



# מדריך לקבלת משכנתא



**בנק ירושלים**  
בנקאות חשלימה

## תוכן העניינים

### חלק ראשון - מידע והסברים כלליים

4	א. סוגי הלוואות
4-5	ב. תנאי ההלוואות
5-6	ג. תנאים לקבלת הלוואה
6-7	ד. מה צריך לעשות כדי לקבל הלוואה
7	ה. מידע נלווה
8-9	ו. מועד ביצוע של הלוואות צמודות מדד ו"ריבית ביניים"
9	ז. ערבביות ובטוחות אחרות על פי חוק מכר דירות
10	ח. בטחון נכסי - שעבוד הנכס המשמש כבטוחה
10-11	ט. ביטוח אגב משכנתא
12-13	י. פירעון ההלוואה
13	יא. גרירת משכנתא

14	א. מסמכים להנפקת תעודת זכאות
14-15	ב. מסמכים לאישור הלוואה
15	ג. מסמכים לביצוע הלוואה

### חלק שני - פעולות שיש לעשות ומסמכים שיש להמציא כדי לבצע הלוואה

## לווים נכבדים,

הננו מקדמים אתכם בברכה ושמחים להציג בפניכם מדריך ובו עיקרי הדרישות והנהלים לקבלת הלוואה. מדריך זה נועד לתת לכם הסבר על סוגי ההלוואות שנותן הבנק ועל תנאיהן. בחלק הראשון של המדריך תמצאו מידע והסברים כלליים. בחלק השני של המדריך מפורטות הפעולות שיש לעשות והמסמכים שיש להמציא כדי שנוכל לבצע את ההלוואה. הבנקאים בסניפינו ישמחו כמובן, לענות על שאלות נוספות שיהיו לכם.

## חלק ראשון – מידע והסברים כללים

### א. סוגי הלוואות

ההלוואות שמעניק הבנק הן משני סוגים:

#### 1. הלוואות מוכונות לזכאים

"זכאים" הם מי שהוגדרו כך על-ידי משרד הבינוי והשיכון, הקבוצות העיקריות שהוגדרו כ"זכאים" הן

מי שנימנו על אחת מהאוכלוסיות הבאות:

- משפחות חסרות דירה (כולל חד הוריות).
- יחידים מגיל 30 ומעלה, חסרי דירה.
- עולים חדשים (משפחות ויחידים) שטרם רכשו דירה.
- משפחות בעלות דירה, המתגוררות בצפיפות.
- קבוצות נוספות על פי הגדרת משרד הבינוי והשיכון.

סכומי הלוואות לזכאים ותנאיהן נקבעים על-ידי הממשלה, על-פי קריטריונים שונים הקשורים בסטטוס האישי של הלווים ובמיקומה של הדירה המיועדת. הלוואות ניתנות על בסיס תעודת זכאות שמנפיק משרד הבינוי והשיכון באמצעות הבנק, שבה מצוינים סוג הזכאות ומגבלות או התניות, אם ישנן, שעל הזכאי לעמוד בהן לצורך קבלת הלוואה. בהמשך המדריך, מפורטים המסמכים שיש להמציא לבנק לשם קבלת התעודה.

#### 2. הלוואות מכספי הבנק

הלוואות מאמצעי הבנק ניתנות על-פי שיקוליו העסקיים של הבנק, ללווים שאינם זכאים וכהלוואות משלימות לזכאים כמפורט להלן. בבנק ירושלים ניתן לקבל הלוואות למטרות שונות, כגון: מימון רכישת דירה או נדל"ן אחר, בניית בית מגורים, שיפוץ דירה ו/או הרחבתה וכן הלוואות למטרה כללית כנגד שעבוד דירת מגורים.

הבנק מציע לבחירת הלווה מגוון רחב של הלוואות על בסיס מגזרי הצמדה שונים, סוגי ריבית שונים: קבועה או משתנה, שיטות פירעון שונות ולתקופות של עד 30 שנה. ניתן לקבל גם הלוואות שקליות לא צמודות בריבית קבועה, לתקופה של עד 30 שנה או על בסיס ריבית הפריים או עוגן "תשואת המק"ם" או משתנה כל שנה/ שנתיים וחצי/ 5 שנים לתקופה של עד 30 שנה. כמו כן, הבנק נותן גם הלוואות צמודות לדולר ארה"ב והריבית בהן נקבעת על פי ריבית *sofr*. בהלוואות בריבית משתנה, הריבית נקבעת מחדש במועדים קבועים מראש, לפי בחירת הלווה בהתאם למפורט בהסכם הלוואה.

לפי הוראות המפקח על הבנקים בבנק ישראל, הבסיס לקביעת שיעור הריבית בכל מועד שינוי הינו אובייקטיבי חיצוני, היינו אין לבנק השפעה בקביעתו. יש בבנק מגוון רחב של הלוואות מסוגים אחרים כגון: הלוואות לפירעון חד פעמי, המתאימות למי שצפייה לו הכנסה חד-פעמית בעתיד, הלוואות עם החזר חודשי או החזר חלקי בשנים הראשונות, ועוד.

