

דף הסבר ללקוח - הלוואה לדיור

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") נותן הלוואות לדיור במסלול הצמוד למדד המחירים לצרכן ובמסלול ריבית משתנה לפי הפריים.

1 תנאי הלוואה

- 1.1 ההלוואה ניתנת מאמצעי הבנק ללקוחות פרטיים עפ"י התנאים המקובלים בבנק.
- 1.2 ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ומתנהלת בריבית קבועה או בריבית משתנה עפ"י מרווח מריבית ה"פריים" כפי שתהיה מפעם לפעם - בהתאמה לבחירת הלקוח.
- 1.3 שיעור הריבית ו/או המרווח ייקבע בהתאם לשיעורי הריבית שיהיו מקובלים בבנק לסוג זה של הלוואות בעת ביצוע ההלוואה.
- 1.4 החזר חודשי

1.4.1 חישוב גובה החזר יעשה עפ"י לוח שפיצר (תשלום שווה).
ההלוואה תיפרע בתשלומים שווים ורצופים של קרן וריבית ובצירוף הפרשי הצמדה (אם יש). סכום החזר יחושב עפ"י נוסחת שפיצר, לאחר שייקבעו סכום ההלוואה, מספר חודשי החזר, תדירות החזר ושיעור הריבית (במועד מתן ההלוואה)

הערות

1. סכומי החזר המפורטים בטבלה מחושבים להלוואת קרן על סך 10,000 ש"ח.
אם סכום ההלוואה המבוקשת שונה מ- 10,000 ש"ח, חישוב החזר חודשי יעשה ע"י הכפלת סכום החזר בטבלה הנ"ל בסכום קרן ההלוואה המבוקשת, מחולק ב- 10,000.
2. החזר החודשי המפורט בטבלה הינו החזר החודשי הראשון בהלוואה ואינו כולל הפרשי הצמדה, גוביינא דמי ניהול בהלוואות לדיור ועמלת עריכת מסמכים לפי תעריפון
3. גובה החזר החודשי יתעדכן מידי חודש בגין ההצמדה למדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה לסטטיסטיקה ו/או לשינויים בריבית ה"פריים" כפי שיפרסם הבנק בהתאמה לסוג ההלוואה.
דוגמא לסכומי החזר הלוואות עפ"י הנתונים הבאים:

שנים	4	5	6	7	8	9	10	% ריבית
	228.03	186.43	158.74	139.00	124.23	112.78	103.64	4.50%
	229.16	187.57	159.89	140.17	125.41	113.97	104.85	4.75%
	230.29	188.71	161.05	141.34	126.60	115.17	106.07	5.00%
	231.43	189.86	162.21	142.52	127.79	116.38	107.29	5.25%
	232.56	191.01	163.38	143.70	128.99	117.60	108.53	5.50%
	233.70	192.16	164.55	144.89	130.20	118.82	109.77	5.75%

1.5 ריבית פיגורים

אם לא תשלמו במועד תשלום כלשהוא על חשבון ההלוואה, יהיה עליכם לשלם לבנק בנוסף לסכום שבפיגור, גם ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור מיום הפיגור ועד לתשלום בפועל.

הסכום שבפיגור יישא ריבית פיגורים בשיעור הנמוך מבין הבאים:

- ריבית פיגורים בשיעור המקסימלי שיהיה קבוע בדיון מעת לעת להלוואה המובטחת במשכנתא על דירת מגורים/הלוואה לדיור, שכיום הינו השיעור הממוצע של ריבית הפריים בשלושת הבנקים הגדולים בתוספת 6.5% לשנה, כפי שמפורסם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר מפעם לפעם.

- השיעור המירבי של ריבית הנגבית על ידי הבנק בגין חריגה ממסגרת האשראי בחשבון עובר ושב, בהתאם לפרסום הבנק אודות שינויים בעלות האשראי בהתאם לתוספת ב' לכללי הבנקאות (שירות ללקוח)(כללי גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב 1992 או בהתאם להוראות כל דין שיבוא להחליפו או לתקנו.

ריבית כאמור תצטבר ותישא אף היא ריבית דריבית בשיעור הנ"ל, בתדירות ובמועדים בהתאם למועדי פירעון/צבירת הריבית על ההלוואה, ועם הפיכת כל יתרת ההלוואה לתשלום בפיגור - בסוף כל רבעון קלנדר, או מדי כל תקופה אחרת בכפוף להוראות כל דין, עליה יודיע לכם הבנק.

