



תאריך: _____

מס' תיק: _____

מס' הסכם לתיק: _____

הסכם הלוואה - התנאים המיוחדים

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: **בנק ירושלים בע"מ - רח' הרברט סמואל 2, ירושלים**
(להלן - "הבנק")

מצד אחד

לבין:

| שם | מספר זהות / תאגיד | כתובת |
|----|-------------------|-------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

מצד שני

(כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להלן - "הלוואה")

לבין:

| שם | מספר זהות / תאגיד | כתובת |
|----|-------------------|-------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

מצד שלישי

(כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להלן - "הממשק")

והואיל והלוואה מצהיר כי לפחות אחד מיחיד הלוואה זקוק להלוואה בסך של _____ ₪
(ש"ח) לשם רכישת זכויות במקרקעין המפורטים להלן:

| נכס | גוש | חלקה | תת חלקה | תיק רמ"י | מגרש | תכנית | רחוב | מס' בית | דירה | קומה | עיר/ישוב |
|-----|-----|------|---------|----------|------|-------|------|---------|------|------|----------|
| 1 | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | |

(להלן - "המקרקעין"), ו/או לשם בניה במקרקעין ו/או לשם השבחת המקרקעין ו/או כי לפחות אחד מיחיד הלוואה זקוק להלוואה לכל מטרה אחרת כלשהי;

והואיל והלוואה פנה לבנק לשם קבלת הלוואה לאחת או יותר מהמטרות הנזכרות לעיל, כמפורט בבקשה להלוואה נשוא הסכם זה;

והואיל והבנק מוכן להענות לבקשת הלוואה למתן הלוואה לאחת או יותר מהמטרות הנזכרות לעיל, והכל בהתאם ובכפוף לאישור הבנק ובכפוף לתנאים ולהתחייבויות המפורטים בהסכם זה (להלן: "ההסכם" או "הסכם הלוואה"), ובלבד שמובהר בזאת כי רק חתימת הבנק על גבי עותק מהסכם הלוואה זה ומתן הלוואה בפועל יהוו את אישורו ואת הסכמתו למתן הלוואה בכפוף למילוי מלוא הוראות ההסכם על ידי הלוואה ו/או הממשק;

והואיל והלווה הינו בעל זכויות ו/או עתיד להיות בעל זכויות בנכסים המפורטים להלן -

| נכס | גוש | חלקה | תת חלקה | תיק רמ"י | מגרש | תכנית | רחוב | מס' בית | דירה | קומה | עיר/ישוב |
|-----|-----|------|---------|----------|------|-------|------|---------|------|------|--|
| 1 | | | | | | | | | | | המקרקעין הנזכרים בהואיל הראשון לעיל, יחד ולחוד |
| 2 | | | | | | | | | | | |

(כל הנכסים של הלווה הנזכרים לעיל, למעט הנכסים, כולם או מקצתם, עליהם יוותר הבנק, אם יוותר, בעתיד, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהודעה בכתב שיתן הבנק ללווה, יקראו להלן ביחד ו/או לחוד - "הנכס");

והואיל והלווה מתחייב לשעבד את הנכס לטובת הבנק בהתאם להוראות הסכם זה, ובכללן סעיף 7 לתנאים הכלליים, וכן מתחייב הוא לתת לבנק במועד את הבטחונות המפורטים בהסכם זה, וזאת לצורך הבטחת פרעון הלוואה זו וכן לצורך הבטחת ביצוע שאר התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובתור בטחון נוסף לסילוק מלא ומדוייק של כל הסכומים אשר יגיעו לבנק בכל עת מהלווה על פי הסכמי הלוואה אחרים שנחתמו ו/או יחתמו בין הלווה לבין הבנק, ולמילוי כל התחייבויותיו של הלווה על פי כל הסכם אחר אשר נחתם ו/או יחתם בין הלווה לבין הבנק;

והואיל והממשכן הינו בעל זכויות ו/או עתיד להיות בעל זכויות בנכסים המפורטים להלן -

| נכס | גוש | חלקה | תת חלקה | תיק רמ"י | מגרש | תכנית | רחוב | מס' בית | דירה | קומה | עיר/ישוב |
|-----|-----|------|---------|----------|------|-------|------|---------|------|------|----------|
| 1 | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | |

