

## תדריך ללווה (דפי הסבר)

תדריך זה נועד להסביר את ההליכים שעליכם לעבור לצורך קבלת הלוואה לדיור ואנו מקווים ומאמינים כי קריאתו תסייע לכם ולנו לבצע את התהליך בצורה מהירה ויעילה. התדריך אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי. לנוחיותכם, בסוף התדריך תמצאו מילון למונחים נפוצים אליהם תיחשפו בתהליך הבקשה לקבלת הלוואה.

אנא קראו בקפידה רבה תדריך זה על כל סעיפיו, התדריך כולל 20 עמודים. הנוסח שייחתם במועד העמדת הלוואה הוא הנוסח המחייב. יובהר כי הוראות הדין הנוגעות לניהול הלוואות לדיור יחולו על הלוואה לדיור אף אם אינן מפורטות בתדריך זה, לרבות השינויים שיחולו בדין במהלך חיי הלוואה.

בנוסף, יש לקרוא בעיון ובקפידה גם את כל מסמכי הלוואה עליהם תידרשו לחתום.

התדריך כולל מידע לגבי חיובים שונים ועמלות הנהוגות בבנק הקשורים להקמת הלוואה ולתשלום החודשי.

## סדר קבלת ההלוואה - צעד אחר צעד

1. כדי לקבל מן הבנק את ההלוואה אותה הנכם מבקשים, יהיה עליכם לעבור מספר שלבים.  
 2. לאחר שתמלאו טופס בקשה לקבלת ההלוואה וככל שבקשתכם תאושר, בהתאם לשיקול דעת הבנק, תקבלו מן הבנק אישור עקרוני להלוואה. בשלב זה יהיה עליכם להמציא לבנק מסמכים ואישורים שונים אשר חלקם מפורטים לדוגמא בפרק המסמכים הנדרשים לביצוע בהמשך תדריך זה. לאחר וככל שתעמדו בתנאי האישור העקרוני וביתר נהלי הבנק יעמיד הבנק הלוואה לפי בקשתכם (להלן: "הלוואה").

### 3. בקשת הלוואה

טופס "בקשה לקבלת הלוואה" נועד בין השאר לאפשר לכם למסור לבנק את הפרטים הרלבנטיים הדרושים לבנק כדי לבחון את בקשתכם להלוואה ולשקול אותה. בין השאר יהיה עליכם למסור לבנק פרטים על עצמכם, עיסוקכם והשתכרותכם, את פרטי הנכס לגביו מתייחסת בקשת ההלוואה ואת פרטי ההלוואה המבוקשת. כמו כן תתבקשו למסור פרטים על ערבים - אם יהיה צורך בכך.  
 בקשה לקבלת הלוואה משכנתה ניתן להגיש גם באמצעות אתר הבנק בכתובת <https://mortgage.mercantile.co.il>

לרשותכם עומד מחשבון מקוון באתר הבנק בכתובת <https://mortgage.mercantile.co.il/calculator> המאפשר ביצוע סימולציות של תמהילים שונים של הלוואות בטווחי זמן שונים, לצורך קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל על סכום ההחזר החודשי ועל סך הסכום שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה.

### 4. אישור עקרוני

לאחר שתמלאו את טופס בקשת ההלוואה ישקול הבנק את בקשתכם וימסור לכם את תשובתו העקרונית לבקשה. אם וככל שההלוואה תאושר עקרונית, ימסור לכם הבנק טופס "אישור עקרוני" בכתב ובו יצוינו הפרטים אותם מסרתם לבנק ואשר על בסיסם התקבלה בקשתכם ומהם התנאים בהם אושרה הבקשה על ידי הבנק, לרבות שיעורי הריבית. בטופס האישור העקרוני יפורטו, בין השאר, המסמכים שתידרשו להמציא לבנק לצורך קבלת ההלוואה.

האישור העקרוני יופק, ככל שהבקשה תאושר על ידי הבנק, תוך 5 ימי עסקים ממועד הגשת הבקשה, ובמקרים חריגים בהם תינתן למבקש הודעה תוך 7 ימי עסקים.

במקרים מסויימים שהגדיר בנק ישראל, האישור העקרוני יכול תמהילי מסלולים אחידים בעלי רמות סיכון שונות ללקוח. הבנק רשאי לכלול באישור תמהיל מוצע נוסף המותאם לצרכי ומאפייני הלקוח.

תקופת שמירת מנגנון קביעת הריבית באישור העקרוני תעמוד על 24 ימים בהם נדרש הלקוח להשלים את דרישות הבנק. בתום מועד זה רשאי הבנק לעדכן את נתוני הריבית.

האישור העקרוני יכול נתונים בדבר שיעור הריבית השנתית בהלוואה ובנוסף תוצג הריבית הכוללת החזויה שהיא העלות הממשית של האשראי הכוללת גם תחזיות של עוגני ריבית לאורך תקופת ההלוואה. התחזיות לעוגני ריבית שונים מתפרסמות על ידי בנק ישראל.

לתשומת ליבכם, בהתאם להוראות בנק ישראל, החל מיום 1.11.12 חלה הגבלה על שיעור המימון בהלוואות לדיור הנוטל אזרחי ישראלי באופן שהלוואה לדיור לא תאושר במידה ושיעור המימון המבוקש גבוה מההגבלות שקבע בנק ישראל כמפורט להלן:

- הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה יחידה עד 75% שיעור מימון.
- הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה להשקעה עד 50% שיעור מימון.
- הלוואה לדיור למטרה אחרת מהאמור בסעיפים א' ו ב' לעיל, לרבות הלוואה לטובת החלפת הדירה. הקיימת בבעלות המבקש בדירה אחרת (לטובת שיפור דיור) עד 70% שיעור מימון.

בכל מקרה לא תאושר הלוואה לדיור באופן ששיעור המימון הכולל של ההלוואה כאמור, ביחד עם יתרת ההלוואות הקודמות שהועמדו בביטחון אותה דירה, יעלה על השיעורים הנקובים לעיל.

בקשה לקבלת הלוואה ע"י תושב חוץ תוגבל לשיעור מימון של עד 50% משווי הדירה הנרכשת.

לשם קבלת הלוואה יהיה עליכם לחתום על תצהיר בפני עורך דין לגבי עמידתכם בתנאים הנדרשים בדבר היות הדירה הנרכשת דירה יחידה, או דירה חליפית, או דירה להשקעה. כמו כן יהיה עליכם להמציא העתק של ההצהרה שנמסרה לרשות המיסים בהתאם לסעיף (ג 73) לחוק מיסוי מקרקעין.

בכל מקרה בו יתברר כי הפרטים שנמסרו לבנק אינם נכונים ו/או אינם מלאים, הבנק יהיה רשאי שלא לאשר את הלוואה או לבטל אישור אם ניתן או לשנות את תנאיו בהתאם לשיקול דעתו.

#### 5. המצאת מסמכים לצורך פתיחת תיק

הבנק נותן הלוואות לדיוור הכוללות הלוואות למטרת רכישת נכס מקרקעין, או למטרת בנייה, לרבות שיפוצים. כמו כן נותן הבנק הלוואות לכל מטרה שאיננה עסקית כנגד שעבוד דירת מגורים. בהקשר זה תתבקשו להמציא לבנק חוזה רכישת נכס מקרקעין או מסמכים שיעידו על ביצוע בניה עצמית - כגון, היתר בניה ותוכניות, או מסמכים שיעידו על ביצוע שיפוצים - כגון, הסכם לביצוע עבודות שיפוץ או הצעת מחיר.

כמו כן תתבקשו להמציא לבנק מסמך המעיד על הזכויות בנכס אליו מתייחסת הלוואה. אם הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו"), יש להמציא "נסח רישום" שהוא מסמך אותו ניתן לקבל בטאבו. אם הנכס אינו רשום בטאבו, יש להמציא לבנק אישור זכויות מהגורם בו מתנהל רישום הזכויות ביחס לנכס, אם במינהל מקרקעי ישראל ואם בחברה משכנת. לעיתים יבקש הבנק מכתב עו"ד ובו הסבר או פרטים נוספים ביחס לזכויות בנכס.

מסמך נוסף אותו תתבקשו להמציא לבנק הוא דו"ח של שמאי מקרקעין המתייחס לשווי הנכס או להתקדמות הבניה או השיפוץ. את השמאי תבחרו מתוך רשימה שינפיק לכם הבנק. עלות השמאות תשולם על ידכם ישירות לשמאי. אישור הבנק להלוואה ושיעור המימון המקסימלי מתבססים על שווי הנכס עפ"י חוזה הרכישה או השמאות, הנמוך מבניהם והכל על פי הנחיות בנק ישראל כפי שמתפרסמות מעת לעת.

#### 6. תנאים לפתיחת תיק

כדי לשקול את בקשתכם להלוואה על הבנק לקבל מכם פרטים בדבר יכולת החזר שלכם, ושל הערבים במידת הצורך. לשם כך יש צורך להמציא לבנק 3 תלושי משכורות אחרונים של כל לווה או, לפי העניין, שומה אחרונה של שלטונות המס ו/או מאזן מבוקר של העסק שלכם לשנה החולפת ו/או מאזן בוחן של העסק ו/או אישור רו"ח בדבר גובה ההכנסות. כמו כן, תתבקשו להמציא לבנק דפי חשבון בנק לתקופה של 3 חודשים האחרונים ביחס לכל חשבונות העו"ש הפרטיים ו/או העסקיים שלכם כולל החשבון אשר ממנו עתידה להיות משולמת הוראת הקבע באמצעותה ישולמו החוזרים החודשיים של הלוואה.