כאמור לעיל ולתשומת לבכם:

- שיעור ריבית הפיגורים עשוי להשתנות מעת לעת.
- ריבית הפיגורים מחושבת עפ"י בסיס יומי.
- ריבית הפיגורים תצטרף לחוב הפיגורים בסוף רבעון ותישא אף היא ריבית פיגורים.

2 סדרי קבלת הלוואה

- 2.1 כללי
- 2.1.1 יש למלא טופס בקשה להלוואה. הטופס יחתם ביום הגשתו לבנק.
- 2.1.2 בטופס הבקשה נדרש הלווה לתת פרטים בדבר הנכס המוצע לשעבוד, מקורות פירעון האשראי וכיו"ב.
- 2.1.3 הבקשה תובא לאישור הבנק לאחר בדיקת הנתונים שנמסרו לו. אם ייווכח כי הנתונים שנמסרו לו עפ"י הבקשה אינם נכונים, אישורו העקרוני של הבנק יהיה בטל.
- 2.1.4 הלווה ימציא לבנק את כל המסמכים הנדרשים לאימות פרטי הבקשה, עפ"י האישור העקרוני.
- 2.1.5 הלווה יקבל הנחיות לביצוע ההלוואה ויצירת שעבודים.
- 2.1.6 הלווה יחתום על מסמכי האשראי ויצירת השעבודים וכן יספק הבטוחות הנוספות הנדרשות ע"י הבנק.
- 2.1.7 הבנק יעביר את כספי ההלוואה ללווה או למוכר במקרה של רכישת זכויות במקרקעין.
- 2.1.8 ביצוע ההלוואה עפ"י התנאים שנקבעו באישור העקרוני יהיה מותנה בשיקולים העסקיים של הבנק במתן הלוואות.

3 מסמכים נדרשים לביצוע ההלוואה

- 3.1 חוזה רכישת דירה/קרקע במקרה של רכישת זכויות בנכס המוצע לשעבוד, העתק או צילום של החוזה המקורי מאושר (על גבי כל דף) ע"י עו"ד, או פקיד הבנק (לאחר שישווה בין החוזים).
- 3.2 נסח רישום : אם הנכס רשום בטאבו יש להמציא נסח טאבו עדכני מלשכת רישום המקרקעין (טאבו).
- 3.3 אישור זכויות אם הנכס רשום במינהל מקרקעי ישראל או בחברה משכנת מטעמו, יש להמציא מגורמים אלו אישור זכויות עדכני.
- 3.4 היתר ותוכניות בנייה: אם הדירה נבנית עצמית - יש להמציא:
א. תוכנית בנייה מאושרת כחוק.
ב. היתר בנייה תקף.
ג. חוזה עם קבלן/מפקח על הבנייה.
- 3.5 אישורי הכנסה של הלווים: לגבי שכיר - 3 תלושי משכורת אחרונים, לגבי עצמאי - אישור מס הכנסה או רו"ח.
- 3.6 מסמכים נוספים לפי דרישת הבנק.

4 ביטחונות

- 4.1 הביטחונות להלוואה נקבעים בכל מקרה ומקרה לפי שיקול דעתו של הבנק ומטרתם להבטיח את כספי הבנק למקרה שיהיו פיגורים בתשלום ההלוואה.
- 4.2 בטוחה עפ"י חוק - הרינו להביא לידיעתך כי בהתאם לחוק מכר (דירות) - הבטחת השקעה של רוכשי דירות תשל"ה, חובה על הקבלן להמציא לקונה (כאשר הדירה בבנייה) אחת מהבטוחות המצוינות בחוק, כאשר שתי הבטוחות השכיחות ביותר הינן:

- ערבות בנקאית לפי חוק מכר לטובת הקונה.
- רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

4.3 **הערכת שמאי** - הבנק רשאי לדרוש לפי שיקול דעתו הערכת שמאי לבדיקת שווי הנכס כביטחון להלוואה. הוצאות הערכת השמאי לגבי הנכס יחולו על הלווה.

