

## תדריך ללווה - הלוואות לדיור

### לקוח נכבד,

בתדריך זה מפורטים ההליכים שעליך לבצע והמסמכים שעליך להמציא לצורך קבלת הלוואתך אצלנו. עלינו להבהיר כי דף זה הינו תדריך בלבד, אינו מחייב את הבנק לתת את הלוואה ונועד לסייע לך בהבנת ההליך הקשור בביצוע הלוואה.

### 1. תהליך בקשת הלוואה

עליך להגיש לבנק בקשה לקבלת הלוואה. בבקשה יפורטו בין השאר סוגי הלוואות שהנך מבקש, פרטים על הדירה נשוא הלוואה, פרטים על מקורות המימון, ופרטי הערבים שאתה מציע לבנק לגבי אותה הלוואה כנדרש בבקשה להלוואה. לטופס הבקשה יש לצרף את המסמכים הבאים:

- א. חוזה רכישת דירה (או תכנית והיתר בניה) - כתנאי לתחילת הטיפול בבקשת הלוואה, יש להמציא לבנק העתק מחוזה רכישת הדירה או צילום מאומת ע"י עו"ד.
- אם הנך בונה בבנייה עצמית או מרחיב דירה עליך להמציא לבנק תכנית בניה מאושרת בתוקף והיתר בניה. במקרה של שיפוצים - הסכם שיפוצים/הצעת שיפוצים חתומה ע"י עוסק מורשה.
- ב. אם הדירה הנרכשת או הקרקע עליה מתבצעת הבניה רשומה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) - יש להמציא נסח שניתן להשיג בטאבו. אם הדירה או הקרקע רשומה בחברה משכנת או ברשות מקרקעי ישראל, יש להמציא אישור מהם המעיד על הבעלים הרשומים וקיום/אי קיום שיעבודים. אם הדירה או הקרקע הנרכשת הינה רכישה ישירה מחברה משכנת או מרשות מקרקעי ישראל, יש להמציא חוזה רכישה.
- ג. אנו נבקש ממך להוכיח את הכנסתך והכנסת הערבים. על כן דרוש לשכירים שלושה תלושי משכורת אחרונים ודפי חשבון הבנק המכילים נתונים מצטברים של שלושת החודשים האחרונים, במקרים מסוימים תידרש להמציא טופס 106 לצורך הוכחת ההכנסה. לעצמאים - שומה אחרונה של מס הכנסה ואישור רואה חשבון או יועץ מס על גובה ההכנסה המוצהרת בגין השנה השוטפת.
- ד. תעודת זכאות - (להלוואות מכוונות בלבד) זוהי תעודה או הפניה ממוסד או חברה ממשלתית כגון: משרד הבינוי והשיכון, חב' עמידר, חב' עמיגור, משרד הביטחון וכו'. תעודת הזכאות ניתנת למשתייכים לאחת מהקבוצות הבאות: זוגות צעירים, עולים חדשים, הטבת תנאי דיור, צפיפות דיור+3, רוכשי דירות באיזורי פיתוח, או כל קבוצה אחרת הנקבעת כזכאית לסיוע ממשלתי בדיור. הבנק הוסמך ע"י משרד הבינוי והשיכון לטפל בהרשמת כל הזכאים.

### 2. תהליך קבלת הלוואה

לאחר אישור הלוואה, תידרש להמציא מסמכים ואישורים שישמשו להכנת תיק הלוואה כנדרש לרבות הבטחונות שידרשו ממך כבטחון לפרעון הלוואה.

- א. כדי לדעת את שווי הנכס שבנינו אתה מבקש את הלוואה תידרש על ידי הבנק להמציא שמאות על הנכס אצל שמאי המקרקעין המקובלים על הבנק.
- אין בשמאות שתומצא לבנק כדי להטיל על הבנק אחריות על אופן עבודת השמאי או אחריות מכל מין וסוג שהוא.
- באפשרותך לבצע על חשבונך בדיקות ביקורת מבנים ו/או בדיקות נוספות ו/או אחרות לגבי הנכס.
- ב. שעבוד הנכס - יש למשכן את הנכס הנרכש לטובת הבנק באחת מהצורות הבאות:
  1. רישום משכנתא - רישום משכנתא אפשרי באותם מקרים בהם הנכס רשום בטאבו ע"ש הלווה. הרישום מתבצע במשרדי רשם המקרקעין (טאבו) על ידך וזאת על פי שטר משכנתא הנמסר ללווה בבנק.
  2. התחייבות לרישום משכנתא/רישום הערת אזהרה - במקרים בהם לא ניתן לרשום משכנתא בעת בצוע הלוואה דורש הבנק לקבל התחייבות של מוכר הנכס - בעל הקרקע. על פי התחייבות זו תירשם המשכנתא לטובת הבנק כאשר יתאפשר רישום הנכס בטאבו על שם רוכש הדירה. ההתחייבות תרשם על ידך בצורת "הערת אזהרה" לטובת הבנק במשרדי רשם המקרקעין (טאבו) באמצעות טפסים הניתנים בבנק. בנוסף לכך, עליך לרשום "הערת אזהרה" לטובתך על סמך חוזה המכר הקיים בינך לבין מוכר הדירה לשם הבטחת זכויותיך. רישום ההערה כנ"ל יהיה בטאבו.
  3. התחייבות חברה משכנת/רשות מקרקעי ישראל - באותם מקרים בהם הנכס רשום בחברה משכנת/רשות מקרקעי ישראל ע"ש הלווה או רכישת דירה יד ראשונה מחברה משכנת עליך להמציא לבנק התחייבות החברה/הרשות לרישום משכנתא, לשם קבלת ההתחייבות עליך להצטייד בהפניה מאת הבנק.