## 7. אישור ההלוואה

לאחר הגשת המסמכים כאמור, יבחן הבנק את תיק ההלוואה ובאם יחליט הבנק לאשרה יהיה עליכם לעמוד בתנאים שיקבע הבנק כתנאים להעמדתה של ההלוואה. לאחר שימולאו כל ההליכים הנדרשים להנחת דעת הבנק ותשלמנה כל הבדיקות ע"י הבנק יהיה עליכם לחתום, בנוכחות פקיד הבנק על מסמכי ההלוואה (להלן: "מסמכי הלוואה"). תנאי להעמדת ההלוואה ככל שתאושר הינו יצירת שעבוד לטובת הבנק על הנכס לשביעות רצון הבנק.

## 8. ביטחונות

טרם שחרור כספי ההלוואה, יהיה עליכם לדאוג לרישום הביטחונות לטובת הבנק, ביחס לאלה שנדרשו, דהיינו: רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה למשכנתא באם אין אפשרות לרישום מידי של המשכנתא ו/או רישום הודעת מישכון ו/או המצאת התחייבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או התחייבות חברה משכנתא לרישום משכנתא ו/או התחייבות עו"ד לרישום משכנתא, הכל לפי קביעת הבנק בהתאם לנסיבות ולאופן הרישום של הנכס המוצע לבנק כבטוחה.

**על הבטוחה להיות לשביעות רצון הבנק כאשר פגם המצוי בה לרבות חריגת בנייה מהותית בנכס ו/או פיצול ללא היתר של הנכס ו/או סיווגה כדירת נופש ו/או סיווגה כמגרש חקלאי, עשויים לפגום בטיב הבטוחה המוצעת ולהביא לסירוב הבנק למימון רכישתה או שעבודה.**

אם רכשתם דירה מקבלן בניין או מחברה קבלנית יהא עליכם לקבל ולהמציא לבנק בטוחה עפ"י חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התשל"ה - 1974, מוסבת לפקודת הבנק, בסכום המקביל לסכום ההלוואה.

כחלק מבדיקת הביטחונות יהיה צורך להוכיח לבנק טרם העמדת כספי ההלוואה את ביצוע העיסקה הרלבנטית בהיבטי המס החלים עליה, ככל שישנם כאלו. לשם כך ידרוש הבנק הוכחה בדבר דיווח העיסקה לשלטונות המס ותשלום המס בגינה בצירוף להעתק הסכם הרכישה ואישור זכויות של הנכס.

## 9. הוצאות והעמלות

ישנן מספר עמלות והוצאות הכרוכות בביצוע ההלוואה, או כאלו הנגבות לאורך תקופת ההלוואה, כגון: עמלת פתיחת תיק, דמי הנפקת תעודת זכאות, אגרות לטאבו ו/או לרשם המשכונות לרבות עיון ברשם המשכונות, עלות הנוטריון - לאישור ייפוי הכוח (כאשר לא נרשמת המשכנתא במועד ביצוע ההלוואה), פרמיות ביטוח חיים ונכס לחברת ביטוח (כפי שיורחב בהמשך בפרק על הביטוח). תעריף מפורט ומעודכן של עמלות הבנק לרבות הוצאות צד ג' תוכלו למצוא בכל אחד מסניפי הבנק ודלפקיו ובאתר האינטרנט של הבנק

## 10. שחרור כספי ההלוואה

השחרור יתבצע בהתאם לתנאי ההלוואה, כפי שיאושרו על ידי הבנק, בין בדרך של שיק לפקודת מוכר הדירה או בזיכוי לחשבונו בבנק לפי הפרטים שימסרו לבנק ובין בדרך של זיכוי חשבונכם וזאת רק לאחר המצאת כל המסמכים, חתימה על הסכם הלוואה ונספחיו ורישום הביטחונות במרשמים המתאימים. במקרה שהשחרור יהיה בדרך של זיכוי חשבון הבנק אתם תהיו אחראים לנכונות פרטי החשבון שנמסר לנו לצורך העברת כסף. העברת כספי ההלוואה תבוצע לאחר מילוי דרישות הבנק והצגת אסמכתאות לפי שיקול הבנק, כדוגמת אישור על תשלום הון עצמי (תשלום ממקורות עצמיים של הלווה).

## סוגי הלוואות והתשלום החודשי

### סוגי הלוואות

- להלן תיאור כללי של ההלוואות המוצעות ע"י הבנק אשר כפופות למגבלות שונות של בנק ישראל. לקבלת פרטים על מסלולים ייחודיים ניתן לפנות לסניפים. אישור ההלוואות ותנאיהן כפופים לקריטריונים הנהוגים בבנק והבנק רשאי לשנות ו/או להפסיקם בכל עת:
- א. הלוואות מכוונות לזכאי משרד הבינוי והשיכון. משרד השיכון מעניק סיוע מסוגים שונים לרכישת דירה וכן לצרכים אחרים הנוגעים לביצוע בניה והתאמה בנכס. הסיוע יכול שיהיה בריבית מועדפת שקובע משרד השיכון, במענקים מוחלטים או מותניים וכן הקלות נוספות. מידע על סוגי הזכאות השונים ניתן למצוא באתר משרד השיכון בכתובת <https://www.dira.moch.gov.il/>.
  - ב. הלוואות צמודות מדד בריבית קבועה – במשיכה במנה אחת או במנות.
  - ג. הלוואות בריבית קבועה ללא הצמדה - תשלום חודשי קבוע לאורך כל חיי ההלוואה ללא שינוי. כאשר מדובר בשחרור במנות הריבית תיקבע בכל שחרור לפי ריבית עוגן בתוספת מרווח שיוגדר מראש.
  - ד. הלוואות בריבית משתנה שאינה צמודה למדד – על פי בסיס הריבית (התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים) של אגרות חוב ממשלתיות (נתון קלנדר), לפי תקופות לפדיון כפי שפורסמה לאחרונה על ידי בנק ישראל) בתוספת מרווח קבוע שנקבע במועד קבלת ההלוואה.
  - ה. הלוואות בריבית משתנה צמודה למדד – על פי בסיס הריבית (התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים) של אגרות חוב ממשלתיות (נתון קלנדר), לפי תקופות לפדיון כפי שפורסמה לאחרונה על ידי בנק ישראל) בתוספת מרווח קבוע שנקבע במועד קבלת ההלוואה.
  - ו. הלוואות לא צמודות בריבית "פריים" כפי שתהא מעת לעת בבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ. ריבית הפריים מורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת 1.5% לשנה.
  - ז. אפשרות ל"דחיית" תשלומים (באישור הבנק) -
    1. "גרייס" - תשלום ריבית בלבד בתקופה הראשונה (עד 24 תשלומים). \*\*
    2. "בולט" (היוון מלא) - דחיית כל התשלום בתקופה הראשונה (עד 12 תשלומים). \*\*\*

### התשלום החודשי

טרם העמדת ההלוואה, תידרשו לחתום על הוראת קבע לצורך ביצוע תשלומי ההלוואה. האחריות לכיבוד הוראת קבע חלה עליכם ועליכם לוודא מדי חודש בחודשו כי הוראת הקבע אכן שולמה. מועד התשלום החודשי יכול ויהיה אחד מן המועדים הבאים: ב- 1 לכל חודש, ב- 10 לכל חודש וב- 15 לכל חודש. אם לא תבקשו לקבוע את מועד התשלום ב- 10 או ב- 15 לחודש ייקבע מועד התשלום ב- 1 לחודש. אופן התשלום הוא חודשי לפי לוח שפיצר. \*\* הקרן נושאת הצמדה בתקופת ה"גרייס". \*\*\* הקרן נושאת הצמדה וריבית בתקופת ה"גרייס". הצמדה - משמעה הצמדה למדד המחירים לצרכן.

### דחיית תשלומי החזר הלוואה במקרים מיוחדים

- לאחר מועד העמדת הלוואה לדיון זכאי הלווה להגיש בקשה לדחות את מועדי הפרעון החודשי של ההלוואה בתנאים שקבע הבנק, בכפוף לתנאים שבחוק הבנקאות (שירות ללקוח) התשמ"א – 1981:
- לווה אשר סיים את עבודתו בשנה שקדמה לבקשתו לדחיית מועדי הפרעון ומאז אינו עובד.
  - לווה אשר חלה או נפצע ועקב כך אינו כשיר לעבוד תקופה רצופה העולה על שלושה חודשים. לווה אשר ילדה, וטרם חלפו שישה חודשים מיום הלידה והיא אינה עובדת.

הלווה רשאי לבקש לדחות את מועדי הפרעון לתקופה שלא תעלה על שלושה חודשים, לא יותר מפעם אחת ב-12 חודשים רצופים ולא יותר משלוש פעמים במשך תקופת ההלוואה לדיוור.  
 אישור בקשת לווה כרוכה בתשלום עמלה כמפורט בתעריפון הבנק. דחיית תשלומי החזר ההלוואה משמעם העמסת החזר החודשי והריבית בגין התקופה הנדחית, על פני יתרת תקופת ההלוואה, באופן שהחזר החודשי בהלוואה יגדל בהתאם בתום תקופת הדחייה.

**דחיית תשלומי הלוואה במקרה של פטירה**

נפטר לווה שנטל הלוואה לדיוור, זכאי מי שחייב לפרוע את ההלוואה לאחר מועד הפטירה, להגיש בקשה לדחות את מועדי פרעון ההלוואה לתקופה שלא תעלה על 12 חודשים ממועד הפטירה בכפוף להצגת תעודת פטירה של הלווה.

