

דף הסבר למבקש הלוואה אודות האישור העקרוני

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם וישבו 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).

ההלוואה מורכבת במקרים רבים מכמה הלוואות שונות שמכונות "מסלולים" (באישור העקרוני, כל המסלולים יחד נקראים "סלי"). מסלולים נבדלים זה מזה בכמה משתנים, כגון: סוג הריבית, סוג ההצמדה, תכיפות השתנות הריבית, משך ההלוואה, 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 הלא-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 החוזר 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 אחרים¹.

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. 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 התמחיל 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.

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

אישור עקרוני להלוואה לדיור

פרטי הלווים

| מס' סידורי | מספר מזהה | שם משפחה ושם פרטי/שם תאגיד |
|------------|-----------|----------------------------|
| 01 | | |
| 02 | | |

האם נדרשים ערבים להלוואה כן לא

פרטי הנכסים המשמשים כבטוחה

| נכס א' | ישוב | שווי נכס |
|--------|---------|-----------|
| | בני ברק | 2,300,000 |

סך כל הלוואות המבוקשות (ש"ח) (להלן יחד: "ההלוואה")

600,000

בתאריך 11/03/2026 אושרה עקרונית ההלוואה. תוקף האישור העקרוני יהיה, לגבי ההלוואה או חלק ממנה שיועמד בפועל עד 05/04/2026. לאחר המועד הנ"ל עשויים להשתנות שיעורי הריבית ובכלל זה התוספות / ההפחתות לריבית הבסיס.

| סל מוצע | סל אחיד 3 | סל אחיד 2 | סל אחיד 1 | |
|--|------------------------------|--|------------------------------|---|
| קבועה לא צמודה 33.300% | קבועה לא צמודה 50.000% | קבועה לא צמודה 33.333% | קבועה לא צמודה 100.000% | |
| משתנה פריים 33.300% | משתנה פריים 50.000% | משתנה פריים 33.333% | | |
| משתנה לא צמודה, כל שנתים, על בסיס אג"ח ממשלתי 33.300% | | משתנה צמודה כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי 33.333% | | |
| לפי הפירוט המוצג בהמשך | 360 | 360 | 360 | תקופה בחודשים |
| 4.910% | 5.420% | 5.660% | 5.310% | הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) |
| 3,201.45 | 3,305.82 | 3,086.21 | 3,287.26 | סכום ההחזר החודשי הראשון * (ש"ח) |
| 3,396.44 חודש התשלום: 290 | 3,422.38 חודש התשלום: 290 | 4,196.82 חודש התשלום: 360 | 3,287.26 חודש התשלום: 360 | סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ** (חודש התשלום) (ש"ח) |
| 1,090,244.23 | 1,211,298.99 | 1,286,804.12 | 1,183,773.60 | סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה *** (ש"ח) |

* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

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

*** על ידי הפחתת סכום ההלוואה 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 א' - סל אחיד 1

| סה"כ | מסלול 1 | |
|------------------------------|------------------------------|--|
| | קבועה לא צמודה | 1 שם ההלוואה |
| 600,000.00 | 600,000.00 | 2 סכום ההלוואה (ש"ח) |
| 360 | 360 | 3 תקופת ההלוואה (חודשים) |
| 5.180% | 5.180% | 4 שיעור הריבית השנתית |
| 5.310% | | 5 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) |
| 3,287.26 | 3,287.26 | 6 סכום ההחזר החודשי (לחודש הראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש"ח) |
| 3,287.26 חודש התשלום: 360 | 3,287.26 חודש התשלום: 360 | 7 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) (ש"ח) |
| 1,183,773.60 | 1,183,773.60 | 8 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (ש"ח) |
| 360.00 | | 9 עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (ש"ח) * |
| | תתכן עמלה | 10 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם עבור הפרשי ריבית |

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

אישור עקרוני א' - 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 | 1 שם ההלוואה |
| 600,000.00 | 200,000.00 | 200,000.00 | 200,000.00 | 2 סכום ההלוואה (ש"ח) |
| | 360 | 360 | 360 | 3 תקופת ההלוואה (חודשים) |
| | 4.010% | 4.930% | 4.930% | 4 שיעור הריבית השנתית |
| | +2.28% | -0.57% | | 5 בריבית משנתה: מנגנון קביעת הריבית |
| 5.660% | | | | 6 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) |
| 3,086.21 | 955.99 | 1,065.11 | 1,065.11 | 7 סכום ההחזר החודשי (לחודש הראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש"ח) |
| 4,196.82 חודש התשלום: 360 | 1,991.92 חודש התשלום: 360 | 1,140.54 חודש התשלום: 290 | 1,065.11 חודש התשלום: 360 | 8 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) (ש"ח) |
| 1,286,804.12 | 506,248.30 | 396,996.22 | 383,559.60 | 9 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (ש"ח) |
| 360.00 | | | | 10 עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (ש"ח) * |
| | ללא עמלה בנקודות שינוי הריבית | ללא עמלה | תתכן עמלה | 11 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם עבור הפרשי ריבית |

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

סניף:

מספר בקשה:

מספר מסגרת:

אישור עקרוני א' - סל אחיד 3

| סה"כ | מסלול 2 | מסלול 1 | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| | חשתנה פריים | קבועה לא צמודה | 1 שם ההלוואה |
| 600,000.00 | 300,000.00 | 300,000.00 | 2 סכום ההלוואה (ש"ח) |
| | 360 | 360 | 3 תקופת ההלוואה (חודשים) |
| | 5.280% | 5.180% | 4 שיעור הריבית השנתית |
| | 9-0.22 | | 5 בריבית משתנה : מנגנון קביעת הריבית |
| 5.420% | | | 6 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) |
| 3,305.82 | 1,662.19 | 1,643.63 | 7 סכום החזר החודשי (לחודש הראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש"ח) |
| 3,422.38 חודש התשלום : 290 | 1,778.75 חודש התשלום : 290 | 1,643.63 חודש התשלום : 360 | 8 סכום החזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) (ש"ח) |
| 1,211,298.99 | 619,412.19 | 591,886.80 | 9 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (ש"ח) |
| 360.00 | | | 10 עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (ש"ח) * |
| | ללא עמלה | תתכן עמלה | 11 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם עבור הפרשי ריבית |

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

סניף:

מספר בקשה:

מספר מסגרת:

סל מוצע

| סה"כ | מסלול 3 | מסלול 2 | מסלול 1 | |
|---------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|--|
| | משתנה לא צמודה, כל שנתיים, על בסיס אג"ח ממשלתי | משתנה פריים | קבועה לא צמודה | 1 שם ההלוואה |
| 600,000.00 | 200,000.00 | 200,000.00 | 200,000.00 | 2 סכום ההלוואה (ש"ח) |
| | 336 | 324 | 324 | 3 תקופת ההלוואה (חודשים) |
| | שפיצר | שפיצר | שפיצר | 4 אופן התשלום |
| | 4.500% | 4.500% | 4.660% | 5 שיעור הריבית השנתית |
| | +1.08 | פ-1.00 | | 6 בריבית משתנה : מנגנון קביעת הריבית |
| 4.910% | | | | 7 הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות) |
| 3,201.45 | 1,047.96 | 1,067.45 | 1,086.04 | 8 סכום ההחזר החודשי (לחודש הראשון עבור חודש תשלום מלא) (ש"ח) |
| 3,396.44 חודש התשלום: 290 | 1,178.88 חודש התשלום: 313 | 1,131.58 חודש התשלום: 254 | 1,086.04 חודש התשלום: 324 | 9 סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום) (ש"ח) |
| 1,090,244.23 | 383,502.96 | 354,744.31 | 351,996.96 | 10 סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (ש"ח) |
| 360.00 | | | | 11 עמלות (ללא הוצאות לצד ג') (ש"ח) * |
| | ללא עמלה בנקודות שינוי הריבית | ללא עמלה | תתכן עמלה | 12 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם עבור הפרשי ריבית |

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

סניף:

מספר בקשה:

מספר מסגרת:

מידע נוסף

הכנסה פנויה כוללת בניכוי התחייבויות (₪)

13,500

מטרת ההלוואה

17 פרעון הלוואה לרכישה

סוג רכישה

יד שניה

אשראי מיועד לדירה

סך הלוואות קיימות/נגררות על הנכס (₪)

שיעור מימון כולל מקסימלי

26.10%

1. התניות ומסמכים נדרשים לביצוע ההלוואה

- דפי חשבון ל-3 חודשים אחרונים ותדפיס פירוט הלוואות מכל חשבונות הלווים והערבים.
- כאשר השעבוד לטובת הבנק אינו משכנתא בפועל - יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת בנק לאומי.
- הוראת קבע לתשלום החודשי חתומה ע"י הסניף בו מנוהל חשבון העו"ש שבאמצעותו תיפרע ההלוואה.
- בדיקת זיכוי חשבון הבנק בהכנסה/משכורת המוצהרת.
- צירוף 3 תלושי משכורת אחרונים או שומת מס (אם הלווה עצמאי), להוכחת הכנסה כמוצגה.
- בדיקת הערבים עפ"י הקריטריונים.
- בבקשה להלוואה שהבטוחה לה היא נכס בבעלות מבקש ההלוואה - הוכחת בעלות של המבקש בנכס.
- בבקשה להלוואה לרכישת נכס - הוכחת בעלות של המוכר בנכס, וחתימת המוכר על כתב התחייבות לרישום משכנתא.
- ההכרה בהכנסות הערב ו/או הלווה שאינו ממשכן, כולן או חלקן, בתנאי שישלם לפחות 20% מסכום החוזר החודשי.
- מספר ערבים בין _____ ל 4
- תשלום ממקורות עצמיים 10% מנכס נרכש.
- הוכחת מקורות עצמיים 0% מנכס נרכש.
- תצהיר לוויים בפני עו"ד בגין רכישת דירה יחידה
- העתק טופס מש"ח שהוגש לרשות המיסים
- הצגת תעודת זהות בתוקף כדין וכל מסמכי אימות הזהות שידרשו
- לבעלי תושבות מס זרה-האישור כפוף למדינות הבנק בנושא
- לוח תשלומים תקין של הלוואות מבנק אחר
- הערכת שמאי.האשראי לא משמש הון עצמי לרכישה
- שעבוד נכס לטובת הבנק בלבד על זכות נקיה מכל שעבוד/עיקול/הערה
- משכנתא בפועל*נכס א'
- קבלת בטוח חיים ללווים (למעט על מענקים)
- תקינות בדיקת חשבונות ו/או לקוחות מוגבלים
- בתנאי שהאשראי הנפרע ניתן לרכישה
- **בתנאי קבלת דוח נתוני אשראי לשביעות רצון הבנק

2. הפניה לביצוע שמאות

אם נדרשת לצורך קבלת ההלוואה הערכת שמאי ביחס לשווי הנכס, ראו הפניה המצורפת לאישור עקרוני זה.

