

דף הסבר

תדריך ללווים בנושא קבלת הלוואה – משכנתא רגילה



תוכן

3	מבוא והבהרות כלליות
4	חלק ראשון – מידע והסברים כללים
4	1. סוגי ההלוואות
4	2. תנאי ההלוואה
7	3. שיקולים במתן הלוואות
8	4. מה צריך לעשות כדי לקבל הלוואה?
9	5. ערבויות ובטוחות
10	6. העמדת ההלוואה
11	7. חיובים, עמלות והוצאות
11	8. ויתור על הגנות במימוש שעבוד
12	9. שמאות
12	10. ביטוחים
13	11. גרירת משכנתא
14	חלק שני – מסמכים ופעולות הדרושים לביצוע ההלוואה
14	1. מסמכים נדרשים לאישור ההלוואה
14	2. מסמכים ופעולות הנדרשים לביצוע הלוואה, אם אושרה
15	3. מסמכים ופעולות הדרושים לשעבוד הנכס לפי סוג הרישום
17	לוח תשלומים לדוגמה

מבוא והבהרות כלליות

לוויים נכבדים,

אנו מודים לכם על פנייתכם לקבלת הלוואה ממגדל חברה לביטוח בע"מ ("המלווה"). מדריך זה נועד למסור לכם מידע ראשוני אודות הלוואות שמעמידה המלווה ותנאיהן. בחלק הראשון של המדריך תמצאו מידע והסברים כלליים. בחלק השני של המדריך מפורטות הפעולות שיש לעשות והמסמכים שיש להמציא כדי לבצע את ההלוואה.

האמור במדריך זה הוא מידע כללי וראשוני בלבד. **אין במדריך זה כדי להוות ייעוץ משפטי, ייעוץ פיננסי או התחייבות להעמדת הלוואה בתנאים כלשהם.** אישור ההלוואה ותנאיה כפופים, בין היתר, לקריטריונים, למדיניות ולשיקול דעת המלווה.

הנוסח המחייב של ההתקשרות בין הלווה לבין המלווה הוא הנוסח של הסכם ההלוואה ונספחיו, כפי שייחתמו במועד העמדת ההלוואה. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה או שוני בין האמור במדריך זה לבין הוראות הסכם ההלוואה ונספחיו, יגברו הוראות הסכם ההלוואה ונספחיו. יובהר כי על ההלוואה יחולו גם הוראות הדין הרלוונטיות, אף אם אינן מפורטות במדריך זה, לרבות שינויים שיחולו בדין מעת לעת במהלך תקופת ההלוואה.

לרשותכם עומדים יועצי המלווה לצורך קבלת הבהרות נוספות ומענה לשאלות בקשר עם ההלוואות המוצעות על ידי המלווה, שלבי התהליך, ותנאי ההלוואה.

ניתן לקבל מידע נוסף, בין היתר, באמצעות אתר האינטרנט של המלווה בכתובת www.migdal.co.il, וכן בטלפון 0768095156 או באימייל בכתובת Mashkanta.moked@Migdal-mortgage.co.il. באתר המלווה ניתן למצוא גם מידע נוסף וכלים דיגיטליים בקשר להלוואה.

חלק ראשון – מידע והסברים כללים

1. סוגי ההלוואות

המלווה מעמידה ללקוחותיה הלוואות לדיור במסלולים שונים, הנבדלים זה מזה, בין היתר, במנגנון הריבית, באופן ההצמדה ובמאפייני ההחזר. ניתן לשלב בין מסלולים שונים במסגרת תיק הלוואה אחד, בכפוף לשיקול דעת המלווה, לבחינה פרטנית של הבקשה ולהוראות הסכם ההלוואה.

משכנתא רגילה

המלווה מעמידה לרשות לקוחותיה הלוואות לדיור (משכנתא). הלוואה לדיור יכולה להינתן, בין היתר, לצורך רכישה או חכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה או שיפוץ, לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים וכן לצורך מימון פירעון מוקדם, מלא או חלקי, של הלוואה קיימת לדיור או הלוואה לצרכים אחרים במשכון דירת מגורים.

2. תנאי ההלוואה

המלווה מציעה לבחירת הלווה הלוואות במסלולי הלוואה שונים עם סוגי ריבית שונים ומבני פירעון שונים.

מסלולי הלוואה

א. הלוואה בריבית קבועה לא צמודה

במסלול זה הריבית קבועה לאורך כל תקופת ההלוואה, ואינה צמודה למדד.

ב. הלוואה בריבית קבועה צמודה למדד

במסלול זה הריבית קבועה לאורך כל תקופת ההלוואה, וההלוואה צמודה למדד (קרי וריבית).

ג. הלוואה בריבית משתנה על בסיס פריים

במסלול זה, שיעור הריבית מבוסס על שיעור הריבית השנתית הנקבעת על ידי נגיד בנק ישראל בתוספת שיעור של 1.5% לשנה, ובתוספת או בגרעין מרווח קבוע בהתאם להסכם ההלוואה ונספחיו, וההלוואה אינה צמודה למדד. רכיב הפריים עשוי להשתנות לאורך תקופת ההלוואה, בכל עת עקב עדכון ריבית בנק ישראל על ידי נגיד בנק ישראל, ואילו המרווח נותר קבוע לאורך כל תקופת ההלוואה.

ד. הלוואה בריבית משתנה כל שנה/ שנתיים/ חמש שנים על בסיס עוגן אג"ח לא צמוד

במסלול זה הריבית משתנה אחת לשנה/ שנתיים/ חמש שנים, לפי תנאי ההלוואה. שיעור הריבית מבוסס על ריבית עוגן בתוספת מרווח קבוע. ריבית העוגן מבוססת על שיעור התשואה הריאלי הממוצע הקלנדרי של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא הצמוד, אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ואשר יהיה זה האחרון הידוע במועד הקובע, כפי שהוא מתפרסם על-ידי בנק ישראל ומופיע בטבלת "התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים)", בשורת "ממוצע קלנדרי", בעמודות המתייחסות לתקופות לפדיון הרלוונטיות (שנה/ שנתיים/ חמש שנים) בהתאם לקבוע בנספח הרלוונטי להסכם ההלוואה על פי תקופת שינוי הריבית בהלוואה. ההלוואה אינה צמודה למדד.