מידע מפורט נוסף לגבי סוגי הלוואות השונים, ניתן לקבל מהבנקאים בכל אחד מסניפי הבנק. בסוף המדריך מובא כדוגמה לוח תשלומים ממנו ניתן לראות את סכום התשלום החודשי על חשבון הלוואה לתקופות שונות ובשיעורי ריבית שונים. יש לזכור שהלוח הוא על בסיס סכום הלוואה בעת שניתנה והתשלומים מתעדכנים כאמור, בהתאם לסוג ההצמדה, אם הם צמודים.

### ב. תנאי הלוואות

## שמירת ריבית

שיעורי הריבית עלולים להשתנות לעיתים תכופות. כדי שניתן יהיה לבצע את ההלוואה בשיעור הריבית שאושר, על הלווה להשלים את כל ההליכים הדרושים לקבלת ההלוואה תוך 24 ימים מיום אישורה, אלא אם מדובר בהלוואה במסגרתה לא נדרש שעבוד חדש, או אז יהיה על הלווה להשלים את כל ההליכים תוך 12 יום. בחלוף מועד שמירת הריבית, הבנק רשאי לשנות את שיעור הריבית בהלוואה.

במקרה של ביצוע ההלוואה בחלקים (מספר שחרורים), הריבית בכל חלק תיקבע בכפוף לסוג ההלוואה:

בהלוואות בהן הריבית משתנה, תיקבע הריבית לפי המנגנון שנקבע באישור האחרון של ההלוואה על ידי הבנק. המנגנון מורכב מריבית בסיס, כגון: פריים, sofr, תשואת המק"מ, שיעור הריבית הממוצעת כהגדרתה בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), ומשיעור תוספת לריבית הבסיס. שיעור הריבית בכל שחרור יקבע לפי ריבית הבסיס כפי שתחול במועד כל שחרור בצירוף תוספת לריבית הבסיס שתהיה זהה לתוספת שנקבעה באישור האחרון של ההלוואה על ידי הבנק. בהלוואות בריבית קבועה, בעת ביצוע החלק הראשון בהלוואה, יחושב ההפרש שבין שיעור הריבית שנקבעה לחלק זה של ההלוואה לבין שיעור הריבית הממוצעת לתקופה הרלוונטית. שיעור הריבית הקבועה אשר תחול על כל סכום שחרור נוסף שיינתן ללווה, תהיה בשיעור הריבית הממוצעת, כהגדרתה בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), הידועה במועד מתן סכום השחרור הרלוונטי בתוספת המירווח המחושב הכול, כמפורט בהסכם ההלוואה.

לתשומת לבכם, כי בכל מקרה תוקף הבקשה המאושרת יהיה למשך 90 יום בלבד.

בין השיקולים המנחים את הבנק במתן הלוואות, שני שיקולים עיקריים והם:

1. על הבנק להיות משוכנע, ברמת סבירות גבוהה, שללוויים יכולת החזר ועמידה בתשלומים השוטפים על חשבון ההלוואה. לכן, בודק הבנק את "כושר החזר" באמצעות בדיקת ההכנסה הפנויה של הלקוח יחס החזר להכנסה הפנויה (הכנסה פנויה הינה ההכנסה נטו של משק הבית בניכוי התחייבויות) בכל מקרה על פי הוראות בנק ישראל לא ניתן לאשר הלוואה כאשר יחס החזר להכנסה הפנויה עולה על 50%.
2. בנוסף, על מנת לבחון את בקשת האשראי, הבנק ידרוש נתונים נוספים על הלוויים. בין השאר מידע על גיל, תעסוקה, הכנסה, מצב משפחתי והתחייבויות שונות שיש ללווה. אם היו ללווה הלוואות קודמות בבנק, נבדק גם החזר ההלוואות שלו בעבר.

ג. תנאים  
לקבלת  
הלוואה

3. הבנק זקוק לביטחונות - הסדרים שיבטיחו לו שגם אם הלווה לא יפרע את ההלוואה כסדרה, יוחזר הכסף לבנק לפי הפירוט שלהלן:

א) ביטחון נכסי, שהוא נכס המשועבד לבנק במשכנתא או במשכון זכויות. אם הלווה לא יעמוד בתנאי ההלוואה, יאפשר השעבוד לבנק למכור את הנכס ובתמורה לפרוע את ההלוואה.

ב) ערבים - אישור הערבים ומספרם יקבע לפי קריטריונים שונים, כגון סכום הלוואה מבוקש, הביטחון הנכסי המוצע וכו'. במקרים מסוימים לא יידרשו ערבים כלל. החוק מגביל את מחויבות הערבים בהלוואות שניתנו למטרת רכישת זכויות בנכס המיועד למגורי הלווים, ילדיהם הבגירים או הוריהם וסכומם אינו עולה על 785,140.15 ₪ (נכון ל1.7.22), ובהלוואות שאינן למטרה כ"ל וסכום ההלוואה אינו עולה על 94,216.82 ₪ (נכון ל1.7.22). סכומים אלו מתעדכנים אחת לחצי שנה בחודשים ינואר ויולי של כל שנה. בתיקון לחוק הערבות משנת 1998 נקבעו כללים לגבי מעמדם של ערבים אלו אך ורק לסכום הנקוב בכתב הערבות ולתוספות המפורטות בחוק. ערב יהיה אחראי על חלקו היחסי בחיוב הערב ביחס ליתר הערבים. כמו כן ניתן להגיש תביעה כנגד ערב כאמור רק לאחר שמוצו ההליכים כנגד הלווה.

