

נספח להסכם הלוואה שנעשה ונחתם

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

מספר לוואה: _____ מספר בקשה: _____

(להלן: "הבנק") מצד אחד

בין: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ אחד העם 9 תל-אביב

לבין: _____ ת"ז _____ כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד יקראו להלן: "הלוואה" - מצד שני,

הואיל והלוואה הנו הבעלים ו/או חוכר ו/או רכש ו/או עומד לרכוש מאת _____ (להלן: "המוכר") לפי הסכם מיום _____ זכות בעלות או זכות חכירה או זכות חכירת משנה או זכות חוזית אחרת רשומה או בלתי רשומה בנכס הידוע כגוש 1 _____

חלקה-1 _____, גוש-2 _____ חלקה-2 _____, גוש-3 _____ חלקה-3 _____, הנמצאת בישוב _____ רחוב _____ מס' _____ ובו _____ חדרים בשטח של _____ מ"ר.

הנכס הנ"ל לרבות כל הזכויות הקיימות בו ו/או שיהיו קיימים בו לרבות זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות הנבועות מהנכס או שקשורות אליהן וכאמור בסעיף 1 למסמך תנאים מיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות (להלן: "תנאים מיוחדים להסכם הלוואה" או "הסכם הלוואה")

(להלן: "הנכס"), משועבדות לטובת הבנק (כתובת עתידית למשלוח הודעות לפי כתובת הנכס לעיל החל מ- _____).
והואיל והלוואה ביקש מאת הבנק לאשר לו הלוואה או מספר הלוואות בסך כולל של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח)
(להלן: "ההלוואה") למטרה/ות כמפורט מטה.

והואיל והבנק מסכים לתת ללוואה בסך האמור להלן ובתנאים המפורטים להלן ובהסכם ההלוואה.

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מנספח זה.

2. להלן הרכב הסכומים של ההלוואה שיפרעו כמפורט להלן:

א. הלוואה צמודה לדולר ארה"ב (קרן+ריבית)

סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) מתוך ההלוואה ינתן לתקופה של _____ חודשים וישא ריבית בשעור של _____% לשנה. (_____% ריבית מתואמת לשנה). בהתחשב בהוצאות הנלוות, העלות האפקטיבית הינה _____%.
סכום זה יהיה צמוד לדולר ארה"ב וכמפורט בתוספת 969 להסכם הלוואה.
הריבית הנ"ל מורכבת מעוגן בשיעור _____% ובניכוי/תוספת מרווח מהעוגן בשיעור _____%
הלוואה תנתן לשם מטרה: _____.

סכום התשלום לפירעון ההלוואה עשוי להשתנות במהלך תקופת ההלוואה עקב שינוי שיעור הריבית או עקב הצמדה, ככל שקיימת.

ב. הלוואה צמודה למדד (קרן+ריבית)

סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) מתוך ההלוואה ינתן לתקופה של _____ חודשים וישא ריבית בשעור של _____% לשנה. (_____% ריבית מתואמת לשנה). בהתחשב בהוצאות הנלוות, העלות האפקטיבית הינה _____%.
סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 6 בתנאים המיוחדים להסכם הלוואה.
הריבית הנ"ל מורכבת מעוגן בשיעור _____% ובניכוי/תוספת מרווח מהעוגן בשיעור _____%
הלוואה תנתן לשם מטרה: _____.

סכום התשלום לפירעון ההלוואה עשוי להשתנות במהלך תקופת ההלוואה עקב שינוי שיעור הריבית או עקב הצמדה, ככל שקיימת.

ג. הלוואה צמודה למדד בריבית משתנה (קרן+ריבית)

סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) מתוך ההלוואה ינתן לתקופה של _____ חודשים וישא ריבית בשעור של _____% לשנה. (_____% ריבית מתואמת לשנה). בהתחשב בהוצאות הנלוות, העלות האפקטיבית הינה _____%.
סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 6 בתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות וכן יחולו עליו התנאים המפורטים בתוספת 5 להסכם הלוואה.
הריבית הנ"ל מורכבת מעוגן בשיעור _____% ובניכוי/תוספת מרווח מהעוגן בשיעור _____%.
הלוואה תנתן לשם מטרה: _____.