ה. הלוואה בריבית משתנה כל שנה/ שנתיים/ חמש שנים על בסיס עוגן אג"ח צמוד למדד

במסלול זה, במסלול זה הריבית משתנה אחת לשנה/ שנתיים/ חמש שנים, לפי תנאי ההלוואה. שיעור הריבית מבוסס על ריבית עוגן בתוספת מרווח קבוע. ריבית העוגן מבוססת על שיעור הריבית מבוסס על שיעור התשואה הריאלי הממוצע הקלנדרי של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הצמוד, אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ואשר יהיה זה האחרון הידוע במועד הקובע, כפי שהוא מתפרסם על-ידי בנק ישראל ומופיע בטבלת "התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים)", בשורת "ממוצע קלנדרי", בעמודות המתייחסות לתקופות לפדיון הרלוונטיות

(שנה/ שנתיים/ חמש שנים) בהתאם לקבוע בנספח הרלוונטי להסכם ההלוואה על פי תקופת שינוי הריבית בהלוואה. ההלוואה צמודה למדד (קרן וריבית).

במדריך זה:

"צמודה למדד" משמעו שאם במועד פירעון בפועל של סכום כלשהו על פי הסכם ההלוואה (קרן ו/או ריבית) עלה או ירד המדד החדש בהשוואה למדד הבסיס, אזי ישלם הלווה למלווה כל סכום כזה כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי הענין, באופן יחסי לשער העלייה או הירידה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס ("הפרשי ההצמדה למדד");

"מדד הבסיס" – המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו הועמדה בפועל כל הלוואה ללווה;

"המדד החדש" – בנוגע לכל מועד בו נפרעים סכומים על חשבון האשראי, המדד הידוע במועד היום הקודם למועד ביצוע הפירעון בפועל.

ניתן לשלב בין מסלולי הלוואה שונים במסגרת תיק הלוואה אחד, והחלק היחסי של כל מסלול מתוך סכום ההלוואה שיאושר ייקבע בכפוף לבחינה פרטנית של הבקשה ועל פי שיקול דעת המלווה.

בסוף המדריך, מופיע לוח תשלומים (הרלוונטי למבנה פירעון שפיצר), לצורכי המחשה בלבד, המדגים את סכום התשלום החודשי בגין הלוואה לתקופות שונות ובשיעורי ריבית שונים. לוח זה מבוסס על סכום ההלוואה במועד העמדתה, בפועל התשלומים עשויים להשתנות בהתאם לתנאי ההלוואה ולסוג ההצמדה, ככל שההלוואה צמודה למדד.

עוגני שינוי ומנגנוני עדכון ריבית

במסלולי הלוואה בריבית קבועה, שיעור הריבית נקבע במועד העמדת ההלוואה ונותר קבוע לאורך תקופת ההלוואה, בכפוף להוראות המסלול והסכם ההלוואה. במסלולי הלוואה בריבית משתנה, שיעור הריבית עשוי להשתנות במועדים קבועים מראש, כפי שייקבעו בהסכם ההלוואה.

הבסיס לקביעת שיעור הריבית בכל מועד שינוי הוא עוגן או בסיס ריבית אובייקטיבי חיצוני, שאין למלווה השפעה על קביעתו. במסלול ריבית משתנה על בסיס פריים לדוגמה, העוגן הוא ריבית בנק ישראל בתוספת 1.5% לשנה, בתוספת או בגרירת מרווח קבוע בהתאם להסכם ההלוואה ונספחיו, כאמור לעיל. בהלוואות על בסיס ריבית הפריים, העוגן עשוי להשתנות לאורך תקופת ההלוואה בכל עת עקב עדכון ריבית בנק ישראל על ידי נגיד בנק ישראל, ואילו המרווח נותר קבוע לאורך כל תקופת ההלוואה.

אפשרויות פירעון ההלוואה

א. מבנה פירעון שפיצר

במסלול זה, פירעון סכום ההלוואה, קרן וריבית יהיה בתשלומים חודשיים שווים, בכל מועד פירעון, בהתאם למפורט בהסכם ההלוואה ולפירוט מועדי התשלומים שיימסר ללווה לאחר העמדת ההלוואה, והכל עד לתום התקופה שתקבע בהסכם ההלוואה ונספחיו. הייתה ההלוואה צמודה למדד, ישולם כל סכום (קרן וריבית) כאמור בצירוף הפרשי ההצמדה למדד אשר נצברו על אותו סכום עד למועד תשלומו.

ב. מבנה פירעון בלון חלקי

במסלול זה, פירעון מלוא סכום קרן ההלוואה יהיה בתשלום חד פעמי בתום תקופת ההלוואה. הריבית על קרן ההלוואה תיפרע בתשלומים חודשיים, בכל מועד פירעון, בהתאם למפורט בהסכם ההלוואה ולפירוט מועדי התשלומים בהלוואה שיימסר ללווה לאחר העמדת ההלוואה, והכל עד לתום תקופת ההלוואה. הייתה ההלוואה צמודה למדד, ישולם כל סכום (קרן וריבית) כאמור בצירוף הפרשי ההצמדה למדד אשר נצברו על אותו סכום עד למועד תשלומו.

ג. מבנה פירעון בלון מלא

במסלול זה, פירעון מלוא סכום ההלוואה - קרן ההלוואה והריבית בגינה, יהיה בתשלום חד פעמי בתום תקופת ההלוואה, והכל כמפורט בהסכם ההלוואה ובפירוט מועדי התשלומים שיימסר ללווה לאחר העמדת ההלוואה. היתה ההלוואה צמודה למדד, ישולם כל סכום (קרן וריבית) כאמור בצירוף הפרשי ההצמדה למדד אשר נצברו על אותו סכום עד למועד תשלומו.

תשלום חודשי והרשאה לחיוב חשבון

במסלול הכולל החזר חודשי של ההלוואה, תשלום ההלוואה יתבצע באמצעות חיוב חודשי של חשבון הבנק של הלווים. לצורך כך ולצורך תשלום עלויות והוצאות נוספות, בטרם העמדת ההלוואה, תידרשו להקים הרשאה לחיוב חשבונכם לטובת המלווה.

עליכם לוודא, במועד הפירעון החודשי שנקבע בהסכם ההלוואה, כי חשבונכם חויב בהתאם. אם החיוב לא שולם במועדו, עליכם לפנות למלווה באופן מיידי ולשלמו.

מועד הפירעון החודשי ולוח הסילוקין

ככל שנקבעו בהלוואה תשלומים חודשיים, אתם רשאים לבחור מועד קבוע לפירעון ההלוואה באחד משלושת המועדים הבאים: ה-1 בחודש, ה-10 בחודש או ה-15 בחודש. אי בחירת מועד כאמור תיחשב כבחירה ב-1 בחודש.