3. בולט / היוון

בהלוואות שמצוין לגביהן "בכפוף להיוון" - שיעור הריבית כפוף לקבלת כספי ההיוון בבנק, בהתאם לתנאים שנחתמו ו/או ייחתמו בין הלווים, החברה המוכרת והבנק.

4. הסבר על מנגנון קביעת הריבית

שיעורי הריבית במועד הנפקת אישור עקרוני זה נגזרים מהעקרונות המוצגים בו. תשומת ליבכם לכך ששיעורי הריבית עשויים להשתנות עד מועד העמדת ההלוואה בפועל בהתאם לנתונים שיהיו קיימים במועד העמדת ההלוואה. להלן הסברים בעניין מנגנון קביעת הריבית:

א. במגזר הלוואות צמודות מדד

באישור עקרוני זה ריבית משתנה צמודה על בסיס אג"ח ממשלתי, משמע שיעור התשואה הריאלי הממוצע הקלנדרי של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הצמוד אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, המתפרסם על-ידי בנק ישראל, כפי שמופיע בטבלת "התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורת "ממוצע קלנדרי" בעמודות המתייחסות לתקופות לפידיון הרלוונטיות בהתאם לקבוע בנספח הרלוונטי לחוזה ההלוואה על פי תקופת שינוי הריבית בהלוואה (אם ההלוואה הינה הלוואה בריבית משתנה כל 5 שנים, העמודה הרלבנטית תהיה זו המתייחסת לתקופת פידיון של 5 שנים ("צ")). אם ההלוואה הינה בריבית משתנה כל שנה העמודה הרלבנטית תהיה זו המתייחסת לתקופת פידיון של 1 שנה ("ד"), אם ההלוואה הינה בריבית משתנה כל שנתיים, העמודה הרלבנטית תהיה זו המתייחסת לתקופת פידיון של 2 שנים ("ה"), והכל כפי המפורט בנספחים הרלוונטיים לחוזה ההלוואה) (לעיל ולהלן: "עוגן אג"ח צמוד" או "צ" "ד" "ה", לפי העניין).

מועד שינוי הריבית יהיה כמפורט בסל הרלוונטי ועל פי סוג ההלוואה שנבחר. הבסיס לקביעת שיעור הריבית במועד העמדתה ובמועדי שינוי הריבית יהיה עוגן אג"ח צמוד כהגדרתו לעיל, האחרון הידוע במועד הקובע, כהגדרתו להלן.

ב. במגזר הלוואות לא צמודות מדד

(1) באישור עקרוני זה ריבית משתנה לא צמודה כל שנה על בסיס מק"מ משמע, שיעור תשואת מק"מ לשנה (ברוטו), (המתפרסם על ידי בנק ישראל בכל יום מסחר בבורסה בהתייחס לתשואות לפדיון אפקטיביות במסחר במק"מ (ברוטו) בבורסה), כהגדרתו בנספח לחוזה ההלוואה (לעיל ולהלן: "עוגן מק"מ לשנה" או "מ", לפי העניין).

מועד שינוי הריבית יהיה מידי שנה. הבסיס לקביעת שיעור הריבית במועד העמדת ההלוואה ובמועדי שינוי הריבית יהיה שיעור תשואת הסגירה של עוגן מק"מ לשנה, האחרון הידוע במועד הקובע, כהגדרתו להלן.

(2) באישור עקרוני זה ריבית משתנה לא צמודה על בסיס אג"ח ממשלתי, משמע (א) לגבי הלוואות בריבית משתנה כל שנתיים וחצי, חמש שנים, שבע שנים או עשר שנים - שיעור התשואה הנומינלי הממוצע הקלנדרי של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא צמוד אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, המתפרסם על-ידי בנק ישראל, כפי שמופיע בטבלת "התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורת "ממוצע קלנדרי" בעמודות המתייחסות לתקופות לפידיון הרלוונטיות בהתאם לקבוע בנספח הרלוונטי לחוזה ההלוואה, על פי תקופת שינוי הריבית בהלוואה (אם ההלוואה הינה בריבית משתנה כל 5 שנים, העמודה הרלוונטית תהיה זו המתייחסת לתקופה לפידיון של 5 שנים ("א"). אם ההלוואה הינה בריבית משתנה כל 7 שנים, העמודה הרלוונטית תהיה זו המתייחסת לתקופה לפידיון של 7 שנים ("ב") ואם ההלוואה הינה בריבית משתנה כל 10 שנים, העמודה הרלוונטית תהיה זו המתייחסת לתקופה לפידיון של 10 שנים ("ר") ואם ההלוואה הינה הלוואה בריבית משתנה כל שנתיים וחצי (30 חודשים) יבוצע חישוב של ממוצע חשבוני של התשואות בעמודה המתייחסת לתקופת פדיון של שנתיים לבין התשואות בעמודה המתייחסת לתקופה לפידיון של שלוש שנים ("ג") ו- (ב) לגבי הלוואות בריבית משתנה כל שנתיים או כל שלוש שנים - שיעור התשואה הנומינלי של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא צמוד, אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, המתפרסם על-ידי בנק ישראל, ואשר יהיה זה האחרון הידוע במועד הקובע, כהגדרתו להלן, כאשר אם המועד הקובע הינו בוקר ה- 5 לחודש - שיעור התשואה יהיה כפי שמופיע בטבלת "התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורת "ממוצע קלנדרי" ואם המועד הקובע הינו בוקר ה- 20 לחודש - שיעור התשואה יהיה כפי שמופיע בטבלת "התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורת "ממוצע מדדי", וזאת בעמודה המתייחסת לתקופות לפידיון הרלוונטיות בהתאם לקבוע בנספח הרלוונטי לחוזה הלוואה, על פי תקופת שינוי הריבית בהלוואה. אם ההלוואה הינה הלוואה בריבית משתנה כל שנתיים העמודה הרלוונטית תהיה זו המתייחסת לתקופה לפידיון של שנתיים ("ו") ואם ההלוואה הינה הלוואה בריבית משתנה כל שלוש שנים העמודה הרלוונטית תהיה זו המתייחסת לתקופה לפידיון של שלוש שנים ("ז"); והכל כמפורט בנספחים הרלוונטיים לחוזה ההלוואה (לעיל ולהלן: "עוגן אג"ח לא צמוד" או "א", או "ב" או "ר" או "ג" או "ו" או "ז", לפי העניין).

מועד שינוי הריבית יהיה כמפורט בסל הרלוונטי. הבסיס לקביעת שיעור הריבית במועד העמדתה ובמועדי שינוי הריבית יהיה עוגן אג"ח לא צמוד האחרון הידוע במועד הקובע, כהגדרתו להלן.

המועד הקובע -

א. לצורך קביעת הריבית בתקופה הראשונה לגבי הלוואות במסלול ריבית משתנה על בסיס ריבית עוגן אג"ח לא צמוד כל שנתיים וחצי, חמש שנים, שבע שנים או עשר שנים, ריבית משתנה על בסיס עוגן מק"מ לשנה, וריבית משתנה על בסיס ריבית עוגן אג"ח צמוד כל שנה, שנתיים וחמש שנים - בוקר ה-10 לחודש האחרון שלפני היום בו הועמדה ההלוואה בפועל (לדוגמה - אם ההלוואה הועמדה ב- 1.2 המועד הקובע לצורך התקופה הראשונה יהיה ה- 10.1, אם ההלוואה הועמדה ב- 14.2 המועד הקובע לצורך התקופה הראשונה יהיה ה- 10.2 ואם הועמדה ההלוואה ב- 10.2 המועד הקובע לצורך התקופה הראשונה יהיה ה- 10.1);

ב. לצורך קביעת הריבית בתקופות הנוספות לגבי הלוואות במסלול ריבית משתנה על בסיס ריבית עוגן אג"ח לא צמוד כל שנתיים וחצי, חמש שנים, שבע שנים או עשר שנים, ריבית משתנה על בסיס עוגן מק"מ לשנה, וריבית משתנה על בסיס ריבית עוגן אג"ח צמוד כל שנה, שנתיים וחמש שנים - בוקר ה- 10 לחודש הקודם לחודש בו משתנה הריבית.

ג. לצורך קביעת הריבית בתקופה הראשונה לגבי הלוואות במסלול ריבית משתנה על בסיס עוגן אג"ח לא צמוד כל שנתיים ועוגן אג"ח לא צמוד כל שלוש שנים - (א) אם ההלוואה הועמדה בין ה- 5 לחודש ועד סוף יום ה-19 לחודש - בוקר ה- 5 לחודש שבו הועמדה ההלוואה בפועל; או (ב) אם ההלוואה הועמדה בין ה- 20 לחודש ועד לסוף יום ה- 4 לחודש העוקב - בוקר ה- 20 לחודש האחרון שלפני היום בו הועמדה ההלוואה בפועל (לדוגמה - אם ההלוואה הועמדה ב- 6.1 המועד הקובע לצורך התקופה הראשונה יהיה ה- 5.1, אם ההלוואה הועמדה ב- 19.1 המועד הקובע לצורך התקופה הראשונה יהיה ה- 5.1, אם הועמדה ההלוואה ב- 4.1 המועד הקובע לצורך התקופה הראשונה יהיה ה- 20.12 ואם ההלוואה הועמדה ב- 20.1 המועד הקובע לצורך התקופה הראשונה יהיה ה- 20.1).

