לאומי למשכנתאות

תדריך ללווים בנושא קבלת הלוואה

לווים נכבדים,

בדפי הסבר אלו שנועדו להקל עליכם את תהליך קבלת ההלוואה, אנו מביאים לידיעתכם פרטים הנוגעים לשלבי קבלת ההלוואה, המסמכים הדרושים לקבלתה ותנאי החזר ההלוואה.

1. **הבנק מבצע הלוואות מסוגים שונים:**

א. **הלוואות מכספי הבנק**
הלוואות לצורך רכישה, בנייה, נדל"ן ושיפוצו וכנגד שיעבוד נכס מגורים קיים לכל מטרה.

ב. **הלוואות לזכאי משרד הבינוי והשיכון**
הלוואות אלו נקראות "הלוואות מכוונות" והן ניתנות בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון. התנאי הבסיסי לקבלת הלוואת זכאות הינו תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון שבה מצוין הסיווג והניקוד שנקבעו ללווים, והם הקובעים את גובה סכום ההלוואה לה זכאים. בכפוף להוראות משרד הבינוי והשיכון, לכל לווה הזכאי לכך והעומד בקריטריונים המקובלים בבנק, יעמיד הבנק, ממקורותיו ועל אחריותו, הלוואה נוספת, מעבר להלוואת הזכאות שהעניק לו, בשיעור של עד 10% מערך הדירה.
הבנק מטפל בהנפקת תעודת זכאות ולשם קבלתה יש להגיש בקשה. בגין פעולה זו תגבה עמלה בהתאם ללוח העמלות של הבנק.
בבואכם להגיש בקשה לקבלת תעודת זכאות עליכם להצטייד במסמכים הבאים:-

אם הנכם חסרי דירה	אם הנכם בעלי דירה
– תעודת זהות כולל הספח	– תעודת זהות כולל הספח
– תעודת נישואין או אישור רישום ברבנות	– תעודת נישואין או אישור רישום ברבנות
– אישור מקצין העיר על שירות צבאי	– אישור מקצין העיר על שירות צבאי
– פרטי אחים ואחיות (מספר מלא של תעודת זהות, שנת לידה וכתובת)	– חוזה של דירה בבעלותכם או חוזה רכישת הדירה שבבעלותכם.

הורים לילדים - בשני המקרים הנ"ל, אם הילדים אינם רשומים בתעודת הזהות שלכם יש לצרף גם את תעודת הלידה שלהם.
עלות הנפקת תעודת זכאות כיום הינה סך - _____ ש"ח.

תאור כללי של ההלוואות המוצעות ע"י הבנק:[1]

	תיאור	שיטת החזר	תקופה (בחודשים)
הלוואות בריבית קבועה צמודה למדד		שפיצר / קרן שווה	48-360
		בוליט	6-60
הלוואות בריבית משתנה צמודה למדד	משתנה כל שנה / משתנה כל שנתיים	שפיצר	48-360
	משתנה כל חמש שנים	שפיצר	120-360
	משתנה כל שנה	בוליט	12-48
הלוואות בריבית קבועה לא צמודה למדד		שפיצר / קרן שווה	48-360
		בוליט	12-60
הלוואות לא צמודות על בסיס הפריים		קרן שווה / שפיצר	48-360
		בוליט	6-60
הלוואות בריבית משתנה לא צמודות למדד	משתנה כל שנה	שפיצר	48-360
	משתנה כל חמש שנים	שפיצר	120-360
הלוואות מט"ח (הנקבע בהתייחס למטבע ההלוואה) על בסיס הליבור	דולר/אירו	קרן שווה / שפיצר	48-360
		בוליט	6-48