ריבית ביניים, תקופת ביניים והפרשי הצמדה

במסלולים הכוללים החזר חודשי של ההלוואה ובהלוואות צמודות למדד כמפורט להלן, מועד ביצוע ההלוואה לצורך קביעת לוח הסילוקין והפרשי ההצמדה ייקבע בהתאם לטבלה שלהלן:

היום הנבחר לפירעון ההלוואה	מועד ביצוע ההלוואה בפועל	מועד ביצוע ההלוואה לצורך לוח סילוקין	מועד החיוב ראשון
1 בחודש	1-15 בחודש	1 בחודש	1 בחודש הבא
	16-31 בחודש	1 בחודש הבא	1 בחודש שלאחר החודש הבא
10 בחודש	1-15 בחודש	10 בחודש	10 בחודש הבא
	16-31 בחודש	10 בחודש הבא	10 בחודש שלאחר החודש הבא
15 בחודש	1-15 בחודש	15 בחודש	15 בחודש הבא
	16-31 בחודש	15 בחודש הבא	15 בחודש שלאחר החודש הבא

כאשר מועד החיוב החודשי של ההלוואה ומועד ביצוע ההלוואה אינם חלים באותו יום בחודש, המלווה תערוך התחשבנות עם הלווה עבור מספר הימים שבין מועד ביצוע ההלוואה בפועל לבין מועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין ("תקופת הביניים"). אם מועד הביצוע בפועל מוקדם מהמועד שנקבע לצורך לוח הסילוקין, תשולם ריבית גם עבור תקופת הביניים; ואם מועד הביצוע בפועל מאוחר יותר, יינתן זיכוי מתאים, הכול בהתאם להוראות הסכם ההלוואה.

בהלוואה צמודה למדד ייקבע מדד בסיס, אשר יהווה את מדד הבסיס של ההלוואה וישמש גם לצורך ההתחשבנות בגין הפרשי ההצמדה עבור תקופת הביניים. מדד בסיס זה עשוי להיות גבוה או נמוך מן המדד הידוע במועד ביצוע ההלוואה. קביעתו וההתחשבנות בגין הפרשי ההצמדה ייעשו בהתאמה להוראות הדין החלות לעניין זה וכמפורט בהסכם ההלוואה ונספחיו.

פירעון מוקדם

הלווה רשאי לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, מלא או חלקי, בכפוף להוראות הדין ולהוראות הסכם ההלוואה. במקרה של פירעון מוקדם חלקי, סכום הפירעון לא יפחת מהנמוך מבין: (א) 50,000 ₪ או (ב) הגבוה מבין (i) 10% מהסכום המקורי של ההלוואה או (ii) 10% מיתרת ההלוואה, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה (ככל שההלוואה צמודה למדד) שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל. במקרה של פירעון מוקדם חלקי, תוקטן תקופת ההלוואה, והלווה יהיה רשאי להקטין גם את התשלומים התקופתיים, ככל שנקבעו.

הודעה בדבר פירעון מוקדם יש למסור למלווה לפחות 10 ימים, אך לא יותר מ-45 ימים, לפני מועד הפירעון המוקדם המבוקש, ובאמצעי התקשורת שתעמיד המלווה לעניין זה, הכל כמפורט בדף ההסבר אודות פירעון מוקדם.

פירעון מוקדם של ההלוואה עשוי להיות כרוך בתשלום עמלת פירעון מוקדם, בהתאם להוראות הדין, להסכם ההלוואה ולתעריפון המלווה. עמלה זו עשויה לכלול, לפי העניין, את סוגי העמלות הבאות ככל שהן חלות בנסיבות העניין:

- א. **עמלה תפעולית:** עמלה חד פעמית עבור חישוב הפירעון המוקדם בסכום של 60 ₪. סכום זה עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להוראות הדין.
- ב. **עמלת אי-הודעה מוקדמת:** עמלה בשיעור 0.1% מהסכום הנפרע, כפיצוי עבור אי יכולתה של המלווה למחזר את כספה עם קבלת התמורה. ניתן להימנע מתשלום עמלה זו אם מודיעים למלווה על הכוונה לבצע פירעון מוקדם כמפורט לעיל, ובכפוף לחריגים על פי דין. על אף האמור, לקוח שנתן הודעה מוקדמת ולא פעל על פיה, לא תחשב לצורך חישוב העמלה הודעה מוקדמת נוספת שנתן הלווה לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה.
- ג. **עמלת הפרשי הון בגין פערי ריבית:** עמלה המחושבת על ההפרש בין שיעורי הריבית על פי הסכם ההלוואה הנפרעת לבין "הריבית הממוצעת" כהגדרתה בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיוור), תשס"ב-2002 ("צו הבנקאות").
- בהלוואה בריבית משתנה ששיעור הריבית המשתנה אינו ידוע בעת קבלת ההלוואה, יחולו הוראות מיוחדות לעניין חישוב עמלת הפרשי הון בגין פערי ריבית כמפורט בצו הבנקאות.
- ד. **עמלת "מדד ממוצע":** עמלה זו תיגבה רק בהלוואות צמודות למדד, ורק אם הפירעון מבוצע בין ה-1 ל-15 בחודש. אם הפירעון המוקדם מבוצע מיום 16 בחודש ועד סוף החודש, המלווה לא תגבה עמלה זו. העמלה בגובה הסכום הנפרע כפול מחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם, כפיצוי למלווה על הפסד מדד.

הפניה למחשבון מקוון

באמצעות המחשבון המקוון באתר מגדל חברה לביטוח בע"מ בכתובת www.migdal.co.il, תוכלו לבחון ולתכנן הרכבים ותמהילים שונים של ההלוואה בטווחי זמן שונים, לצורך קבלת אינדיקציה על השפעת שינויים בתמהיל הנבחן על היקף התשלומים החודשיים, ככל שנקבעו, ועל היתרה הצפויה לסילוק במועד הפירעון.

3. שיקולים במתן הלוואות

שיקולי המלווה

אישור הלוואה ותנאיה כפופים לבחינה פרטנית של הבקשה, לקריטריונים ולמדיניות המלווה, וכן להמצאת המידע והמסמכים שתדרוש המלווה לצורך בחינת הבקשה. המלווה רשאית לדרוש מידע נוסף ומסמכים משלימים, לפי העניין ולפי שיקול דעתה.

בבחינת בקשה למשכנתא, בוחנת המלווה את יכולת ההחזר של הלווים ועמידתם בתשלומים השוטפים על חשבון ההלוואה. לצורך כך בוחנת המלווה, בין היתר, את ההכנסה הפנויה של משק הבית ואת יחס ההחזר להכנסה הפנויה. המלווה בוחנת גם נתונים שונים הנוגעים ללווים, ובכלל זה גיל, תעסוקה, הכנסה, מצב משפחתי, התחייבויות קיימות, מידע שיתקבל ממאגר נתוני האשראי, וכן, ככל שרלוונטי, את אופן פירעון ההלוואות הקודמות של הלווה.