**אלה הם הקריטריונים העיקריים שמפעיל הבנק, אך יש לראות בהם רק קווים כלליים המנחים אותו שכן יש לבנק שיקולים נוספים בהחלטה למתן הלוואה. הבנק אינו מתחייב, אפוא, להעמיד הלוואה לכל מי שעומד בקריטריונים הנ"ל, אלא על פי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת כמקובל בעסקי אשראי.**

## ד. מה צריך לעשות כדי להגיש בקשה להלוואה?

1. לאסוף את המידע הנדרש כדי להגיע לכדי החלטה בדבר רכישת הדירה ומימונה. נתונים אלה כוללים:

- נתונים על הדירה, מחירה, הבעלות בה, אופן רישומה ופרטי הרישום.
  - הכנסות הלווים/המשפחה, הוצאותיה המשוערות ואומדן של הסכום שניתן להקצות לתשלום ההלוואות.
  - מהו סה"כ ההון העצמי הקיים ברשות הלווים.
  - מידע שיש לקבל באחד מסניפי הבנק, בדבר סוגי ההלוואות שהבנק נותן, תנאיהן המשוערים (כפוף לאישור ספציפי של ההלוואה) ותשלומי ההלוואה התקופתיים.
2. לגשת לאחד מהבנקאים בסניף, אשר ידריך אתכם בצורה מסודרת כיצד להגיש בקשה להלוואה וימסור לכם כל אינפורמציה נוספת שתבקשו.

3. אחרי שאספתם את המידע החשוב תגיעו מוכנים לשלב הגשת הבקשה למשכנתא. תוכלו להגיש בקשה למשכנתא דיגיטלית בתהליך מקוון ונוח או לגשת לאחד מהסניפים שלנו, שם יפגוש אתכם אחד הבנקאים שידיריך אתכם בכל התהליך ויענה על כל שאלה נוספת שתשאלו. אחרי שתגישו את הבקשה, אנחנו נבחן אותה, נבדוק את המידע המפורט ונחליט האם אפשר לתת לכם משכנתא, באיזה סכום ובאילו תנאים. בעת הגשת בקשה למשכנתא בסניף, לאחר הגשת כל המסמכים ובדיקת הבנקאי, תוכלו לקבל אישור עקרוני לבקשת המשכנתא שלכם ככל שתאושר ע"י הבנק. בהגשת בקשה למשכנתא בדיגיטל, תוכלו לקבל אישור עקרוני הצהרתי (אישור עקרוני המבוסס על המידע שמסרתם בתהליך הדיגיטלי), כבר לאחר אישור בן/בת הזוג וסיום התהליך המקוון. ככל שבקשת המשכנתא תאושר ע"י הבנק לאחר קבלת אישור עקרוני הצהרתי, הבקשה תיבחן על ידנו ובנקאי ייצור איתכם קשר לשליחת המסמכים והאישורים.

4. מה צריך לעשות לאחר קבלת האישור העקרוני:
- להעביר לבנק את המסמכים והאישורים הנדרשים, במפורט וכמפורט בהמשך המדריך בדוא"ל, בפקס או להגישם לבנקאי באחד מסניפי הבנק.
  - לחתום על הסכם ההלוואה, על כל נספחיו.
  - ככל שנדרשים ערבים יש לדאוג שגם הערבים שאושרו על ידי הבנק יחתמו על הסכם ההלוואה.
- לאחר שסיימתם את הצד שלכם ואם עמדתם בכל הדרישות, תוכלו לקבל את ההלוואה בהעברה בנקאית או בהמחאה.

### ביצוע ההלוואה כרוך, בדרך כלל, בהוצאות נלוות כדלקמן:

- דמי הנפקת תעודת זכאות (רק במקרה של הלוואה מוכונת).
- עמלת טיפול באשראי ובטחונות.

פירוט סכומי החיובים הנ"ל נמצא ב"תעריפון הבנק", המוצג בכל אחד מסניפי הבנק ובאתר האינטרנט של הבנק, בכתובת: [www.jbank.co.il](http://www.jbank.co.il), כפי שישתנה מעת לעת. לזאת יש להוסיף, בדרך כלל, הוצאות הכרוכות בהמצאת בטחונות, שיש לשלמן ישירות לגורמי הרישום, הוצאות אלה יכולות לכלול:

- אגרת הוצאת נסח טאבו.
- אגרת רישום משכנתא ו/או רישום הערת אזהרה בטאבו.
- אגרה לחברה המשכנת.
- דמי שמאות (משולמים ישירות לשמאי).
- שכר טרחת עו"ד בגין ייפוי כוח נטריוני.
- אגרה לרשם המשכונות.