2. **אישור עקרוני והמצאת המסמכים לצורך הכנת תיק ההלוואה**

ניתן להגיש בקשה לקבלת אישור עקרוני לקבלת הלוואה באמצעות שירות טלפוני ב"לאומי ישיר למשכנתאות": בטלפון 3200* - או בכתובתנו באינטרנט www.blms.co.il.
בקשתכם לקבלת אישור עקרוני תוגש באמצעות נציג הבנק, ולצורך כך יהיה עליכם להשיב על כל השאלות שתופננה אליכם ולמסור את כל הפרטים הנדרשים, ולרבות מסמכים שונים אם אלו יידרשו בשלב זה.
ככל שתקבלו אישור עקרוני להלוואה כאמור, מדובר באישור עקרוני בלבד, ומתן ההלוואה מותנה בהמצאת כל המסמכים והבטוחות כפי שידרוש הבנק, עמידה בקריטריונים של הבנק, וכן בחתימה על מלוא המסמכים והחוזים הנדרשים, בהתאם לנוסח שידרוש הבנק.
לאחר מתן האישור העקרוני לבקשת לקבלת הלוואה, תתואם לכם פגישה עם נציג הבנק, בה תידרשו להמציא את המסמכים כפי שימסרו לכם ע"י הבנק. רשימת המסמכים לה תידרשו כאמור, אינה רשימה סגורה ומתבססת על הצהרותיכם ביחס למצבו של הנכס, אופן ניהול הרישומים לגביו וכיוצב'. הבנק יהיה רשאי לדרוש הצגת מסמכים ו/או אישורים נוספים בהתאם לצורך לאחר בדיקת המסמכים והמידע שמסרתם ו/או תמסרו.

3. **ערבים**

אם תידרשו, באישור העקרוני לבקשת ההלוואה או בשלב מאוחר יותר, להמציא ערבות של ערב/ים, יהא עליכם למסור לנציג הבנק את פרטי הערבים ולצרף את כל האישורים והמסמכים הנדרשים, ולרבות אך לא רק, אישורי הכנסות, דפי חשבון בנק ותדפיסי פירוט הלוואות מחשבונות הערבים.

4. **הערכת שמאי**

אם תידרשו להמציא הערכת שמאי, תקבלו רשימה של שמאי מקרקעין ויהיה עליכם לפנות לאחד מהם לצורך ביצוע הערכת שווי הנכס. תעריף השמאות מופיע בטופס רשימת השמאים שתקבלו, ועליכם לשלם את דמי השמאות ישירות לשמאי.

[1] אישור ההלוואות ותנאיהן הינם בכפוף לקריטריונים של הבנק, הבנק רשאי לשנות ו/או להפסיק את סוגי ההלוואות המוצעות כנ"ל בכל עת.

לאומי למשכנתאות

5. נסח טאבו/אישורי זכויות עדכני

עליכם להציג לבנק נסח טאבו (מאת לשכת רישום המקרקעין) ו/או אישור זכויות בנכס ממנהל מקרקעי ישראל ו/או מהחברה המשכנת המנהלת את הרישומים בהתייחס לנכס. לצורך כך, יהיה עליכם לפנות למשרד המתאים בו מתנהלים הרישומים ביחס לנכס הספציפי ולהצטייד בפרטי הנכס: גוש, חלקה, תת-חלקה. לקבלת פרטים אלו תוכלו להסתייע בחשבון מיסי העירייה (ארנונה) וכן בחוזה הרכישה. לתשומת ליבכם, בגין קבלת אישור זכויות ו/או נסח טאבו יהיה עליכם לשלם אגרה למנפיק האישור ו/או הנסח.