תנאי נוסף למתן ההלוואה הוא העמדת בטוחה נכסית מתאימה, בדרך של משכנתא או משכון זכויות בנכס המהווה דירת מגורים כהגדרתה על פי חוק.¹ על הבטוחה להיות לשביעות רצון המלווה. כל פגם או ליקוי, כגון חריגת בנייה מהותית, סיווג כדירת נופש או כשטח חקלאי, פיצול ללא היתר, הערה מהותית בשמאות או הערה לטובת צד שלישי – עלולים לפגום בטיב הבטוחה ולגרום לסירוב המלווה לאשר את ההלוואה. המלווה תגביל את סכום ההלוואה כך שסך ההלוואות שניתנו ללווה לצורך רכישת הדירה, מכל המקורות הרלוונטיים, לא יעלה על שיעור מסוים משווי הדירה, בהתאם למדיניות המלווה כפי שתקבע מעת לעת, ובכל מקרה לא יותר מ 60% משווי הדירה.

שיקולי הלווים

לכל מסלול הלוואה מאפיינים שונים, אשר עשויים להשפיע, בין היתר, על גובה הריבית ביחס לתקופת ההלוואה, ההצמדה למדד, מבנה פירעון ההלוואה, היקף התשלומים החודשיים, ככל שנקבעו, ועל יתרת ההלוואה שתעמוד לפירעון במועד הסילוק. לפיכך, קיימת חשיבות לבחירת תמהיל ההלוואה מתוך הבנת ההשלכות הכלכליות של כל אחד מן המסלולים.

עליכם לבחון את המסלולים ואת התמהיל בקפידה, ולתכנן הרכב הלוואה שיתאים לצורכיכם, למאפייני ההחזר של המסלול שבחרתם ולרמת החשיפה לסיכונים כלכליים שונים. יודגש כי במהלך תקופת ההלוואה עשויים להתממש מצבים כלכליים שונים ולהשפיע על גובה התשלומים החודשיים ועל יתרת ההלוואה לאורך זמן, ובכלל זה שינויים במדד המחירים לצרכן ושינויים בריבית המשתנה.

4. מה צריך לעשות כדי לקבל הלוואה?

הגשת בקשה לקבלת אישור עקרוני

לאחר שתגבשו החלטה בדבר ההלוואה המבוקשת, יהיה עליכם להגיש למלווה בקשה לקבלת אישור עקרוני. הגשת בקשה לאישור עקרוני אינה כרוכה בעלות כספית. את הבקשה ניתן להגיש באופן דיגיטלי באמצעות אתר המלווה, ובנוסף ניתן למלא את הטופס ולשלוח אותו למלווה או לבקש לקבלו בדואר אלקטרוני בכתובת Mashkanta.moked@Migdal-mortgage.co.il.

במסגרת מילוי הבקשה, יהיה עליכם למסור למלווה מידע ופרטים שונים, לפי העניין, ובכלל זה פרטים על הלווים, מטרת ההלוואה, פרטי הנכס המוצע לשעבוד, מידע בדבר התחייבויות קיימות וכל מידע נוסף שתדרוש המלווה לצורך בחינת הבקשה. במקרים מסוימים ולפי שיקול דעת המלווה, תידרשו למסור גם מידע נוסף להשלמת הליך הבקשה לאישור עקרוני.

בחינת הבקשה ומתן אישור עקרוני

המלווה תבחן את הבקשה בהתאם לקריטריונים, לתנאים ולמדיניות הנהוגים אצלה. מובהר כי המלווה אינה מתחייבת לאשר הלוואה לכל מי שעומד בקריטריונים האמורים, ללא צורך לנמק את מכלול שיקוליה.

¹ "דירת מגורים" – כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, או כל הוראת דין שתבוא במקומו: "דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה".

לאחר הגשת הבקשה תקבלו מהמלווה הודעה על אישור הבקשה או על דחייתה בתוך 5 ימי עסקים. ככל שבקשתכם תאושר עקרונית, יימסר לכם אישור עקרוני המבוסס על הנתונים שמסרתם, אשר יכלול, בין היתר, את תמהיל המסלולים שאושר, נתוני הריבית, הריבית הכוללת החזויה, רשימת מסמכים ראשוניים ותנאים שבהם יהיה עליכם לעמוד לצורך המשך הטיפול בבקשה.

תוקף הריביות הנקובות באישור העקרוני יהיה למשך 24 ימים ממועד מתן האישור העקרוני. על הלווה להשלים את כל ההליכים הדרושים לקבלת ההלוואה בתוך תקופה זו. ואולם, בהלוואה שבמסגרתה לא נדרש שעבוד חדש, יהיה על הלווה להשלים את כל ההליכים הדרושים בתוך 12 ימים ממועד מתן האישור העקרוני. בתום תקופה זו, המלווה רשאית לעדכן את נתוני הריבית ו/או את הרכב ההלוואה, לפי העניין. מובהר כי במסלול ריבית משתנה על בסיס פריים או עוגן אג"ח, תקופת שמירת הריבית חלה רק על שיעורי התוספת או ההפחתה לריבית הבסיס, ואילו ריבית הפריים או ריבית האג"ח עצמה, המהווה את העוגן, עשויה להשתנות גם במהלך תקופה זו. מבלי לגרוע מן האמור, תוקף הבקשה המאושרת יהיה למשך 90 ימים ממועד מתן האישור העקרוני.

ככל שיתברר כי הפרטים שנמסרו במסגרת הבקשה אינם נכונים ו/או אינם מלאים, המלווה תהיה רשאית לדחות את בקשת ההלוואה, לבטל את האישור העקרוני שניתן או לשנות את תנאיו, בהתאם לשיקול דעתה.

השלמת מסמכים ודרישות לצורך ביצוע ההלוואה

לאחר קבלת האישור העקרוני, יהיה עליכם להמציא למלווה את כלל המסמכים, האסמכתאות והאישורים שיידרשו לצורך המשך בחינת הבקשה, אימות הנתונים שנמסרו במסגרתה, וביצוע ההלוואה והעמדתה. פירוט המסמכים הנדרשים לצורך אישור ההלוואה, ביצועה ורישום השעבודים מובא בחלק השני של מדריך זה. אלה עשויים לכלול, לפי העניין, מסמכי זיהוי, מסמכים הנוגעים לזכויות בנכס ולמטרת ההלוואה, דפי חשבון ופירוט התחייבויות.

כן תידרשו, לפי הצורך, לחתום על מסמך ויתור על הגנות במימוש שעבוד, לבצע שמאות בנכס ולהמציא פוליסת ביטוח נכס הכוללת סעיף שעבוד לטובת המלווה, כמפורט בהמשך המדריך.