# 1. סדרי פירעון הלוואה ומועד ביצוע של הלוואות צמודות מדד ו"ריבית ביניים"

## עמלות במהלך חיי הלוואה

במהלך חיי הלוואה יחוייב הלווה בעמלות שונות לפני העניין כמו: גרירת הלוואה, מעקב בטחונות, הסכמה לשעבודים לטובת גופים אחרים לפי בקשת הלווה, הכול כמפורט בתעריפון הבנק המוצג בכל אחד מסניפי הבנק ובאתר האינטרנט של הבנק.

## סדרי פירעון הלוואה

א. פירעון הלוואות מתבצע באמצעות הרשאה/הוראה לחיוב חשבון. בהלוואות במטבע ישראלי (במט"י) מועד פירעון של הלוואה הוא ב-1 בכל חודש. לווים יכולים לפרוע את הלוואה ב-10 או ב-15 בכל חודש, בנוסף לאפשרות של פירעון הלוואה ב-1 לחודש, כאמור לפי בחירת הלקוח. הלוואות במט"ח נפרעות אחת לרבעון, ב-1 לחודש.

ב. בהלוואות צמודות מדד שבהן ביצוע הלוואה אינו חל באותו תאריך בחודש בו חל מועד פירעון של הלוואה, ייקבע להלוואה "מדד בסיסי", אשר יביא בחשבון את השינוי במדד בין מועד ביצוע הלוואה ומועד התשלום הראשון ואת מספר הימים בין מועד ביצוע הלוואה בפועל והמועד שנקבע לביצוע לצורך לוח הסילוקין (ראה פירוט בטבלה שבהמשך). מדד זה יכול להיות גבוה או נמוך מהמדד שפורסם לאחרונה לפני מועד ביצוע הלוואה והוא ישמש כבסיס לחישוב הפרשי ההצמדה בכל תקופת הלוואה.

מועד הפירעון	מועד ביצוע הלוואה בפועל	מועד ביצוע הלוואה לצורך לוח הסילוקין	מועד פירעון ראשון
<b>1 בחודש</b>	1-15 בחודש	1 בחודש	1 בחודש הבא
	16-31 בחודש	1 בחודש הבא	1 בחודש שאחרי החודש הבא
<b>10 בחודש</b>	1-15 בחודש	10 בחודש	10 בחודש הבא
	16-31 בחודש	10 בחודש הבא	10 בחודש שאחרי החודש הבא
<b>15 בחודש</b>	1-15 בחודש	15 בחודש	15 בחודש הבא
	16-31 בחודש	15 בחודש הבא	15 בחודש שאחרי החודש הבא

ג. כאשר יום הפירעון החודשי של הלוואה ומועד ביצוע הלוואה אינם חלים באותו יום של החודש, משולמת "ריבית עבור תקופת הביניים" שמשמעותה הינה התחשבות עם הלווה עבור מספר הימים שבין מועד ביצוע הלוואה בפועל לבין מועד ביצוע הלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין. התחשבות זו, דורשת חיוב או זיכוי הלקוח בגין הפרשי הצמדה גם על תקופה הפחותה מחודש. על כן, קבע המפקח על הבנקים בבנק ישראל נוסחה לצורך קביעת המדד הראשוני בהלוואה ("מדד בסיס"). מדד זה ילווה את הלוואה במשך כל חייה והוא ישמש בסיס לחישוב הפרשי ההצמדה הן על מרכיבי הלוואה (קרן וריבית) והן על ה"ריבית עבור תקופת הביניים".



ד. מועד ביצוע ההלוואה ייקבע על ידי הלווה, בכפוף כמובן להשלמת כל הפעולות הנדרשות לשם כך. בבחירת מועד הביצוע ראוי לקחת בחשבון לא רק את החיובים כפי שפורטו לעיל, אלא גם את תנאי הסכם רכישת הדירה עליו חתם הלווה, ומועד זמינותם של מקורות כספיים אחרים.

ריבית הביניים תחושב לפי שיעור הריבית הנקוב בהלוואה בעת ביצועה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד. כיוון שעשוי להיווצר מצב בו ריבית הביניים נגבית בטרם פורסם מדד נוסף מיום ביצוע ההלוואה, ייגבו הפרשי ההצמדה בגין ריבית הביניים בתשלום הסמוך לפרסום המדד הראשון לאחר ביצוע ההלוואה.

התחשבות זו, דורשת חיוב או זיכוי הלקוח בגין הפרשי הצמדה גם על תקופה הפחותה מחודש. על כן, קבע המפקח על הבנקים בבנק ישראל נוסחה לצורך קביעת המדד הראשוני בהלוואה ("מדד בסיס"). מדד זה ילווה את ההלוואה במשך כל חייה והוא ישמש בסיס לחישוב הפרשי ההצמדה הן על מרכיבי ההלוואה (קרן וריבית) והן על ריבית הביניים.

פרטים על הנוסחה ואופן החישוב תוכלו לקבל מהבנקאי בכל אחד מסניפנו.