דחיית מועדי הפרעון תעשה לפי אחת מהדרכים להלן ולפי בחירת המבקש:

א. בתום תקופת פרעון ההלוואה לפי ההסכם, בתשלומים עתיים כמספר המועדים שנדחו (הארכת תקופת ההלוואה).

ב. בתשלומים שיתווספו לתשלומים שיש לשלם עד תום תקופת הפרעון של ההלוואה (פריסה על פני תקופת ההלוואה).

הגשת בקשה ואישורה אינה כרוכה בתשלום עמלה.

יובהר כי אין בהגשת הבקשה ו/או אישורה כדי להוות אישור להעברת ההלוואה ו/או הנכס המשועבד להבטחתה על שם המבקש.

**חישוב הפרשי מדד**

בהלוואות צמודות מדד שבהן ביצוע ההלוואות אינו חל באותו יום בחודש בו חל יום התשלום החודשי, ייקבע הלוואה "מדד בסיסי" אשר יביא בחשבון את השינוי במדד בין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד התשלום הראשון ואת מספר הימים בין מועד ביצוע ההלוואה במועד לבין המועד שנקבע לביצוע ההלוואה לצורך לוח הסילוקין. מדד זה יכול להיות גבוה או נמוך מהמדד שפורסם לאחרונה לפני מועד ביצוע ההלוואה והוא ישמש כבסיס לחישוב הפרשי ההצמדה בכל תקופת ההלוואה. להלן טבלת הדגמה:

מועד תשלום חודשי ראשון	מועד ביצוע הלוואה בפועל	מועד ביצוע לצורך חישוב הפרשי מדד	מועד תשלום חודשי ראשון
1 בחודש הבא	1 - 15 בחודש	1 בחודש	1 בחודש הבא
1 בחודש שאחרי החודש הבא	16 - 31 בחודש	1 בחודש הבא	1 בחודש שאחרי החודש הבא
10 בחודש הבא	1 - 15 בחודש	10 בחודש	10 לחודש הבא
10 בחודש שאחרי החודש הבא	16 - 31 בחודש	10 בחודש הבא	10 בחודש שאחרי החודש הבא
15 בחודש הבא	1 - 15 בחודש	15 בחודש	15 בחודש הבא
15 בחודש שאחרי החודש הבא	16 - 31 בחודש	15 בחודש הבא	15 בחודש שאחרי החודש הבא

אם מועד ביצוע ההלוואה בפועל מוקדם למועד שנקבע לצורך לוח הסילוקין, תשולם במועד התשלום הראשון ריבית גם בגין תקופת ביניים זו. אם מועד הביצוע בפועל מאוחר למועד שנקבע לביצוע לפי לוח הסילוקין, מוקטן סכום הפרעון הראשון בריבית בגין תקופת ביניים זו.

**לוח החזרים**

להלן לוח המפרט לדוגמא את גובה החזר החודשי לכל 10,000 ש"ח בשיעורי ריבית שכיחים. ככלל, התשלום החודשי מחושב לפי "שיטת שפיצר" (החזר קרן + ריבית כאשר רכיב הקרן בתשלומים הראשונים נמוך מרכיב הריבית) וללא הצמדה וללא תשלומים בגין נלווים שונים.

ריבית נומינלית שנתית												שנים	חודשים
5.40%	6.90%	5.30%	7.50%	7.00%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	4.50%	4.00%	3.50%		
ריבית אפקטיבית שנתית													
5.54%	7.12%	5.43%	7.76%	7.23%	6.70%	6.17%	5.64%	5.12%	4.59%	4.07%	3.56%		
190.55	197.54	190.09	200.38	198.01	195.66	193.33	191.01	188.71	186.43	184.17	181.92	60	5
108.03	115.59	107.54	118.70	116.11	113.55	111.02	108.53	106.07	103.64	101.25	98.89	120	10
81.18	89.32	80.65	92.70	89.88	87.11	84.39	81.71	79.08	76.50	73.97	71.49	180	15
68.23	76.93	67.66	80.56	77.53	74.56	71.64	68.79	66.00	63.26	60.60	58.00	240	20
60.81	70.04	60.22	73.90	70.68	67.52	64.43	61.41	58.46	55.58	52.78	50.06	300	25



5.40%	6.90%	5.30%	7.50%	7.00%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	4.50%	4.00%	3.50%	ריבית נומינלית שנתית	
56.15	65.86	55.53	69.92	66.53	63.21	59.96	56.78	53.68	50.67	47.74	44.90	360	30
52.56	62.77	51.90	67.04	63.48	59.98	56.56	53.21	49.96	46.79	43.72	40.75	432	36

ריבית אפקטיבית שנתית – ריבית המשולמת בפועל תוך שקלול מועדי החיוב ועלויות נלוות.

ריבית הפריים – ריבית הנהוגה בבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ומשתנה מעת לעת.

\* העמודה מתייחסת להלוואה לא צמודה לפי ריבית פריים. בטבלה לעיל מוצגת דוגמה לריבית הפריים בשיעור של 5.00% בתוספת שיעור של 0.30%. הריבית בהלוואה תיקבע לפי ריבית הפריים בתוספת שיעור הריבית כפי שנקבע בעת מתן ההלוואה.\*\*

### ריבית פיגורים והעמדה לפרעון מיידי

תשלום על חשבון החזר הלוואה שלא שולם, או שולם באיחור, יישא ריבית פיגורים בהתאם לקבוע במסמכי ההלוואה. הריבית היא שנתית ותחוייב כל זמן שהפיגור אינו מסולק. במקרה של פיגור, הבנק רשאי, בכפוף לכל דין, להעמיד את כל ההלוואה לפרעון מיידי ואף לממש את שיעבוד הנכס שניתן לבנק כבטוחה לפרעון ההלוואה, כולל פינוי הנכס ומכירתו לצד ג'.

### ויתור על זכות לקבלת דיור חלופי ו/או דיירות מוגנת

במסמכי ההלוואה השונים ידרש הלווה ו/או הממשכן לוותר על זכויות לקבלת דיור חלופי ו/או דיירות מוגנת המוקנות על פי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 וסעיף 229 רבתי לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי תשע"ח 2018.

הויתור על כל זכות לדיור חלוף ו/או דיירות מוגנת ו/או פיצוי חלף דיור חלוף ו/או דיירות מוגנת עומד בבסיס הסכמת הבנק להעמדת ההלוואה.

בהתאם, במקרה שיופר הסכם ההלוואה (בין היתר במקרה שלא ישולמו תשלומי החזר ההלוואה על פי הסכם ההלוואה), יהיה על הלווה ו/או הממשכן ועל בני משפחתם וכל מי שמתגורר בדירה מטעמם לפנות את הדירה, והבנק יוכל למכור אותה ובמקרה כזה עלולים למצוא עצמם ואת משפחתם ללא קורת גג, ללא כל סידור חלופי למגורים, וללא פיצוי בגין כך.

על אף האמור לעיל, אם יוכח על ידי הלווה ו/או הממשכן שאין בידם ו/או בידי בני משפחתם הגרים עימם יכולת כלכלית המאפשרת מימון מקום מגורים סביר, הרי שיהיה ראש ההוצאה לפועל מוסמך לפסוק להם פיצוי כספי חלף דיור חלוף ו/או דיירות מוגנת לתקופה שלא תעלה על 18 חודשים (ובנסיבות מיוחדות אף מעבר ל-18 חודשים). פיצוי כאמור, ככל שייקבע, יחשב כחלק מהוצאות הליכי הכינוס, ויחול על הלווה ו/או הערב ו/או הממשכן. במסגרת ההליכים המשפטיים יהיה הבנק זכאי, לפי שיקול דעתו, לטעון כנגד פסיקת הפיצוי כאמור בכלל ו/או בהיקף רחב.

ככל שתיקבע זכאות לדיור חלופי/פיצוי חלף דיור חלופי יוכל הבנק לבחור על פי שיקול דעתו להעניק ללווה ו/או לממשכן אפשרות לשהייה נוספת בדירה או לפנות אותם לדיור חלופי או לתת להם פיצוי כספי חלף דיור חלופי. כמו-כן, ככל שינקטו על ידם הליכים משפטיים שידחו בסופו של יום, אך הביאו לעיכוב הפיננסי מהדירה, תיחשב התקופה בה התנהלו הליכים אלו, כתקופת הדיור החלוף ותקווז מתקופת הדיור החלוף או מהפיצוי בגין דיור חלוף לה יהיו זכאים, אם יהיו זכאים.

הלווה ו/או הממשכן ידרשו להצהיר במעמד חתימת מסמכי ההלוואה אם הם הבעלים של דירה נוספת, המהווה מקום מגורים סביר להם ולבני משפחתם, וזאת בנוסף לנכס הנרכש ו/או הממושכן.

### פרעון מוקדם

עפ"י סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, רשאי מי שקיבל מתאגיד בנקאי הלוואה לשם רכישת דירה או במשכונה, לפורעה לפני המועד שנקבע, תוך תשלום עמלות פרעון מוקדם שקבע נגיד בנק ישראל בצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיור) התשס"ב 2002.

באפשרותך להקדים ולפרוע את יתרת ההלוואה במלואה או בחלקה ובלבד שסכום הפרעון המוקדם יהיה לפחות 10% מסכום ההלוואה המקורי, או מיתרת ההלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפרעון בפועל (הגבוה מביניהם) ובתנאי שתשלמנה עמלות ובתנאים כמפורט בדפי הסבר אלה.