יובהר כי המלווה רשאית לדרוש גם מסמכים, אישורים והבהרות נוספים, לפי העניין, לצורך אימות הנתונים וההצהרות שנמסרו בבקשה, לרבות מסמכים הנוגעים לזכויות בנכס, להסכמים רלוונטיים, לירושה או לצוואה, לשעבודים קיימים או לכל נסיבה אחרת הרלוונטית לבחינת הבקשה ולהעמדת ההלוואה.

חתימה על הסכם ההלוואה והשלמת התנאים להעמדתה

לאחר השלמת הבדיקות והמסמכים הנדרשים להנחת דעת המלווה, וככל שהמלווה תאשר את העמדת ההלוואה, יידרשו הלווים לחתום על הסכם ההלוואה, נספחיו ויתר מסמכי ההלוואה.

רק לאחר השלמת כלל הדרישות והמסמכים הנדרשים, חתימה על מסמכי ההלוואה ועמידה בתנאים שנקבעו על ידי המלווה, כולל העמדת בטוחות, ניתן יהיה לבצע את ההלוואה ולהעמיד את הכספים בהתאם לתנאיה.

5. ערבויות ובטוחות

בטחון נכסי – שעבוד הנכס המשמש כבטוחה

העמדת ההלוואה כפופה ליצירת בטוחה נכסית מתאימה לשביעות רצון המלווה. זכויות בנכס עשויות להיות רשומות בלשכת רישום המקרקעין או אצל רשות מקרקעי ישראל, חברה משכנת או גוף רושם אחר, וסוג הבטוחה והמסמכים שיידרשו ייקבעו בהתאם למצב רישום הזכויות בנכס.

הבטוחה המועדפת היא משכנתא על הנכס. ואולם, כאשר לא ניתן לרשום משכנתא במועד העמדת ההלוואה, המלווה עשויה לדרוש, לפי העניין, בטוחות חלופיות או משלימות, ובכלל זה משכון זכויות, התחייבות לרישום משכנתא, רישום הערת אזהרה וייפוי כוח בלתי חוזר, הכול בהתאם למצב הרישום ולדרישות המלווה.

ברכישת דירה שטרם נרשמה על שם הלווה, או כאשר הזכויות רשומות אצל גורם משכן, המלווה עשויה לדרוש גם מסמכים ואישורים נוספים הנוגעים להעברת הזכויות ולרישום השעבודים, כמפורט בחלק השני של מדריך זה.

ערבויות ובטוחות אחרות לפי חוק המכר

ברכישת דירה חדשה חלות הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר"), שלפיהן המוכר אינו רשאי לקבל יותר מ-7% ממחיר הדירה אלא אם העמיד לרוכש בטוחה כדין. הבטוחה יכולה להיות, בין היתר, ערבות, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה, משכנתא ראשונה או בטוחה אחרת, הכול בהתאם להוראות הדין.

כאשר הפרויקט מלווה בליווי פיננסי, תשלומי הרוכש עבור הדירה יבוצעו באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט בלבד. פנקס השוברים מונפק על ידי הגוף המממן ונמסר לרוכש באמצעות המוכר.

במקרים אלה, הגוף המלווה ינפיק לרוכש ערבות או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר. ככל שרוכש מבקש מימון לרכישת הדירה, הגוף המממן עשוי לדרוש כי הערבות או הפוליסה כאמור יוסבו לטובתו. אם לא ניתנה בטוחה כאמור לפי חוק המכר, הרוכש אינו חייב בתשלום שיעורים ממחיר הדירה אלא לפי התקדמות הבנייה, בהתאם לדין.

סילוק שעבוד קיים

אם קיים שעבוד על הנכס נשוא ההלוואה, יש להמציא אישור על ביטול השעבודים מאותו גורם שהטיל את השעבוד. ככל שרובץ על הנכס נשוא ההלוואה שעבוד לטובת גוף אחר, ואותו נדרש לסלק באמצעות ההלוואה, יועבר מתוך כספי ההלוואה מלוא סכום יתרת ההלוואה למשעבד, כנגד מכתב כוונות מקורי ובתוקף ובכפוף לבירור יתרה עדכנית אצל המשעבד ביום ביצוע ההלוואה והתחייבות להסרת השעבוד, והכל לפי דרישות המלווה ולפי הנקבע בהסכם ההלוואה.

6. העמדת ההלוואה

ניתן לקבל את ההלוואה כסכום חד-פעמי או במספר משיכות, על פי בחירתכם ובכפוף לתנאי המוצר, להוראות הסכם ההלוואה ולנספחיו. במקרה של מספר משיכות, תשלום הריבית יחול רק על סכום ההלוואה שנמשך בפועל. ככל שתבקשו למשוך את ההלוואה במספר משיכות, תדרשו להגיש בקשה חדשה בנוגע לכל משיכה ולעמוד בכל מועד משיכה בכלל התנאים המפורטים בהסכם ההלוואה.

שחרור כספי ההלוואה

מועד ביצוע ההלוואה ייקבע על ידי הלווה, בכפוף להשלמת כל הפעולות, המסמכים והתנאים הנדרשים לצורך העמדת ההלוואה. בבחירת מועד הביצוע ראוי להביא בחשבון, בין היתר, את תנאי העסקה, את מועד זמינותם של מקורות כספיים אחרים ואת יתר נסיבות העניין. ניתן לקבל את ההלוואה כסכום חד-פעמי או במספר משיכות, על פי בחירתכם ובכפוף לתנאי המוצר, להוראות הסכם ההלוואה ולנספחיו. במקרה של מספר משיכות, תשלום הריבית יחול רק על סכום ההלוואה שנמשך בפועל. ככל שתבקשו לקבל את ההלוואה במספר משיכות, תדרשו להגיש בקשה חדשה בנוגע לכל משיכה ולעמוד בכל מועד משיכה בכלל התנאים

המפורטים בהסכם ההלוואה, וקביעת הריבית בכל משיכה תיעשה בכפוף לסוג ההלוואה, לתנאי המסלול ולהוראות הסכם ההלוואה ונספחיו.

7. חיובים, עמלות והוצאות

החיוב בעמלות ובהוצאות יחול בהתאם לסוג הפעולה, לשלב בו מצויה ההלוואה, ולנסיבות המקרה, והכול בכפוף להוראות הדין, לתעריפון המלווה ולהוראות הסכם ההלוואה. תעריפון המשכנתאות של המלווה, כפי שיעודכן מעת לעת, עומד לעיון הלקוחות באתר האינטרנט של המלווה.