בשנת 1974 חוקק חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה 1974, (להלן - "חוק המכר"), האוסר על מוכר דירה חדשה לקבל יותר מ-7% ממחיר הדירה, אלא אם יתן לרוכש בטוחה אשר תבטיח את השקעותיו במקרה של פשיטת רגל של המוכר, פירוק החברה, הטלת עיקול על נכסיה וכד'. הבטוחה שהמוכר חייב לתת לרוכש יכולה להיות הערת אזהרה בטאבו לטובתו, ערבות בנקאית מיוחדת או בטוחה אחרת, כמפורט בחוק.

מוכר אשר מקבל ליווי פיננסי מבנק למימון פרויקט הבנייה, רשאי לקבל מהרוכש תשלומים עבור הדירה שרכש אך ורק באמצעות שוברי תשלום. פנקס השוברים עבור כל דירה יונפק על ידי התאגיד הבנקאי אשר מממן את הפרויקט ויימסר על ידי המוכר לרוכש.

הרוכש ישלם את מלוא התשלומים עבור הדירה אך ורק באמצעות שוברי התשלום, לחשבון הפרויקט בלבד. הבנק המלווה ינפיק לקונה ערבות או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר. כאשר קונה יבקש מימון לרכישת דירה, ידרוש הבנק שיעניק לו מימון כי ערבות על-פי חוק זה תוסב לטובתו. אם לא ניתנה ערבות בנקאית כאמור (או ביטוח מיוחד לפי החוק), הקונה אינו חייב בתשלום שיעורים ממחיר הדירה, אלא לפי התקדמות הבנייה, כפי שנקבע בתקנות לחוק המכר.

## ז. ערבויות ובטוחות אחרות על פי חוק מכר דירות

### נכסי דלא-ניידי והזכויות בהם רשומים באחת משתי רשויות:

- לשכת רישום המקרקעין ("טאבו").
- רשות מקרקעי ישראל, המנהלת את הרישומים בעצמה או באמצעות "חברה משכנת" או "גורם משכן/גוף רושם" (להלן "חברה משכנת").

הביטחון המועדף הוא משכנתא על נכס, אולם, משכנתא ניתן לרשום רק אם הנכס הספציפי רשום בטאבו על שם הממשכן. אם הנכס טרם נרשם בטאבו, או שהוא רשום על שם מישוהו אחר (למשל המוכר), אזי לא ניתן לרשום משכנתא, במקרה זה יתנה הבנק את ביצוע ההלוואה בשלושה דברים:

- משכון הזכויות בנכס לטובת הבנק, ברכישת דירה יד שנייה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין ירשם בנוסף משכון על זכויות המוכרים (רישום אצל רשם המשכונות).
- התחייבות של בעל הזכויות בנכס לרשום משכנתא לטובת הבנק, כאשר ניתן יהיה לעשות זאת ורישום הערת אזהרה בטאבו בגינה. כאשר הנכס אינו רשום בטאבו ע"ש המוכרים יידרש אישור עורך הדין המטפל בביצוע העברת הזכויות ע"ש הרוכשים, בבוא העת, לפיו הוא מצהיר כי במעמד רישום הזכויות ע"ש הרוכשים/לוויים ישועבד הנכס לטובת הבנק.
- יפוי כוח נוטריוני לבנק, שיאפשר לו לרשום בבוא העת משכנתא על הנכס ולנקוט בכל הצעדים הקשורים בכך.

### חובת ביטוח הנכס

הבנק דורש ביטוח של הנכס המשועבד לטובתו להבטחת ההלוואה. ניתן לבטח את הנכס באמצעות עיר שלם סוכנות לביטוח (1996) בע"מ (סוכנות ביטוח מורשית בבעלותו של הבנק), או אצל כל סוכנות או סוכן ביטוח אחרים - לפי בחירת הלווה. הבנק ייקבע כמוטב הבלתי חוזר בפוליסה. ביטוח הנכס צריך להיות מסוג מקיף בנין כולל כסוי כנגד נזקי מים, רעידת אדמה, אסונות טבע אחרים. סכום הביטוח - לפי ערך כינון (היינו עלות בנייה מחדש של הנכס) ובכפוף לאמור בפסקה "ביטוח מוגבל" שלהלן.

ברכישת דירה חדשה מקבלן, מועד תחילת חובת הביטוח יחול ממועד מסירת הדירה על ידי הקבלן.

### חובת ביטוח חיים

הבנק מחייב שכל לווה יהיה מבוטח בביטוח חיים, שיטולם לבנק לזכות חשבון ההלוואה במקרה של פטירת המבוטח. ניתן לרכוש ביטוח חיים באמצעות עיר שלם סוכנות לביטוח (1996) בע"מ (סוכנות ביטוח מורשית בבעלותו של הבנק), או אצל סוכנות או סוכן ביטוח אחרים - לפי בחירת הלווה.