4.4 **ביטוח נכס וביטוח חיים**

4.4.1 **הבנק רשאי לדרוש מהלווה לבטח את הנכס המשמש כערובה להלוואה וכן לבצע ביטוח חיים בגבולות סכום ההלוואה ולעמוד על קיומם של תנאים בפוליסות לקיום זכויותיו, כגון:** דרישה כי הבנק יהיה מוטב בלתי חוזר בביטוחי החיים והנכס וכן קיום סעיף הודעה מוקדמת לפני ביטול.

4.4.2 **הלווה רשאי לבצע את הביטוחים הנ"ל במישרין עם חברת ביטוח שלא באמצעות הבנק.**

4.4.3 **ביצע לווה ביטוח נכס או ביטוח חיים שלא באמצעות הבנק, ימסור את פוליסת הביטוח בסניף ויקבל אישור כי היא עונה לדרישות הבנק.**

4.4.4 **תשלום הפרמיה בעבור ביטוח הנכס וביטוח החיים יחול על הלווה.**

4.4.5 **לווה המבצע הלוואה בסכום הנמוך משווי הנכס יכול לבחור לבטח את הנכס בגובה יתרת ההלוואה ולא במלוא ערכו. במקרה זה סכום הפיצוי שישולם למבוטח במקרה של נזק יהיה בהתאם לסכום הביטוח ולא בהתאם לשווי הנכס.**

4.4.6 **לווה לא יהיה חייב בביצוע ביטוח נכס וביטוח חיים בהלוואות שסכומן אינו עולה על 30,000 ש"ח.**

5 **ביצוע ההלוואה**

5.1 **הרשאה לחיוב חשבון** - על הלווה לחתום על הרשאה לחיוב חשבוננו בבנק.

5.2 **מועד ביצוע ההלוואה ומועדי התשלום**

5.2.1 **ניתן לבצע את ההלוואה בכל יום בחודש.**

5.2.2 **בהלוואות צמודות מדד בריבית קבועה מועדי התשלום בהלוואה יהיו זהים ליום הביצוע.**

5.2.3 **בהלוואות לפי הפריים בריבית משתנה - לבחירת הלווה.**

5.2.4 **בהלוואות צמודות מדד בריבית קבועה יקבע המדד הבסיסי עפ"י המדד הידוע ביום ביצוע ההלוואה.**

5.2.5 **שינוי מועד הפירעון החודשי:**

5.2.5.1 **לקוח רשאי לשנות את מועדי הפירעון החודשי במהלך תקופה של 4 חודשים שתחילתה ב-1 באפריל ועד 1 באוגוסט למועדים הבאים: 1, 10, או 15 לכל חודש (לפי בחירת הלקוח). האמור בסעיף זה יבוצע בהתאם לבחירת הלקוח ובכפוף למגבלות התפעול בבנק (לרבות בדרך של פירעון הלוואה והקמה מחדש).**

5.2.5.2 **לקוח לא יהיה רשאי לשנות את מועד הפירעון, אלא **לאשראי כולו** - "הלוואה לדיור".**

5.2.5.3 **היה והלקוח "פיגר" בפירעון התשלומים החודשיים, אין הבנק חייב להיענות לבקשתו לשינוי מועד הפירעון.**

5.2.5.4 **בקשה לשינוי מועד הפירעון החודשי תוגש ע"י הלקוח **בכתב** במהלך התקופה לשינוי מועד הפירעון כמפורט בסעיף 5.2.4.1 לעיל.**

5.2.5.5 **הבנק יהא רשאי לחייב את הלקוח בעמלה בגין שינוי מועד הפירעון כמפורט בתעריפון הבנק ובלבד שלא תעלה על 125 ש"ח בלבד.**

5.3 **חיוב ועמלות נוספים:**

בנוסף לתשלומי ההלוואה ישלם הלווה הוצאות שמאות, אגרת רישום הודעת משכון/אגרת רישום משכנתא והוצאות נוספות על פי דרישת הבנק ושיקול דעתו מעת לעת. תעריפי ההוצאות מפורסמים בתעריפון הבנק הפתוח לעיון הציבור.

5.4 **פירעון מוקדם**

ככלל ניתן לפרוע את ההלוואה או חלקה לפני מועד הפירעון המקורי ובתנאי שסכום הפירעון לא יפחת מ-10% מהסכום

המקורי של ההלוואה או מיתרת ההלוואה כולל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד ליום הפירעון בפועל, הגבוה מביניהם.