**העמלות לפרעון מוקדם כוללות את המרכיבים הבאים**

**עמלה תפעולית:**

עמלה בסך 60 ₪ בגין העלות התפעולית של פעולת הפרעון, כאשר הסכום נקבע ע"י המפקח על הבנקים ומתעדכן מעת לעת. בהלוואה בריבית משתנה במט"י/מט"ח - אם נעשה הפרעון ביום שינוי הריבית תיגבה עמלה זו בלבד.

**עמלת אי הודעה מוקדמת:**

עמלה בשיעור של 0.1% מהסכום הנפרע (סכום הקרן הנפרעת בפרעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפרעון המוקדם).

עמלה זו **לא** תגבה, אם נמסרה לבנק הודעה מוקדמת בכתב של **לפחות 10 ימים** טרם ביצוע הפרעון, ובתנאי שהתשלום על חשבון הפרעון יתבצע בתום 10 ימים ממועד מתן ההודעה ועד 45 יום ממועד מתן ההודעה.

**אי ביצוע הפרעון על פי הודעה שנמסרה, ימנע מסירת הודעה נוספת במשך 6 חודשים**

קיימות מספר דרכים למתן הודעה על כוונה לפרוע בפרעון מוקדם, מלא או חלקי, את ההלוואה:

(1) מסירת הודעה בכתב בסניף בו מתנהל חשבונך.

(2) משלוח הודעה בדואר לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, יחידת סילוקין, מרכז עזריאלי חולון, רח' הרוקמים 26 חולון, בניין B קומה 12. רואים את ההודעה המוקדמת כמבוצעת ביום שנתקבלה בתאגיד הבנקאי, ובדואר רשום 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.

(3) שליחת הודעה באמצעות פקס לסניף בו מתנהל חשבונך

**עמלת היוון בגין הפרשי ריבית:**

עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת<sup>1</sup>. לבין אותם תשלומים, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם, לפי הריבית הנמוכה מבין השתיים: הריבית עפ"י הסכם ההלוואה ביום ההקמה **או** הריבית הממוצעת הידועה ביום ההקמה (להלן: "ריבית להיוון").

**כללי היוון**

(1) עמלה זו תיגבה אם שיעור הריבית הממוצעת **נמוך** משיעור ה"ריבית להיוון".

(2) היה ושיעור הריבית הממוצעת **גבוה** משיעור ה"ריבית להיוון", אזי נוצר הפרש ריבית לזכות הלווה. במקרה זה, הפרש בזכות יקוזז מיתר מרכיבי עמלת פרעון המוקדם: עמלה תפעולית, עמלת אי הודעה מוקדמת, עמלת הפסד מדד ועמלת הפרשי שער, עד לביטול המוחלט.

(3) בגין הלוואה בריבית קבועה יהוונו התשלומים הנותרים עד תום תקופת ההלוואה.

(4) בגין הלוואה בריבית משתנה: ריבית ההיוון תהא הנמוכה מבין השתיים: הריבית עפ"י הסכם ההלוואה ביום העמדת ההלוואה או הריבית הממוצעת הידועה ביום הקמת ההלוואה.

- ככל שהריבית הממוצעת ביום העמדת ההלוואה היא הנמוכה מבין השתיים, תיגבה עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת הידועה ביום הפרעון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון בהלוואה.
- ככל שהריבית עפ"י הסכם ההלוואה היא הנמוכה מבין השתיים, תיגבה עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת הידועה במועד הפרעון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם, לפי הריבית במועד שינוי הריבית האחרון בהלוואה.

<sup>1</sup> "ריבית ממוצעת" – הריבית האחרונה הידועה, שפרסם המפקח על הבנקים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן הלוואות מוכוונות, שנתנו תאגידים בנקאיים כפי שקבע המפקח; המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעות בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות.

- הלוואה ששיעור הריבית לגביה משתנה במשך תקופת ההלוואה ואינו ידוע בעת קבלת ההלוואה - יראו לצורך חישוב עמלת ההיוון, את יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע;
- אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו אחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר, לא תיגבה עמלת ההיוון;
- נעשה הפרעון ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה תפעולית בלבד.

(5) מסכום עמלת ההיוון בגין הפרשי ריבית ניתנות הנחות כדלהלן:

מועד ביצוע הפרעון המוקדם	הלוואות משלימות לזכאים	הלוואות ללא זכאים
עד שנה ממועד ביצוע ההלוואה	אין הנחה	אין הנחה
משנה עד שנתיים ממועד ביצוע ההלוואה	10%	אין הנחה
משנתיים עד שלוש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	20%	אין הנחה
משלוש שנים עד ארבע שנים ממועד ביצוע ההלוואה	30%	20%
מארבע שנים עד חמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	40%	20%
יותר מחמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	40%	30%

נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב עמלת ההיוון עבור הלוואות בריבית קבועה על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנותרה עד ליום הפרעון הסופי של ההלוואה. במקרה של הלוואות בריבית משתנה תחושב עמלת ההיוון על פי שיעור הריבית הממוצעת לתקופה שנותרה עד היום לפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

#### עמלת הפסד מדד (בהלוואה צמודת מדד)

בהלוואות צמודות למדד המחירים תגבה בנוסף לעמלות בסעיפים א', ב' ו-ג' עמלה בגובה הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב- 12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפרעון. עמלה זו תיגבה רק אם הפרעון המוקדם יתבצע בין ה-1 ל-15 בחודש. כאשר הפרעון מתבצע במחצית השנייה של החודש, דהיינו מה-16 ועד ל-31 בחודש, הלוויים פטורים מעמלה זו, אולם הפרעון המוקדם יתבסס על המדד הידוע.

#### עמלת הפרשי שער (בהלוואה צמודת מט"ח ו/או נקובה במט"ח)

עמלה בגובה הפרשי השער שבין שער מט"ח ביום בו בוצע הפרעון המוקדם לבין שער מט"ח שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. לעניין סעיף זה, יראו כיום עסקים כל יום בו נערך מסחר במט"ח בארץ או בחו"ל. עמלה זו תיגבה בהלוואות נקובות במט"ח ו/או הלוואות צמודות למט"ח, אם נתנה הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים.

**הוראות והבהרות נוספות**

מובהר בזאת כי כספים שיתקבלו לחשבון ההלוואה ממכירת נכס בכינוס נכסים ו/או מקבלת כספי ביטוח חיים ו/או מכל סיבה אחרת, יחשבו כפרעון מוקדם חלקי או מלא של ההלוואה לכל דבר ועניין ויחייבו בתשלום עמלת פרעון מוקדם ככל שזו שחלה על ההלוואה.

**הלוואות מכוונות :**

פטור מכל עמלה בגין פרעון מוקדם.

**פרעון חלקי :**

**א.** בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים ספציפיים (כגון קיצור תקופת ההלוואה על ידי פרעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי התאגיד הבנקאי לחשב את עמלת ההיוון בגין הפרשי הריבית (על פי הנוסחה) עבור ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפירעונם הוקדם.

**ב.** בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נותרה ללא שינוי, יחשב התאגיד הבנקאי את עמלת ההיוון בגין הפרשי הריבית (על פי הנוסחה) לפי החלק היחסי של ההלוואה, אשר נפרע בפרעון מוקדם.

**לתשומת לבך! במקרה של פרעון מוקדם חלקי על דרך של קיצור תקופה, עמלת הפרשי ההיוון תהיה גבוהה מעמלת הפרשי היוון אותה גובה הבנק במקרה של פרעון מוקדם חלקי על דרך של הקטנת התשלומים התקופתיים.**

**להלן ריכוז עמלת פרעון מוקדם עפ"י סוגי ההלוואה :**

העמלה שתגבה					מאפייני ההלוואה	
עמלת הפרשי שער	עמלת הפסד מדד	עמלת הפרשי היוון	עמלת הודעה מוקדמת	עמלה תפעולית	בסיס הצמדה	סוג הריבית
					צמודה למדד	קבועה – זכאות
	✓	✓	✓	✓	צמודה למדד	קבועה
✓		✓	✓	✓	צמודת מט"ח/ מט"ח	קבועה
		✓	✓	✓	לא צמודה	קבועה
	✓	✓(*)	✓	✓	צמודה למדד	משתנה צמודה למדד
✓		✓(*)	✓	✓	צמודת מט"ח/ מט"ח	משתנה (ליבור)
			✓	✓	לא צמודה	משתנה (פריים)
		✓(*)	✓	✓	לא צמודה	משתנה על בסיס אג"ח

(\*) עמלת הפרשי היוון לא תגבה אם הפרעון המוקדם נעשה ביום שינוי הריבית ו/או אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש או ידועים אך התקופה משינוי לשינוי קצרה או שווה לשנה.

**להלן דוגמא לחישוב עמלת היוון הפרשי ריבית לכל 1,000 ₪ החזר חודשי**

3.00%	3.50%	4.00%	4.50%	5.00%	ריבית להיוון	
					ריבית ממוצעת	יתרת תקופה
-59.75	59.54	177.98	295.57	412.33	3.25%	24
-342.63	339.74	1,010.66	1,670.35	2,319.02	3.25%	60
-885.86	1,549.21	3,905.72	6,186.57	8,394.54	3.18%	120
-478.05	2,879.82	6,109.27	9,215.91	12,205.10	3.07%	144
-703.54	4,218.81	8,909.78	13,381.83	17,646.69	3.07%	180
-6,533.66	-470.95	5,272.25	10,715.24	15,876.08	3.54%	204
-8,494.70	-609.56	6,794.35	13,750.77	20,290.90	3.54%	240
-15,361.71	-5,555.11	3,573.80	12,078.95	20,009.64	3.80%	276

**פער ריבית לטובת הלווה:** בתקופות בהן הריבית במשק עולה, דהיינו הריבית עפ"י ההסכם נמוכה מהריבית הממוצעת לפי בנק ישראל, יוצר פער ריבית לטובת הלווה. פער זה יתקזז כנגד שאר העמלות המרכיבות את עמלת הפרעון המוקדם עד לביטולן המוחלט בלבד.