עמלות המלווה

בתהליך קבלת ההלוואה ובמהלכה, לפי העניין, תחויבו בעמלות המלווה, ובכלל זה עמלת פתיחת תיק, וכן עמלות נוספות במהלך תקופת ההלוואה, ככל שיידרש, כגון עמלות בגין רישום בטוחות, מתן הסכמות לשעבודים, ביטול תיק הלוואה, גרירת משכנתא ופעולות נוספות. החיוב בעמלות הוא בנפרד בגין כל הלוואה, והכול כפי שמפורט בתעריפון המשכנתאות של המלווה, המשתנה מעת לעת.

הוצאות צד שלישי

בנוסף לעמלות המלווה, ייתכן שתישאו גם בהוצאות נוספות המשולמות לצדדים שלישיים, בהתאם לנסיבות ההלוואה. הוצאות אלה עשויות לכלול, בין היתר:

- א. אגרות ללשכת רישום המקרקעין ו/או לרשם המשכונות.
- ב. אגרה לחברה משכנת, ככל שתידרש.
- ג. שכר טרחת עורך דין, לרבות לצורך רישום שעבודים, אימות חתימות על מסמכי ההלוואה ונספחיהם וטיפול ברישומים הנדרשים.
- ד. עלות נוטריון, ככל שתידרש, ובכלל זה לצורך אימות ייפוי כוח נוטריוני.
- ה. שכר טרחת שמאי מקרקעין עבור עריכת דוח שמאות לנכס, ככל שתידרש.
- ו. פרמיות ביטוח נכס או חיים, ככל שנדרש, כמפורט בפרק הביטוחים להלן.
- ז. תשלום לרופא לצורך קבלת חוות דעת בדבר מצב קוגניטיבי ו/או כשירות הלווים או המבקשים, ככל שתידרש על ידי המלווה.

8. ויתור על הגנות במימוש שעבוד

ככל שהמלווה תדרוש זאת, יידרשו הלווים, כחלק בלתי נפרד ממסמכי ההלוואה, לחתום על מסמך ויתור על הגנות במימוש שעבוד.

מובהר כי הסכמת המלווה להעמיד את ההלוואה מתבססת, בין היתר, על זכותה לממש את הבטוחה שניתנה לה בכל מקרה של הפרה של הסכם ההלוואה, ולצורך כך לפנות את הלווים ובני משפחתם המתגוררים עמם מן הנכס, ולמכור את הנכס לצורך סילוק ההלוואה וכלל הסכומים המובטחים בה, הכול בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, מסמכי השעבוד והדין.

במסגרת מסמכי ההלוואה, עשויים הלווים להידרש להסכים להגביל או לוותר על זכויות והגנות מסוימות העומדות להם במקרה של מימוש הנכס, ובכלל זה לעניין הגנת דייר מוגן, כך שבמקרה של מימוש הנכס יידרשו לפנותו ולהותירו פנוי מכל אדם וחפץ, הכול כפי שיפורט במסמכי ההלוואה והשעבוד.

עוד עשויים הלווים להידרש להסכים לכך שסידור חלוף, ככל שיועמד, יהיה בהתאם להוראות סעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, ולא בהתאם להסדר הכללי הקבוע בסעיף 38(א)-(ב) לחוק. במקרה כזה, שווי הסידור החלוף יהיה בסכום שיאפשר שכירת דירת מגורים באזור מגוריהם, התואמת את צרכי

הלווים ובני משפחתם הגרים עמם, לתקופה שלא תעלה על 18 חודשים בכפוף לחריגים בחוק. שווי הסיכור החלופי ייחשב כחלק מהוצאות הכינוס, ויחול על הלווה.

כחלק מהצהרות הלווים במסמכי ההלוואה, עשויים הלווים להידרש להצהיר גם בדבר נכסים נוספים שבבעלותם, ככל שישנם, אשר עשויים להוות מקום מגורים סביר להם ולבני משפחותיהם.

9. שמאות

דרושה שמאות של הנכס המשועבד כבטוחה להלוואה. השמאות תיערך על ידי אחד מהשמאים מרשימת השמאים של המלווה, כמפורט באישור העקרוני. ניתן להמציא גם שמאות שנערכה על ידי שמאי שאינו נכלל ברשימה זו, ובלבד שהשמאות ניתנה לבקשת אחר לצורך מתן הלוואה לדיר, נערכה על ידי שמאי המופיע בהפניה של תאגיד בנקאי או גוף מוסדי ולא חלפו יותר מ-90 ימים ממועד עריכתה.

10. ביטוחים

כתנאי לביצוע ההלוואה, תידרשו להמציא פוליסות ביטוח בהתאם לסוג ההלוואה, להוראות הסכם ההלוואה ולדרישות המלווה. **אתם רשאים לערוך את הביטוחים באמצעות כל חברת ביטוח ו/או סוכנות ביטוח**, ובלבד שתנאי הפוליסה יעמדו בדרישות המלווה. תנאי הפוליסה יהיו טעונים את אישור המלווה, והמלווה רשאית לעמוד על קיום התנאים הדרושים להבטחת זכויותיה.

האחריות לחידוש הפוליסה, להמשך תוקפה ולשעבודה לטובת המלווה לפני תום תוקפה של פוליסה קיימת היא שלכם, ועליכם לדאוג להעביר עותק מן הפוליסה לידי המלווה. אם לא פעלתם כאמור, המלווה תהא רשאית, אך לא חייבת, לבטח את הנכס, לחדש את הפוליסה או לשלם את הפרמיות במקומכם ולחייב אתכם בהתאם, הכול בהתאם להוראות הסכם ההלוואה.

ביטוח נכס

כתנאי לביצוע ההלוואה, תידרשו להמציא פוליסת ביטוח נכס ביחס לנכס המשועבד. פוליסת ביטוח המבנה תכלול, בין היתר, כיסוי בגין נזקי אש, מים, רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים. כמו כן, על הפוליסה להיות משועבדת לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, אשר תהא מוטב בלתי חוזר, ולכלול סעיף הודעה מוקדמת של 30 יום במקרה של ביטול הפוליסה.

ברכישת דירה, החובה להמציא ביטוח נכס תחול מהמועד שבו התחייב המוכר למסור את הדירה ללווה, אלא אם הדירה נמסרה קודם לכן. אם לא נקבע בהסכם המכר מועד מסירה, תחול החובה בהתאם להוראות הסכם ההלוואה והדין.

הלווה רשאי לבחור בביטוח נכס מוגבל, בסכום ביטוח שאינו עולה על יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס ובתוספת 20% מהיתרה שהתקבלה.

לתשומת ליבכם, קביעת סכום הביטוח למבנה לפי יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, ולא לפי ערך כינון למבנה, היא מצב של ביטוח חסר. משמעות הדבר היא שהפיצוי שיתקבל במקרה של נזק לא יעלה על סכום הביטוח, וממנו תופחת ההשתתפות העצמית. מומלץ להימנע ממצב של ביטוח חסר, ואם תבחרו לבטח את הנכס בביטוח חסר, יהיה הדבר באחריותכם הבלעדית.