(כל הנכסים של הממשכן, אשר פרטיהם צויינו, אם צויינו, לעיל יקראו להלן ביחד ו/או לחוד - "הנכס הממושכן");

והואיל והממשכן מתחייב לשעבד את הנכס הממושכן לטובת הבנק, בהתאם להוראות הסכם זה, ובכללן סעיף 7 לתנאים הכלליים, וזאת לצורך הבטחת פרעון הלוואה זו שקיבל ו/או יקבל הלווה וכן לצורך להבטחת ביצוע שאר התחייבויותיו של הלווה על פי הסכם זה, ובתור בטחון נוסף לסילוק מלא ומדוייק של כל הסכומים אשר יגיעו לבנק בכל עת מהלווה על פי הסכמי הלוואה אחרים שנחתמו ו/או יחתמו בין הלווה לבין הבנק, ולמילוי כל התחייבויותיו של הלווה על פי כל הסכם אחר אשר נחתם ו/או יחתם בין הלווה לבין הבנק;

והואיל והלווה מעוניין כי הנכס ו/או הנכס הממושכן ישמש בטוחה גם להלוואות נוספות ו/או אשראי עתידי, כהגדרתו בהסכם, שיקבל הלווה מאת הבנק מעת לעת ולרבות בחשבונות עו"ש ו/או בחשבונות אחרים והממשכן והערב מאשרים זאת ומסכימים לכך;

והואיל ולמען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות הוראות סעיף 12 לתנאים הכלליים, מובהר בזה שוב כי ערבות הערב לפי הסכם זה אינה תלויה בבטוחות אחרות אותן יקבל או לא יקבל הבנק, ובכלל זה גם אם הנכס ו/או הנכס הממושכן, כולם או מקצתם, לא ינתנו לבנק כאמור לעיל, כבטוחה, וזאת מכל סיבה שהיא, בין התלויה בלווה ו/או בממשכן בין התלויה בבנק ובכלל, הרי לא יאה בכך כדי לגרוע מערבותו של הערב על פי הסכם זה או כדי לפגוע בה באורח כלשהו.

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

תנאים מיוחדים

1. **מסמכי הסכם ההלוואה**
 הסכם ההלוואה זה מורכב מהמבוא לעיל, מהתנאים המיוחדים דנן, מהתנאים הכלליים, ומכל הנספחים לו (ככל שצורפו ו/או יצורפו לו נספחים כאמור) המהווים חלק בלתי נפרד הימנו וכל האמור בהם כאילו נכלל בהסכם גופו, ולא יהיה תוקף לתנאים המיוחדים ו/או הכלליים ו/או לנספחים הנ"ל ללא יתר תנאי ההסכם. בכל מקרה של סתירה בין הוראה/ות התנאים המיוחדים לבין הוראה/ות התנאים הכלליים, יגברו ויחולו הוראות התנאים המיוחדים. למען הסר כל ספק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי למרות שהמסמכים האמורים בסעיף זה לעיל ערוכים כמסמכים נפרדים, הרי שמסמכים אלו מהווים יחדיו את הסכם ההלוואה, אשר הוראותיו יחולו ויחייבו את הצדדים להסכם, לרבות את הלווה, הממשכן והערב, לכל דבר ועניין. כמו כן מובהר ומוסכם בזה כי הוראות כל שטר משכנתא ו/או הסכם משכון ו/או כתב ערבות ו/או שטר חוב ו/או הבקשה להלוואה ו/או כל מסמך אחר, אשר ייערכו וייחתמו בקשר להסכם ההלוואה מהווים אף הם חלק בלתי נפרד ממסמכי הסכם ההלוואה.

