גם במהלך תקופת שמירת הריבית. "ריבית הבסיס" משמעה אחת או יותר מסוגי הריביות המפורטים להלן, וזאת בהתאם למסלולים המופיעים (אם מופיעים) בסלים המוצגים באישור זה: תשואות אג"ח ממשלתיות צמודות מדד/לא צמודות, ריבית בנק ישראל, ריבית ממוצעת המפורסמת ע"י בנק ישראל, ריבית טרם סופר ("TERM SOFR"), ריבית יוריבור ("Euribor").

מחשבון מקוון

לידיעתך, עומד לרשותך באתר האינטרנט של הבנק: www.mizrahi-tefahot.co.il מחשבון מקוון אשר מאפשר ביצוע סימולציות עבור תמהילים שונים של הלוואות, הן של המסלולים האחדים והן של מסלולים אחרים, לתקופות הלוואה שונות. מחשבון זה מאפשר קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל הלוואה על סכום החוזר החודשי ועל סך הסכום שישולם עד סוף תקופת הלוואה.

הצמדה בגין כל אחד מחלקי הלוואה הצמודים למדד המחירים לצרכן, בסלים המוצגים לעיל

בסיס הצמדה: הצמדה למדד המחירים לצרכן

שיעור ההצמדה: % 100.00

במועד הביצוע של כל חלק צמוד מדד ייקבע עבור אותו חלק "מדד בסיס" אשר יביא בחשבון את השינוי במדד בין מועד ביצוע הלוואה לבין מועד התשלום הראשון ואת מספר הימים בין מועד ביצוע הלוואה בפועל לבין המועד שנקבע לביצוע הלוואה לצורך לוח הסילוקין. מדד זה עשוי להיות נמוך או גבוה מן המדד האחרון שפורסם לפני מועד ביצוע הלוואה והוא ישמש כבסיס לחישוב הפרשי ההצמדה בכל תקופת הלוואה.

הגדרת העוגן ב"מנגנון קביעת הריבית" והעקרונות לשינוי הריבית

לחלק הלוואה בריבית פריים:

הגדרה: "ריבית הפריים" - הריבית המוצהרת על ידי נגיד בנק ישראל ("ריבית בנק ישראל") בתוספת % 1.50 לשנה.

מנגנון הריבית: "ריבית הפריים" בתוספת/הפחתה של שיעור מסוים שנקבע לפי הפירוט בסלים הרלוונטיים המופיעים לעיל.

עקרונות לשינוי הריבית: מרכיב במנגנון קביעת הריבית, ששיעורו ישתנה במהלך תקופת הלוואה, הינו שיעור ריבית בנק ישראל בלבד.

אופן חישוב הריבית לצורך קביעת החוזר החודשי: מבוצע על פי מספר ימים מדוייק בחודש (31,30,29,28 ימים)

ובשנה (365 או 366 ימים).

לחלק הלוואה בריבית משתנה לפי אג"ח צמוד:

הגדרות:

"אג"ח צמוד" - אגרות חוב צמודות המונפקות על ידי מדינת ישראל ורשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א, הנקובות במטבע ישראלי ועומדות בכל קריטריונים, כפי שיפורטו בהסכם הלוואה.

"תשואת אג"ח" - שיעור התשואה לפדיון ברוטו (לפני מס), כפי שיפורסם על ידי הבורסה בתום יום המסחר. שיעור תשואת אג"ח יחושב פעמיים בחודש (ב- 11 וב- 26 בחודש) על בסיס שיעורי התשואה שיפורסמו ע"י הבורסה.

מנגנון הריבית: "תשואות אג"ח" לתקופת עדכון הריבית הרלוונטית בתוספת של שיעור מסוים שנקבע לפי הפירוט בסלים הרלוונטיים המופיעים לעיל.

עקרונות לשינוי הריבית: המרכיב במנגנון קביעת הריבית, ששיעורו ישתנה בתחילת כל תקופת עדכון ריבית, הינו שיעור תשואת אג"ח בלבד (כפי שיחושב ב- 11 בחודש).