4. באותם מקרים בהם הנכס רשום בחברה משכנת/רשות מקרקעי ישראל ועדיין לא ניתן להמציא התחייבות החברה/הרשות תידרש לחתום על תצהיר שתמציא לבנק על התחייבותך להמציא לנו התחייבות לרישום משכנתא של חברה משכנת או הרשות. עו"ד המטפל בעסקה יחתום על הודעה המעידה שאין מניעה לביצוע העסקה.

הנוסחים יהיו כפי הנוסח המקובל בבנק. כמו כן, המוכרים והלווים יחתמו על התחייבות להחזרת כספי ההלוואה במקרה שהעסקה תבוטל.

ג. הודעת משכון - בכל מקרה בו לא ניתן לרשום משכנתא בלשכת רישום מקרקעין על הנכס, הינך נדרש בזה לשעבד לטובת הבנק את זכויותיך החוזיות בנכס, לצורך כך יהיה עליך לחתום על הודעת משכון לטובת הבנק.

הודעת משכון זו תירשם על ידך בלשכת רשם המשכונות לפני ביצוע ההלוואה.

ד. יפוי כח נוטריוני - על מנת להבטיח שרישום המשכנתא אמנם יתבצע בעתיד, דורש הבנק ליפות את כוחם של נציגיו לעשות זאת. נוסח יפוי הכח ניתן בבנק והנך נדרש לחתום עליו בפני עורך דין - נוטריון.

במידה והינך נותן יפוי כח משותף לחברת הבניה ולבנק, אין צורך ביפוי כח נוסף, אם יפוי הכח המשותף עונה לדרישות הבנק. הפרטים ביפוי הכח חייבים להיות מודפסים (לא בכתב יד).

ה. בכל מקרה של רכישת דירה או נדל"ן אחר הבנק יעביר את כספי ההלוואה לידי המוכר.

### 3. **בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ה - 1974**

קבלן אינו רשאי לקבל מכס כספים מעל 7% ממחיר הדירה אלא אם המציא לכם אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "**החוק**").

הבטוחה יכולה להיות או הערת אזהרה הרשומה לטובתכם בלשכת רישום המקרקעין, כאשר הקרקע נקיה משעבוד, או ערבות בנקאית, או ערבות חברת ביטוח לפי החוק הנ"ל הכל בכפוף לקבוע בחוק ולדרישות הבנק.

אם הנכם מקבלים ערבות בנקאית מבנק כלשהו, עליכם "להסב" אותה לטובת הבנק על ידי המצאת הוראה בלתי חוזרת לתשלום הכספים לבנק.

- עליכם לוודא שקבלתם את אחת מהבטוחות הקבועות בחוק הנ"ל.

ביום 6.10.08 חל תיקון לחוק הנ"ל. התיקון לחוק חל על חוזי מכר שנכרתו החל ממועד זה.

אם רכשת דירה החל ממועד זה, אנא קבל עלון בעניין, וודא אם התיקון לחוק חל עליך.

תשומת לבך ש"הסדר שוברי התשלום" המופיע בעלון, יחול על הסכמי ליווי וחוזי מכר שנכרתו במסגרת פרויקט בנייה (ליווי פיננסי סגור) החל מהמועד הנ"ל.

### 4. **ביטוח**

#### א. **ביטוח נכס**

הבנק דורש מהלווים לבטח את המבנה (להלן: "**הנכס**") המשמש כבטחון להלוואה למעט בהלוואות שסכומן עד 30,000 ש"ח.

עליך לבצע הביטוח לשביעות רצון הבנק לפני ביצוע ההלוואה.

באפשרותך לבטח את הנכס באמצעות הבינלאומי - סוכנות לביטוח (2005) בע"מ (סוכנות ביטוח בבעלות הבנק).

**לחילופין הנך רשאי לבטח את הנכס בכל חברת ביטוח שתחפוץ בה, בכפוף להמצאת פוליסת ביטוח אשר תכלול קיומם של תנאים מסוימים, שיכללו בין היתר, סעיף שיעבוד לטובת הבנק, סעיף הודעת ביטול של 30 יום מראש, כיסוי נגד רעידת אדמה, נזקי מים ונזקי טבע אחרים.**

באפשרותך לבטח את הנכס לפי אחת מהחלופות הבאות

(1) ביטוח לפי ערך המבנה (לא כולל ערך קרקע).

(2) ביטוח עפ"י יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס ובתוספת עד 20% מהיתרה שהתקבלה.

עליך לקחת בחשבון שבמקרה זה עלול להיווצר מצב של ביטוח חסר (תת ביטוח), ובמקרה של נזק, תהיה מכוסה באופן חלקי בלבד (כיחס שבין סכום הביטוח לבין ערך המבנה).

בהלוואות בהן קיבל הבנק הערכת שמאי, הבנק יהיה רשאי לדרוש שסכום הביטוח יקבע בהתבסס על הערכת השמאי.

במקרה בו בוצעה הלוואה לשם רכישת נכס מגורים מקבלן - תאריך תחילת הביטוח יהיה במועד מסירת נכס המגורים לקונה בהתאם לחוזה המכירה, אלא אם נכס המגורים נמסר לקונה קודם למועד האמור.

הנך רשאי לבקש מועד אחר לתחילת הביטוח בכפוף להסכמת הבנק.