2. **הרכב ההלוואה ושיעורי הריבית**
 סכום ההלוואה יהיה מורכב מהסכומים הבאים אשר כל אחד מהם יועמד על ידי הבנק בשיעורים ובמועדים בהתאם לבקשה בכתב שתוגש לבנק על ידי הלווה 5 ימי עסקים מראש, בכפוף לאישור ביצוע ההלוואה, על ידי הלווה מיוזמתו, ביום בו ביקש לבצעה, ובכפוף להוראות סעיפים 3 להלן, סעיף 2 (ב) לתנאים הכלליים ויתר הוראות ההסכם ופרע לבנק במועדים ו/או בתשלומים כמפורט בסעיף זה להלן וביתר תנאי ההסכם.
 מוסכם ומובהר בזאת, כי שיעורי הריבית השונים הקבועים בהסכם זה הינם שיעורי ריבית שנתיים נומינליים, ואולם הריבית תחושב בשיטה הקונטוקורנטית-חודשית, כאשר לצורך חישוב התשלומים של הקרן והריבית אשר הלווה חייב לשלם לבנק, על-פי הסכם זה, שיעור הריבית החודשית יהיה שיעור הריבית השנתית המצויין להלן מחולק ב-12 והיא תתווסף ותצטבר לסכום ההלוואה מדי חודש לצורך חישוב הריבית בחודש הבא (להלן: "מצטברת חודשית").

כאן תשולב על ידי המחשב החלופה הרלבנטית.

התשלומים החודשיים לפירעון ההלוואה, בהתאם להוראות ס"ק 2(ג)(ד)(1) לתנאים הכלליים יתבצעו ב- * _____ בכל חודש.

[*יש להשלים לעיל את אחת מהחלופות הבאות: ב-1, ב-10 או ב-15 בכל חודש]

3. **תוקף תנאי ההלוואה**
 מובהר בזאת, כי מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 2 (ח) לתנאים הכלליים, תהיה הסכמת הבנק ליתן את ההלוואה בתוקף והיו בתוקף תנאי ההלוואה המפורטים בתנאים המיוחדים, בתנאים הכלליים וביתר תנאי הסכם זה, ובמיוחד שיעור/ הריבית ו/או ההצמדה ו/או מועדי הפרעון, אך ורק אם ההלוואה תבוצע במלואה עד ליום _____, וזאת אף אם הלווה ו/או הממשכן ו/או הערב חתמו על הסכם זה ועל יתר מסמכי ההלוואה ואף אם חתמו על מסמכי שעבוד הנכס ו/או הנכס הממושכן.
 בכל הנוגע לכל סכום אשר יינתן על ידי הבנק על חשבון ההלוואה, לאחר חלוף המועד הנקוב לעיל יעודכן שיעור הריבית המפורט בסעיף 2 לעיל, בהתייחס למסלולי ההלוואה השונים, בהתאם להוראות סעיף 3 לתנאים הכלליים. בחתימתו על הסכם זה יראו את הלווה כמסכים לשיעורי הריבית המעודכנים כאמור, שיעור/ הריבית המפורטים בסעיף 2 לעיל יראו כמתוקנים בהתאם לשינוי הנ"ל ויחולו כל יתר הוראות ההסכם. הלווה, הממשכן והערב נותנים לכך את הסכמתם מראש.

מובהר בזאת כי תוקף אישור ביצוע ההלוואה על פי הסכם זה הינו עד ליום _____ בלבד ולאחר מועד זה יהיה על הלווה להגיש בקשה חדשה למתן ההלוואה בצירוף כל המסמכים והאישורים שידרשו על ידי הבנק ובקשה זו תבחן כבקשה חדשה לכל דבר ועניין ולבנק אין ולא תהיה כל מחויבות להעמידה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי היה וביצוע ההלוואה יעשה בכמה חלקים, אזי לאחר ביצוע חלקה הראשון של ההלוואה יוגבל תוקף אישור ביצוע יתר חלקי ההלוואה ל-3 חודשים ממועד ביצוע חלקה הראשון של ההלוואה.

ריבית פיגורים:

שיעור ריבית הפיגורים הידוע במועד כריתת הסכם זה לא יעלה על שיעור ריבית הפיגורים המרבי הקבוע בחוק והידוע באותו מועד.