**להלן פירוט רכיבי עמלת הפרעון המוקדם לפי סוגי ההלוואות:**

עמלת הפרשי שער	עמלת מדד ממוצע (מחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים)	עמלת פער ריבית	עמלת אי הודעה מוקדמת (0.1% מהסכום הנפרע או 0.25% בהלוואות שאינן לדיוור)	עמלה תפעולית	
במגזר ההצמדה למטבע חוץ	במגזר ההצמדה למדד המחירים לצרכן	בכל המגזרים	בכל המגזרים	בכל המגזרים	סוג ההלוואה
אין	אין	אין	אין	אין	הלוואות מוכוונות
אם לא נמסרה הודעה מוקדמת של 2 ימי עסקים.	אם הפרעון נעשה בין ה-1 וה-15 בחודש.	אם הריבית הממוצעת נמוכה מהריבית בהלוואה, הריבית קבועה בכל תקופת ההלוואה או שמועד שינוי הריבית הוא בתדירות של פחות מפעם בשנה.	אם לא נמסרה הודעה מוקדמת של 10 ימים (או 30 ימים בהלוואות שאינן לדיוור)	60 ש"ח	הלוואות לא מכוונות (משלימה לזכאים והלוואה פרטית).

הנתונים מעודכנים למאי 2013

**פרעון חלקי:** במקרה של פרעון חלקי רשאי הבנק לחשב את ההפסד הכלכלי שנגרם לו בגין התשלומים שמועד פרעונם הוקדם, או באופן יחסי לסכום שנפרע יחסית ליתרת ההלוואה כולה.

במקרה של סתירה בין המתפרסם לעיל לבין צו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיוור) או נוהל בנקאי תקין 454, יקבע נוסח הצו, או כל חוק, או הוראת שעה כפי שיהיו בתוקף מפעם לפעם.

**להלן דוגמאות הממחישות את שיעור עמלת הפרעון המוקדם בהלוואות דיוור:**

ריבית משתנה מידי חצי שנה	ריבית משתנה לאחר 30 חודש	ריבית קבועה	סוג הלוואה:
הצמדה למט"ח	הצמדה למדד	הצמדה למדד	
100,000.00	100,000.00	100,000.00	סכום ההלוואה המקורי
60	60	60	תקופת ההלוואה המקורית (חודשים)
38	37	38	תקופה שנתרה עד למועד הפרעון הסופי (חודשים)
בין 1 ל-15 לחודש	בין 16 ל-31 לחודש	בין 1 ל-15 לחודש	מועד מתן הוראה לפדיון מוקדם
פחות משני ימים	פחות מ-10 ימים	למעלה מ-10 ימים	ניתנה הודעה מוקדמת של (ימים)
69,821.01	71,893.69	71,893.69	הסכום לפרעון
לא רלוונטי	5.67%	5.67%	ריבית נומינלית עפ"י ההסכם
לא רלוונטי	5.48%	5.48%	ריבית ממוצעת
60.00	60.00	60.00	עמלה תפעולית
69.82	71.89	-	עמלת הודעה מוקדמת
-	81.88	214.69	עמלה כלכלית (בגין הפרשי ריבית)*
-	-	186.92	עמלה בגין עליית מדד **
68.42	-	-	עמלה בגין הפרשי שער***
<u>198.25</u>	<u>213.78</u>	<u>461.62</u>	סה"כ עמלת פרעון מוקדם
			* מחושב כהפרש בין:
	72,238.33	72,108.45	היוון זרם תשלומים לפי ריבית ממוצעת
	72,156.45	71,893.76	היוון זרם תשלומים לפי ריבית עפ"י הסכם ההלוואה
			** מחצית שיעור עליית המדד הממוצעת ב-12 חודשים שחלפו: 0.26%
			*** שיעור עליית המט"ח ביומיים שעוקבים ליום הפרעון המבוקש: 0.098%

## המסמכים הנדרשים לביצוע התהליך

על לקוח המבקש ליטול הלוואת משכנתא מהבנק לפתוח חשבון עובר ושב בבנק אלא אם בבעלותו חשבון קיים על שם אותן זהויות המבקשות את הלוואת המשכנתא.

### מסמכים אישיים ואישורי הכנסה

**תעודת זהות** כולל ספח של כל מבקשי הבקשה והערבים, במידה ותדרשו להמציא ערבים.  
**אישורי הכנסות** של כל מבקשי הבקשה והערבים.

**שכירים** - שלושה תלושי משכורת אחרונים, מקוריים.

**עצמאים** - שומת מס או מסמכי הגשה למס הכנסה בגין השנה האחרונה + אישור רו"ח לשנה הנוכחית.  
**בעלי שליטה בתאגיד:**

- א. תלוש שכר מהחברה בשלושת החודשים האחרונים + טופס 106 משנת המס קודמת. לחילופין ניתן להציג שומת מס שנה קודמת ואישור רו"ח / יועץ מס לשנה הנוכחית.
- ב. דוחות כספיים מבוקרים של השנה החולפת ומאזן בוחן ו/או דו"ח רווח והפסד של השנה הנוכחית.  
 \* במידה וקיימות הכנסות נוספות, יש לצרף אסמכתאות מקוריות.

### דפי חשבון

תדפיסי כל חשבונות העו"ש ל- 3 חודשים האחרונים.

### ברכישת נכס למגורים

חוזה מקורי לרכישת הנכס.

נסח עדכני מלשכת רישום המקרקעין/אישור זכויות מקורי ועדכני ממנהל מקרקעי ישראל / אישור זכויות מקורי ועדכני מחברה משכנת / אישור זכויות מגופים נוספים כגון מנהל אזרחי / ממונה על רכוש נטוש וכדומה.

### בבניה עצמית ובהרחבה

תוכנית והיתר בניה מאושרים.

אישור מהנדס למצב בניה והעלויות.

נסח עדכני ו/או אישור זכויות בהתאם לדרישה ברכישת נכס למגורים כמפורט לעיל.

### הלוואה במשכון דירת מגורים

נסח עדכני ו/או אישור זכויות בהתאם לדרישה ברכישת נכס מגורים כמפורט לעיל.

### הנפקת תעודת זכאות של משרד השיכון

א. חסרי דירה:

תעודת נישואין.

אישור על תקופת שירות חובה בצה"ל ו/או תעודת שרות לאומי.

תעודת לידה (אם הילדים לא רשומים בספח תעודת זהות).

תצהיר אחים אחיות (מס' ת"ז, שנת לידה, וכתובת מגורים).

מסמכים נוספים בהתאם לדרישות משרד השיכון מעת לעת.

ב. בעלי דירה:

תעודת נישואין, אישור תקופת שירות ותעודת לידה כנ"ל.

חוזה דירה בבעלות או חוזה מכירת הדירה.

מסמכים נוספים בהתאם לדרישות משרד השיכון מעת לעת.

### שמאות

שמאות עדכנית באמצעות שמאי מרשימת השמאים שאושרו ע"י הבנק שתמסר לך. הבנק רשאי לחלוק על האמור בשמאות ולבצע בדיקות נוספות לפי שיקול דעתו.

במידה וכבר נערכה שמאות עבור תאגיד בנקאי אחר לצורך מתן הלוואה לדו"ח, והשמאי נכלל ברשימת השמאים המפורטת בהפניה לביצוע שמאות שניתנה ללקוח בבנק האחר, ולא חלפו 90 ימים ממועד הערכת

הנכס, יש לידע את נציג הבנק ולבקש לעשות שימוש בשמאות. יובהר כי הבנק יהא רשאי לדרוש להפנות את השמאות לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ וכן לבצע התאמות בשומה.

### **מסמכים ופעולות שיש להמציא/להשלים/לחתום טרם מתן ההלוואה**

#### **כללי**

טופס בקשה, תדריך/הסבר ללווה, הסכם הלוואה, טופס נלווה לערבים (במידה ותדרשו להמציא ערבים), מפרט תשלומים, טופס עמלות, הוראה בלתי חוזרת חתומה ע"י הלווים, הוראת קבע, תשלום עמלת פתיחת תיק, אישור תשלום הון עצמי, טופס איסור הלבנת הון, נספחים לפי מסלולי ההלוואות.

#### **ביטחונות**

התחייבות לרישום משכנתא, ייפוי כוח נטריוני, הודעת משכון חתומה ע"י הלווים ו/או בעלי הזכויות, תמצית עיון מרשם המשכונות/חברות, התחייבות עו"ד, תצהיר לוויים, בקשה לרישום הערת אזהרה, שטר משכנתא, ערבות חוק מכר + הסבה, מכתב החרגה, התחייבות עצמית.

#### **מסמכים נוספים**

ויתור זכויות דיור חלופי, תצהיר מושבים, מכירה באמצעות ייפוי כוח, תצהיר רוכשים / ערבים לנכס נמצא מעבר לקו הירוק, תצהיר עמידר/חלמיש, מסמכים לגבי ביטוח.

#### **מסמכים נוספים לזכאי משרד הבינוי והשיכון**

תעודת זכאות מקורית, טופס מענקים, טופס הפחתה, טופס ריבית שוק וכל טופס אחר בהתאם להנחיות המדינה.