#### ב. **ביטוח חיים להלוואה ("ריזיקו")**

הבנק רשאי לדרוש מהלווים לבטח את עצמם בביטוח חיים כך שבמקרה של פטירת אחד מהלווים המבוטחים, חברת הביטוח תשלם לבנק את יתרת ההלוואה שזמן פירעונה טרם הגיע.

עליך לבצע הביטוח לשביעות רצון הבנק לפני ביצוע ההלוואה.

באפשרותך לבקש להצטרף לביטוח חיים באמצעות "הבינלאומי - סוכנות לביטוח (2005) בע"מ" (סוכנות ביטוח בבעלות הבנק).

**לחילופין הנך רשאי לבטח את עצמך בביטוח חיים בכל חברת ביטוח שתחפוץ בה, בכפוף להמצאת פוליסת ביטוח אשר תכלול קיומם של תנאים מסוימים, שיכללו בין היתר את הבנק כמוטב בלתי חוזר, שיעבוד הפוליסה לטובת הבנק, סעיף הודעת ביטוח של 30 יום מראש, ושסכום הביטוח יהיה בגובה יתרת ההלוואה לפחות.**

**ג. כי אין באישור הבנק לתקינות פוליסת ביטוח החיים ו/או הנכס שהתקבלה משום אישור לכך שהסכומים ו/או התקופה ו/או תנאי ההצמדה ו/או התנאים הנקובים בפוליסת הביטוח תואמים לסכומי ההלוואה ו/או למסלולי ההצמדה של ההלוואה, ו/או לתקופת ההלוואה ו/או כוללים את כל מרכיבי ההלוואה, כגון אך לא רק, עמלות פירעון מוקדם ככל שיחולו. עליך לבחון מול חברת הביטוח/סוכן הביטוח אפשרות להתאמת תנאי פוליסת הביטוח לכלל תנאי ההלוואה. לאור האמור לעיל יתכן כי בקרות אירוע ביטוחי, לא יהיה בתגמולי הביטוח, שחברת הביטוח תשלם בכפוף לתנאי הפוליסה, כדי לפרוע את מלוא יתרת ההלוואה לסילוק.**

**ד. לידיעתך -** כאשר הנך מוסר לבנק פוליסת ביטוח, חלה על הבנק חובה להמציא לך אישור בכתב על קבלתה (ביטוח נכס או ביטוח חיים). הומצאה פוליסה שאינה עונה על דרישות הבנק, יהיה רשאי הבנק, אך לא חייב, לבצע הביטוח באמצעות "הבינלאומי - סוכנות לביטוח (2005) בע"מ" ו/או באמצעות כל גוף אחר, ולחייב את חשבון ההלוואה בפרמיות הביטוח ובכל שאר התשלומים וההוצאות ששילם בגין הביטוח. במקרה זה יודיע הבנק על כך למבטח ולך תוך 14 ימים.

#### **5. ערבים**

על מנת להבטיח שהתשלומים השוטפים על חשבון ההלוואה אמנם ישולמו במועדם רשאי הבנק לדרוש ערבים. הערבים מתבקשים לחתום על מסמכי ההלוואה בפני פקיד הבנק בלבד.

#### **6. תשלומי הוצאות ועמלות**

בעת פתיחת תיק ההלוואה, גובה הבנק מכל לווה תשלום עבור הטיפול במתן ההלוואה וכן את ההוצאות הקשורות בביצוע ההלוואה עפ"י לוח העמלות המפורט והנמצא לעיונכם בכל דלפקי המשכנתאות בבנק.

#### **7. פרעון ההלוואה באמצעות הרשאה לחיוב חשבון**

על מנת להבטיח את פרעון ההלוואה מדי חודש בחודשו עליכם לחתום על הרשאה לחיוב חשבונכם בסניף הבנק המסחרי שלכם. חשבונכם יחויב במועד הפרעון כפי שיקבע בהסכם ההלוואה.

#### **8. הלוואה מכסיפ בנק לזכאים**

אם הנכם עומדים בקריטריונים המקובלים בבנק, יעמיד הבנק, ממקורותיו ועל אחריותו, הלוואה נוספת, מעבר להלוואות הזכאות שהעניק לו, בשיעור מערך הדירה נשוא ההלוואה אשר יקבע על ידי החשב הכללי בתיאום עם הבנק (כיום השיעור הנ"ל הוא 10%, והוא חל הן על עולים חדשים, בכפוף לאמור בחוזר בנקים התשנ"א/ 2 מיום 11 בדצמבר 1990, והן על זכאים אחרים, למעט זוגות צעירים בעל ניקוד של מעל 1600 נקודות ולמעט על נכס בישוב פיתוח א' (קבוצה 13, 50 וקו עימות) או על ישובים המוגדרים כאזור פיתוח א' לצורך הלוואת המקום, והכל בכפוף לאמור בחוזר בנקים 91/5 מיום 16 ביולי 1991.

#### **9. "גרירת" הלוואה**

כאשר מוכרים את הדירה אשר בגינה ניתנה ההלוואה, ניתן ל"גרור" את ההלוואה לדירה אחרת אותה רוכשים. "גרירה" זו טעונה הסכמת הבנק, הבודק שהדירה הנרכשת עתה אמנם עומדת במגבלות ובכללים שנקבעו ע"י הממשלה למתן הלוואות לזכאים ו/או על פי שיקול דעתו של הבנק - הכל בהתאם לעניין.

עליכם לבדוק את תנאי הגרירה עם הבנק לפני ביצוע העסקה.