ד. לצורך קביעת הריבית בתקופות הנוספות לגבי הלוואות במסלול ריבית משתנה על בסיס עוגן אג"ח לא צמוד כל שנתיים ועוגן אג"ח לא צמוד כל שלוש שנים - (א) אם מועד שינוי הריבית הינו ב- 1 לחודש - בוקר ה- 20 לחודש הקודם לחודש שבו משתנה הריבית; או (ב) אם מועד שינוי הריבית הינו ב- 10 או ב- 15 לחודש - בוקר ה- 5 לאותו חודש בו משתנה הריבית.

ה. בהלוואות על בסיס הפריים

"ריבית הפריים" משמע, ריבית הפריים שתהיה נהוגה בבנק מפעם לפעם בחשבונות דביטוריים במטבע ישראלי או, במקרים הרלבנטיים כמפורט בחוזה ההלוואה - ריבית בנק ישראל בתוספת 1.5000% (לעיל ולהלן: "פריים" ו/או "P"). שיעור הריבית ישתנה בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור ריבית הפריים בבנק או, לפי העניין, בבנק ישראל, החל מיום השינוי. ההלוואה אינה צמודה למדד.

2. הסבר על סכום החזר החודשי לראשון

סכום החזר החודשי לראשון ("החזר הראשון") מוצג עבור חודש תשלום מלא אך אינו כולל עמלות וריבית עבור תקופת הביניים, אשר תחול כאשר מועד הפרעון של התשלומים החודשיים של ההלוואה ויום העמדת ההלוואה בפועל, אינם חלים באותו יום של החודש. ישנם מקרים בהם סכום החזר החודשי הראשון המוצג באישור זה, מעוגל ל-2 ספרות אחרי הנקודה העשרונית, לפי כללי העיגול המקובלים / מעוגל כלפי מטה, ולפיכך ייתכנו שינויים בסכום החזר החודשי בעת העמדת ההלוואה בפועל. חישוב סכום החזר החודשי נעשה על סמך הנתונים הידועים נכון ליום הנפקת אישור עקרוני זה, ומתייחס לסכום החזר בהלוואה הזוהה להלוואה המבוקשת, לו היתה מבוצעת ביום הנפקת אישור עקרוני זה. סכום החזר החודשי לראשון עשוי להשתנות עד מועד העמדת ההלוואה בפועל וזאת בין היתר בהתאם למספר ימים שונה בכל חודש ובכל שנה.

בהלוואות בולט חלקי, סכום החזר הראשון המוצג הוא החזר ע"ח הריבית בלבד.

סניף:

מספר בקשה:

מספר מסגרת:

בהתייחס לחלק ההלוואה בה אושר הגרייס, סכום החוזר הראשון המוצג הינו הסכום בתקופת הגרייס המלא או החלקי ככל וכפי שאושר.

בהלוואה בה אושר גרייס מלא או חלקי או בהלוואה בה אושר בוליט מלא או חלקי, מובהר שאין דחיה בגין התשלומים הנלווים (לרבות, אך לא רק, עמלות ו/או אגרות ו/או פרמיות ביטוח). מלוא התנאים מפורטים בנספחים הרלוונטיים ככל שייחתמו אם ניתנה הלוואה בה אושר גרייס מלא או חלקי או הלוואה בה אושר בוליט מלא או חלקי, לפי העניין.

3. הלוואות זכאות (מוכוונות)

שיעור הריבית בהלוואות זכאות (מוכוונות) או כל חלק מהן עשוי להיות שונה מזה הנקוב באישור עקרוני זה, עקב שינוי הריבית הממוצעת ו/או שינוי הריבית הנהוגה בבנק ו/או בעקבות כל חוזר ו/או הוראה ו/או הנחיה של משרד הבינוי והשיכון, כפי שייקבעו מעת לעת.

"זכאות"/"מוכוונת" - הלוואה במסגרת תוכנית סיוע של הממשלה (הלוואות שפיצר).

"שיעור הריבית הממוצעת" ו"שיעור הריבית הנהוגה בבנק", כהגדרתם בחוזה ההלוואה.

4. הערות כלליות

א. הלוואות

בהלוואות צמודות מדד - הפרשי הצמדה יחושבו בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני מועד פרעון של כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית לעומת המדד היסודי שנקבע להלוואה בהתאם להגדרתו בחוזה ההלוואה.

שחרור בחלקים

אם ההלוואה תבוצע בחלקים, תחול על חלקי ההלוואה שישוחררו לאחר השחרור הראשון (מכל סוג שהוא של הלוואה) (ובלבד שהשחרור הראשון האמור יבוצע עד תום תוקף אישור זה), אותה הפחתה או תוספת לריבית הבסיס שחלה במועד העמדת החלק הראשון בהלוואה.

ב. הוצאות, עמלות ורשימת מסמכים

ההוצאות והעמלות המתוארות ורשימת המסמכים המפורטים לעיל ולהלן, הינה רשימה שאינה סגורה ומתבססת על הצהרות מבקש ההלוואה ביחס למצבו של הנכס, אופן ניהול הרישומים לגביו וכיוצא בזה. הבנק יהיה רשאי לדרוש הצגת מסמכים ו/או אישורים נוספים בהתאם לצורך לאחר בדיקת המסמכים והמידע שמסר ו/או ימסור מבקש ההלוואה.

ג. סכומי החיובים והעמלות לרבות הוצאות המועברות על ידי הבנק לצד שלישי

תשומת ליבכם להוצאות ולעמלות הקשורות לביצוע ההלוואה כגון: דמי הנפקת תעודת זכאות לזכאי משרד הבינוי והשיכון, דמי פתיחת תיק, דמי שמאות שישולמו ישירות לשמאי, שכר טרחה שישולם ישירות לנוטריון עבור יפוי כח נוטריוני, אגרות שונות בגין רישום בטחונות לרשמים השונים (בהתאם לצורת רישום הנכס אשר ישמש כבטוחה להלוואה), ו/או הוצאות אחרות כמפורט בלוח העמלות המצומצם של הבנק המצורף לאישור עקרוני זה ואשר כולל את כל העמלות בהן תחויבו בגין העמדת מסגרת האשראי וכן הוצאות לצד שלישי.

ד. ביטוחים

ביטוח מבנה נכס

הבנק רשאי לדרוש מהלווים לבטח את מבנה הנכס המשמש כבטחון להלוואה וזאת כדי להבטיח את שלמותו ותקינותו, כאחת הבטוחות העיקריות להלוואה, וזאת עד לסילוקן המלא של כל ההלוואות שהועמדו ושל הבטחון שועבד הנכס. הפוליסה הנדרשת היא פוליסת ביטוח מקיף כנגד הסיכונים שידרוש הבנק ובכללם גם סעיף כיסוי נגד נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים.

לפי הוראות המפקח על הבנקים זכותם של הלווים לבקש שמבנה הנכס יבוטח בזיקה לסכום יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת. במקרה כזה, סכום הביטוח יהיה בהתאם לסכום יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס ובתוספת עד 20% מיתרת ההלוואה כאמור (להלן: "ביטוח נמוך משווי כינון"). במקרה נזק הכיסוי הביטוחי בחברת הביטוח יהיה סכום הנזק אך לא יותר מסכום הביטוח. עריכת ביטוח נמוך משווי כינון יוצרת חשיפה לנזק אשר עלול להיות לא מכוסה על ידי חברת הביטוח ומומלץ להתייעץ בקשר לכך עם מומחה בתחום הביטוח.

הפוליסה תכלול סעיף הקובע את הבנק כמוטב בלתי חוזר יחיד וכן סעיף על פיו לא ניתן יהיה לבטל את הפוליסה אלא בהסכמת הבנק.

ביטוח חיים

הבנק רשאי לדרוש מהלווים לבטח את עצמם למשך כל חיי ההלוואה, בפוליסת ביטוח חיים בה הבנק הינו מוטב בלתי חוזר יחיד, כך שבמקרה של פטירת אחד הלווים, חברת הביטוח תשלם לבנק את יתרת ההלוואה שזמן פרעונה טרם הגיע. במקרים בהם זכאים הלווים, על פי דין, להמציא לבנק פוליסת ביטוח לתקופה קצרה מהאמור לעיל, הבנק יהיה רשאי לשנות את סכום ההלוואה המאושר ו/או את תנאי ההלוואה ו/או לבטל את האישור העקרוני לעיל. למרות האמור לעיל, במסלול "משכנתא זהב" הבנק אינו דורש מהלווים לבטח את חיייהם בפוליסת ביטוח חיים כתנאי לביצוע ההלוואה. עם זאת הלווים רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לבצע או לא לבצע ביטוח חיים כאמור והכל באחריותם הבלעדית.

ביטוח נכס וחיים - כללי

הלווים רשאים לבצע את ביטוח החיים ו/או את ביטוח מבנה הנכס המשועבד להבטחת ההלוואה באמצעות מעלות סוכנות לביטוח בע"מ (להלן: "מעלות") שהינה סוכנות ביטוח בבעלותו המלאה של הבנק בטלפון 03-9209444 או *3828, אצל חברת/ות הביטוח עימה/ן תהיה קשורה מעלות מעת לעת או בכל חברת ביטוח בה יחפצו ובאמצעות כל סוכנות ביטוח שהיא.

ה. מסמכים לעיון בטרם החתימה בבנק

לידיעה, באתר האינטרנט של הבנק מוצגות טיוטות של נוסחי ההסכמים המשפטיים שעליהם תידרשו לחתום בפגישה שתיקבע לכם בבנק, וזאת בכדי שתוכלו לעיין בהם טרם החתימה עליהם. לתשומת הלב, כי רשימה זו אינה כוללת מסמכים שיימסרו לכם בנציגות לצורך החתמתם מחוץ לכותלי הסניף, ולא מהווה רשימה מלאה של כל המסמכים שיימסרו לחתימה בפגישה שנקבעה.

התנאים המחייבים הם אלו המפורטים במסמכים שיחתמו ביניכם לבין הבנק. אין באמור כדי להוות התחייבות להעמיד את ההלוואה ו/או לתנאים להעמדתה.