סכום התשלום לפירעון ההלוואה עשוי להשתנות במהלך תקופת ההלוואה עקב שינוי שיעור הריבית או עקב הצמדה, ככל שקיימת.

ד. הלוואה שקלית לא צמודה בריבית קבועה (קרן+ריבית)

סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) מתוך ההלוואה ינתן לתקופה של _____ חודשים וישא ריבית בשעור של _____% לשנה. (_____% ריבית מתואמת לשנה). בהתחשב בהוצאות הנלוות, העלות האפקטיבית הינה _____%.
סכום זה ינתן במסלול של הלוואה שקלית לא צמודה בריבית קבועה.
הריבית הנ"ל מורכבת מעוגן בשיעור _____% ובניכוי/תוספת מרווח מהעוגן בשיעור _____%.
הלוואה תנתן לשם מטרה: _____.

ה. הלוואה משולבת לא צמודה בריבית קבועה

סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) מתוך ההלוואה ינתן לתקופה של _____ חודשים וישא ריבית בשעור של _____% לשנה. (_____% ריבית מתואמת לשנה), וכמפורט בתנאים הנוספים בתוספת 87 להסכם הלוואה.
בהתחשב בהוצאות הנלוות, העלות האפקטיבית הינה _____%.
סכום זה ינתן במסלול של הלוואה שקלית לא צמודה בריבית קבועה.

הריבית הנ"ל מורכבת מעוגן בשיעור _____% ובניכוי/תוספת מרווח מהעוגן בשיעור _____%.
הלוואה תנתן לשם מטרה: _____.

נספח להסכם הלוואה שנעשה ונחתם-המשך

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

מספר לווה: _____

מספר בקשה: _____

(להלן: "הבנק") מצד אחד,

בין: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ אחד העם 9 תל-אביב

לבי: _____ ת"ז _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד יקראו להלן: "הלוואה" - מצד שני,

1. הלוואה שקלית (פריים) קרן+ריבית

סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) מתוך הלוואה ינתן לתקופה של _____ חודשים וישא ריבית בשעור של % _____ לשנה. (ריבית מתואמת לשנה) וכמפורט בתנאים הנוספים בתוספת 06 להסכם הלוואה. בהתחשב בהוצאות הנלוות, העלות האפקטיבית הינה % _____. הריבית הנ"ל מורכבת מעוגן בשיעור % _____ ובניכוי/תוספת מרווח מהעוגן בשיעור % _____. הלוואה תנתן לשם מטרה: _____.

סכום התשלום לפירעון הלוואה עשוי להשתנות במהלך תקופת הלוואה עקב שינוי שיעור הריבית או עקב הצמדה, ככל שקיימת.

2. הלוואת גישור שקלית

סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) מתוך הלוואה ינתן לתקופה של _____ חודשים וישא ריבית בשעור של % _____ לשנה. (ריבית מתואמת לשנה) וכמפורט בתנאים הנוספים בתוספת 16 להסכם הלוואה. בהתחשב בהוצאות הנלוות, העלות האפקטיבית הינה % _____. הריבית הנ"ל מורכבת מעוגן בשיעור % _____ ובניכוי/תוספת מרווח מהעוגן בשיעור % _____. הלוואה תנתן לשם מטרה: _____.

סכום התשלום לפירעון הלוואה עשוי להשתנות במהלך תקופת הלוואה עקב שינוי שיעור הריבית או עקב הצמדה, ככל שקיימת.

לתשומת ליבך ייתכן ששיעור העלות האפקטיבית המוצג לעיל שונה משיעור העלות הממשית המוצג במסמך "ריכוז פרטים עיקריים בהסכם למתן אשראי", וזאת נוכח הבדלים בהוראות הדין הרלבנטיות, לרבות לענין הנתונים המשמשים לחישוב ואופן החישוב של כל אחד מהערכים הנ"ל.