אין כל אפשרות להעביר את ההלוואה מהלווה אל אדם אחר הרוכש את הדירה.

#### **10. ריבית פיגורים**

אם לא תשלמו במועד תשלום כלשהוא על חשבון ההלוואה, יהיה עליכם לשלם לבנק, בנוסף לסכום שבפיגור, גם ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור מיום הפיגור ועד לתשלום בפועל.

הסכום שבפיגור יישא ריבית פיגורים בשיעור הנמוך מבין הבאים:

- ריבית פיגורים בשיעור המקסימלי שיהיה קבוע בדין מעת לעת להלוואה המובטחת במשכנתא על דירת מגורים, שכיום הינו השיעור הממוצע של ריבית הפריים בשלושת הבנקים הגדולים בתוספת 6.5% לשנה, כפי שמפורסם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר מפרעם לפעם.

- ריבית מירבית שהיא ריבית בשיעור הריבית הבסיסית בצירוף תוספת הסיכון המירבית ובצירוף תוספת ריבית חריגה, בשיעורים הגבוהים ביותר הקבועים בבנק. הריבית המירבית מפורסמת על ידי הבנק מעת לעת.

ריבית כאמור תצטרב ותישא אף היא ריבית דריבית בשיעור הנ"ל, בתדירות ובמועדים בהתאם למועדי פירעון/צבירת הריבית על ההלוואה, ועם הפיכת כל יתרת ההלוואה לתשלום בפיגור - בסוף כל רבעון קלנדר, או מדי כל תקופה אחרת בכפוף להוראות כל דין, עליה יודיע לכם הבנק.

כאמור לעיל ולתשומת לבכם:

שעור ריבית הפיגורים עשוי להשתנות מעת לעת.

ריבית הפיגורים מחושבת עפ"י בסיס יומי.

ריבית הפיגורים תצטרף לחוב הפיגורים בסוף רבעון ותישא אף היא ריבית פיגורים.

לידיעתך - אי פירעון במועד של מלוא החוב לבנק עלול להביא, בין היתר, לנקיטת הצעדים הבאים כולם או חלקם, לפי העניין ובכפוף לכל דין:

העמדה לפירעון מייד של כלל החובות וההתחייבויות לבנק; יידוע הערבים בקשר עם החוב לרבות דרישתו מהם; מסירת דיווח על פי חוק שירות נתוני אשראי התשס"ב - 2002 או כל חוק שיבוא במקומו, התקנות מכוחם או הוראה אחרת בדין; פגיעה באפשרות ובתנאים לפתיחת חשבון ולקבלת אשראי ושירותים בנקאיים שונים בבנק או בגוף אחר; נקיטת כל האמצעים המשפטיים העומדים לבנק ומימוש הבטוחות שבידיו, לפי שיקול דעתו של הבנק (תיתכן פגיעה בזכויות הנלוות לבטוחה, ככל שישנן, וכן גרימת נזקים עקב המימוש, מועד ביצועו וכו'); נקיטה בהליכים משפטיים; חיוב הלקוח בכל העלויות לרבות עמלות והוצאות אחרות הכרוכות בצעדים כאמור.

#### **11. מועדי פרעון גמישים**

עפ"י הוראות בנק ישראל, הנכם רשאים בהלוואות לדירור לבחור את מועד הפרעון התקופתי של ההלוואה באחד מימי הפרעון כדלקמן:

ה-1 בחודש או ה-10 בחודש או ה-15 בחודש.

פקיד הדלפק ימציא לכם במעמד הגשת הבקשה להלוואה דף מידע בכל הקשור בנושא זה.

עליכם להודיע לבנק באותו מעמד בכתב על יום הפרעון הרצוי על ידכם.

אם בחרתם ביום פרעון מסוים, כל ההלוואות שתקבלו מהבנק יפרעו באותו יום.

אם קיבלתם בעבר הלוואות שבהן נקבע תאריך החיוב התקופתי, גם ההלוואות שתקבלו בעתיד, תאריך החיוב התקופתי יהיה באותו יום.

#### **12. תנאי פרעון מוקדם**

הלוואה יכול לפרוע הלוואה, שניתנה למטרת רכישת דירת מגורים או בשעבוד דירת מגורים, כולה או חלקה, בפרעון מוקדם בתנאי שסכומי הפרעון המוקדם החלקיים לא יפחתו מ- 10% מהסכום המקורי של ההלוואה או מיתרת ההלוואה- לפי הגבוה.

הלוואה לזכאי משרד הבינוי והשיכון פטורה מעמלת פרעון מוקדם.

פרעון מוקדם של הלוואה מכספי הבנק חייב בעמלות כפי שייקבע מפעם לפעם בצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדירור).  
ו/או כל צו אחר שיבוא להחליפו ו/או לתקנו.

#### **א. להלן פירוט העמלות אותן גובה הבנק בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה**

1. **עמלה תפעולית:** תשלום חד פעמי בסך 60 ש"ח (נכון לינואר 2015), בגין העלות התפעולית של ביצוע הפירעון המוקדם.

המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מעת לעת על פי השינויים במדד המחירים לצרכן.