ו. מחשבון הלוואת משכנתא

עומד לרשותכם בכתובת www.blms.co.il מחשבון מקוון, המאפשר ביצוע סימולציות של תמהילים שונים של הלוואות בטווחי זמן שונים, לצורך קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל ההלוואות מהן מורכבת ההלוואה על סכום החוזר החודשי, ועל הסכום שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה.

סניף:

מספר בקשה:

מספר מסגרת:

ז. בדיקת זכותכם לקבלת "הלוואת זכאות"

אם ברצונכם לברר את זכאותכם לקבלת "הלוואת זכאות" (הלוואה הניתנת לזכאים מתקציב המדינה או בסיוע של המדינה, למטרה של רכישת דירה או בנייתה), או את תהליך הנפקתה של "תעודת זכאות", באפשרותכם לפנות לנציג משכנתאות של הבנק, או לכתובת www.blms.co.il.

ח. פירעון מוקדם של ההלוואה

פירוט בעניין האפשרות לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם ותנאיה, לרבות עמלות הפירעון המוקדם הכרוכות בפירעון מוקדם של ההלוואה - ראו דף הסבר בעניין תנאי הפירעון המוקדם המצורף לאישור עקרוני זה.

תנאי האישור העקרוני כפופים - ל"בקשה לקבלת אישור עקרוני להקצאת מסגרת אשראי והסכמה בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981".

אין במתן אישור עקרוני זה משום התחייבות כלשהי של הבנק להעניק לנו את מסגרת האשראי ו/או להעמיד לנו את ההלוואה.

הלווים:

שם + חתימה

תאריך

תאריך

תאריך

תאריך: 11/03/2026

הפניה להערכת שמאי - שמאות רגילה/מורחבת

פרטי הסניף המטפל:

| סניף | שם יועץ משכנתאות מטפל | טלפון סניף | דוא"ל יועץ משכנתאות מטפל | פקס סניף |
|------------------------|-----------------------|------------|-----------------------------|------------|
| 267 מרמ"ש - מחזור ב.א. | אלעד פקדו | 3200* | ELAD.PAKADO@BankLeumi.co.il | 03-5389777 |

פרטי המבקשים:

| שם פרטי | שם משפחה | מס' ת"ז | טלפון 1 | טלפון 2 |
|---------|----------|---------|---------|---------|
| | | | | |
| | | | | |

פרטי הנכס:

| סוג הנכס | שם יישוב | שם רחוב | מס' בית | כניסה | קומה | מס' דירה |
|-----------------|----------|---------|---------|-------|------|----------|
| דירה בבית קומות | | | | | 00 | |

| גוש | חלקה | תת חלקה | מס' מגרש |
|-----|------|---------|----------|
| | | | |

מטרת הלוואה: נכס קיים

לקוח נכבד,

מידע זה מועבר לידיעתך בצמוד לאישור העקרוני שנמסר לך, וזאת במידה ותהיה מעוניין לפי שיקול דעתך הבלעדי, לבצע שמאות כבר בשלב זה, וזאת טרם המועד בו הודענו לך כי הדבר דרוש לצורך התקדמות בתהליך להעמדת הלוואה על ידינו. לשימת ליבך כי מאחר ואל מול הבנק מדובר בשלב מוקדם בתהליך, במסגרתו, בין היתר, טרם הומצאו לנו מסמכים רלוונטיים, הרי שבכל שלב הבנק רשאי להודיע כי לא תועמד על ידו הלוואה (כך שיייתכן שלא תידרש על ידינו להמציא שמאות) ו/או ייתכן שיידרשו התאמות נוספות בנוגע להערכת השמאות ככל שתבצע אותה בשלב הזה.

לצורך ביצוע שמאות, עליך לפנות אל אחד מהשמאים מהרשימה המצורפת, ולתאם עמו ביצוע השומה.

יובהר כי הנכס רשאים להמציא לבנק לאומי הערכת שווי נכס שנערכה עבורכם לבקשת בנק אחר, לצורך מתן הלוואה לדיור, חלף עריכת שמאות חדשה ובכפוף לתנאים הבאים:

1. השמאי נכלל ברשימת השמאים המפורטת בהפניה של הבנק האחר.

2. לא חלפו 90 יום ממועד ביצוע הערכת שווי הנכס.

3. השמאות תופנה לבנק לאומי.

יובהר, כי בנק לאומי יהיה רשאי לסרב לבקשתכם לקבלת השמאות וזאת מטעמים סבירים בלבד.

סוג השומה (רגילה/מורחבת ע"פ תקן 19 של מועצת השמאים) ותעריף השומה שישולם לשמאי ייקבעו בהתאם לאחת מהאפשרויות בטבלה הבאה:

יובהר כי בכל מקרה לבנק תשמור הזכות לדרוש ביצוע שמאות מורחבת ע"פ תקן 19 של מועצת השמאים במקרים מסוימים ובהתאם לנסיבות, מעבר לתנאים המפורטים מטה.

| ג. תעריף השמאות (כולל מע"מ) בש"ח | ב. סוג/שווי הנכס | א. תנאים |
|--|--|---|
| <p>384 לתעריף השמאות עבור דירה בבית קומות רשאי השמאי לבקש תוספת בגין הוצאות נסיעה, אך בכל מקרה עלות השמאות בצירוף הוצאות הנסיעה לא יעלו על 481 ש"ח (כולל מע"מ)</p> | <p>הלוואה למטרת רכישת דירת מגורים בבית קומות, ובלבד שמחיר הנכס הנרכש אינו עולה על סך של 1,800,000 ש"ח, בהתאם לחוזה מכר שיוצג לבנק.</p> <hr/> <p>הלוואה למטרת בניה עצמית של נכס שאינו בית חד קומתי, צמוד קרקע או משק חקלאי, ובלבד ששווי הנכס הצפוי במועד סיום הבניה אינו עולה על סך של 1,800,000 ש"ח (לא כולל רווח יזמי).</p> | <p>1.1 במסגרת כלל הלוואות שיועמדו לך בפועל, ככל שיועמדו, תיכלל גם הלוואת זכאות * (שתועמד במסגרת תוכנית סיוע של הממשלה).</p> <p>וגם -</p> <p>1.2 ביצוע השמאות נעשה לאחר שנחתם חוזה רכישה.</p> |
| <p>450 600 700 1,200</p> | <p>שווי הנכס בש"ח</p> <p>0-נ עד 800,000 800,001-נ עד 1,200,000 1,200,001-נ עד 2,000,000 2,000,001-נ עד 4,999,999</p> | <p>2.1 במסגרת כלל הלוואות שיועמדו לך בפועל, ככל שיועמדו, לא תיכלל הלוואת זכאות (במסגרת תוכנית סיוע של הממשלה).</p> <p>וגם -</p> <p>2.2 שווי הנכס הוא בהתאם לאחת מהאפשרויות בעמודה ב', ובהתאם לשווי יחול תעריף השמאות לפי סולם מדורג כפי עמודה ג'.</p> |
| <p>6,500 9,000</p> | <p>שווי הנכס בש"ח</p> <p>5,000,000-נ עד 10,000,000 10,000,001-נ עד 99,999,999</p> | <p>3.1 שווי הנכס הוא בהתאם לאחת מהאפשרויות בעמודה ב', ובהתאם לשווי יחול תעריף שמאות מקסימלי לפי סולם מדורג כפי עמודה ג'.</p> <p>או -</p> <p>3.2 הבנק החליט לפי שיקול דעתו (לרבות, אך לא רק - אם הנכס הוא נחלה/משק חקלאי), וזאת על אף שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים 1 או 2 לעיל, לדרוש ביצוע שומה מורחבת עפ"י תקן 19 של מועצת השמאים, ויחולו התעריפים המקסימליים המפורטים בעמודה ג', ללא קשר לשווי הנכס.</p> |

*לווה שחל עליו אחד מהתנאים המפורטים להלן אינו זכאי לתעריף המופחת שבסעיף 1 לעיל, ויחולו עליו התעריפים המפורטים בסעיף 2 ו-3 לעיל, לפי העניין: (א) לווה הרוכש דירה ביישוב הזכאי למענק מחיר למשתכן ובוחר לממש את זכאותו למענק זה בלבד או (ב) לווה שנוטל רק הלוואות זכאות ללא נטילת הלוואות לדיוור נוספות מהבנק כחלק מכך.

תעריף השמאות כמפורט לעיל יקבע בהתאם לשווי הנכס עפ"י הערכת השמאי או הצהרת הלווה, הגבוה מביניהם. השמאים אינם רשאים לגבות תעריפים העולים על התעריפים המפורטים לעיל. את עלות השומה עליך לשלם ישירות לידי השמאי.

עליך להתקשר ישירות לשמאי אחד מתוך רשימת השמאים המצורפת כפי בחירתכם ולתאם מולו מועד ביקור בנכס.

עליך להעביר לשמאי את כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע השמאות, כמפורט בנספח א' לטופס זה וכן כל מסמך אחר שיידרש ע"י השמאי.

לשימת לבך כי השמאות תועבר לבנק ישירות ע"י השמאי, לרבות באמצעים אלקטרוניים, לפי שיקול דעת השמאי. הנך זכאי לקבל מהשמאי העתק של הערכת הנכס.