#### **תוספות לביצוע**

אישור על יתרת חוב מעודכן בעת סילוק הלוואה קודמת, אישור על תשלום / דיווח מס שבח ו/או מס רכישה, הערכת שמאי, אישור מהנדס על מצב בניה ו/או קבלות על תשלומים.



## ביטוח

אישור ההלוואה יותנה ברכישת שני סוגי פוליסות ביטוח (אלא אם אישר הבנק בכתב אחרת) שיהיו בתוקף לאורך כל חיי ההלוואה תוך תשלום הפרמיה באופן סדיר:

1. ביטוח חיים (ריסק).

2. ביטוח מבנה הנכס.

הלווה רשאי לבצע ביטוחים אלה בכל חברת ביטוח או באמצעות כל סוכנות ביטוח בה יחפוץ (בכפוף לעמידה בדרישות הבנק להבטחת זכויותיו). כן רשאי הלווה לבצע ביטוחים אלה באמצעות סוכנות הביטוח "מרבית סוכנות לביטוח (1996) בע"מ" סוכנות לביטוח בבעלות מלאה של הבנק.

להלן עיקרי הדרישות והתנאים בביטוחים אלו.

### ביטוח חיים (ריסק)

ביצוע ההלוואה מותנה בביטוח חיים (ריסק) של הלווים כך שבמקרה של פטירת אחד מהמבוטחים חו"ח תשלם חברת הביטוח לבנק את יתרת ההלוואה שזמן פירעונה טרם הגיע, כפי שתהיה בספרי הבנק בקרות מקרה הביטוח, כולל פיגורים בהחזרי ההלוואה וחיובים נוספים אם וככל שיהיו.

אישור קבלת הפוליסה יימסר לכם, ללא חיוב בהוצאות, מיד עם קבלתה בבנק, בתנאי שסכום הביטוח איננו נמוך מסכום ההלוואה כפי שיהיה בספרי הבנק בקרות מקרה הביטוח והוא צמוד למדד יוקר המחיה, או למט"ח בהתאם להלוואה, בתנאי שהפוליסה תשועבד לבנק כשהיא חופשית מכל שיעבוד אחר והבנק ירשם בה כמוטב בלתי חוזר יחיד, ובתנאי שחברת הביטוח תתחייב שלא לבטל את הפוליסה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך מראש ולהודיע לבנק מיד לכשפטירת המבוטח מובאת לידיעתה, ולהעביר לבנק המוטב הבלתי חוזר לפני העברת למוטבים אחרים, את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת אשר להבטחת פרעונה בוצע הביטוח.

אדם עם מוגבלות מקצרת חיים (כהגדרתה בחוק) המבקש הלוואה לשם מימון רכישת דירה יחידה או רכישת מגרש לשם בנייה עצמית או לשם מימון בנייה עצמית, זכאי לפנות לחברה מבטחת בבקשה לרכישת פוליסת ביטוח חיים עבור אדם עם מוגבלות מקצרת חיים, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998.

### ביטוח מבנה הנכס

ביצוע ההלוואה מותנה בביטוח מבנה הנכס באחת משתי החלופות:

1. ביטוח לפי שווי הנכס, שווי להקמה מחדש (להלן: "שווי קימום") בניכוי הקרקע - סכום הביטוח ייקבע על ידכם ובאחריותכם ועליכם לבדוק מעת לעת כי סכום זה תואם את שווי הנכס כאמור על מנת שלא יוצר ביטוח בחסר (תת ביטוח).

2. **ביטוח בזיקה לגובה ההלוואה בלבד** (להלן: "ביטוח יתרת ההלוואה המשוערכת") - בחלופה זו, מכיוון שסכום הביטוח בד"כ נמוך משווי הנכס להקמה מחדש, הפיצוי הכספי יהיה בשיעור היחסי בין סכום הביטוח בפועל לבין השווי המלא של המבנה במועד כריתת חוזה הביטוח ובכך עלול להיווצר **ביטוח בחסר** כלומר פיצוי מופחת כאמור. חישוב סכום הביטוח יעשה על ידכם לפי הנחיות הפיקוח על הבנקים לפי גובה ההלוואה המשוערכת בניכוי ערך הקרקע ובתוספת של 20%.

3. ברכישה מקבלן חובת הביטוח היא מיום מסירת הדירה או מהיום בו התחייב הקבלן למסור את הדירה - המוקדם מהם.

4. באפשרות הלווה להגיש בקשה בכתב לקביעת מועד אחר לתחילת הביטוח, אולם אין הבנק מחויב לקבלה, והדבר נתון לשיקול דעתו.

הפוליסה שעונה על דרישות הבנק להבטחת החזר ההלוואה תשועבד לטובתנו כמוטב בלתי חוזר יחיד ותכלול סעיף ביטוח נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים. חידוש הפוליסה חייב להישלח אלינו לא יאוחר מ- 21 יום לפני תאריך תום תקופת הביטוח בפוליסה. במידה והפוליסה לא תתקבל, הבנק רשאי אך לא חייב לבצע ביטוח הנכס במקומכם באמצעות סוכנות הביטוח שבבעלותו או באמצעות כל סוכנות או כל חברת ביטוח אחרת ובסכום ביטוח בהתאם ליתרת ההלוואה המשוערכת בלבד כמוסבר לעיל.

## ביטוח - המשך

### כללי

1. אין צורך בביטוח בהלוואות שיתרתן במצטבר נמוכה מ- 30,000 ש"ח, או שבמהלך השנה תפחת מסכום זה.

### מידע כללי על הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

הבנק מיידע ומבהיר בזאת ללווה כי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק") מעגנות את ההגנות להן זכאי לווה אשר רכש דירה ממי שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על ידי אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעת מכירתה. הוראות החוק מגדירות את זכויותיו השונות של לווה כאמור, לרבות הבטחת הכספים אשר שולמו על ידו למוכר בעבור הדירה. אם רכשתם דירה כאמור, חובת הקבלן המוכר להמציא לכם בטוחה עפ"י החוק ועליכם לוודא קבלתה של הבטוחה בסכום מקביל לסכום ההלוואה, ולהמציא לבנק מסמך הסבה לטובתו של הבטוחה שקיבלתם בנוסח המקובל על הבנק. בעת רכישה של דירה ממוכר המקבל מימון באמצעות הסכם ליווי פיננסי סגור אשר נחתם לאחר 1.6.08, על פי דין יש לשלם את התמורה למוכר לחשבון הליווי הפיננסי של הפרויקט באמצעות שוברי תשלום המופקים ע"י הבנק הנותן את המימון לפרויקט.

בהתאם להוראות בנק ישראל תאגיד בנקאי המלווה פיננסית פרויקט מחויב לאמת לרוכש את מספר חשבון הליווי הפיננסי ושם הפרויקט באמצעות פניה לסניף בו מתנהל החשבון הפיננסי, באמצעות מענה טלפוני או באתר האינטרנט של הבנק.

### מידע ללקוח הנוטל הלוואה בריבית משתנה

לפי רישומנו ככל שבכוונתכם ליטול הלוואה באחד ממסלולי הריבית המשתנה, ריבית הפריים ו/או ריבית משתנה צמודה למדד להלן מידע בדבר הלוואות בריבית משתנה. ריבית הפריים הינה ריבית החובה הבסיסית הנקבעת על ידי הבנקים ונהוגה בישראל במגזר הפיננסי כולו. ריבית הפריים משתנה במקביל לשינוי הריבית על ידי בנק ישראל. ריבית הפריים מהווה בסיס לקביעת שיעורי הריבית בפיקדונות ובהלוואות אשר אינם צמודים למדד המחירים לצרכן או לשערי חליפין.

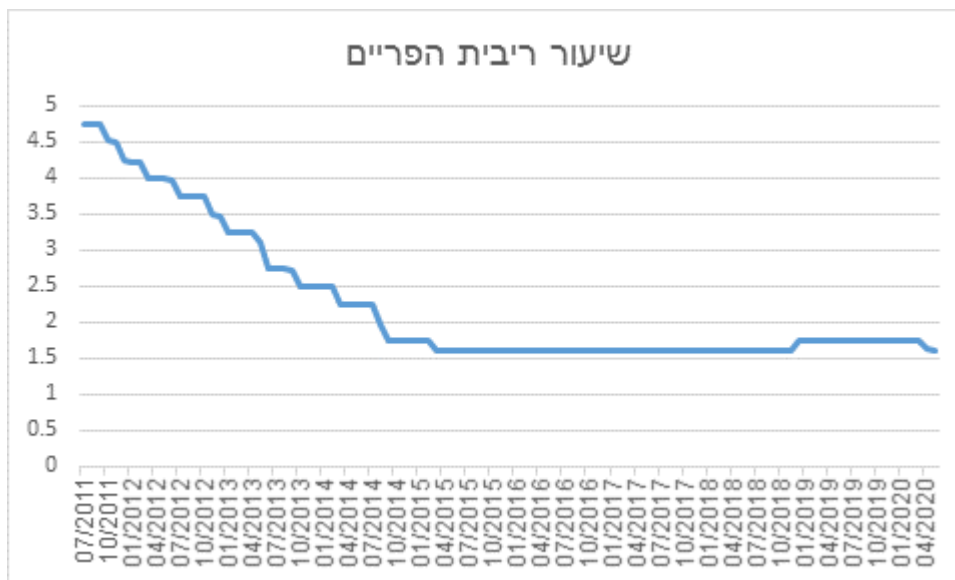
לתשומת ליבכם, שינוי בריבית הפריים ישפיע באופן ישיר על הריבית בהלוואתכם ויגרור שינוי בהחזר החודשי בהתאם לנוסחת הריבית שנקבעה במסמכי הלוואה עליהם תחתמו. באם ריבית הפריים תעלה, יעלו ההחזרים החודשיים השוטפים בגין הלוואתם, ולהפך.