2. **עמלת אי הודעה מוקדמת:** תשלום בשיעור של 0.1% מהסכום הנפרע, שנועד לפצות את הבנק כאשר הפירעון המוקדם נעשה על-ידי הלוואה ללא הודעה מוקדמת. הלוואה יכול להימנע מתשלום זה אם ייתן לבנק הודעה מוקדמת על כוונתו לבצע פירעון מוקדם במועד מסוים, לפחות 10 ימים לפני מועד הפירעון המוקדם אולם לא יותר מ-45 יום לפני המועד שקבע הלוואה לביצוע הפירעון המוקדם. בכל מקרה, אם הבנק נתן ללוואה המבצע את הפירעון המוקדם הלוואה חדשה לצורך הפירעון המוקדם, הבנק לא יגבה תשלום זה לגבי סכום ההלוואה החדשה שנתן. כמו כן, הבנק לא יגבה תשלום זה אם הלוואה נפטרה.

אם הלוואה ימסור לבנק הודעה מוקדמת אך לא יפעל לפיה, לא יתחשב לצורך חישוב תשלום זה הודעה מוקדמת נוספת שיתן הלוואה לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה, במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה. הלוואה יכול להעביר לבנק את ההודעה המוקדמת באחת הדרכים הבאות:

1. למסור הודעה בכתב בסניף הבנק/ דלפק המשכנתאות

2. לשלוח לבנק הודעה בדואר (במקרה זה, יראו כמועד מתן ההודעה את מועד קבלת ההודעה בבנק, ובדואר רשום - שלושה ימים לאחר תאריך המשלוח), לכתובת: רח' אחד העם 9 תל אביב, ת.ד. 29036, מיקוד 6129001

3. להעביר הודעה באמצעות פקסימיליה: 03-5648230

4. באמצעות פנייה טלפונית למוקד הבינלאומי קול \*3533

3. **עמלת פערי ריבית:** תשלום שנועד לפצות את הבנק על נזק שנגרם לו כאשר הפירעון המוקדם של ההלוואה מתבצע לאחר ירידת ריביות בשוק המשכנתאות. גובה התשלום שהבנק רשאי לגבות, תלוי בפער בין שיעורי הריבית בעת מתן ההלוואה או במועד עדכון הריבית האחרון (המאוחר ביניהם) לבין שיעורי הריבית הממוצעת בשוק המשכנתאות בעת הפירעון המוקדם. בפירעון מוקדם של הלוואות עם שיעור ריבית משתנה אשר אינו ידוע בעת קבלת ההלוואה (להלן: "הלוואות ריבית משתנה"), אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (דהיינו מתרחשים במרווחים של שנה או פחות משנה), תשלום זה לא ייגבה. גובה התשלום שהבנק רשאי לגבות בגין עמלה זו נקבע באופן הבא:

3.1 אם שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם - העמלה לא תעלה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלוואה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותן תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית התקופתית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם.

3.2 על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, אם שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה היה נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה - העמלה לא תעלה על סך כל ההפרש בין התשלומים

העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאוחר מביניהם).

הבנק רשאי לגבות עמלה כמתואר בסעיף 3.1 לעיל או כמתואר בסעיף 3.2 לעיל, ככל שקיימת, **לפי הנמוכה מביניהן.**

**הבהרות:**

**ריבית ממוצעת:** לצורך החישוב שתואר לעיל, ייעשה שימוש בשיעורי ריבית ממוצעים שמפרסם המפקח על הבנקים. המפקח מפרסם באופן שוטף את שיעורי הריבית הממוצעים בשוק המשכנתאות, אותם הוא מציג בהתאם למשך הלוואות ובהתאם למגזרים השונים של הלוואות. שיעור הריבית הממוצעת בו ייעשה שימוש לצורך החישוב יהיה השיעור האחרון הידוע שפרסם המפקח למועד הרלוונטי, ואשר מתאים לתקופה בין המועד הרלוונטי ועד מועד הפירעון הסופי של הלוואה, ובמקרה של הלוואות בריבית משתנה - לתקופה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש. במקרה בו לא פורסמה הריבית הממוצעת שרלוונטית למועד העמדת הלוואה, יראו את הריבית התקופתית החלה על הלוואה במועד העמדת הלוואה כריבית הממוצעת נכון למועד העמדת הלוואה.

**פירעון מוקדם של חלק מהלוואה:** במקרה של פירעון מוקדם חלקי, יחושב גובה עמלת פערי ריבית אותה רשאי הבנק לגבות, בהתאם לגובה התשלומים שמועד פירעונם הוקדם או כחלק היחסי של העמלה בשל פירעון מלא של הלוואה. **פירעון מוקדם של הלוואות בריבית משתנה:** בהלוואות אלה, יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, תיחשב לצורך החישוב שתואר לעיל כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם.

**קיצוץ:** היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על הלוואה במועד הפירעון המוקדם, ייערך חישוב כאמור בסעיף 3 (1), ויתרת הסכום המהווה תקווצ מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד ממוצע שתוצג בהמשך, עד לביטולן המוחלט. על אף האמור, לעניין סעיף 3 (2) - היה שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאוחר מביניהם) נמוך משיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם או שווה לו, ייערך חישוב כאמור בסעיף 3 (2) ויתרת הסכום המהווה תקווצ מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד ממוצע שתוצג בהמשך, עד לביטולן המוחלט.