- א. סכום הלוואה הנקוב בסעיף 2 לעיל ויתרת הלוואה/ות הקיימות המובטחות על ידי הנכס, ככל שקיימות, לא יעלה על _____ אחוזים משווי הנכס, לפי הנמוך מבין האפשרויות הבאות - על פי שמאות שתומצא לבנק לשביעות רצונו ו/או מסך התמורה על פי הסכם לרכישת הנכס ו/או מסך עלויות הבנייה (במקרה של בנייה עצמית) ו/או מכל אסמכתא אחרת או נוספת לשביעות רצונו של הבנק, ובכל מקרה הלוואה לא תעלה על _____ ש"ח.
- ב. כפוף לאמור לעיל בתייחס להלוואה ובהתאם לקבוע בסעיף 3 (א) לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה, מוסכם על הצדדים כי הלוואה תינתן ללווה בהתאם לשיעורים ולמועדים המפורטים להלן:
 - סך של _____ ש"ח ביום _____
 - על אף האמור לעיל, מוסכם על הצדדים, כי הלוואה תינתן ללווה בהתאם לשיעורים ולמועדים המפורטים לעיל, רק בהתקיים התנאים המצטברים שלהלן:
 - מתן הלוואה בהתאם לשיעורים ולמועדים האמורים לעיל, כפוף להמצאת כל המסמכים והביטחונות, בהתאם לתנאי הסכם הלוואה (כהגדרתו בתנאים המיוחדים), כפי שיידרשו על ידי הבנק ולשביעות רצונו.
 - תנאי למתן הלוואה בסכומים ובמועדים האמורים לעיל, הנו פנייה בכתב של הלווה לבנק בסמוך לפני מועד מתן הלוואה או כל חלק ממנה, ובכל מקרה לא פחות משבעה ימי עבודה לשם אשרור האמור.
 - מילוי התניות נוספות, ככל שיידרשו בגין העסקה על ידי הבנק.
- ג. בכפוף לעמידת הלווה בכל תנאי הסכם הלוואה, הלווה יהיה זכאי לקבל את הלוואה עד ליום ה _____ (להלן: "תום המועד לביצוע הלוואה"). מובהר כי בתום המועד לביצוע הלוואה, יבוטל באופן אוטומטי חלק הלוואה שטרם בוצע והלווה לא יהיה זכאי לקבלו.

4. בסיס לקביעת שיעור ריבית

- בכל סוגי הלוואות (למעט חלק מהלוואות זכאות), שיעור הריבית הנ"ל מורכב מבסיס לקביעת שיעור ריבית אובייקטיבי חיצוני (להלן: "העוגן") וממרווח.
- שיעור העוגן כהגדרתו להלן ובמסמכי הלוואה, עשוי להשתנות וייקבע ביום ביצוע הלוואה.

א. בהלוואות צמודות מט"ח, העוגן מבוסס על "ריבית הלייבור המעוגל" כהגדרתה בתוספת להסכם הלוואה. שינוי העוגן יהיה בהתאם לקבוע בתוספת להסכם הלוואה.

- ב. בהלוואות שיקליות לא צמודות בריבית משתנה, העוגן מבוסס על ריבית הבסיסית (ריבית הפריים) הנקבעת ע"י הבנק ומשתנה מפעם לפעם לפי ריבית בנק ישראל, כהגדרתה בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג - 1993 (או בכל חוק ו/או חיקוק אחר שיבוא להחליפו או לתקנו בעניין זה) בתוספת מרווח קבוע. שינוי העוגן יהיה בהתאם לקבוע בתוספת להסכם הלוואה.