להלן טבלת עזר המפרטת את שינוי התשלום החודשי (שפיצר, תשלום קרן וריבית) הנובע משינוי בריבית הלוואה במקטעים של 0.25%, בהינתן הלוואה בסך 100,000 ש"ח. כמו כן, מאפשרת הטבלה שלהלן בחינת השינוי לתקופות הלוואה שונות:

שנים						שנים					
25	20	15	10	5	ריבית	25	20	15	10	5	ריבית
690	760	884	1,148	1,968	6.75%	376	459	598	876	1,709	1.00%
706	775	898	1,161	1,980	7.00%	388	471	609	886	1,720	1.25%
722	790	912	1,174	1,991	7.25%	399	482	620	897	1,730	1.50%
738	805	927	1,187	2,003	7.50%	411	494	632	908	1,741	1.75%
755	820	941	1,200	2,015	7.75%	423	505	643	920	1,752	2.00%
771	836	955	1,213	2,027	8.00%	436	517	655	931	1,763	2.25%
788	852	970	1,226	2,039	8.25%	448	529	666	942	1,774	2.50%
805	867	984	1,239	2,051	8.50%	461	542	678	954	1,785	2.75%
822	883	999	1,253	2,063	8.75%	474	554	690	965	1,796	3.00%
839	899	1,014	1,266	2,075	9.00%	487	567	702	977	1,808	3.25%
856	915	1,029	1,280	2,087	9.25%	500	579	714	988	1,819	3.50%
873	932	1,044	1,293	2,100	9.50%	514	592	727	1,000	1,830	3.75%
891	948	1,059	1,307	2,112	9.75%	527	605	739	1,012	1,841	4.00%
908	965	1,074	1,321	2,124	10.00%	541	619	752	1,024	1,852	4.25%
926	981	1,090	1,335	2,137	10.25%	555	632	764	1,036	1,864	4.50%
944	998	1,105	1,349	2,149	10.50%	570	646	777	1,048	1,875	4.75%
962	1,015	1,120	1,363	2,161	10.75%	584	659	790	1,060	1,887	5.00%
980	1,032	1,136	1,377	2,174	11.00%	599	673	803	1,072	1,898	5.25%
998	1,049	1,152	1,391	2,186	11.25%	614	687	817	1,085	1,910	5.50%
1,016	1,066	1,168	1,406	2,199	11.50%	629	702	830	1,097	1,921	5.75%
1,035	1,084	1,184	1,420	2,211	11.75%	644	716	843	1,110	1,933	6.00%
1,053	1,101	1,200	1,434	2,224	12.00%	659	730	857	1,122	1,944	6.25%
						675	745	871	1,135	1,956	6.50%

יובהר כי הריבית המקסימאלית שנקבעה בטבלה שלעיל, הינה לשם הנוחות בלבד וכי תיתכן ריבית הגבוהה מריבית זו. השפעת השינוי בריבית על גובה החזר ההלוואה, כפי שתוארה לעיל, מתקיימת גם בהלוואה בריבית משתנה צמודה למדד. הריבית בהלוואה משתנה בהתאם למנגנון קביעת הריבית הקבוע בהסכם ההלוואה. שינוי בריבית עשוי להשפיע על גובה החזר החודשי וזאת בנוסף להשפעת המדד המחירים לצרכן על גובה החזר.

לנוחותכם, מצי"ב גרפים המתארים את שינויי ריבית הפריים ואת שינויי הריבית הממוצעת בהלוואות צמודות מדד ב- 9 שנים האחרונות:



מקור נתוני הגרף שלעיל: אתר בנק ישראל.



מקור נתוני הגרף שלעיל: אתר בנק ישראל.

**מילון מונחים**

לנוחיותכם, להלן הסבר כללי ותמציתי של מונחים נפוצים להם תחשפו בעת תהליך הבקשה לקבלת הלוואה. אין ליחס לאמור פרשנות כלשהי מטעם הבנק ואין באמור כדי להוות תחליף לייעוץ משפטי.

<b>טאבו / לשכת רישום מקרקעין</b>	לשכת רישום מקרקעין (טאבו) הינה גוף ממשלתי בו מתנהל הרישום הרשמי של זכויות בפקסי המקרקעין. לשכת רישום המקרקעין מאפשרת לציבור הרחב לעיין ברישומי פקסי המקרקעין על גבי תדפיס המכונה "נסח טאבו". בנוסף לזכות הבעלות (או החכירה) נרשמות בנסח זכויות נוספות במקרקעין אם קיימות כגון: זיקת הנאה, עסקאות מקרקעין, החלטות בית משפט בנוגע למקרקעין, רישומי הערות אזהרה, עיקולים, הערות לטובת רשות העתיקות וכד'.
<b>רמ"י – רשות מקרקעי ישראל</b>	מינהל מקרקעי ישראל הינו גוף ממשלתי המנהל חלק גדול מהמקרקעין במדינה, שבעלות מדינת ישראל וגופים ציבוריים-לאומיים כגון קרן קיימת לישראל, הסוכנות היהודית ועוד, ושאינן רשומות בטאבו. פעמים רבות רישום הזכויות הפרטני מתבצע במינהל מקרקעי ישראל ולא בטאבו.
<b>גורם משכן</b>	גורם משכן הינו חברה קבלנית אשר הותר לה על ידי מדינת ישראל (מינהל מקרקעי ישראל) לערוך ספרי רישום מקרקעין על פרויקט שבנתה, ואשר טרם הושלמו בו הליכי הרישום בטאבו. ברוב המקרים כאשר על קרקע של המדינה או קרקע פרטית נבנה פרויקט ע"י חברה קבלנית, ניהול רישום הזכויות במקרקעין מבוצע ע"י הגורם המשכן. הגורם המשכן מטפל ברישום הזכויות על שם בעלי היחידות וכן בכל הרישומים לגבי המקרקעין כגון רישום הפרויקט בטאבו ובמינהל מקרקעי ישראל, הנפקת אישורי זכויות ומתן כתבי התחייבויות לבנקים.
<b>רשות פיתוח</b>	רשות הפיתוח הינה גוף המנהל את האדמות אשר הופקדו בידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים לאחר מלחמת השחרור וקרקעות אשר הופקעו עפ"י חוק. כיום נחשבות האדמות בבעלות רשות הפיתוח כחלק מאדמות המדינה והן מנוהלות על ידי מינהל מקרקעי ישראל.
<b>רשם משכונות</b>	רשם המשכונות הינו גוף ממשלתי, האחראי על רישום שיעבודים. כאשר לא ניתן לרשום את השיעבוד על המקרקעין (היינו: לרשום משכנתא), רשמים שיעבוד על הזכות החוזית של הלווה להירשם כבעלים של הנכס בעתיד. במקרה כזה נרשם השיעבוד (המכונה משכון) ברשם המשכונות על שמו של בעל הזכות.
<b>אישור זכויות</b>	אישור זכויות הינו מסמך המונפק ע"י מינהל מקרקעי ישראל או גורם משכן המפרט את הזכויות הרשומות לגבי נכס מקרקעין מסוים כגון: בעלי הנכס, שיעבודים, עיקולים שנרשמו לגבי הנכס וכדומה.
<b>נסח טאבו</b>	אישור זכויות רשמי המונפק על ידי לשכת רישום המקרקעין (טאבו) מכונה "נסח טאבו" או בקיצור "נסח" ומשמש לזיהוי נכס מקרקעין. כפי שפורט לעיל, בנסח רשומים בעלי הנכס, שיעבודים על הנכס, עיקולים, הערות אזהרה בדבר זכויות נוספות בנכס, חכירה, זיקת הנאה.
<b>שטר מכר</b>	מסמך רשמי המעיד על העברת זכויות במקרקעין. אם הוגש חתום ללשכת רישום המקרקעין יבצע רשם המקרקעין העברת זכויות.
<b>בעלות</b>	הזכות הראשונית במקרקעין. בעלי המקרקעין יכולים להשתמש במקרקעין ולמכור אותם כרצונם. על פי הפסיקה בעלות "טהורה" הינה רק זכות בעלות הרשומה על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין.
<b>שכירות</b>	הזכות להשתמש במקרקעין לזמן מוגבל (בד"כ זמן קצר).
<b>חכירה</b>	זכות שכירות לזמן העולה על חמש שנים. תקופת החכירה מוגדרת בהסכם החכירה. בהסכמים הנפוצים בישראל תקופת החכירה הינה ל- 49 שנים, 99 שנים, או 3 שנים (במזר החקלאי). שכירות של למעלה מעשרים וחמש שנה, הינה "חכירה לדורות".
<b>פרצלציה / חלוקה</b>	פעולה לקביעת תחומה של קרקע שעדיין לא הוסדרה. חלוקתה של הקרקע לחלקות משנה מבוצעת ע"י מודד מוסמך ששמו נכלל ברישמת האדריכלים של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ואשר בעלי הקרקע שכרו את שירותיו לצורך זה. המטרה היא שבסופו של התהליך כל נכס (דירה או בית) יירשם ב"נסח" נפרד. בסיום הפרצלציה עובר רישום הזכויות על פי רוב באופן בלעדי ללשכת רישום המקרקעין. קוד מספרי לזיהוי נכס מקרקעין בישראל. שטחה של המדינה מחולק לגושים וכל גוש מחולק לחלקות/מגרשים.
<b>צו רישום בית משותף ותקנון בית משותף</b>	מסמך המגדיר את אופן רישום הזכויות בעת רישום בניין בית משותף. המסמך מגדיר את שטח הדירה, ההצמדות של הדירה (מחסן, חניה). התקנון מגדיר את מערכת היחסים בין בעלי הזכויות במקרקעין בהיבט של שימושים אסורים, זכויות בניה, שמירה על אופי הבניין וכדומה.
<b>בטוחת מקרקעין</b>	רישום משפטי של שיעבוד על נכס או על זכות, המבטיח כי בעל הבטוחה יוכל להיפטר מאותו נכס/ זכות במקרה של הפרת הסכם ההלוואה.
<b>שטר משכנתא</b>	מסמך רשמי שבחתימה עליו משעבד בעל המקרקעין או החוכר את זכותו בקרקע ומכוחו נרשמת משכנתא לטובת הבנק, כבטוחה לקבלת הלוואה. משכנתא היא הבטוחה הטובה ביותר עבור הבנק.
<b>התחייבות לרישום משכנתא</b>	מסמך עליו חותם בעל הזכויות במקרקעין לטובת הבנק ובו מתחייב לרשום משכנתא לטובת הבנק. ההתחייבות ניתנת כאשר לא נרשמת משכנתא לטובת הבנק עם ביצוע ההלוואה. על יסוד כתב ההתחייבות ניתן לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק.
<b>משכנתא מדרגה שנייה</b>	משכנתא נוספת, שנרשמת על אותו נכס לטובת גורם אחר מלבד הבנק ודרגתה פחותה מזו של משכנתא בדרגה ראשונה. בעת מימוש הנכס, יקבל בעל המשכנתא בדרגה ראשונה את מלוא הסכום שבעל החוב חייב לו מתוך כספי המימוש, ורק לאחר מכן יקבל בעל המשכנתא מדרגה שנייה את המגיע לו מהסכום הנותר.
<b>פרי פסו</b>	דרגה שווה. ניתן לשעבד מקרקעין לשני גורמים והשעבוד יכול להיעשות בדרגות שונות או בדרגות שוות. אם המשכנתא נרשמה בדרגה שווה לשני הגורמים (פרי פסו), בעת מימוש הנכס, החוב יפרע לכל אחד מהגורמים באופן יחסי לגובה החוב לכל אחד מהם.
<b>הערת אזהרה</b>	הערה הנרשמת בספרי רישום המקרקעין לגבי נכס, על מנת להזהיר צדדי ג' המתעניינים בנכס כי קיימות זכויות נוספות בנכס, מעבר לזכות הבעלים. הערת האזהרה הנפוצה בהקשר הבנק היא הערה על כך שנעשתה עסקה וזכויות המוכר נמכרו למי שלטובתו רשומה ההערה. הערה נרשמת בד"כ בהקשרי משכנתא גם לזכות הבנק ומעידה על מימון שנתן הבנק לרוכש בעסקה.