מצ"ב רשימת השמאים (לפי סדר א-ב):

| | | | |
|-----|--------------------------|--|--|
| 1. | שם: אבירם יובל | כתובת: רמה 30 תל אביב - יפו דוא"ל: aviramy01@walla.com | טלפון 1: 050-9554176 טלפון 2: פקס: |
| 2. | שם: אושרי אהרוני | כתובת: הברזל 32 תל אביב - יפו דוא"ל: SHAMAUT1@GMAIL.COM | טלפון 1: 0775170470 טלפון 2: 052-3632260 פקס: 0775170370 |
| 3. | שם: אילן ברעם | כתובת: ג'ורג' אליוט 10 תל אביב דוא"ל: ROM90@ZAHAV.NET.IL | טלפון 1: 036201508 טלפון 2: 052-2655978 פקס: 035281055 |
| 4. | שם: אילן (רובין) בן חיים | כתובת: לכיש 4 גבעתיים דוא"ל: ILANRUBIN100@GMAIL.COM | טלפון 1: 077-7003665 טלפון 2: 050-7219582 פקס: 0773224055 |
| 5. | שם: אלה בר ניב | כתובת: דוד אבידן 15 תל אביב - יפו דוא"ל: EBARNIV@WALLA.COM | טלפון 1: 035401041 טלפון 2: 052-2335276 פקס: 035401042 |
| 6. | שם: אלון יומטוביאן | כתובת: בר כוכבא 40 פתח תקוה דוא"ל: ALONYOM@GMAIL.COM | טלפון 1: 03-9379949 טלפון 2: 0543999029 פקס: 03-9091771 |
| 7. | שם: אלי ליפה | כתובת: שדרות חן 12 תל אביב - יפו דוא"ל: LIPA4@BEZEQINT.NET | טלפון 1: 03-5251013 טלפון 2: 03-5287392 פקס: 03-5251264 |
| 8. | שם: ארז סיידוף ורן נאמן | כתובת: שד' הציונות 7 תל אביב - יפו דוא"ל: EREZ@NS-SHAMAIM.COM | טלפון 1: 054-4310205 טלפון 2: 052-3594860 פקס: 03-5469167 |
| 9. | שם: ארי גולדברג | כתובת: ז'בוטינסקי 33 רמת גן דוא"ל: RE@ARIGOLDBERG.CO.IL | טלפון 1: 03-5469748 טלפון 2: 0523624261 פקס: 03-6700810 |
| 10. | שם: גיא ימין | כתובת: הנשיא 59 קרית אנו דוא"ל: GYLANDV@OUTLOOK.COM | טלפון 1: 03-6315260 טלפון 2: 052-5320900 פקס: |
| 11. | שם: גיל קנטרוביץ' | כתובת: עדולם 29 שוהם דוא"ל: GIL.K@012.NET.IL | טלפון 1: 03-9721767 טלפון 2: פקס: 03-9791620 |
| 12. | שם: חזי נחום | כתובת: אליעזר יפה 5 רעננה דוא"ל: HEZI@H-N.CO.IL | טלפון 1: 052-3399684 טלפון 2: 09-7435515 פקס: 09-7435545 |
| 13. | שם: טובי פרי | כתובת: ילין 13 גבעתיים דוא"ל: TUVI52@GMAIL.COM | טלפון 1: 03-7324666 טלפון 2: 050-7497184 פקס: 1533-5711457 |
| 14. | שם: טוביה פכטהולד | כתובת: עמנואל זמיר 12 פתח תקוה דוא"ל: gmail.com@6356220 | טלפון 1: 03-6356220 טלפון 2: 0528459900 פקס: |
| 15. | שם: יאיר פלץ | כתובת: המסגר 6 אור יהודה דוא"ל: 555YAIR@GMAIL.COM | טלפון 1: 03-5355570 טלפון 2: 0503335050 פקס: 03-5355587 |
| 16. | שם: יאיר תורג'מן | כתובת: אליהו בן חור 10/38 פתח תקו דוא"ל: OFFICE@yair-t.co.il | טלפון 1: 039191912 טלפון 2: 0528806570 פקס: 036033332 |
| 17. | שם: יקיר גרפינקל | כתובת: ברזיל 5 תל אביב - יפו דוא"ל: YAKIR@BEZEQINT.NET | טלפון 1: טלפון 2: 052-2570818 פקס: 03-7441030 |
| 18. | שם: יריב קינן | כתובת: לואי מרשל 38 תל אביב - יפו דוא"ל: HYKEINAN@GMAIL.COM | טלפון 1: 03-5464993 טלפון 2: 054-4474340 פקס: 03-5465008 |

| | | | |
|---|--|----------------------------|-----|
| <p>טלפון 1: 050-6390520 טלפון 2: 03-6735150 פקס:</p> | <p>כתובת: ארלוזורוב 1 רמת גן דוא"ל: kfir_g@bezeqint.net</p> | <p>שם: כפיר גואטה</p> | 19. |
| <p>טלפון 1: 052-5163143 טלפון 2: פקס:</p> | <p>כתובת: יצחק נבון 3 קרית אונו דוא"ל: LIHI@LEVI-INGBER.CO.IL</p> | <p>שם: ליהי אינגבר-לוי</p> | 20. |
| <p>טלפון 1: 052-3285135 טלפון 2: פקס:</p> | <p>כתובת: הבעל שם טוב 3 ראשון לציון דוא"ל: MERAV.FARAGI@GMAIL.COM</p> | <p>שם: מירב פרג'י קמיל</p> | 21. |
| <p>טלפון 1: 0522619918 טלפון 2: 052332279 פקס: 153-8-9451355</p> | <p>כתובת: שמשון הגיבור 1 תל אביב - יפ דוא"ל: ADIWK3@GMAIL.COM</p> | <p>שם: עדי וינשטוק</p> | 22. |
| <p>טלפון 1: 050-2907349 טלפון 2: פקס: 153-89380438</p> | <p>כתובת: חיים הרצוג 31 ראש העין דוא"ל: odedmalek@gmail.com</p> | <p>שם: עודד מלק</p> | 23. |
| <p>טלפון 1: 077-5080138 טלפון 2: 052-3436638 פקס: 09-7670196</p> | <p>כתובת: דונולו הרופא 23 תל אביב - י דוא"ל: info@greenbergs.co.il</p> | <p>שם: עמית גרינברג</p> | 24. |
| <p>טלפון 1: 03-5278227 טלפון 2: 0522725963 פקס: 03-5739899</p> | <p>כתובת: יגאל אלון 157 תל אביב - יפו דוא"ל: OFFICE@ERANOMER.CO.IL</p> | <p>שם: ערן עומר</p> | 25. |
| <p>טלפון 1: 053-8899360 טלפון 2: 03-6793000 פקס: 1533-9244924</p> | <p>כתובת: בזל 3 פתח תקוה דוא"ל: PINI@ARG.CO.IL</p> | <p>שם: פיני ארגוב</p> | 26. |
| <p>טלפון 1: 03-5373736 טלפון 2: 050-5296181 פקס: 03-6136889</p> | <p>כתובת: הנחושת בניין B 3 תל אביב - דוא"ל: INFO@RODITTIAP.COM</p> | <p>שם: רון רודיטי</p> | 27. |
| <p>טלפון 1: 03-6440306 טלפון 2: 050-5290029 פקס: 03-6440161</p> | <p>כתובת: אמירים 14 תל אביב - יפו דוא"ל: RAMI@363.CO.IL</p> | <p>שם: רמי סוויצקי</p> | 28. |

נספח א'

תאריך: 11/03/2026

רשימת מסמכים שיש להמציא לשמאי לצורך ביצוע הערכת הנכס:

1. לכלל הנכסים:

- נכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים - נסח טאבו עדכני ותשריט בית משותף.
- נכס הרשום ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י)/חברה משכנת: אישור זכויות עדכני מאת רמ"י ו/או חב' משכנת, חוזה חכירה/פיתוח, תשריט רמ"י/חברה משכנת.
- חוזה מכר מלא כולל נספחים ותשריטים.
- חשבון ארנונה אחרון.
- הסכם שיתוף (אם קיים).
- חוזה שכירות מלא (אם הנכס מושכר).
- לדירה בקומת מרתף/בקומת קרקע, דירת גן, דירת גג, בית צמוד קרקע, דירה ששטחה קטן מ-40 מ"ר: כל המסמכים המפורטים בסעיף 1, ובנוסף - היתר בנייה ותכנית הגשה מאושרת (גרמושקה מלאה).

2. בבניה עצמית:

- כל המסמכים המפורטים בסעיף 1 לעיל ובנוסף -
- אישור מרשות העתיקות (ככל שקיימת הערת אזהרה בדבר עתיקות).
- היתר בנייה ותכנית הגשה מאושרת (גרמושקה מלאה).

3. בהלוואות למטרת שיפוצים:

- כל המסמכים המפורטים בסעיפים 1 לעיל ובנוסף - חוזה שיפוצים/הצעת מחיר חתומים.

האמור לעיל אינו מהווה רשימה סגורה, וייתכן כי תידרשו להמציא לשמאי מסמכים נוספים.