- ג. בהלוואות צמודות למדד בריבית קבועה המבוצעות בחלקים ובהלוואות צמודות למדד בריבית משתנה, העוגן נקבע לפי שיעור הריבית הקבועה בגין אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים במגזר צמוד מדד, לתקופת הלוואה או לתקופה המקבילה לתקופת שינוי הריבית או הקרובה אליה ביותר, בהתאם לעניין, המתפרסם בטבלת המידע שמפרסם בנק ישראל פעם בחודש ב"דוח חודשי על הלוואות לדירור - מידע על הריבית" "לוח 01 - אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים לפי תקופה לפירעון, שיעור המימון (LTV) ושיעור ההחזר מהכנסה - מגזר צמוד מדד" של סה"כ בנקים נותני משכנתאות.
- מובהר כי הנתונים בטבלת המידע מפורסמים במונחים אפקטיביים, ולשם קביעת העוגן, הבנק יחשב במונחים נומינליים שנתיים, כך שעשוי להיות שוני בין הנתון המופיע בטבלת המידע לבין נתוני הלוואה לגבי שיעור העוגן.
- היה ותפורסם טבלת המידע בתדירות שונה או באופן שונה, ייקבע העוגן לפי הטבלה שתפורסם, בשינויים המחויבים.
- לא פרסם בנק ישראל את טבלת המידע פעם בחודש, מכל סיבה שהיא, ייקבע העוגן לפי שיעור הריבית הממוצעת, כהגדרתה בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדירור), התשס"ב 2002, או כל צו אחר שיבוא להחליפו או לתקנו, בגין הלוואות לתקופה המקבילה לתקופת הלוואה, או הקרובה ביותר לתקופה המקבילה (להלן: "ריבית הצו") האחרון הידוע שבתוקף שהתקבל מבנק ישראל לפני מועד שינוי הריבית. לא נקבעה הריבית הצו כאמור, מכל סיבה שהיא, ייקבע העוגן על ידי הבנק בהתייעצות עם מומחים שייקבעו על ידו.
- שיעור העוגן לכל אחד מהחלקים הנוספים/התקופות הנוספות לאחר החלק הראשון/התקופה הראשונה, יחושב בהתאם לשיעור העוגן האחרון הידוע שבתוקף שהתקבל מבנק ישראל לפני מועד הביצוע הנוסף/שינוי הריבית.

נספח להסכם הלוואה שנעשה ונחתם-המשך

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

מספר לוואה: _____

מספר בקשה: _____

בין: _____ (להלן: "הבנק") מצד אחד,

בין: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ אחד העם 9 תל-אביב

לביין: _____ ת"ז _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד יקראו להלן: "הלוואה" - מצד שני,

- ד. בהלוואות שקליות בריבית קבועה המבוצעות בחלקים ובהלוואות לא צמודות בריבית משתנה (בהן שיעור הריבית אינו מבוסס על שיעור ריבית הפריים כאמור בסעיף 2.1 לעיל), העוגן נקבע לפי שיעור הריבית הקבועה בגין אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים במגזר הלא צמוד, לתקופת הלוואה או לתקופה המקבילה לתקופת שינוי הריבית או הקרובה אליה ביותר, בהתאם לעניין, המתפרסם בטבלת המידע שמפרסם בנק ישראל פעם בחודש ב"דוח חודשי על הלוואות לדיור-מידע על הריבית" "לוח 02-אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים לפי: תקופה לפירעון, שיעור המימון (LTV) ושיעור החזר מהכנסה-מגזר לא צמוד" של סה"כ בנקים נותני משכנתאות. מובהר כי הנתונים בטבלת המידע מפורסמים במונחים אפקטיביים, ולשם קביעת העוגן, הבנק יחשבם במונחים נומינליים שנתיים, כך שעשוי להיות שוני בין הנתון המופיע בטבלת המידע לבין נתוני ההלוואה לגבי שיעור העוגן. היה ותפורסם טבלת המידע בתדירות שונה או באופן שונה, ייקבע העוגן לפי הטבלה שתפורסם, בשינויים המחויבים. לא פרסם בנק ישראל את טבלת המידע פעם בחודש, מכל סיבה שהיא, ייקבע העוגן לפי שיעור הריבית הממוצעת, כהגדרתה בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב 2002, או כל צד אחר שיבוא להחליפו או לתקנו, בגין הלוואות לתקופה המקבילה לתקופת הלוואה, או הקרובה ביותר לתקופה המקבילה (להלן: "ריבית הצו") האחרון הידוע שבתוקף שהתקבל מבנק ישראל לפני מועד שינוי הריבית. לא נקבעה הריבית הצו כאמור, מכל סיבה שהיא, ייקבע העוגן על ידי הבנק בהתייעצות עם מומחים שייקבעו על ידו. שיעור העוגן לכל אחד מהחלקים הנוספים/התקופות הנוספות לאחר החלק הראשון/התקופה הראשונה, יחושב בהתאם לשיעור העוגן האחרון הידוע שבתוקף שהתקבל מבנק ישראל לפני מועד הביצוע הנוסף/שינוי הריבית.
5. בהלוואות המבוצעות בחלקים - שיעור הריבית יחושב לכל חלק נוסף לאחר החלק הראשון, בהתאם למרווח המעוגן כפי שהמרווח נקבע בעת ביצוע החלק הראשון של הלוואה. (למעט במקרה של הלוואה בריבית קבועה בה החלק הנוסף נלקח עד ליום _____ שאז חלק זה יינתן בהתאם לשיעור הריבית של החלק הראשון של הלוואה).
6. הלוואה נותן בזה הוראות בלתי חוזרות לשלם את כספי הלוואה ל: _____
7. הלוואה מצהיר כי בחר, לפרוע את הלוואה ב- _____ בכל מועד פירעון.
8. מובהר כי אם קיימת "תוספת להסכם הלוואה" (להלן: "התוספת"), תנאיה יגברו על האמור בתנאים המיוחדים להסכם הלוואה או במסמך אחר לעניין מסלול הלוואה, ככל שהוראות התוספת סותרות את האמור בתנאים המיוחדים להסכם הלוואה או במסמך אחר כאמור לעיל. בכפוף לאמור לעיל, כל הקבוע בתנאים המיוחדים להסכם הלוואה, או במסמכי הלוואה יחול גם על הקבוע בתוספת.
9. אופן חישוב הריבית