חלק ההלוואה בריבית משתנה לפי אג"ח לא צמוד:

הגדרות:

"אג"ח לא צמוד" - אגרות חוב לא צמודות המונפקות על ידי מדינת ישראל ורשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א, הנקובות במטבע ישראלי ועומדות בכל קריטריונים, כפי שיפורטו בהסכם ההלוואה.

"תשואת אג"ח" - שיעור התשואה לפדיון ברוטו (לפני מס), כפי שיפורסם על ידי הבורסה בתום יום המסחר. שיעור תשואת אג"ח יחושב פעמיים בחודש (ב- 11 וב- 26 בחודש) על בסיס שערי התשואה שיפורסמו ע"י הבורסה.

מנגנון הריבית: "תשואות אג"ח" לתקופת עדכון הריבית הרלוונטית בתוספת של שיעור מסוים שנקבע לפי הפירוט בסלים הרלוונטיים המופיעים לעיל.

עקרונות לשינוי הריבית: המרכיב במנגנון קביעת הריבית, ששיעורו ישתנה בתחילת כל תקופת עדכון ריבית, הינו שיעור תשואת אג"ח בלבד (כפי שיחושב ב- 11 בחודש).

מנגנון קביעת ריבית להלוואה המשוחררת בחלקים

מנגנון קביעת הריבית לשחרורים נוספים בהלוואות בריבית משתנה, יהיה בהתאם ל"מנגנון קביעת הריבית" המפורט בטבלאות לעיל ועל פי שיעור העוגן כפי שיהיה בתוקף בעת ביצוע כל שחרור נוסף.

מסלול 2 - מנגנון קביעת הריבית לשחרורים נוספים בהלוואות בריבית קבועה לא צמודה -

על כל חלק שיבוצע אחרי "מועד שמירת הריבית" (כמפורט לעיל), יהיה: "ריבית ממוצעת" (כמפורט להלן) שתהיה בתוקף בעת הביצוע בפועל בתוספת % 0.14- לשנה. לעניין זה, שיעור התוספת יהיה בגובה ההפרש בין "שיעור הריבית" לבין שיעור הריבית הממוצעת כפי שיהיו ידועים ביום אישור הריבית האחרון ע"י הבנק.

"ריבית ממוצעת" - ריבית במונחים נומינלים, המבוססת על "שיעור הריבית הממוצעת לחישוב עמלת פרעון מוקדם במגזר השיקלי הלא צמוד" כפי שהמפקח על הבנקים בב"י יקבע ויודיע לתאגידים הבנקאיים (לקבוצת התקופה בה נכללת תקופת חלק זה של ההלוואה).

זכאות

ע"פ הנתונים שברשותנו ההלוואה המבוקשת אינה כוללת כספי זכאות.

תכנית מימון

להלן תוכנית המימון למימוש מטרת ההלוואה:

| סוג מימון | סכום מימון |
|----------------------|--------------|
| עלות השלמת הבניה | 700,000.00 + |
| סכום ההלוואה המבוקשת | 850,000.00 |

התחייבות נוספות

לא הוצהר על התחייבויות נוספות מצד המבקשים.

תנאי פירעון מוקדם

ניתן לפרוע את ההלוואה או כל חלק ממנה, לפני מועד פרעונה בכפוף להוראות ולתנאים בסעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941 ובצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיור) התשס"ב-2002/א כל תיקון וחיקוק שיבוא במקומם, ביניהם: סכום פרעון מוקדם שלא יפחת מ- 10% מהסכום המקורי של ההלוואה או מיתרת ההלוואה לפי הנמוך מבניהם, ותשלום עמלות בגין הפירעון המוקדם.

עלון הסבר בנושא "תשלום עבור פירעון מוקדם של הלוואה לדיור" צורף לאישור העקרוני הראשון שהופק.