הביטוח צריך להיות מסוג "ריזיקו". תגמולי הביטוח ישולמו לבנק לשם זיכוי חשבון ההלוואה. סכום הביטוח יכסה את יתרת חוב ההלוואה שלא נפרעה עד יום מותו של המבוטח. הכיסוי למקרה מוות בלבד. במוות המבוטח יש להודיע על כך לבנק. יתרת סכום הביטוח, אם נותר, יועבר לזכות המוטבים כפי שמופיע בתנאי הפוליסה.

זכותו של הבנק שלא לאשר או אף לבטל אישור הלוואה שכבר ניתן, אם הלווה ימצא כלא כשיר להיות מבוטח בהתאם לדרישות הבנק.

## ביטוח נכס מוגבל

הלווה רשאי לבחור בביטוח נכס מוגבל, בסכום שיקבע בהתחשב בסכום ההלוואה ויותאם במועדים שהבנק יקבע ובהתחשב ביתרת ההלוואה. סכום הביטוח המוגבל ייקבע על פי סכום ההלוואה/היתרה המשוערכת הבלתי מסולקת של ההלוואה, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס ובתוספת 20%, בהתאם להערכת שמאי שיציג הלווה, ובהיעדר הערכה כאמור – לפי נתונים כלליים שבידי הבנק.

ביטוח כזה ("ביטוח מוגבל") יהווה ביטוח חסר, כך שכל נזק יכוסה באופן חלקי בלבד (לפי היחס בין סכום הביטוח לשווי הנכס לצרכי ביטוח).

זכות הבנק לדאוג לביטוח נכס וחיים.

אם הלווה לא ימלא אחר דרישת הבנק בנוגע לביטוחים אלה במקרה של הפסקת תשלום הפרמיה, ביטול הפוליסה בשל כך, או עקב אי חידוש הפוליסה בתום תקופתה, יהיה הבנק רשאי, אך לא חייב, לשלם פרמיית הביטוח במקומו (במקרה של פיגור בתשלומים בגינה), או לרכוש פוליסת ביטוח עבור הלווה או לדאוג לחידוש הפוליסה בתום תקופתה (במקרה שהלווים לא עשו זאת) ולחייב את הלווה בהתאם, כולל הפרשי הצמדה וריבית הנהוגים בחברת הביטוח.

הלוואה / יתרת הלוואה עד 30,000 ₪

אין חובה לבטח בביטוח מבנה ו/או חיים הלוואה שסכומה עד 30,000 ש"ח, או שיתרתה אינה עולה על סכום זה. ביטוח חיים ו/או נכס בגין מענק מותנה ו/או הלוואה עומדת.

לפי הנחיות משרדי האוצר והבינוי והשיכון:

1. רשאי לווה שלא לבטח בביטוח חיים מענק מותנה.

2. רשאי לווה שקיבל מהבנק מענק מותנה שלא לבטח את הנכס המשועבד בביטוח נכס.

לתשומת לב בכל הנוגע לביטוח נכס וביטוח חיים: כל האמור לעיל הינו בגדר תיאור כללי וחלקי בלבד, הוא כפוף לתנאי הפוליסות ולהוראות מסמכי ההלוואה, מבוסס על התנאים הקיימים בתאריך מדריך זה ונתון לשינוי בכל עת.

## מה קורה אם תשלום אינו נפרע?

תשלום על חשבון החזר ההלוואה שלא נפרע, או נפרע באיחור, יישא ריבית פיגורים בשיעור שלא יעלה על הקבוע בחוק. ריבית פיגורים הינה ריבית גבוהה, בלתי צמודה, המצטברת מדי חודש עד לסילוק החוב. במקרה של פיגורים, ובכפוף להוראות החוק, רשאי הבנק להעמיד את כל ההלוואה לפירעון מיידי ואף לממש את שעבוד הנכס שניתן לבנק כבטוחה לפירעון ההלוואה.

## פירעון מוקדם

תנאים לפירעון מוקדם של ההלוואה

בהלוואה שניתנה לשם רכישת דיור או בשעבוד דירת מגורים, רשאי הלווה לפרוע את כולה או חלקה בפירעון מוקדם, בתנאי שסכומי הפירעון המוקדם החלקיים לא יפחתו מ-10% מהסכום המקורי של ההלוואה או לפחות מיתרת ההלוואה.

הלוואה מוכוונת לזכאים פטורה מעמלת פירעון מוקדם.

פירעון מוקדם של הלוואה מכספי הבנק חייב בעמלה כפי שיקבע מפעם לפעם בצו הבנקאות (עמלת פירעון מוקדם) כיום העמלה מורכבת מהסעיפים הבאים:

- 1. עמלה תפעולית:** עמלה חד פעמית עבור חישוב הפירעון המוקדם בסכום של 60 ₪ (נכון לאוגוסט 2022). המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מעת לעת, על פי השינויים במדד המחירים לצרכן.
- 2. עמלת אי הודעה מוקדמת:** עמלה בשיעור 0.1% מהסכום הנפרע, כפיצוי עבור אי יכולתו של הבנק למחזר את כספו עם קבלת התמורה. ניתן להימנע מתשלום עמלה זו אם מודיעים בכתב לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם, לפחות 10 ימים לפני ביצוע הפירעון, אולם לא יותר מ-45 יום. לקוח שנתן הודעה מוקדמת ולא פעל על פיה לא יוכל לנצל את ההנחה בגין הודעה מוקדמת במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה. לפיכך, תגבה מהלווה עמלת אי הודעה מוקדמת ועמלת הפרשי שער בהתאם.
- 3. עמלה הפרשי הון בגין פערי ריבית:** עמלה המחושבת על ההפרש בין שערי הריבית על פי הסכם ההלוואה הנפרעת לבין "הריבית הממוצעת" (הריבית הממוצעת הנה בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות, כפי שמתפרסם מפעם לפעם על ידי בנק ישראל).
- 4. עמלת "מדד ממוצע":** עמלה בשיעור מחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם כפיצוי לבנק על הפסד מדד. עמלה זו תיגבה רק בהלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן ורק אם הפירעון מבוצע בין ה-1 וה-15 בחודש. אם מבצעים את הפירעון המוקדם מה-16 בחודש, ועד סוף החודש, הבנק לא יגבה עמלה זו.

5. **עמלת "הפרשי שער":** עמלה בגובה הפרשי השער שבין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם ובין שער מטבע החוץ, שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. עמלה זו תיגבה רק בהלוואות הצמודות למטבע חוץ או המתנהלות במטבע חוץ. ניתן להימנע מתשלום עמלה זו אם מודיעים לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם, שני ימי עסקים לפני ביצוע הפירעון (יום עסקים = לכל יום בו נערך מסחר במטבע חוץ, הן בארץ והן בחוץ לארץ). הפרטים המלאים כמפורט בצו.

במקרים מסוימים ניתן יהיה למכור את הנכס המשועבד לטובת הבנק ולגרור את ההלוואה לנכס אחר הקריטריונים לגרירה ותנאיה כפופים לנוהלי הבנק ולנוהלי משרד הבינוי והשיכון כאשר ההלוואות מוכוונות, כפי שיהיו באותה עת.

למידע מפורט יותר ניתן לעיין בדף מידע ללווה עמלת פירעון מוקדם של הלוואות בדירור המופיע באתר הבנק בכתובת: <https://www.bankjerusalem.co.il/media/4699/00191713.pdf>

**י"א. גרירת משכנתא**

# חלק שני - פעולות שיש לעשות ומסמכים שיש להמציא כדי לבצע הלוואה

## א. מסמכים עיקריים נדרשים להנפקת תעודת זכאות

- תעודת זהות של הלווים ותעודת זהות של הורי הלווים, בהם רשומים האחים והאחיות של הלווים, או תצהיר הכולל פרטי אחים והאחיות.
- תעודת נישואין (לזוגות נישואים) או אישור הרשמה לנישואין (לזוגות העומדים להינשא).
- תעודת גירושין והסכם גירושין שקיבל תוקף של פסק-דין (אם אחד הלווים היה, או הינו גרוש).
- אישור מקצין העיר על שירות צבאי (הכולל את משך השירות), או אישור על שירות לאומי (מהגוף המורשה במסגרתו בוצע השירות).
- תעודת עולה (למי שהוא עולה חדש).
- לווה הנמצאת בהריון (מחודש חמישי ומעלה) – אישור רפואי עדכני של רופא ממוסד רפואי מוכר.
- טופס בקשה לתעודת זכאות (לקבל בבנק), ממולא וחתום כנדרש.

## ב. מסמכים נדרשים לאישור הלוואה

### 1. מסמכי לווים

- תעודת זהות של הלווים בתוקף ותואמת למרשם התושבים.
- מסמכי זיהוי ללווה שהינו תושב חוץ- דרכון בתוקף, מסמך זיהוי נוסף בתוקף. במידה והלווה מבצע את ההלוואה באמצעות מיופה כח יש להציג ייפוי כח בלתי חוזר אחרת יש להציג אשרת שהיה בארץ.
- חתימת הלווים על כתב הסכמה לפניה למאגר אשראי לשם קבלת דו"ח נתוני אשראי לכל לווה.
- אישורי הכנסה: לשכירים - תלושי משכורת לשלושת החודשים האחרונים.
- לעצמאים - שומת מס אחרונה, דוחות מע"מ ואישור רו"ח (בנוסח שניתן לקבלו בבנק).
- דפי כל חשבונות עו"ש הלווים לשלושה חודשים אחרונים.
- ללווים בעלי זכאות להלוואה מוכוונת - תעודת זכאות.

### 2. מסמכי ערבים

- תעודת זהות בתוקף ותואמת למרשם התושבים.
- אישורי הכנסה (כמפורט לעיל לגבי הלווים).

### 3. מסמכים הנוגעים לנכס אשר ישועבד לבנק

- נסח טאבו או אישור מחברה משכנת שישמשו הוכחה על הזכויות והשעבודים בנכס.
- נסח עיון מרשם המשכונות, על פי מספר תעודת זהות של כל אחד מבעלי הזכויות בנכס כאשר מדובר ברכישת דירה מיד שניה שעדיין לא רשומה ע"ש המוכרים בלשכת רישום המקרקעין.
- חוזה מכר (אם קיים).