5.4.1 ביצוע פירעון מוקדם כרוך בתשלום עמלת פירעון מוקדם, כמפורט בצו הבנקאות (עמלת פירעון מוקדם) התשס"ב.

5.4.2 עמלת הפירעון המוקדם מחושבת על הקרן הנפרעת בתוספת הפרשי הצמדה על הקרן ובצירוף ריבית והפרשי הצמדה על הריביות שנצברו עד ליום הפירעון המוקדם (להלן - "הסכום הנפרע").

5.4.3 בעקבות ביצוע הפירעון המוקדם, יודיע הלקוח לבנק בדבר בחירתו אם לקצר את תקופת ההלוואה או להקטין את התשלומים התקופתיים. האמור יבוצע בכפוף למגבלות התפעול בבנק.

5.4.4 הודעה מוקדמת על פירעון מוקדם לא תינתן יותר מ- 30 יום מהמועד שקבע הלווה לביצוע הפירעון המוקדם.

5.4.5 הודעה מוקדמת תינתן ע"י מסירתה בסניף או באמצעות דואר רגיל (עפ"י מועד קבלתה בסניף) או בדואר רשום (מועד שלפיו רואים את ההודעה כאילו נתקבלה הינו 3 ימים לאחר המשלוח) או באמצעות הפקסימיליה (בחשבון המנוי לשרות פקסימיליה).

5.4.6 להלן מרכיבי עמלת הפירעון המוקדם:

5.4.6.1 עמלת דמי טיפול - כפי שתקבע מעת לעת, כמפורט בתעריפון הבנק.

5.4.6.2 עמלת אי הודעה מוקדמת - בגובה 0.1% מהסכום הנפרע, זאת אם הלווה נתן הודעה מוקדמת של פחות מ- 10 ימים מיום הפירעון המבוקש. מסר הלווה הודעה מוקדמת על רצונו לפרוע הלוואה בפירעון מוקדם, ולא פעל לפיה, אזי בקשתו מבוטלת. היה ויגיש בקשה נוספת במהלך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה, לא יזכה בהטבה על אי גביית עמלה באין מתן הודעה מוקדמת והעמלה תגבה בכל מקרה. * אם הבנק נתן הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, לא תגבה עמלה זו ביחס לסכום ההלוואה החדש.

בנוסף, בהלוואות צמודות מדד תגבנה העמלות הבאות:

5.4.6.3 עמלת פיצוי מדד - אם מועד הפירעון המבוקש הינו בין ה- 1 ל- 15 לחודש, תיגבה עמלה בגובה הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד המחירים לצרכן, לגבי שנים עשר המדדים שפורסמו לאחרונה לפי יום הפירעון.

5.4.6.4 הפרשי היוון - פיצוי על הנזק הכלכלי, הנגרם לבנק כתוצאה מהפירעון המוקדם מחושב על ידי ההפרש שבין הסכום הנפרע לזרם התשלומים העתידי הצפוי עפ"י הסכום ההלוואה כשהוא מהוון בשיעור הריבית הממוצעת נכון ליום הפירעון המוקדם (שיעור הריבית הממוצעת - נקבע ע"י בנק ישראל).

□ הערה: אם כתוצאה מהחישוב הנ"ל יש לבנק רווח כלכלי, הרווח יקוזז מסכום העמלות האחרות, בשום מקרה לא ישולם ללווה.

5.4.7 להלן דוגמאות מספריות לחישוב עמלת פירעון מוקדם:

5.4.7.1 דוגמא של הלוואה הנפרעת בטווח של פחות מ- 3 שנים מתאריך הערך שבוצעה:

תנאי ההלוואה ביום הערך לביצוע

תאריך ערך ביצוע ההלוואה: 15/1/01

קרן ההלוואה: 100,000

שיעור הריבית בהלוואה: 7%

תקופת ההלוואה: 96 חודשים

5.4.7.2 בקשה לביצוע פירעון מוקדם

(א) בתאריך 25/10/02 הגיש הלווה בקשה לבצע פירעון מוקדם מלא בהלוואה בתאריך 1.11/02.