כיסוי ביטוחי נדרש

לצורך העמדת הלוואה הבנק דורש לבטח כל נכס שישועבד להבטחת ההלוואה (נכס הנרכש מקבלן חובה לבטח רק מהמועד בו התחייב הקבלן למסור את הדירה לקונה). כמו כן, הבנק דורש, בדרך כלל, שכל לווה הכשיר לכך יהיה מבוטח בביטוח חיים.

| ביטוח חיים | <ul style="list-style-type: none"> ▪ כל לווה, הכשיר לכך, חייב להיות מבוטח בביטוח חיים מסוג "ריזיקו" בסכום יתרת ההלוואה בכל עת. אם סכום ההלוואה כולל יתרת ההלוואה/ות המשוערכת הבלתי מסולקת של אותו לווה, אינו עולה על 30,000 ₪, אין חובה להמציא ביטוח חיים לצורך ההלוואה. במקרה שללווה יש מגבלות, שאינן מאפשרות עריכת הביטוח, כאמור, ישקול הבנק אם לתת את ההלוואה ללווה. ▪ ניתן לערוך את הביטוח באמצעות "טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ" או בחברת ביטוח ע"פ בחירת הלווה. ▪ פוליסת הביטוח תשועבד ותוסב לבנק. ▪ במקרה של פטירת הלווה, סכום הביטוח ישולם לבנק, לסילוק ההלוואה. |
|------------|--|
| ביטוח נכס | <ul style="list-style-type: none"> ▪ הנכס שישועבד לבנק להבטחת ההלוואה יבוטח בביטוח מבנה כולל ביטוח כנגד סיכוני רעידת אדמה, נזקי מים ונזקי טבע אחרים. ▪ ניתן לערוך את הביטוח באמצעות "טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ" או בחברת ביטוח לפי בחירת הלווה. ▪ פוליסת הביטוח תשועבד ותוסב לבנק. ▪ ניתן לבצע ביטוח נכס בגובה יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת. לתשומת ליבכם, ייתכן כי ביטוח בסכום זה, יהווה ביטוח חסר. ובמקרה כזה, כל נזק יכוסה באופן חלקי בלבד. אם היה היחס בין סכום הביטוח לשווי הנכס לצורכי ביטוח יהיה קטן במיוחד, במקרים של נזק בסכום קטן יחסית, הפיצוי החלקי עלול להיות קטן מסכום ההשתתפות העצמית, ובמקרה כזה לא יגיע לכם שום פיצוי. כמו כן, נזקים לנכס המבוטח בביטוח חלקי אינם כלולים בהסדר תיקון ישיר ע"י קבלנים מטעם חברות הביטוח. ▪ אם סכום ההלוואה כולל יתרת ההלוואה/ות המשוערכת הבלתי מסולקת של אותו לווה, אינו עולה על 30,000 ₪, אין חובה לבטח את ההלוואה בביטוח נכס. |

רשימת המסמכים הנדרשים בתהליך ביצוע ההלוואה

1. על מנת להקל עליכם בתהליך ביצוע ההלוואה, להלן רשימת מסמכים מפורטת הנוגעת לתהליך ביצוע הלוואה. הרשימה הינה כללית ומתייחסת לאפשרויות השונות הנגזרות מסוג ההלוואה, מטרת ההלוואה, זהות הלווים, מקום רישום הנכס המשועבד ואופן רישומו.
2. לתשומת לבכם, בהסתמך על מסמכים שיומצאו על ידכם (כגון - חוזה רכישה, נסח רישום וכיו"ב) יוכנו על ידי הבנק חלק מהמסמכים המופיעים ברשימה (הן מסמכים לחתימת צדדים שלישיים ולטיפולכם מול צדדים שלישיים, אותם תידרשו להחזיר לבנק, והן מסמכים לחתימה בבנק). לידיעתכם, משך זמן המצאת המסמכים עשוי להיות ממושך ולחרוג מ"מועד שמירת הריבית", לפיכך, מומלץ כי מסמכים אלו יומצאו בהקדם, על מנת שתוכלו לעמוד בכל דרישות הבנק, במועד הרצוי לכם לביצוע ההלוואה.
3. ביצוע ההלוואה ע"פ התנאים שפורטו באישור עקרוני זה, יהיה מותנה באימות הנתונים שנמסרו על ידכם ובשיקולים העסקיים של הבנק במתן הלוואות.
4. בנוסף, הרינו להסב תשומת לבכם כי ייתכן שבעקבות בדיקת המסמכים שיומצאו על ידכם, יסתבר כי יש צורך בהמצאת מסמכים נוספים שאינם מפורטים ברשימה זו, לצורך ביצוע ההלוואה.
5. הסברים חשובים תמצאו גם ב"מדריך לקבלת הלוואה" אשר קיים באתר הבנק בהתאם לסוג ההלוואה המבוקשת, באפשרותכם לבקש עותק מודפס של מדריך זה.