כאשר סכום ההלוואה או יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת אינם עולים על 30,000 ש"ח, לא תחול חובת ביטוח נכס.

ביטוח חיים

המלווה רשאית לדרוש כי כל לווה יהיה מבוטח בביטוח חיים, כך שבמקרה של פטירת מבוטח ישולמו תגמולי הביטוח לזכות חשבון ההלוואה, בהתאם לתנאי הפוליסה והסכם ההלוואה. המלווה תיקבע כמוטב בלתי חוזר בפוליסה. המלווה רשאית שלא לאשר, או לבטל אישור הלוואה שכבר ניתן, אם הלווה ימצא כלא כשיר להיות מבוטח בהתאם לדרישותיה. כאשר סכום ההלוואה או יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת אינם עולים על 30,000 ש"ח, לא תחול גם חובת ביטוח חיים.

11. גרירת משכנתא

באפשרותכם להגיש בקשה לגרירת המשכנתא לנכס חלופי אחר במקום הנכס המשועבד, ללא שינוי בתנאי ההלוואה הקיימים, למעט שינויים המחויבים עקב גרירת השעבוד לנכס אחר, ובלבד שיועמדו למלווה בטוחות מתאימות ומקובלות לפי דרישותיה, נכון למועד בקשת הגרירה. בחינת הבקשה לגרירת משכנתא תיעשה בכפוף להוראות הדין, לקריטריונים, לנהלים ולמדיניות האשראי של המלווה.

חלק שני – מסמכים ופעולות הנדרשים לביצוע ההלוואה

1. מסמכים נדרשים לאישור ההלוואה

מסמכי לווים

- תעודת זהות של הלווים בתוקף.
- חתימת הלווים על כתב הסכמה לפנייה למאגר אשראי לשם קבלת דוח נתוני אשראי לכל לווה.
- אישורי הכנסה :
 - לשכירים – תלושי משכורת לשלושת החודשים האחרונים.
 - לעצמאים – שומת מס אחרונה, דוחות מע"מ ואישור רו"ח (בנוסח שניתן לקבל בבנק).
- מסמכים רלוונטיים להוכחת מטרת ההלוואה כגון הסכם רכישה, תוכניות והיתר בניה, הצעת מחיר לשיפוץ וכדומה.
- דפי כל חשבונות העו"ש של הלווים לשלושת החודשים האחרונים.

מסמכים הנוגעים לנכס אשר ישועבד בבנק

- נסח טאבו או אישור מחברה משכנת, שישמשו הוכחה על הזכויות והשעבודים בנכס.
- נסח עיון ממרשם המשכונות, לפי מספר תעודת הזהות של כל אחד מבעלי הזכויות בנכס, כאשר מדובר ברכישת דירה מיד שנייה שעדיין אינה רשומה על שם המוכרים בלשכת רישום המקרקעין.
- חוזה מכר, אם קיים.

מסמכים אופציונליים לפי דרישת המלווה

- התחייבות השוכרים לפנות את הנכס במועד פירעון ההלוואה כתנאי לאישורה, במידה שבנכס שמוצע לשעבוד מתגוררים דיירים נוספים, או שוכרים.
- אישור מיסים.

2. מסמכים ופעולות הנדרשים לביצוע הלוואה, אם אושרה

- דוח שמאות של הנכס, על ידי שמאי מוסמך מטעם המלווה.
- אם הנכס משועבד (לדוגמה, להבטחת הלוואה של המוכר) – אישור שחרור השעבוד, סילוק ההלוואה, הכול כפי שהמלווה ידרוש.
- הסבת פוליסת ביטוח לפי חוק המכר, במקרה של רכישת דירה חדשה.
- הרשאה לחיוב חשבון בבנק מסחרי.
- פוליסת ביטוח חיים.
- פוליסת ביטוח נכס.
- בהלוואות למימון בנייה – תוכנית, היתר בנייה ואישור מהנדס על שלב הבנייה.
- בהלוואות לרכישה – חוזה רכישה חתום כחוק.
- מסמך ויתור על הגנות במימוש שעבוד.

בנוסף למסמכים המצוינים כאן, ייתכנו מסמכים נוספים בהתאם למפורט באישור העקרוני.

3. מסמכים ופעולות הדרושים לשעבוד הנכס לפי סוג הרישום

א. **נכס הרישום בלשכת רישום מקרקעין (טאבו) על שם המשעבד אותו למלווה**

- נסח רישום.
- רישום המשכנתא לטובת המלווה.
- ב. **נכס שהזכויות בו רשומות על שם הלווה ברשות מקרקעי ישראל ("המינהל") ו/או ב"מלווה משכנת" / "גוף רושם"**

- אישור זכויות.
- שטר משכון.
- הודעת משכון.
- ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר על ידי נוטריון.
- התחייבות לרישום משכנתא של הגורם המשכון.
- אישור על רישום משכון.

ג. **נכס הרישום בטאבו על שם המוכר (יד שנייה)**

- נסח רישום.
- שטר משכון.
- הודעת משכון.
- ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר על ידי נוטריון.
- התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי המוכר.
- רישום הערת אזהרה לטובת הלווה בגין הסכם הרכישה.
- רישום הערת אזהרה לגבי הנכס בגין התחייבות המוכר.
- אישור על רישום משכון.

ד. **נכס שהזכויות בו רשומות בגורם משכון על שם המוכר**

- אישור זכויות.
- שטר משכון.
- הודעת משכון.
- ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר על ידי נוטריון.
- התחייבות להמציא התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי המוכר ו/או בעל הזכויות בנכס או התחייבות לרישום משכנתא של הגוף הרושם..
- אישור על רישום משכון.
- תצהיר רו"ח ואישור עו"ד.

ה. **ברכישת נכס חדש מיד ראשונה מגורם משכון**

- אישור זכויות.
- שטר משכון.
- הודעת משכון.
- ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר על ידי נוטריון.

- התחייבות לרישום משכנתא חתומה על ידי הגורם המשכן.
- רישום הערת אזהרה לטובת המלווה בגין ההתחייבויות הנ"ל – במקרה שהזכויות במקרקעין של הגורם המשכן רשומות בלשכת רישום המקרקעין.
- אישור על רישום משכון.