4. הוראה בלתי חוזרת

- א. סכום ההלוואה ו/או כל חלק ממנו יועבר ללווה ו/או למוטבים עליו/עליהם יורה הלווה לבנק בכתב על פי הוראת תשלום, ובמקרה של הלוואה לצורך רכישת זכויות במקרקעין יועבר לפקודת המוכר (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להלן: "המוטב").
- ב. הלווה וכל אחד מיחיד הלווה, בחתימתם על הסכם זה מאשרים, כי הבנק הודיע להם, כי במקרה שביקשו כי ההעברה תבוצע בהמחאה בנקאית, עליהם לדאוג אישית לקבלת ההמחאה/ות בגין כספי ההלוואה. למרות האמור לעיל, יהיה הבנק רשאי, אך לא חייב, למסור את ההמחאה/ות הנ"ל ישירות למוטב ו/או למי מיחיד המוטב ו/או לפקודתו/ם.

5. שונות

אני מסכים ומעוניין לקבל מהבנק מסרי פרסומת באמצעות כתובת המייל ו/או מכשיר הטלפון הנייד שלי, אשר פרטיהם נמסרו לבנק על ידי. זאת, למרות שהודעתם לי כי אני רשאי לסרב מסרים כאמור לעיל.

הרינו לאשר כי חתמנו על הסכם הלוואה תנאים כלליים מהדורה 11/21 ואנו מסכימים כי כל הוראותינו תחולנה עלינו. אני מאשר כי ניתן לי משך הזמן הדרוש לעיין בהסכם זה, במסמכי השעבוד על נספחיהם ובהסכם ההלוואה תנאים כלליים מהדורה 11/21 לפני חתימתי עליהם.

לברורים ובקשות בכל נושא הקשור להלוואה ניתן לפנות אל מרכז שירות משכנתאות טל- 076-8095115 או לאתר האינטרנט של הבנק בכתובת [www/bankjerusalem.co.il](http://www.bankjerusalem.co.il)

ולראיה בדבר הסכמתם להוראות ההסכם באו הלווה, הממשכן והערב על החתום:

| הערב | | הממשכן | | הלווה | | בנק ירושלים בע"מ |
|------|-------|--------|-------|-------|-------|---------------------|
| שם | חתימה | שם | חתימה | שם | חתימה | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

אישור חתימות

הלווה:

| שם לווה | מספר זהות / תאגיד | שם פקיד/חותמת הבנק | תאריך | חתימה |
|---------|----------------------|--------------------|-------|-------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

הממשכן:

| שם ממשכן | מספר זהות / תאגיד | שם פקיד/חותמת הבנק | תאריך | חתימה |
|----------|----------------------|--------------------|-------|-------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

חתימה על הסכם הלוואה התנאים הכלליים ובחירת אופן קבלתו

אנו הח"מ מסכימים בזאת להוראות הסכם הלוואה התנאים הכלליים מהדורה מס' 11/21 (להלן: "הסכם הלוואה"), אשר נמסר לעיוננו לפני חתימתנו עליו.

חתימת הצדדים על מסמך זה מהווה חתימה על הסכם הלוואה לכל דבר וענין.
ולראיה באנו על החתום:

| | | | | | | |
|-------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------------|
| הערב | | הממשכן | | הלווה | | בנק ירושלים בע"מ |
| שם | חתימה | שם | חתימה | שם | חתימה | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

אישור חתימות

הלווה:

| שם לווה | מספר זהות / תאגיד | שם פקיד/חותמת הבנק | תאריך | חתימה |
|---------|----------------------|--------------------|-------|-------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

הממשכן:

| שם ממשכן | מספר זהות / תאגיד | שם פקיד/חותמת הבנק | תאריך | חתימה |
|----------|----------------------|--------------------|-------|-------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

הערב:

| שם ערב | מספר זהות / תאגיד | שם פקיד/חותמת הבנק | תאריך | חתימה |
|--------|----------------------|--------------------|-------|-------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

בחירת הלווים בדבר אופן מסירת הסכם הלוואה

אנו בוחרים לקבל לידינו את הסכם הלוואה, לאחר שייחתם על ידי הבנק, באמצעות:

הדואר

הצגתו בחשבוננו באתר האינטרנט של הבנק (תיבת ה-inbox שלנו)

חתימת הלווה

חתימת הלווה