<p>לשכת רישום מקרקעין (טאבו) הינה גוף ממשלתי בו מתנהל הרישום הרשמי של זכויות בפקסי המקרקעין. לשכת רישום המקרקעין מאפשרת לציבור הרחב לעיין ברישומי פנקסי המקרקעין על גבי תדפיס המכונה "נסח טאבו". בנוסף לזכות הבעלות (או החכירה) נרשמות בנסח זכויות נוספות במקרקעין אם קיימות כגון: שכירות, זיקת הנאה, עסקאות מקרקעין, החלטות בית משפט בנוגע למקרקעין, רישומי הערות אזהרה, עיקולים, הערות לטובת רשות העתיקות וכד'.</p>	<p><b>טאבו / לשכת רישום מקרקעין</b></p>
<p>מסמך עליו חותם עו"ד של הלווה ובו הוא מתחייב למועד לרישום משכנתא לטובת הבנק או להמציא התחייבות לרישום משכנתא בתקופה הנקובה בהתחייבות.</p>	<p><b>התחייבות עו"ד</b></p>
<p>מסמך רשמי על פיו ניתן לרשום שיעבוד על זכויות, בין היתר זכויות בנכס מקרקעין כאשר הלווה לא רשום כבעלים של הנכס וכאשר לא ניתן לרשום משכנתא לטובת הבנק. רישום משכון זכויות נעשה באמצעות הגשת הודעת משכון לרשם המשכונות (ניתן לבצע את הרישום באמצעות הבנק (כרוך בעמלה) או באופן אישי במידה והלקוח בוחר לרשום עצמאית.</p> <p>שיעבוד זכויות הלווה בנכס.</p> <p>שיעבוד זכויות הן של הלווה בנכס כבטוחה לפרעון הלוואה (מכח ההסכם עם המוכר) והן של זכויות המוכר בנכס (מכח ההסכם חכירה או הסכם עם הגורם המשכן) כבטוחה לפרעון ההלוואה.</p>	<p><b>הודעת משכון</b></p> <p><b>משכון רגיל</b></p> <p><b>משכון משולש</b></p>
<p>ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח הניתנת עפ"י חוק, ע"י מוכר דירה מיד ראשונה (בד"כ קבלן) לרוכש. בין היתר הערבות מבטיחה החזרת כל הכספים ששילם הקונה למוכר, על חשבון מחיר הדירה במקרה שהמוכר לא יכול להעביר לקונה חזקה ובעלות או זכות אחרת בדירה, מחמת עיקול, צו כינוס נכסים, צו פירוק שניתנו כנגד המוכר או נגד בעל המקרקעין.</p>	<p><b>ערבות חוק מכר</b></p>
<p>הסכמה של בנק או חברת הביטוח שהפיקו את ערבות חוק המכר כי במקרה של מימוש הערבות הכספים יועברו לטובת הבנק שהעמיד הלוואה לקונה.</p>	<p><b>הסבת ערבות</b></p>
<p>מכתב המוצא ע"י בעל השעבוד, שלפיו הוא מסכים כי חלק ספציפי מאותו הנכס המשועבד לו, אינו נכלל בשעבוד.</p>	<p><b>מכתב החרגה</b></p>
<p>מסמך המונפק ע"י בעל שעבוד קודם בנכס (בד"כ גוף מממן כבנק או חברת ביטוח) ובו מציין כי אם תשולם לו עד התאריך הנקוב במכתב יתרת החוב המפורטת, לא תהיה לו התנגדות להסרת השעבוד הרישום לטובתו מהנכס.</p>	<p><b>מכתב כוונות</b></p>
<p>הסכם המגדיר את גובה ותנאי מסגרת האשראי שמוכן הבנק להעמיד ללווה בכפוף לקבלת בטחונות לשביעות רצונו.</p>	<p><b>הסכם מסגרת</b></p>
<p>הסכם המגדיר את סכום ותנאי ההלוואה שיעמיד הבנק ללווה מתוך המסגרת שאושרה ללווה.</p>	<p><b>הסכם משיכה ממסגרת</b></p>
<p>ייפוי כח הנחתם בפני נוטריון המאשר את חתימות מייפי הכח. ייפוי הכח נועד לאפשר לבנק ו/או לגורם אחר, לפעול ולבצע פעולות שונות בנוגע לנכס לרבות רישומו על שם הלווים יחד עם רישום שעבוד לטובת הבנק.</p>	<p><b>ייפוי כח נוטריוני</b></p>
<p>אישור ממוכר הנכס על תשלום שביצע הקונה למוכר ממקורות עצמיים של הקונה.</p>	<p><b>אישור על תשלום הון עצמי</b></p>
<p>טופס עליו חותם בן הזוג של המוכר או הרוכש בו מצהיר כי אין לו זכויות בנכס ולא תהיה לו כל טענה כלפי השעבוד הנרשם לטובת הבנק.</p>	<p><b>ויתור זכויות בן זוג</b></p>
<p>החזר קרן וריבית בהלוואה מבוצע בתשלומים חודשיים כאשר רכיב הריבית בתשלומים הראשונים גבוה מרכיב הקרן.</p>	<p><b>לוח שפיצר</b></p>
<p>במשך תקופה מוגדרת בהסכם ההלוואה משולם החזר רק בגין הריבית בהלוואה ותשלום הקרן נדחה לתום התקופה ומשולם בתומה.</p>	<p><b>גרייס</b></p>
<p>במשך תקופה מוגדרת בהסכם ההלוואה לא משולם החזר כלשהו על חשבון ההלוואה ובתום התקופה משולמת הקרן והריבית בתשלום אחד.</p>	<p><b>בולט</b></p>
<p>טופס בו מדווח עוסק מורשה (לקוח עצמאי) על הכנסתו לרשויות המס. פירוט הנתונים העיקריים בשומה כולל: מחזור עסקי, הכנסת הנישום החייבת במס, ותשלומי המיסים שמועברים לרשויות המס.</p>	<p><b>שומת מס</b></p>
<p>מס המוטל על רוכש נכס מקרקעין לפי שיעור הקבוע בחוק.</p>	<p><b>מס רכישה</b></p>
<p>מס המוטל על מוכר נכס מקרקעין בגין הרווח שהפיק, בשל עליית שווי של הנכס בהשוואה למועד רכישתו.</p>	<p><b>מס שבח</b></p>
<p>החלפת הנכס המשמש כבטוחה להלוואה, בנכס אחר תוך רישום שיעבוד חדש להבטחת ההלוואה על הנכס החדש.</p>	<p><b>גרירת הלוואה</b></p>