הצו קובע שיעורי הפחתות מגובה העמלה שהבנק רשאי לגבות מהלווים כעמלת פערי ריבית, בהתאם לטבלה הבאה:

מועד ביצוע הפירעון המוקדם		
עד שנה מיום מתן הלוואה	אין הפחתה	אין הפחתה <sup>1</sup>
בתום שנה או יותר, אך פחות משנתיים, מיום מתן הלוואה	אין הפחתה	10%
בתום שנתיים או יותר, אך פחות משלוש שנים, מיום מתן הלוואה	אין הפחתה	20%
בתום שלוש שנים או יותר, אך פחות מארבע שנים, מיום מתן הלוואה	20%	30%
בתום ארבע שנים או יותר, אך פחות מחמש שנים, מיום מתן הלוואה	20%	40%
בתום חמש שנים או יותר מיום מתן הלוואה	30%	40%

**דוגמאות לגובה עמלת פערי ריבית אותה רשאי הבנק לגבות לכל 1,000 ש"ח החזר חודשי בהלוואה בריבית קבועה**

הריבית החלה על הלוואה הנפרעת (בהתאם לסעיף 3(1)) או הריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה (בהתאם לסעיף 3(2))					ריבית ממוצעת במועד הפירעון המוקדם	מס' חודשים שנותרו עד למועד הפירעון הסופי של הלוואה
5.80%	5.60%	5.40%	5.20%	5.00%		
245	232	220	207	195	1.92%	12
858	787	717	647	576	3.40%	30
6,597	6,141	5,681	5,217	4,749	3.07%	84
13,086	11,902	10,698	9,475	8,232	3.75%	150
17,033	15,088	13,100	11,070	8,995	4.18%	210
17,246	14,537	11,755	8,896	5,960	4.61%	270
16,502	13,426	10,258	6,996	3,637	4.79%	300

<sup>1</sup> **הלוואה משלימה** היא הלוואה שניתנה מאמצעיו של הבנק למי שזכאי להלוואה מוכוונת, נוסף על הלוואה המוכוונת ולאותה מטרה (ללא תלות במועד בו ניתנה הלוואה).

**הלוואה מוכוונת** היא הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות הבאות:

- "חלמיש" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בע"מ (תל-אביב)
- "פרזות" - חברה ממשלתית עירונית לשיכון בע"מ (ירושלים)
- "שקמונה" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ
- "עמיגור" - ניהול נכסים בע"מ
- "ח.ל.ד." - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח תקווה בע"מ
- "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ

הנחות והבהרות ביחס לדוגמאות: שיעורי הריבית נתונים במונחים שנתיים. החזרי הלוואה מתבצעים בכל חודש. תנאי הלוואה אינם כוללים הצמדה למדד או לשער מט"ח.

#### הערה:

בהלוואות בריבית משתנה, אם נעשה הפירעון המוקדם ביום שינוי הריבית, הבנק לא יגבה מהלקוח עמלות פירעון מוקדם, למעט העמלה התפעולית (סעיף 1 לעיל).

### ב. עמלות נוספות שהבנק גובה בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה

**עמלת מדד ממוצע:** הבנק גובה תשלום זה בהלוואות צמודות למדד, אם הפירעון המוקדם נעשה בין ה-1 לבין ה-15 בחודש. אם הפירעון המוקדם נעשה בין ה-16 בחודש לבין סוף החודש, הבנק לא יגבה תשלום זה. התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין עמלה זו הוא בגובה מכפלת הסכום הנפרע במחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם. תשלום זה מהווה פיצוי חלקי של הבנק על תקופה בה הלוואה התנהלה, אך לא נעשתה הצמדה שלה למדד.

**עמלת הפרשי שער:** הבנק גובה תשלום זה בהלוואות נקובות במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ. התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין עמלה זו יחושב בהתאם להפרש בין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם לבין שער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. הלוואה יכול להימנע מתשלום זה אם יודיע לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם לפחות שני ימי עסקים לפני ביצוע הפירעון. יום עסקים מוגדר לצורך סעיף זה כיום שבו התקיים מסחר במטבע חוץ, הן בארץ והן בחוץ לארץ.

בכפוף לאמור עד כה, להלן ריכוז עיקרי המידע אודות מרכיבי התשלום אותם רשאי הבנק לגבות בעת פירעון מוקדם של הלוואות לדיוור.

עמלת הפרשי שער	עמלת מדד ממוצע	עמלת פערי ריבית	עמלת אי הודעה מוקדמת	עמלה תפעולית	סוגי הלוואות רלוונטיים
הלוואות נקובות במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ	הלוואות צמודות מדד	כל הלוואות מלבד הלוואות בריבית משתנה אשר מועדי שינוי הריבית בהן אינם ידועים מראש או מתרחשים במרווחים של שנה או פחות משנה	כל סוגי הלוואות	כל סוגי הלוואות	סוגי הלוואות רלוונטיים
הלוואה לא נתן הודעה מוקדמת לפחות 2 ימי עסקים לפני מועד הפירעון המוקדם	הפירעון המוקדם נעשה בין ה-1 ל-15 בחודש	הריבית הממוצעת בעת הפירעון המוקדם נמוכה מהריבית* בעת מתן הלוואה או בעת עדכון הריבית האחרון (המאוחר מביניהם)	הלקוח לא נתן הודעה מוקדמת בין 10-45 ימים לפני מועד הפירעון המוקדם	הבנק רשאי לגבותה ללא תנאים	תנאים הכרחיים לגביית העמלה

\* הריבית הממוצעת או הריבית התקופתית שנקבעה בהלוואה, כמפורט בסעיף 12 א 3 לעיל

### 13. שמירת שיעור הריבית/המרווח

הריבית/המרווח שנקבע לכם בעת האישור העקרוני של הלוואה יהיה בתוקף במשך 24 ימים מיום האישור.