לוח תשלומים לדוגמה

בטבלה שלפניכם תוכלו להתרשם מהלוואה לדוגמה – הלוואה בריבית קבועה. גובה ההחזר החודשי של המשכנתא מושפע משיעור הריבית ומתקופת ההלוואה. בטבלה דוגמה להחזר חודשי (הרלוונטי למבנה פירעון שפיצר) לכל 10,000 ₪ בשיעורי ריבית שונים ולמשך תקופות שונות. סכומי ההחזר בטבלה מורכבים מקרן וריבית בלבד, ללא הפרשי הצמדה ותשלומים נלווים נוספים.

בהלוואות בריבית משתנה, כגון הלוואה על בסיס הפריים, ייתכנו שינויים בסכום ההחזר בעקבות עליית ריבית הבסיס. בתרחיש של עליית ריבית הבסיס, ההחזר החודשי יעלה בהתאם. בטבלה שלעיל ניתן לבחון את השפעת עליית הריבית על ההחזר החודשי.

בהלוואות צמודות למדד ייתכנו שינויים בהחזר החודשי בעקבות עליית המדד. לדוגמה, עלייה של 1% במדד תגדיל את ההחזר החודשי בשיעור דומה.

תקופת ההלוואה בשנים								שיעור הריבית	
30	25	20	15	12	10	8	4	ריבית נומינאלית	ריבית מתואמת
₪ 33.33	₪ 38.83	₪ 47.11	₪ 60.96	₪ 74.82	₪ 88.69	₪ 109.52	₪ 213.69	1.25%	1.26%
₪ 34.51	₪ 39.99	₪ 48.25	₪ 62.07	₪ 75.93	₪ 89.79	₪ 110.61	₪ 214.78	1.50%	1.51%
₪ 35.72	₪ 41.18	₪ 49.41	₪ 63.21	₪ 77.04	₪ 90.90	₪ 111.70	₪ 215.86	1.75%	1.76%
₪ 36.96	₪ 42.39	₪ 50.59	₪ 64.35	₪ 78.17	₪ 92.01	₪ 112.81	₪ 216.95	2.00%	2.02%
₪ 38.22	₪ 43.61	₪ 51.78	₪ 65.51	₪ 79.31	₪ 93.14	₪ 113.92	₪ 218.04	2.25%	2.27%
₪ 39.51	₪ 44.86	₪ 52.99	₪ 66.68	₪ 80.45	₪ 94.27	₪ 115.04	₪ 219.14	2.50%	2.53%
₪ 40.82	₪ 46.13	₪ 54.22	₪ 67.86	₪ 81.61	₪ 95.41	₪ 116.16	₪ 220.24	2.75%	2.78%
₪ 42.16	₪ 47.42	₪ 55.46	₪ 69.06	₪ 82.78	₪ 96.56	₪ 117.30	₪ 221.34	3.00%	3.04%
₪ 43.52	₪ 48.73	₪ 56.72	₪ 70.27	₪ 83.96	₪ 97.72	₪ 118.43	₪ 222.45	3.25%	3.30%
₪ 44.90	₪ 50.06	₪ 58.00	₪ 71.49	₪ 85.15	₪ 98.89	₪ 119.58	₪ 223.56	3.50%	3.56%
₪ 46.31	₪ 51.41	₪ 59.29	₪ 72.72	₪ 86.34	₪ 100.06	₪ 120.73	₪ 224.67	3.75%	3.82%
₪ 47.74	₪ 52.78	₪ 60.60	₪ 73.97	₪ 87.55	₪ 101.25	₪ 121.89	₪ 225.79	4.00%	4.07%
₪ 49.19	₪ 54.17	₪ 61.92	₪ 75.23	₪ 88.77	₪ 102.44	₪ 123.06	₪ 226.91	4.25%	4.33%
₪ 50.67	₪ 55.58	₪ 63.26	₪ 76.50	₪ 90.00	₪ 103.64	₪ 124.23	₪ 228.03	4.50%	4.59%
₪ 52.16	₪ 57.01	₪ 64.62	₪ 77.78	₪ 91.24	₪ 104.85	₪ 125.41	₪ 229.16	4.75%	4.85%
₪ 53.68	₪ 58.46	₪ 66.00	₪ 79.08	₪ 92.49	₪ 106.07	₪ 126.60	₪ 230.29	5.00%	5.12%
₪ 55.22	₪ 59.92	₪ 67.38	₪ 80.39	₪ 93.75	₪ 107.29	₪ 127.79	₪ 231.43	5.25%	5.38%
₪ 56.78	₪ 61.41	₪ 68.79	₪ 81.71	₪ 95.02	₪ 108.53	₪ 128.99	₪ 232.56	5.50%	5.64%
₪ 58.36	₪ 62.91	₪ 70.21	₪ 83.04	₪ 96.30	₪ 109.77	₪ 130.20	₪ 233.71	5.75%	5.90%
₪ 59.96	₪ 64.43	₪ 71.64	₪ 84.39	₪ 97.59	₪ 111.02	₪ 131.41	₪ 234.85	6.00%	6.17%
₪ 61.57	₪ 65.97	₪ 73.09	₪ 85.74	₪ 98.88	₪ 112.28	₪ 132.63	₪ 236.00	6.25%	6.43%
₪ 63.21	₪ 67.52	₪ 74.56	₪ 87.11	₪ 100.19	₪ 113.55	₪ 133.86	₪ 237.15	6.50%	6.70%
₪ 64.86	₪ 69.09	₪ 76.04	₪ 88.49	₪ 101.51	₪ 114.82	₪ 135.10	₪ 238.30	6.75%	6.96%
₪ 66.53	₪ 70.68	₪ 77.53	₪ 89.88	₪ 102.84	₪ 116.11	₪ 136.34	₪ 239.46	7.00%	7.23%
₪ 68.22	₪ 72.28	₪ 79.04	₪ 91.29	₪ 104.18	₪ 117.40	₪ 137.58	₪ 240.62	7.25%	7.50%
₪ 69.92	₪ 73.90	₪ 80.56	₪ 92.70	₪ 105.52	₪ 118.70	₪ 138.84	₪ 241.79	7.50%	7.76%
₪ 71.64	₪ 75.53	₪ 82.09	₪ 94.13	₪ 106.88	₪ 120.01	₪ 140.10	₪ 242.96	7.75%	8.03%
₪ 73.38	₪ 77.18	₪ 83.64	₪ 95.57	₪ 108.25	₪ 121.33	₪ 141.37	₪ 244.13	8.00%	8.30%

אנו מבקשים להדגיש כי מדריך זה מציג את עיקרי הנושאים והדרישות הכרוכים בקבלת הלוואה בשעבוד נכס מקרקעין, אך אין להתייחס אליו כאל מסמך מחייב. כדי לקבל את ההלוואה, יהיה עליכם לפעול לפי ההנחיות שיינתנו לכם על ידי בנקאי בסניף הבנק, וכמפורט במסמכי ההתקשרות.