מסמכים הקשורים במטרת ההלוואה

| מטרת ההלוואה | המסמך הנדרש |
|--------------|-------------|
|--------------|-------------|

| | |
|------------|---|
| מימון בניה | תוכניות והיתרי בניה (כולל אישור מהנדס על שלב הבניה לפי דרישת הבנק). |
|------------|---|

מסמכים המתייחסים ללווים ולערבים

| מסמך נדרש | הערות |
|--------------|---|
| מסמכי זיהוי | אזרח ישראלי - תעודת זהות. בעל אזרחות זרה - דרכון בצרוף מסמך מזהה נוסף הנושא תמונה ופרטי זיהוי. |
| אישורי הכנסה | <p>אישורי הכנסה מעבודה לשכירים: תלושי משכורת ל 3 חודשים אחרונים. לעצמאים, כולל שכירים בעלי שליטה בחברתם: שומת מס אחרונה בצירוף אישור רו"ח לחודשי הפעילות בשנת המס השוטפת.</p> <p>אישורי הכנסה ממקורות אחרים</p> <ul style="list-style-type: none"> דמי מזונות - הסכם גירושין שקיבל תוקף של פסק דין. שכר דירה - חוזה שכירות תקף על שם המבקשים. קצבאות ומלגות - אישור רשמי של נותן הקצבה או המלגה. |

מסמכים נוספים

| הנושא | המסמך הנדרש |
|------------------------------|--|
| הערכת שמאי | הערכת שמאי על פי הפנייה של הבנק. |
| ביטוח נכס | <ul style="list-style-type: none"> פוליסת ביטוח נכס. הסבת ביטוח נכס - בין אם הביטוח נעשה באמצעות טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ, ובין אם לאו. |
| ביטוח חיים | <ul style="list-style-type: none"> פוליסת ביטוח חיים. הסבת ביטוח חיים - בין אם הביטוח נעשה באמצעות טפחות סוכנות לביטוח (1989) בע"מ, ובין אם לאו. ויתור על ביטוח חיים - כאשר הלווים או מי מהם אינם בני ביטוח. |
| חשבון בנק | <ul style="list-style-type: none"> דפי חשבון בנק של 3 חודשים אחרונים מחשבון הבנק המסחרי, עבור כל חשבון בנק. דוגמה של שיק מחשבון הבנק ממנו ייתן הלווה הוראת קבע. הרשאה לחיוב חשבון/חשבונות לגביית ההחזר החודשי של ההלוואה. אישור מעודכן על יתרה ועל התשלומים החודשיים בשנתיים האחרונות לגבי התחייבויות כלפי גורם אחר (הלוואות, משכנתאות וכיו"ב). פרטי חשבון הבנק של המוכרים /או גורם אחר שיש להעביר אליו את כספי ההלוואה ואסמכתא לפרטי החשבון. צילום תעודות הזהות של המוכרים. |
| הסכם הלוואה | הסכם ונספחים להסכם ההלוואה חתומים ע"י הלווים והערבים. |
| הצטרפות לשירותי בנקאות ישירה | טופס "תנאים לקבלת מידע ולמתן הוראות לבנקאי באמצעי תקשורת" ו"תנאים להתחברות למאגרי המידע לשם קבלת מידע וביצוע פעולות" חתום ע"י הלווים. |