למרות האמור, במקרה בו האישור העקרוני הנו עבור הלוואה שאין צורך לבצע עבורה שעבוד חדש, הריבית/המרווח שנקבע לכם בעת האישור העקרוני של הלוואה יהיה בתוקף במשך 12 ימים מיום האישור.

הבנק ימציא לכם מסמך בכתב על כך שיחתם על ידכם.

### 14. אופן חישוב הריבית בהלוואה

חישוב הריבית נעשה, בדרך כלל, עפ"י לוחות שפיצר (פרעון הלוואה קרן וריבית בתשלומים שווים), חשבון הלוואתכם יחויב בריבית החל מיום ביצוע הלוואה.

### 15. תוקף האישור

אם תוך 30 יום מיום שאושרה לכם הלוואה לא ממשתם את זכותכם לקבלה, רשאי הבנק לבטל את האישור שניתן ללא כל הודעה מוקדמת.

### 16. הלוואות צמודות למדד בריבית משתנה

עפ"י הנחיות בנק ישראל הבסיס לקביעת שיעור הריבית במועד השינוי יהיה אובייקטיבי חיצוני עפ"י נוסחה שנקבעה מראש. מידע מפורט על הבסיס האמור יימסר לכם טרם ביצוע הלוואה ויופיע כחלק מהסכם הלוואה.

## תדריך ללווה - הלוואות צמודות למדד

### 1. כללי

מאחר והחלק העיקרי של הלוואות הינן הלוואות צמודות ל"מדד המחירים לצרכן", אנו רואים זאת כחובה להסביר לכם את משמעותה של הלוואה צמודה וזאת על מנת שתוכלו לשקול היטב ולהחליט על גובה הלוואה שתבקשו ותבחנו את אפשרויותיכם לפרעונה במועד.

הרינו להבהיר, כי האמור בתדריך זה אינו בא במקום הסכם הלוואה, ובכל מקרה שיש סתירה בין האמור בתדריך לבין האמור בהסכם הלוואה - יקבע ההסכם.

### 2. תנאי הלוואה הצמודה

א. הלוואה צמודה במלואה למדד המחירים לצרכן (לפי פירוט בסעיף 3) כולל קרן וריבית.

ב. הלוואה ניתנת בריבית ולתקופה כפי שיוסכם בין הבנק לביניכם.

### 3. מדד המחירים לצרכן - "מדד בסיסי" ו"מדד חדש"

א. מדד המחירים לצרכן - המדד המתפרסם ע"י הלישכה המרכזית לסטטיסטיקה כל 15 לחודש בגין החודש הקודם. לדוגמא ב - 15 במאי מתפרסם מדד חודש אפריל, וכן הלאה.

ב. "מדד בסיסי" - המדד, שאליו צמודה הלוואה והוא מדד מחושב שייקבע לפי הנוסחאות המפורטות בדף המידע מועדי פרעון וריבית.

ג. "מדד חדש" - המדד שפורסם לאחרונה לפני הגיע זמן פרעונה, של קרן או של ריבית. כל תשלום ותשלום יבוצע על פי המדד הידוע ביום הקודם ליום התשלום, כפי שנקבע בהסכם הלוואה. לדוגמא - התשלום שמועד פרעונו הוא 1 במאי יהיה צמוד למדד חודש מרץ שפורסם ב - 15 באפריל וכו'.

### 4. מועד ביצוע הלוואה

עליכם לתאם עם הבנק את המועד שבו הינכם מעוניינים לבצע את הלוואה במשך החודש.

### 5. עדכון התשלום החודשי ויתרת הלוואה המשוערכת

א. התשלום החודשי השוטף מתעדכן מדי חודש בהתאם לעליית "המדד החדש" ביחס ל"מדד הבסיסי". משמעות העדכון בכך, שהתשלום החודשי גדל מדי חודש בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, שפורסם לפני מועד התשלום.

אם לדוגמא, נתקבלה ב-1 במאי 2000 הלוואה צמודה בסך של 10,000 ש"ח לתקופה של 5 שנים בריבית של 4.5% לשנה, גדל התשלום החודשי הבסיסי (שהינו 186.43 ש"ח) עד 1 ביוני 2000 לפי הפרוט הבא: "מדד בסיסי" - 179.90 נקודות.

\*\* להלן נוסחת החישוב

מועד תשלום ב - 1 בחודש	"מדד חדש"	סכום התשלום החודשי - ש"ח
יוני 2000	180.0	186.53
יולי 2000	180.7	** 187.26

ב. יתרת קרן הלוואה קטנה מדי חודש על פי לוח הסילוקין של הלוואה, אך יתרת הלוואה המשוערכת גדלה בהתאם לעליית המדד החדש, יחסית למדד הבסיסי.

להלן פירוט השינוי ביתרת הלוואה על פי הדוגמא שתוארה לעיל.

$$\frac{\text{מדד חדש}}{\text{מדד בסיסי}} \times \text{תשלום חודשי בסיסי} = \frac{180.7}{179.9} \times 186.43 = 187.26$$

\*\* להלן נוסחת החישוב

מועד השערוך ב - 1 בחודש	יתרת הלוואה בש"ח	יתרת הלוואה המשוערכת בש"ח
יוני 2000	9851	9856
יולי 2000	9702	**9745

$$\frac{\text{מדד חדש}}{\text{מדד בסיסי}} \times \text{יתרת הלוואה} = \frac{180.7}{179.9} \times 9702 = 9,745$$

## דוגמא ללוח תשלומים חודשיים בש"ח לכל 10,000 ש"ח בשעורי ריבית שכיחים ולטווחי זמן שונים - לוח שפיצר

טבלה זו מציגה תשלום חודשי קבוע של קרן וריבית בלבד לפי לוח "שפיצר" לכל 10,000 ש"ח ואינה כוללת הצמדה ותשלומים נלווים.