הנדון: בקשה לקבלת אישור עקרוני להקצאת מסגרת אשראי

והסכמה בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א - 1981

1. הנו מבקשים בזאת מבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק"), להקצות לנו מסגרת אשראי שסכומה הכולל לא יעלה בכל עת על 600,000 ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), ממנה נבקש לקבל על פי בחירתנו אשראים ו/או הלוואות בגבול מסגרת האשראי ובמהלך תקופת מסגרת האשראי, לפי תנאי הלוואות ו/או האשראים הקיימים בבנק מעת לעת ביום קבלת ההלוואה או האשראי על ידינו (להלן: "ההלוואות"), וכנגד העמדת בטחונות לשביעות רצונו של הבנק ועמידה בכל הקריטריונים של הבנק לצורך קבלת מסגרת האשראי.
 2. הבנק רשאי לסרב ליתן לנו הלוואות בגבול מסגרת האשראי וכן רשאי הוא להקטין או לבטל את מסגרת האשראי, כן רשאי הוא שלא להעמיד לנו הלוואות אם בכל עת שהיא הבנק יקבע, כי כתוצאה משינוי כלשהו בהוראות הדין ו/או בהוראות/הנחיות בנק ישראל, העמדת הלוואה נוספת לרשותנו במסגרת האשראי הינה בלתי חוקית, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהסכם משכנתא מסגרת ו/או בחוזה ההלוואה ו/או בכל הסכם ו/או מסמך אחר עליו נחתום עם הבנק (להלן: "החוזים").
 3. הפרטים והנתונים שמסרנו ו/או הלוואות בגבול מסגרת האשראי נכונים והבנק יהיה רשאי לעשות בהם שימוש לצורך בדיקת הבקשה למתן אישור עקרוני להקצאת מסגרת אשראי לטובתנו. האישור העקרוני לבקשה זו, אם ינתן, מותנה בכך שכל הנתונים שנמסרו על ידנו אכן יאומתו במסמכים שנתבקש להמציא לבנק, ואכן נמצאי בפועל ו/או בכל דרך אחרת כפי שנידרש ע"י הבנק וכן בתנאי שלא יתגלו לבנק נתונים משמעותיים נוספים שלא פורטו בבקשה זו.
 4. פרטיות ושימוש במידע
 - א. הרינו לאשר כי ידוע לנו שעל המידע שיימסר על ידינו לבנק וכן מידע נוסף שייאסף אודותינו על ידי הבנק בקשר עם הבקשה ו/או ההלוואות ו/או מסגרת האשראי יחולו הוראות מדיניות הפרטיות של הבנק, הזמינה בכתובת: www.leumi.co.il (להלן: "מדיניות הפרטיות"), וכי אנו מסכימים לתנאיה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי המידע האישי אודותינו נמסר לבנק מרצוננו ובהסכמתנו, וכי לא נוכל לקבל את השירותים המבוקשים אם נבחר שלא למסור את המידע האישי הנדרש. המידע האישי ישמש את הבנק לצורך בחינת הבקשה וקביעת תנאי הלוואה והריבית, מתן השירותים, קבלת החלטות בדבר מתן שירותים בעתיד ולמטרות נוספות, וכן עשוי להיות מועבר לצדדים שלישיים, והכל כמפורט במדיניות הפרטיות. המידע האישי יוחזק במאגרי המידע שהבנק הוא בעל השליטה בהם, ויעובד על ידינו או על ידי מי מטעמו. בהתאם להוראות הדין, ידוע לנו כי באפשרותנו לבקש לעיין במידע האישי המוחזק במאגרי הבנק ולבקש לתקנו בניסיונות מסוימות, באמצעות דרכי ההתקשרות המפורטות במדיניות הפרטיות. יובהר כי האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מתוקפה של כל הוראה אחרת בינינו לבין הבנק, לרבות במסמכי ההלוואה.
 - ב. ידוע לנו כי הבנק רשאי למסור מידע אודותינו ו/או בקשר עם ההלוואה ו/או הביטוחים שערכנו או נערוך בקשר עם ההלוואה ו/או המצב הביטוחי שלנו או של הנכס כפי שיהיו מעת לעת, לכל חברת ביטוח ו/או סוכנות ביטוח (להלן: "המבטח") שתבטח את הנכס ו/או את חיי הלויים בביטוח חיים וכן לגופים אשר עמם המבטח/היתקשר מעת לעת וכן למשרד הבינוי והשיכון ו/או למשרד האוצר ו/או לכל גוף הקשור במימון חלק כל שהוא מההלוואות ו/או לגופים להם רשאי הבנק להעביר מידע בהתאם למסמכים עליהם נחתום. הבנק יהיה רשאי לקבל מכל גוף כאמור, והנכם מאשרים בזאת לכל גוף כאמור למסור לבנק, מידע, נתונים ומסמכים אודות הלקוחות ו/או ההלוואות ו/או הנכס, וזאת בהתייחס למידע, נתונים ומסמכים המצויים ו/או שיהיו מצויים בידי הגוף מוסר המידע כאמור, לרבות מידע שחלה עליו חובת סודיות ו/או חובת מכוח חוק הגנת הפרטיות.
 - ג. ידוע לנו כי הבנק רשאי למסור את הפרטים והנתונים אודותינו ו/או בקשר עם הבקשה ו/או ההלוואות ו/או הביטוחים שערכנו או נערוך בקשר עם ההלוואות ו/או המצב הביטוחי שלנו או של הנכס, למעלות סוכנות לביטוח בע"מ, סוכנות ביטוח בשליטת הבנק, ולרבות כל מי מטעמה ו/או חברות/ביטוח כמתואר/עמה מעת לעת (להלן: "סוכנות הביטוח") לצורך קבלת הצעות בקשר למוצרי ביטוח חיים ו/או נכס, וסוכנות הביטוח תהיה רשאית לפנות אלינו בעניין זה מעת לעת, והכל בכפוף לכל דין. ידוע לנו כי איננו מחויבים לרכוש מוצרי ביטוח מסוכנות הביטוח וכי באפשרותנו לפנות לכל חברת ביטוח או סוכנות ביטוח אחרת לצורך קבלת הצעת מוצרי ביטוח חיים ו/או נכס, לפי שיקול דעתנו. ידוע לנו כי אנו רשאים בכל עת להודיע על רצוננו שלא יועבר מידע בענייננו לסוכנות הביטוח לצורך קבלת הצעות כאמור בסעיף זה, וזאת באמצעות דרכי ההתקשרות המפורטות בלשונית "דברו איתנו" באתר לאומי: <https://www.leumi.co.il>.
 - ד. ידוע לנו כי במקרה שלא תומצא לבנק פוליסת ביטוח חיים ו/או נכס מתאימה ו/או אישור בדבר חידוש פוליסה מתאימה ו/או במקרה שבו פוליסת ביטוח חיים ו/או נכס כאמור בוטלה ולא הומצאה חדשה, כנדרש במסמכי ההלוואה, הבנק יהיה רשאי למסור את פרטיו ואת הנתונים הנדרשים אודותינו ו/או אודות הנכס ו/או אודות ההלוואה לסוכנות הביטוח ו/או לכל חברת ביטוח, לצורך הנפקה יזומה או חידוש יזום של פוליסת ביטוח על ידי הבנק, והכל כמתואר במסמכי ההלוואה, ו/או בקשר עם עדכונים שוטפים שנדרשים במסגרת פוליסת ביטוח החיים ו/או הנכס שתופק. אין באמור בסעיף זה בכדי לחייב את הבנק לפעול בקשר עם האמור בו, אלא כפי שמפורט במסמכי ההלוואה.
 - ה. ככל שהבקשה מוגשת על ידינו גם עבור צד ג' ו/או שיועבר על ידינו לבנק מידע בנוגע לצד ג' כלשהוא, הרינו לאשר שכל מידע, הסכמה, הצהרה ומסמך שניתנו ו/או יינתנו על ידינו לבנק, ייחשבו לכל דבר ועניין כאילו ניתנו גם על ידי כל צד ג', וכל מידע, הודעה ומסמך שיועברו אלינו על ידי הבנק, ייחשבו לכל דבר ועניין כאילו הועברו על ידי הבנק גם לכל צד ג'. לפיכך, בין היתר, ידוע לנו כי עלינו לוודא כי פנייתנו לבנק נעשית רק לאחר שבידינו הרשאות מתאימות מכל צד ג' כאמור, לרבות בנוגע לאופן השימוש במידע על ידי הבנק, וכן עלינו לוודא כי פנייתנו תיעשה בהתאם להרשאות אלו.
 5. דגשים בנוגע לבקשה לאישור עקרוני המוגשת על ידכם
 - א. הנכם מאשרים כי הפרטים והנתונים שמסרתם ו/או שתמסרו לבנק הינם נכונים והבנק יהיה רשאי לעשות בהם שימוש כמפורט בתנאים אלו.
 - ב. ידוע לכם כי האישור העקרוני לבקשה זו, אם יינתן, מותנה בכך שכל הנתונים שמסרתם אכן יאומתו במסמכים שתמציאו לבנק, לפי בקשתו, וכן בתנאי שלא יתגלו לבנק נתונים משמעותיים נוספים שלא פורטו בבקשה זו, וכי תחתמו ותמציאו מסמכים ותעמידו בטוחות ובטחונות על פי דרישת הבנק.
 - ג. במידה ואין באפשרות הבנק לתת אישור עקרוני בהתאם לבקשה שהוגשה על ידכם, הנכם מאשרים לבנק לבחון את הבקשה באמצעות שינוי של חלק מהנתונים שהתבקשו על ידכם (כך למשל סכום הלוואה שונה / תקופת הלוואה שונה / סכומים שונים בתמהיל מסלולי ההלוואות וכיו"ב), וכי ככל שהאמור יאושר על ידי הבנק, יועבר אליכם אישור עקרוני שמתייחס לנתוני הבקשה, כפי שהם עודכנו כאמור.
 - ד. לצורך הפקת דפי מידע בקשר עם ההלוואות, ככל שאלו יועמדו לנו על ידי הבנק, נהיה רשאים לקבל כרטיס מידע, וזאת באמצעות פנייה למוקד שירות הלקוחות בטלפון *6062 או באחת מנציגות המשכנתאות בבנק. לווים שברשותם כרטיס אשראי ו/או כרטיס למשיכת מזומנים ו/או כרטיס מידע שהונפק על ידי הבנק בחשבון המתנהל בבנק, יכולים לקבל באמצעות מידע על כל ההלוואות שהועמדו על ידי הבנק ושהתשלומים בגינם מחויבים באותו חשבון, ללא צורך בכרטיס מידע נוסף. גישה למידע כאמור קיימת גם באמצעות האינטרנט, וזאת ללווים שלהם חשבון המתנהל בבנק אשר יש להם גישה אליו באמצעות האינטרנט.
- הנכם מאשרים כי ידוע לכם כי אין בהגשת בקשה זו ו/או באישורה העקרוני (ככל שיינתן) ו/או במידע שנמסר לכם בקשר עם ההלוואות ו/או במסמכים שיועברו על ידכם בבקשה אליהן, משיום התחייבות כלשהי של הבנק להעניק לכם את מסגרת האשראי ו/או את ההלוואות ו/או התחייבות כלשהי לגבי תנאי ההלוואות ו/או המועדים בה יינתנו ו/או כל דבר אחר בקשר עם ההלוואות.

חתימת המבקשים

| תאריך | תאריך | שם + חתימה | שם + חתימה |
|-------|-------|------------|------------|
| | | | |



דף הסבר - עמלות פרעון מוקדם

לקוחות נכבדים,

נגיד בנק ישראל קבע **בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב - 2002** (להלן: "צו הבנקאות") נוסחה לחישוב עמלת פרעון מוקדם המביאה לידי ביטוי חלק מההפסד הכלכלי שנגרם לבנק בעקבות הפרעון המוקדם של הלוואה, הנעשה על ידי הלקוח, לפני מועד הפרעון המוסכם בין הלקוח לבנק. לגבי רוכשי דירות שקיבלו את הלוואתם בתקופה שבין 16.11.1981 לבין 10.7.1989, חישוב עמלות הפרעון המוקדם נעשה גם על פי חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה, התשנ"ג - 1993).