מסמכי בטחונות לשעבוד הנכס לטובת הבנק

| מצב רישום הנכס | המסמך הנדרש | עלות המסמך (₪) |
|----------------|-------------|----------------|
|----------------|-------------|----------------|

| | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| | לפי המקובל במוסד המנפיק את המסמך | 1. אישור זכויות ושיעבודים 2. התחייבות לרישום משכנתא חתומה ע"י הגוף הרושם | הנכס רשום אצל גוף רושם ע"ש המשעבד אותו לבנק |
| 215.00 185.00 | רישום משכון ידני: רישום משכון מקוון: | 3. שטר משכון חתום בידי הלווה/משעבד אחר 4. הודעת משכון חתומה בידי הלווה/משעבד אחר 5. אישור על רישום המשכון 6. טופס שעבוד דירתי חתום בידי הלווה/משעבד אחר | |
| 193.00 75.00 75.00 | אימות חתימה ראשונה בהעתק:1: לכל חתימה נוספת בהעתק 1: לכל העתק נוסף: | 7. יפוי כח בלתי חוזר מאושר ע"י נוטריון | |
| 37.00 | רשם משכונות: | | בכל אחד מהמצבים לעיל, למעט אם הנכס רשום בטאבו ע"ש המשעבד אותו לבנק, ולמעט אם מדובר ברכישה מ"יד ראשונה" ונתקבלה ערבות חוק המכר, על המבקשים להמציא מסמך נוסף: תדפיס של המשכונות הרשומים על זכויות המוכר והלווה מרשם המשכונות או מרשם החברות. |
| 53.00 | רשם חברות (עלות לכל חברה): | | |

מסמכים נוספים הנדרשים במקרים ספציפיים, בנוסף למסמכי הביטחון המפורטים לעיל

עלות כל מסמך על פי המקובל במוסד המפיק את המסמך.

| המסמך הנדרש | המקרה בו נדרש המסמך |
|---|---|
| אישורים על תשלום מסים בגין העסקה האמורה או בגין עסקאות דומות. | נדרש תשלום מס כאשר הנכס המשועבד אינו רשום ע"ש המוכר או ע"ש המשעבד בטאבו או אצל גוף רושם |
| 1. מסמכי בטחונות כמפורט לעיל ע"ש המוכרים. 2. אישורי מסים להעברת הנכס ע"ש הלווים. 3. העתק מההצהרה לרשויות המס על העסקה כשעליהם מוטבעת חותמת "התקבל" של רשויות המס. 4. אסמכתא לקיום מקום דיור חלופי למוכרים. | כאשר ההלוואה היא בגין עסקה בין בני משפחה |
| 1. מסמכי התאגדות של התאגיד. 2. תדפיס נתוני החברה מרשם החברות. 3. אישור עו"ד בדבר שינויים במסמכי תאגיד. 4. אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה בתאגיד. 5. פרטי כל החלטת התאגיד לקבלת אשראי ולשעבוד זכויות. 6. טופס פרטי משכנתאות ושעבודים לרישום השעבוד ברשם החברות (במקום רישומו ברשם המשכונות). | כאשר הלווה או המשעבד הוא תאגיד |
| לצורך שחרור כספים ראשון בהלוואה - מכתב כוונות של הנושה שלטובתו נרשם השעבוד, שנוסחו יהיה להנחת דעת הבנק, בו מתחייב הנושה להסיר את השיעבוד לאחר קבלת התשלום. לצורך שחרור כספים נוספים בהלוואה - נסח רישום/אישור זכויות של הגוף הרושם המעידים על הסרת השעבוד מהמרשם. | רשום שעבוד על זכויות המוכר (בעסקה שאינה רכישה מקבלן) |