### ג. מסמכים ופעולות הנדרשים לביצוע הלואה (אם אושרה)

- דו"ח שמאות של הנכס ע"י שמאי מוסמך מטעם הבנק (אם הבנק דורש זאת).
  - אם הנכס משועבד (לדוגמה, להבטחת הלואה של המוכר) - אישור שחרור השעבוד, סילוק ההלוואה או אישור פרי פסו, הכול כפי שהבנק ידרוש.
  - הסבת ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח לפי "חוק המכר" (במקרה של רכישת דירה חדשה).
  - הרשאה לחיוב חשבון לבנק מסחרי להסדרת גביית התשלום החודשי על חשבון ההלוואה.
  - פוליסת ביטוח חיים.
  - בהלוואות מוכונות לפי תכניות ממשלתיות מסוימות - אישורים מיוחדים בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון.
  - בהלוואות למימון בנייה - תוכנית, היתר בנייה ואישור מהנדס על שלב הבנייה.
  - בהלוואות לרכישה - חוזה רכישה חתום כחוק.
  - בנוסף למסמכים המצוינים כאן, ייתכנו מסמכים נוספים בהתאם למפורט באישור העקרוני.
- מסמכים ופעולות הדרושים לשעבוד הנכס לפי הפירוט דלהלן:
1. נכס רשום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו") על שם המשעבד אותו לבנק
    - רישום המשכנתא לטובת הבנק.
  2. בנכס שהזכויות בו רשומות על שם הלווה בגורם משכן - רשות מקרקעי ישראל ("המנהל") ו/או ב"חברה משכנת"/"גוף רשם" נדרש:
    - שטר משכון.
    - הודעת משכון
    - ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר ע"י נוטריון.
    - התחייבות לרישום משכנתא של הגורם המשכן.
  3. נכס הרשום בטאבו על שם המוכר ("יד שנייה")
    - שטר משכון.
    - הודעת משכון
    - ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר ע"י נוטריון.
    - התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי המוכר.
    - רישום הערת אזהרה לגבי הנכס בגין התחייבות המוכר.

4. נכס שהזכויות בו רשומות בגורם משכן על שם המוכר:

- שטר משכון.
- הודעת משכון.
- ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר ע"י נטריון.
- התחייבות לרישום משכנתא חתומה בידי המוכר.
- תצהיר לווים ואישור עו"ד.

5. ברכישת נכס חדש מיד ראשונה מגורם משכן:

- שטר משכון.
- הודעת משכון.
- ייפוי כוח בלתי חוזר מאושר ע"י נטריון.
- התחייבות לרישום משכנתא חתומה על ידי המוכר.
- רישום הערת אזהרה לטובת הבנק בגין ההתחייבויות הנ"ל - במקרה שהזכויות במקרקעין של הגורם המשכן רשומות בלשכת רישום המקרקעין.

בכל מקום שנדרש רישום הערת אזהרה לטובת הלווה ו/או לטובת הבנק, לא יהיה כל שיעבוד, עיקול או זכות של צד ג' שיש להם עדיפות על ההערה, הבנק ידרוש המצאת נסח רישום עדכני להוכחת הנ"ל. בכל התחייבות לרישום משכנתא, יפורט כי המשכנתא שתורשם על-פי ההתחייבות תהיה בסכום, בדרגה, ולפי התנאים של הבנק. כמו כן בכל מקום שהנכס טרם נרשם ע"ש הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, ידרוש הבנק המצאת נסח עיון מרשם המשכונות כדי לוודא שלא מושכנו הזכויות בנכס לצדדים שלישיים.

בטבלה שלפניכם תוכלו להתרשם מתוכנית אחת לדוגמה מתוך שפע התוכניות – הלוואה בריבית קבועה. גובה ההחזר החודשי של המשכנתא מושפע משיעור הריבית ומתקופת ההלוואה. לפניכם דוגמה להחזר חודשי לכל 10,000 ש"ח בשיעורי ריבית שונים ותקופות שונות. סכומי ההחזר בטבלה מורכבים מקרן וריבית בלבד, ללא הפרשי הצמדה ותשלומים נלווים שונים (כגון ביטוח נכס וביטוח חיים).



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

בהלוואות בריבית משתנה (כדוגמת הלוואה על בסיס הפריים / עוגן מק"מ) ייתכנו שינויים בסכום ההחזר בעקבות עליית ריבית הבסיס. בתרחיש של עליית ריבית הבסיס ההחזר החדשי יעלה בהתאם (בטבלה לעיל ניתן לבחון את השפעת עליית הריבית על ההחזר החדשי). בהלוואות צמודות למדד ייתכנו שינויים בהחזר החדשי בעקבות עליית המדד. לדוגמה עליית המדד ב-1% תגדיל את ההחזר החדשי בשיעור דומה.

אנו מבקשים להדגיש שמדריך 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 על-פי הנחיות שניתנו לכם ע"י בנקאי בסניף הבנק וכמפורט במסמכי ההתקשרות.

**\*5727**  
JBANK.CO.IL