תקופה בשנים											ריבית מתואמת לשנה בסוגריים	שעורי ריבית ב - % לשנה
25	20	15	12	10	9	8	7	6	5	4		
תקופה בחודשיים												
300	240	180	144	120	108	96	84	72	60	48		
39.99	48.25	62.07	75.93	89.79	99.04	110.61	125.48	145.32	173.10	214.78	(1.51%)	1.50%
41.18	49.41	63.21	77.04	90.90	100.14	111.70	126.57	146.41	174.19	215.86	(1.76%)	1.75%
42.39	50.59	64.35	78.17	92.01	101.25	112.81	127.67	147.50	175.28	216.95	(2.02%)	2.00%
43.61	51.78	65.51	79.31	93.14	102.37	113.92	128.78	148.60	176.37	218.04	(2.27%)	2.25%
44.86	52.99	66.68	80.45	94.27	103.50	115.04	129.89	149.71	177.47	219.14	(2.53%)	2.50%
46.13	54.22	67.86	81.61	95.41	104.63	116.16	131.01	150.82	178.58	220.24	(2.78%)	2.75%
47.42	55.46	69.06	82.78	96.56	105.77	117.30	132.13	151.94	179.69	221.34	(3.04%)	3.00%
48.73	56.72	70.27	83.96	97.72	106.92	118.43	133.26	153.06	180.80	222.45	(3.30%)	3.25%
50.06	58.00	71.49	85.15	98.89	108.07	119.58	134.40	154.18	181.92	223.56	(3.56%)	3.50%
51.41	59.29	72.72	86.34	100.06	109.24	120.73	135.54	155.32	183.04	224.67	(3.82%)	3.75%
52.78	60.60	73.97	87.55	101.25	110.41	121.89	136.69	156.45	184.17	225.79	(4.07%)	4.00%
54.17	61.92	75.23	88.77	102.44	111.59	123.06	137.84	157.59	185.30	226.91	(4.33%)	4.25%
55.58	63.26	76.50	90.00	103.64	112.78	124.23	139.00	158.74	186.43	228.03	(4.59%)	4.50%
57.01	64.62	77.78	91.24	104.85	113.97	125.41	140.17	159.89	187.57	229.16	(4.85%)	4.75%
58.46	66.00	79.08	92.49	106.07	115.17	126.60	141.34	161.05	188.71	230.29	(5.12%)	5.00%
59.92	67.38	80.39	93.75	107.29	116.38	127.79	142.52	162.21	189.86	231.43	(5.38%)	5.25%
61.41	68.79	81.71	95.02	108.53	117.60	128.99	143.70	163.38	191.01	232.56	(5.64%)	5.50%
62.91	70.21	83.04	96.30	109.77	118.82	130.20	144.89	164.55	192.17	233.71	(5.90%)	5.75%
64.43	71.64	84.39	97.59	111.02	120.06	131.41	146.09	165.73	193.33	234.85	(6.17%)	6.00%

### דוגמא ללוח תשלומי ריבית חודשיים בש"ח לכל 10,000 ש"ח

3.50%	3.25%	3.00%	2.75%	2.50%	2.25%	2.00%	1.75%	1.50%	שעורי ריבית ב - % לשנה	
(3.56%)	(3.30%)	(3.04%)	(2.78%)	(2.53%)	(2.27%)	(2.02%)	(1.76%)	(1.51%)	ריבית מתואמת לשנה בסוגריים	
29.17	27.08	25.00	22.92	20.83	18.75	16.67	14.58	12.50	תקופה בשנים	תקופה בחודשים
									2	24

6.00%	5.75%	5.50%	5.25%	5.00%	4.75%	4.50%	4.25%	4.00%	3.75%	שעורי ריבית ב - % לשנה	
(6.17%)	(5.90%)	(5.64%)	(5.38%)	(5.12%)	(4.85%)	(4.59%)	(4.33%)	(4.07%)	(3.82%)	ריבית מתואמת לשנה בסוגריים	
50.00	47.92	45.83	43.75	41.67	39.58	37.50	35.42	33.33	31.25	תקופה בחודשים	תקופה בשנים
										24	2

תשלומי הריבית החודשיים המוצגים בטבלה אינם משתנים גם במקרה של שינוי בתקופת ההלוואה.

ככל שתקופת ההלוואה ארוכה יותר, כך הריבית הכולל שישולם יהיה גדול יותר.

קרן ההלוואה תיפרע במלואה יחד עם תשלום הריבית האחרון.

תדריך זה הינו כללי. לפני חתימת הסכם ההלוואה עליכם לקרוא בעיון רב את הסכם ההלוואה ואת כל שאר המסמכים עליהם תחתמו בבנק. המידע בתדריך זה נכון ליום פרסומו וכפוף לשינויים בחוק, בהוראות בנק ישראל ובדרישות הבנק בעת הביצוע כפי שיחולו מפעם לפעם.

דלפקי המשכנתאות בקבוצת הבינלאומי תמיד לרשותכם לצורך מתן הסברים נוספים.

לתדריך זה מצורף דף הסבר מפורט בנושא תשלום עבור פרעון מוקדם של הלוואה לדיוור, בחתימתי על התדריך אני מאשר את קבלתו.

חתימת הלווה

חתימת הלווה