להלן פירוט רכיבי עמלת הפרעון המוקדם, העשוי לעזור לכם בקבלת החלטה על המועד הטוב ביותר לביצוע הסילוק:

1. עמלה תפעולית (דמי טיפול)

העמלה נגבית בגין העלות התפעולית של הפעולה, בסכום המירבי שנקבע ע"י המפקח על הבנקים העומד היום על סך 60.00 ש"ח. המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מזמן לזמן.

2. עמלת אי הודעה מוקדמת

עמלה בגובה **0.1%** מהסכום הנפרע, כפיצוי על ההפסד שנגרם לבנק בגלל חוסר יכולתו למחזר בזמן את הכספים שנפרעו (במקרה זה יאלץ הבנק להשקיע את הכסף לטווח קצר ובתנאים נחותים מאשר שיעור הריבית בהלוואה). רכיב זה מתבטל, אם הלווים נותנים לבנק הודעה מוקדמת, בהתראה של לפחות **10 ימים מראש**, על כוונתם לסלק (סילוק מלא / חלקי) את הלוואה, ובתנאי שהתשלום ע"ח הסילוק יבוצע החל מהיום ה- **11** מיום מתן ההודעה ועד ל- **45 ימים מיום מתן ההודעה**. הודעה מוקדמת שלא מקיימת דרישה זו, לא תחשב כהודעה מוקדמת לצורך חיוב בעמלת אי-הודעה מוקדמת, ותגרום לחיוב הלווה בעמלה זו.

ההודעה המוקדמת יכול שתיתן באחת מהדרכים הבאות:

- (1) על ידי מסירתה בכתב באחד מסניפי הבנק.
- (2) במשלוח בדואר לכתובת ת.ד. 8088, לוד מיקוד 7129102, ורואים את ההודעה המוקדמת כנמסרה ביום שנתקבלה בבנק, ובדואר רשום - 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.
- (3) באמצעות פקסימיליה למספר 077-8080597.
- (4) באמצעות שיחה טלפונית למרכז שירות הלקוחות בבנק, בטלפון *6062.
- (5) לבעלי חשבון בלאומי, באמצעות "כתוב לבנקאי" באפליקציית לאומי.

עמלה זו לא תיגבה במקרה בו ממוחזרת הלוואה באמצעות הבנק, דהיינו במקרה בו מעמיד הבנק הלוואה חלופית לצורך הפרעון המוקדם של הלוואה הנפרעת, וכך בפרעון מוקדם המבוצע במקרה של פטירת הלווה.

3. עמלת היוון

העמלה נגבית בגין ההפסד שנגרם לבנק כתוצאה מהפרש בין שיעור הריבית בהלוואה במועד הפרעון המוקדם לבין הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם או כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה לבין שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם, לפי הנמוך מביניהם (לעניין זה, ראה גם סעיף 4 להלן). חישוב עמלה זו מבוצע בדרך ההיוון, כפי שנקבע בנוסחה ע"י המפקח על הבנקים.

למען הסר ספק מובהר, כי אם ללווים הועמדו מכוח חוזה הלוואה אשראים הנבדלים בתנאיהם ו/או אם הועמדו להם אשראים זהים בתנאיהם במועדים שונים, לרבות במקרים בהם אשראים כאמור תוארו בחוזה הלוואה כ"חלק הלוואה", כל אחד מהאשראים הנ"ל מהווה לצורך חישובה של עמלת היוון בהנפקות הלוואה נפרדת לכל דבר. כפועל יוצא, חישוב קיומם של הפרשי היוון במקרה של פירעון מוקדם מלא או חלקי של אחד מהאשראים הנ"ל ייעשה בנפרד מחישובם של הפרשי היוון בגין פירעון מוקדם מלא או חלקי של אשראים אחרים המועמדים מכוח חוזה הלוואה הנפרעים באותו מועד. על כן, גם אם חישוב הפרשי היוון בגין פירעון מוקדם של אשראי מסוים ילמד כי קיימת "יתרת סכום מהוון", כמשמעות מונח זה בסעיפים (ב7)-(ג) לצו הבנקאות, יתרת הסכום המהוון הנ"ל לא תקוזז מעמלת פירעון מוקדם כלשהי הנגבית בגין פירעון/המוקדם במקביל של אשראים אחרים שהועמדו מכוח חוזה זה, לרבות, מעמלת היוון העשויה להיגבות בהתאם לסעיפים (33)-(4) לצו הבנקאות בגין הפירעון המוקדם במקביל של אשראים אחרים שהועמדו מכוח חוזה הלוואה.

3.1. כאשר שיעור הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם נמוך משיעור הריבית על הלוואה במועד הפרעון המוקדם, תיגבה עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם. עמלה זו תחושב בהתאם לנוסחה הקבועה בצו הבנקאות.

3.2. על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, אם שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה נמוך משיעור הריבית על הלוואה במועד העמדת הלוואה, תיגבה עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום העמדת הלוואה. עמלה זו תחושב בהתאם לנוסחה הקבועה בצו הבנקאות. לא פורסמה הריבית הממוצעת נכון למועד העמדת הלוואה, יראו את הריבית החלה על הלוואה, במועד העמדת הלוואה, כריבית הממוצעת נכון למועד העמדת הלוואה.

3.3. הבנק יגבה בפועל את העמלה הנמוכה מבין העמלה האמורה בפסקת משנה 3.1 והעמלה האמורה בפסקת משנה 3.2 לעיל.

3.4. 3.4.1. בהלוואות מכספי הבנק, שניתנו כהלוואות משלימות, לזכאי משרד השיכון, ובנוסף הלוואה מוכוונת, שקיבל, יש להפחית מהסכום שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:

- 10% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שנה אך פחות משנתיים מיום מתן הלוואה.
- 20% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שנתיים אך פחות משלוש שנים מיום מתן הלוואה.
- 30% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מארבע שנים מיום מתן הלוואה.
- 40% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום ארבע שנים או יותר מיום מתן הלוואה.

3.4.2. בכל הלוואות האחרות מכספי בנק, יש להפחית מהסכום שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:

- 20% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מחמש שנים מיום מתן הלוואה.
- 30% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום חמש שנים או יותר מיום מתן הלוואה.

1 "הסכום הנפרע" - סכום הקרן הנפרע בפרעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין, לפי העניין, ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפרעון המוקדם.
 2 "ריבית ממוצעת" - הריבית האחרונה הידועה, שפרסם המפקח על הבנקים, ב- 10 לחודש או בכל מועד אחר שייקבע ע"י בנק ישראל, ושהודעה עליה ניתנה לתאגידים הבנקאיים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן הלוואות מוכוונות, שנתנו תאגידים בנקאיים או לפי חישוב אחר, והכל כפי שקבע המפקח באישור ועדת הכספים. המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעת בהתאם לתקופות שונות ולמגורים שונים של הלוואות.

3 "הלוואה משלימה" - הלוואה שאינה הלוואה מוכוונת, שניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי למי שזכאי להלוואה מוכוונת, בנוסף להלוואה המוכוונת ולאותה מטרה ללא תלות במועד שבו ניתנה הלוואה.

4 "הלוואה מוכוונת" - הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות המנויה בתוספת, לצו הבנקאות, בין אם ניתנה בפקדונות למתן הלוואות של הגופים האמורים ובין אם ניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי.