(ב) מאחר והבקשה הוגשה פחות מ- 10 ימים מתאריך ביצוע הפירעון, תיגבה מהלקוח עמלת פירעון מוקדם שתכלול את כל המרכיבים כמפורט בסעיף 5.4.6 לעיל.

5.4.7.3 הנתונים ביום הפירעון המוקדם עליהם יתבסס חישוב עמלת הפירעון המוקדם

(א) יתרת ההלוואה ביום הפירעון המוקדם הינה בסך 89,855.46.

(ב) השיעור הממוצע של השינוי במדד המחירים לצרכן לגבי 12 המדדים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם הינו 0.51516%.

לצורך חישוב עמלת פיצוי מדד יש לקחת מחצית משיעור זה כלומר 0.25758%.
(ג) שיעור הריבית הממוצעת התקף ליום הפירעון המוקדם (כפי שפרסם בנק ישראל) הינו 5% לשנה
(עפ"י שיעור זה יחושבו הפרשי היוון).

עמלת הפירעון המוקדם ומרכיביה 5.4.7.4

- (א) עמלת דמי טיפול בפירעון המוקדם בסך ש"ח. 60
(ב) עמלת אי הודעה מוקדמת בגובה 0.1% מהסכום הנפרע (0.1%*89,855.46) בסך ש"ח. 89.86
(ג) עמלת פיצוי מדד (0.25758%*89,855.46) בסך ש"ח. 231.45
(ד) הפרשי היוון בסך ש"ח. 5,375
סה"כ עמלת הפירעון המוקדם שתיגבה: 5,756.41 ש"ח.

דוגמא של הלואה הנפרעת בטווח של יותר מ- 3 שנים מתאריך הערך שבוצעה 5.4.7.5

תנאי ההלוואה ביום הערך לביצוע 5.4.7.6

תאריך ביצוע ההלוואה: 15/1/98
קרן ההלוואה: 100,000
שיעור הריבית בהלוואה: 7%
תקופת ההלוואה: 96 חודשים
סך יתרת ההלוואה: 56,651.84

בקשה לביצוע פירעון מוקדם 5.4.7.7

- (א) בתאריך 25/10/02 הגיש הלווה בקשה לבצע פירעון מלא מוקדם בהלוואה בתאריך 1/11/02.
(ב) מאחר והבקשה הוגשה פחות מ- 10 ימים מתאריך ביצוע הפירעון, תיגבה מהלקוח עמלת פירעון מוקדם שתכלול את כל המרכיבים כמפורט בסעיף 5.4.6 לעיל.
(ג) מאחר והפירעון המוקדם נעשה בתום 3 שנים, אך פחות מ- 5 שנים מיום מתן ההלוואה, יופחתו 20% מעמלת הפרשי היוון.

הנתונים ביום הפירעון המוקדם עליהם יתבסס חישוב עמלת הפירעון המוקדם 5.4.7.8

- (א) יתרת ההלוואה ביום הפירעון המוקדם הינה בסך 56,651.84.
(ב) השיעור הממוצע של השינוי במדד המחירים לצרכן לגבי 12 המדדים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם הינו 0.51516%.
לצורך חישוב עמלת פיצוי מדד יש לקחת מחצית משיעור זה כלומר 0.25758%.
(ג) שיעור הריבית הממוצעת התקף ליום הפירעון המוקדם (כפי שפרסם בנק ישראל) הינו 4% לשנה
(עפ"י שיעור זה יחושבו הפרשי היוון).

עמלת הפרעון המוקדם ומרכיביה 5.4.7.9

- (א) עמלת דמי טיפול בפירעון המוקדם בסך ש"ח. 60
(ב) עמלת אי הודעה מוקדמת בגובה 0.1% מהסכום הנפרע (0.1%*56,651.84) בסך ש"ח. 56.65
(ג) עמלת פיצוי מדד (0.25758%*56,651.84) בסך ש"ח. 145.92
(ד) הפרשי היוון בסך ש"ח. 2,174.83 (0.8*2,718.54)
סך עמלת הפירעון המוקדם שתיגבה: 2,437.40 ש"ח.

הריני לאשר כי קיבלתי העתק מדף ההסבר ללקוח -הלוואה לדיור וקראתי את האמור בדף זה.

_____	_____	_____
תאריך	חתימה	שם הלווה
_____	_____	_____
תאריך	חתימה	שם הלווה