עלויות וחייבים נוספים

בהמשך למידע המפורט במדריך לקבלת הלוואה, אנו מביאים לידיעתכם את עלויות החייבים והעמלות הקשורים בקבלת ההלוואה, לרבות הוצאות שאנו מעבירים לצד שלישי. להלן פירוט החייבים:

| סכום | תאור החיוב או העמלה | הנושא |
|--------------|---|-------------------|
| ש"ח 269-1300 | 1. עלות השמאות לנכס שמוצע כבטוחה להלוואה בהתאם לסוג הלווה (זכאי/לא זכאי) ומחיר הנכס (ישולם על ידכם ישירות לשמאי). | הערכת שמאי |
| | 2. ביישובים מרוחקים תיתכן תוספת בגין מרחק ונסיעה. אשר לא תעלה על 70 ש"ח. | |
| | 3. במקרים מסויימים תידרש שמאות מורחבת, אשר עלותה תקבע בנפרד (ובכל מקרה תשולם על ידכם ישירות לשמאי). | |
| | כמפורט לעיל בחלק "כיסוי ביטוחי נדרש" | ביטוח חיים |
| | כמפורט לעיל בחלק "כיסוי ביטוחי נדרש" | ביטוח נכס |

כל העלויות והחייבים המפורטים במסמך זה נכונים לתאריך 01/07/2025.

תעריפון מצומצם לשירותי משכנתאות

| שירות | סכום העמלה/שיעור העמלה |
|------------------------------|---|
| 1. תעודת זכאות | 60.00 ש"ח |
| 2. פתיחת תיק | 360.00 ש"ח |
| | עמלה מינימלית 0.00 ש"ח |
| | עמלה מרבית 0.00 ש"ח |
| 3. הסבת ערבות | 170.00 ש"ח |
| 4. שעבודים | 210.00 ש"ח |
| | 150.00 ש"ח |
| | בבנק - 210.00 ש"ח אצל רשם - 210.00 ש"ח |
| 5. גרירת הלוואה לדיור | 750.00 ש"ח |
| | 500.00 ש"ח |
| | 200.00 ש"ח |
| 6. שינויים בהלוואה | 320.00 ש"ח |
| | 125.00 ש"ח עמלה מרבית 125.00 ש"ח |
| 7. פירעון מוקדם | 60.00 ש"ח |

| סכום העמלה/שיעור העמלה | שירות | |
|--|---|---------------------------|
| 1.76 ש"ח | (א) שאילתא בערוץ הישיר | .8 מידע |
| 20.00 ש"ח לבקשה בתוספת 0.50 ש"ח לעמוד | (ב) הפקת/הדפסת מסמכים המצויים במאגר הממוחשב, לבקשת הלקוח זמינים בסניף | |
| 30.00 ש"ח לבקשה בתוספת 0.50 ש"ח לעמוד | אינם זמינים בסניף | |
| 15.00 ש"ח | (ג) דוחות לבקשת הלקוח כולל: אישור יתרות פירוט תשלומים של ההלוואה פירוט רכיבי תשלום של ההלוואה לוח סילוקין נוסף | |
| 30.00 ש"ח לבקשה בתוספת 0.50 ש"ח לעמוד | (ד) איתור מסמכים | .9 הודעות, התראות ומעקבים |
| 5.00 ש"ח | הודעות כולל: הודעות על פיגורים בתשלומים התראות מכתבי מעקב | |
| 147.00 ש"ח | מכתב התראה של עורך דין | .10 שירותים נוספים |
| | לשירותים נוספים העשויים להיות כרוכים בשירות של מתן הלוואה לדיור ראו תעריפון המלא. | |

אישור הלקוח (במקרה שהלקוח ביקש אישור מודפס)

הנני מאשר האמור לעיל.

חתימת הלקוח

הלקוח

תאריך

חתימת הלקוח

הלקוח

תאריך

לרשותך בכל עת,
בנק מזרחי טפחות בע"מ