הגדרות

"שיטת שפיר" - פירעון קרן וריבית בתשלומים שווים ורצופים, על בסיס חישוב של 30 יום בחודש ו-360 יום בשנה.

חישוב הריבית

- א. בהלוואות בשיטת שפיר תחושב הריבית באופן הבא -
- מתאריך מתן הלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין כמפורט בסעיף 5 לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות ועד למועד פירעונה הסופי של הלוואה לפי לוח הסילוקין, הריבית, בשיעור שנקבע להלוואה (להלן: "הריבית"), תחושב על בסיס 30 יום בחודש ו-360 יום בשנה. ריבית כאמור תפרע כחלק מתשלומי הקרן והריבית לפי שיטת שפיר.
 - הריבית עבור תקופת הביניים (כהגדרת מונח זה בסעיף 4 לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות) וההתחשבות בגינה, יהיו כמפורט בסעיף 4 א. לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות.
 - בהלוואות בהן הוטסם כי הריבית תשולם על ידי הלוואה לבנק בתשלומים חודשיים ורצופים וקרן הלוואה תשולם באופן חד פעמי יחד עם תשלום הריבית האחרון של הלוואה, בהתאם ללוח הסילוקין שיוכן על ידי הבנק, תחושב הריבית באופן הבא:
 - מתאריך מתן הלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין כמפורט בסעיף 5 לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות ועד למועד פירעונה הסופי של הלוואה לפי לוח הסילוקין, הריבית, בשיעור שנקבע להלוואה, תחושב על בסיס 30 יום בחודש ו-360 יום בשנה.
 - הריבית עבור תקופת הביניים (כהגדרת מונח זה בסעיף 4 לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות) וההתחשבות בגינה, יהיו כמפורט בסעיף 4 א. לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות.
 - בהלוואות כאמור בסעיפים א. ו-ב. לעיל, בריבית משתנה, יחשב הבנק מחדש, עם כל שינוי בשיעור הריבית, בהתאם לקבוע בהסכם הלוואה. את סכום התשלומים הנותרים על חשבון קרן הלוואה ו/או הריבית החדשה עליה. בהלוואות בריבית משתנה על יסוד הריבית הבסיסית (הידועה גם כריבית הפריים), כאשר השינוי בשיעור הריבית חל במהלך תקופת תשלום כלשהו, ייעשה חישוב מתוקן של התשלום הראשון שלאחר השינוי, בהתאם לתקופה בה היה בתוקף כל אחד משיעורי הריבית הבסיסית הרלוונטיים. חלו מספר שינויים בשיעורי הריבית הבסיסית, במהלך תקופת תשלום כלשהו, יפעל הבנק כאמור ביחס לכל אחד מהשינויים.
- ד. פירעון מוקדם
- במקרה של פירעון מוקדם מלא או חלקי, בהתאם להוראות התנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות, תחושב הריבית עבור התקופה שבין המועד הקבוע בלוח הסילוקין לפירעון התשלום ששולם בסמוך לפני המועד בו בוצע הפירעון המוקדם, לבין המועד בו בוצע הפירעון המוקדם, לפי מספר הימים המדויק בתקופה זו, לחלק במספר הימים המדויק בשנה הרלוונטית, כפול שיעור הריבית שנקבע להלוואה.