- 3.5. חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה), התשנ"ג-1993, מקל עם רוכשי דירות מגורים שקיבלו את הלוואתם בין ה- 16.11.1981 עד ה- 10.7.1989.
- 3.5.1. כאשר מחיר הדירה ביום רכישתה היה נמוך מ- \$85,000 ושיעור ריבית ההלוואה עולה על 7.5%, יחושבו הפרשי היוון בין הריבית הממוצעת לבין ריבית של 7.5% בלבד (ולא לפי שיעור הריבית הקבוע בחוזה ההלוואה). לסכום זה תתווסף עמלה השווה לשלושה חודשי ריבית על יתרת הקרן ביום הפירעון, בהתאם לאחוז הריבית המקורית הקבוע בחוזה ההלוואה. על עמלה זו יחושבו ההפחתות בהתאם לסעיפים 3.4.1 ו- 3.4.2 לעיל.
- העמלה שהלקוח יחויב בפועל תהיה הנמוכה מבין (א) העמלה המפורטת בסעיף 3.1 או 3.2 לעיל, לפי העניין, לבין (ב) העמלה המפורטת בסעיף זה.
- 3.5.2. כאשר מחיר הדירה ביום רכישתה היה גבוה מ- \$85,000 ושיעור ריבית ההלוואה עלה על 10%, יחושבו הפרשי היוון בין הריבית הממוצעת לבין הריבית הקבועה בחוזה ההלוואה כאשר בגין פער הריבית המתייחס לריבית העולה על 10% תינתן הנחה בגובה שליש. על סכום זה יחושבו ההפחתות בהתאם לסעיפים 3.4.1 ו- 3.4.2 לעיל.
- 3.6. נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב העמלה האמורה בסעיף 3.1 ו- 3.2 לעיל, על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנתרה עד יום הפרעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה של הלוואות בריבית משתנה, כמפורט להלן - לתקופה שנתרה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.
- 3.7. היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם (ככל שנעשה חישוב לפי סעיף 3.1 לעיל) או גבוה או שווה לשיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (ככל שנעשה חישוב לפי 3.2 לעיל), הרי שיתרת הסכום המהווה לפי סעיף 3.1 לעיל, לפי העניין, תקוזז מסכום העמלות שבסעיף 1 לעיל (עמלה תפעולית), סעיף 2 לעיל (עמלת אי-הודעה מוקדמת) וסעיף 5 להלן (עמלת מדד ממוצע).
- 4. הלוואות בריבית משתנה**
- בהלוואות בהן שיעור הריבית משתנה במהלך חיי ההלוואה, כאשר שיעור הריבית המשתנה אינו ידוע בעת העמדת ההלוואה.
- 4.1. לצורך חישוב עמלת היוון כמפורט בסעיף 3.1 ו- 3.2 לעיל, יתייחס יתרת הקרן במועד שבו חל או היה יכול לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע.
- 4.2. לא תיגבה עמלת היוון בהלוואות, בהן מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או כאשר הם ידועים, אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (לדוגמא, הלוואה בריבית על בסיס הפריים).
- 4.3. נעשה הפרעון המוקדם ביום שינוי הריבית - תיגבה עמלה תפעולית בלבד (סעיף 1 לעיל) - (לדוגמא, הלוואה בריבית משתנה כל שנה / משתנה כל שנתיים, כאשר הפרעון הינו ביום שינוי הריבית).
- 4.4. לצורך חישוב העמלה המפורטת בסעיף 3.1, ו- 3.2 לעיל ולצורך האמור בסעיף 3.7 לעיל, יראו את הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון כריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה.
- 5. עמלת מדד ממוצע**
- בהלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן תגבה עמלה נוספת בגובה הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב- 12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפרעון. עמלה זו נגבית רק כאשר הפרעון הוא בין ה- 1 ל- 15 בחודש לפני הצהריים. לעומת זאת, כאשר הפרעון מתבצע במחצית השנייה של החודש, דהיינו מה- 16 ועד ל- 31 בחודש לפני הצהריים, הלווים פטורים מתשלום זה, אולם יש לציין כי הפרעון המוקדם מבוסס על המדד הידוע.
- 6. הלוואות במט"ח**
- בהלוואות במט"ח, נוסף על העמלות המפורטות בסעיף 1-2 לעיל, כאשר הלווה נתן הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים, תגבה עמלה בגובה הפרשי השער, שבין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם, לבין שער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. לענין סעיף זה יראו כיום עסקים כל יום שבו נערך מסחר במט"ח הן בארץ והן בחו"ל.
- משמעות האמור לעיל היא כי כאשר יבוצע פירעון במתן הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים (עיתוי הפירעון המוקדם) חשבון סופי (הכולל תשלום העמלה הנ"ל) יוכל להיערך רק בתום שני ימי עסקים (עיתוי תשלום העמלה).
- עמלה בגובה הפרשי השער לא תתווסף לעמלת פירעון מוקדם בעת מימוש משכנתא/משכון על דירה יחידה.
- 7. הלוואות מוכוונות**
- בפרעון מוקדם של הלוואות מוכוונות לא תגבה עמלת פרעון מוקדם, על כל רכיביה.
- 8. פרעון מוקדם חלקי**
- 8.1. בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים מסוימים (כגון: קיצור תקופת ההלוואה על ידי פרעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי הבנק לחשב את העמלה (על פי הנוסחה) בגין ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפרעונו הוקדם.
- 8.2. בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, יחשב הבנק את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של ההלוואה אשר נפרע בפרעון מוקדם.
- 8.3. מבלי לפגוע באמור לעיל, אם יבוצע פרעון מוקדם חלקי, תתקצר תקופת ההלוואה. עם זאת, הלווה יהיה רשאי לפנות בכתב לבנק בתוך 10 ימים ממועד ביצוע הפרעון המוקדם החלקי כאמור, ולבקש כי תקופת ההלוואה לא תתקצר, אלא יוקטנו התשלומים החודשיים, באופן יחסי לאור הפרעון המוקדם החלקי כאמור, וזאת עד תום תקופת ההלוואה.
- 9. פרעון מוקדם עקב ביצוע (מימוש) משכנתא/משכון על דירה יחידה**
- בחוק הבנקאות (שירות ללקוח) (תיקון מס' 17), התשע"ב - 2011 (להלן: "החוק"), נקבע כי תאגיד בנקאי לא יהיה רשאי לגבות עמלת פירעון מוקדם בעת ביצוע (מימוש) משכנתא או בעת מימוש משכון על דירה יחידה המשמשת למגורים של יחיד (להלן: "הדירה"), אם המשכנתא/המשכון נרשמו להבטחת הלוואה לדור, אלא אם התקיימו אחד מהתנאים הבאים:
1. התמורה שהתקבלה בעת מכירת הדירה עולה על 2.5 מיליון ש"ח, כשהסכום צמוד למדד וניתן לעדכון, כמפורט בחוק.
 2. ככל שהתמורה שהתקבלה בעת מכירת הדירה עולה על מלוא חוב ההלוואה ולא עולה על הסכום הנקוב בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה לגבות עמלת פירעון מוקדם וזאת בסכום שהינו עד לסכום הפרש שבין התמורה בעת מכירת הדירה לבין מלוא החוב בהלוואה.
- עמלת הפרעון המוקדם שתיגבה במקרים כאמור תבוצע בהתאם לסעיף 3 לעיל (עמלת היוון).
- 10. מתן אישור לסילוק ההלוואה על ידי הבנק**
- לאחר ביצוע פירעון מלא של ההלוואה, ימסור הבנק ללווה אישור סילוק בו יכתב כי הלווה פרע את מלוא ההלוואה, ואם הנכס המשועבד אינו משועבד לטובת הבנק להבטחת הלוואות אחרות שטרם נפרעו, יציין הבנק באישור כי אין לו אינטרס בנכס ששועבד לטובתו להבטחת ההלוואה וכי הבנק מחויב לבטל את השעבודים בגין ההלוואה תוך פרקי הזמן המפורטים בסעיף 9א. לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א - 1981.
- תנאי עמלת הפרעון המוקדם לרבות התנאים לגבייתו/או לשיעורו/או לתשלומה/או כל פרט הכלול בדף הסבר זה עשויים להשתנות בהתאם לקביעת בנק ישראלי (או כל רשות מוסמכת אחרת) מזמן לזמן, וכל תיקון/או שינוי כאמור יחייבו את הלווה בכל עת. הבנק יגבה את השיעורים והסכומים המירביים של עמלת הפרעון המוקדם כפי שיהיו מעת לעת. במקרה של סתירה בין המתפרסם לעיל לבין צו הבנקאות, יקבע נוסח הצו, או כל חוק, או הוראת שעה, כפי שיהיו בתוקף מפעם לפעם.**
- נבהיר כי האמור לעיל הינו מידע אשר נועד למתן פרטים בדבר עמלת הפרעון המוקדם ודרך חישובה ואולם, הבנק אינו ולא יהיה אחראי בכל דרך



לאומי למשכנתאות

שהיא לשקילת הכדאיות לביצוע פרעון מוקדם בהלוואה, ולרבות לעניין מועד ביצוע הפרעון המוקדם, סכומו ובחירת ההלוואה בה ייזקף סכום הפרעון המוקדם, שהינם באחריותו הבלעדית של הלווה.

לפרטים נוספים ובירורים בנושא עמלת פרעון מוקדם ניתן לפנות למוקד שירות הלקוחות בטל' 6062* או 077-8038111



דוגמאות לחישוב שיעור עמלת פרעון מוקדם (להמחשה בלבד)

סכום ההלוואה - 100,000 ש"ח; שיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם - 6.5%; תקופה ההלוואה - 20 שנים.

| עמלת אי הודעה מוקדמת (בש"ח) | | | עמלת היוון (בש"ח) | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--|---|---------------------------------|
| בתום 10 שנים ממתן ההלוואה | בתום 4 שנים ממתן ההלוואה | בתום שנתיים ממתן ההלוואה | עמלה תפעולית (בש"ח) | בתום 10 שנים ממתן ההלוואה | בתום 4 שנים ממתן ההלוואה | בתום שנתיים ממתן ההלוואה | שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד העמדת ההלוואה** / במועד שינוי שיעור הריבית האחרון*** | שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד הפרעון המוקדם | סוג ההלוואה |
| 65.66 | 88.86 | 94.79 | 60 | 5,585.22 | 13,399.44 | 19,879.74 | 7% | 4% | ריבית קבועה |
| 65.66 | 88.86 | 94.79 | 60 | 2,342.72 | 5,763.08 | 8,617.87 | 5% | 4% | ריבית קבועה |
| 65.66 | 88.86 | 94.79 | 60 | 4,787.33 | 10,049.58 | 15,903.79 | 7% | 4% | ריבית קבועה משלימה לזכאות |
| 65.66 | 88.86 | 94.79 | 60 | 2,008.05 | 4,322.31 | 6,894.29 | 5% | 4% | ריבית קבועה משלימה לזכאות |
| 0 | 88.86 | 94.79 | 60 | 0 | 1,710.46 | 6,390.08 | 7% | 4% | משתנה כל חמש שנים |
| 0 | 88.86 | 94.79 | 60 | 0 | 689.64 | 2,612.25 | 5% | 4% | משתנה כל חמש שנים |
| 0 | 88.86 | 94.79 | 60 | 0 | 1,282.84 | 5,112.06 | 7% | 4% | משתנה כל חמש שנים משלימה לזכאות |
| 0 | 88.86 | 94.79 | 60 | 0 | 517.23 | 2,089.80 | 5% | 4% | משתנה כל חמש שנים משלימה לזכאות |

* בהלוואה בריבית משתנה - שיעור הריבית בהלוואה שהינו לאחר שינוי הריבית האחרון.

** בהתייחס להלוואה בריבית קבועה.

*** בהתייחס להלוואה בריבית משתנה כל חמש שנים.

הבהרות ביחס לדוגמאות:

- הדוגמאות מתייחסות לפרעון מוקדם של מלוא סכום יתרת ההלוואה המבוצע במחצית השנייה של החודש.
- העמלה התפעולית אינה משתנה בהתאם למועד פרעון ההלוואה.
- הסכומים המפורטים לעיל ביחס לעמלת היוון ועמלת אי-הודעה מוקדמת מחושבים על יתרת הקרן הלא צמודה. בעת הפרעון יחושב סכומם על סכום הקרן הנפרע בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת ריבית שנצברו עד יום הפרעון המוקדם.
- פרעון במחצית הראשונה של החודש יכלול גם עמלת מדד ממוצע.

אישור הלווים: (רק במקרה של מסירת דף הסבר זה בסניף) מאשר קבלת דף ההסבר בסניף.

הלווים:

| | | | | | |
|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| שם + חתימה | תאריך | שם + חתימה | תאריך | שם + חתימה | תאריך |
| שם + חתימה | תאריך | שם + חתימה | תאריך | שם + חתימה | תאריך |