6. רישום בטחונות

כחלק מהמסמכים הנדרשים עליכם לדאוג לרישום משכנתא או הערת אזהרה, לפי העניין, לטובת הבנק בגין הנכס/ים המשמשים כבטוחה להלוואה, ולאחר מכן להמציא לבנק נסח מאושר מלשכת רישום המקרקעין המצורף למסמך שיצר את השיעבוד ושישמשו הוכחה לרישומה של המשכנתא או הערת אזהרה לטובתנו. אם הקרקע אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין יהיה עליכם לדאוג שנקבל התחייבות מנהל מקרקעי ישראל ו/או התחייבות החברה המשכנת ו/או התחייבות עורך דין, כפי שיידרש על ידי הבנק.
בנוסף לנ"ל יהיה עליכם לרשום משכון לטובת הבנק על הזכויות החוזיות שלכם ו/או של מוכרי הנכס אצל רשם המשכונות, כפי שיידרש על ידי הבנק. בגין רישום כל הבטוחות כאמור יהיה עליכם לשלם אגרות שונות לרשויות/לחברות השונות, לפי העניין.

7. בטוחה בהתאם לחוק המכר (דירות)

אם רכשתם דירה מקבלן, הרי שמחובת הקבלן להמציא לכם בטוחה עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (לעיל ולהלן: "חוק המכר (דירות)) ועליכם לוודא קבלתה של הבטוחה בסכום המקביל לסכום ההלוואה, ולוודא כי הבנק יקבל מסמך הסבה לטובתו של הבטוחה שקיבלתם כאמור, בנוסח שיאושר ע"י הבנק.
בהתאם לחוק, כאשר מימון הקבלן נעשה באמצעות הסכם ליווי פיננסי סגור, ברכישה עליה חל חוק המכר (דירות), הרי שהתמורה בגין רכישת הנכס תשולם לקבלן, לחשבון הליווי הפיננסי של הפרוייקט נשוא הנכס באמצעות שוברי תשלום, שיופקו על ידי הבנק המלווה פיננסית את הפרוייקט. על פי הוראות בנק ישראל מחוייב תאגיד בנקאי המלווה פיננסית את הפרוייקט לאמת לרוכש את מספר חשבון הליווי הפיננסי ושם הפרוייקט, וזאת לרבות בפניה לסניף הבנק בו מתנהל חשבון הליווי הפיננסי, באמצעות מענה טלפוני או באתר האינטרנט או בכל דרך אחרת כפי שנקבעה ו/או תיקבע בדין.

8. יפויי כח נוטריוני לטובת הבנק

במידת הצורך, יהיה עליכם להמציא לטובת הבנק יפויי כח בנוסח שיאושר על ידי הבנק ואשר יאומת כדין על ידי נוטריון. אישור הנוטריון כרוך בתשלום שישולם ישירות לנוטריון. תעריף התשלום יהיה בהתאם לקבוע בהוראות הדין.

9. ביטוחים

ביטוח מבנה נכס

הבנק דורש מהלווים לבטח את מבנה הנכס המשמש כבטחון להלוואה וזאת כדי להבטיח את שלמותו ותקינותו, כאחת הבטוחות העיקריות להלוואה, וזאת עד לסילוקן המלא של כל ההלוואות שהועמדו ושלהבטחתן שועבד הנכס. הפוליסה הנדרשת היא פוליסת ביטוח מקיף כנגד הסיכונים שידרוש הבנק ובכללם גם סעיף כיסוי נגד נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים. הפוליסה תכלול סעיף הקובע את הבנק כמוטב בלתי חוזר יחיד וכן סעיף על פיו לא ניתן יהיה לבטל את הפוליסה אלא בהסכמת הבנק, והכל כמפורט במסמכי הבנק.

ביטוח חיים

הבנק דורש מהלווים לבטח את יתרת הלוואתם, בפוליסת ביטוח חיים בה הבנק הינו מוטב בלתי חוזר יחיד, כך שבמקרה של פטירת אחד הלווים, חברת הביטוח תשלם לבנק את יתרת ההלוואה שזמן פרעונה טרם הגיע, לרבות תשלום עמלת פרעון מוקדם, והכל כמפורט במסמכי הבנק.

ביטוח נכס וחיים - כללי

הלווים רשאים לבצע את ביטוח החיים ו/או את ביטוח מבנה הנכס המשועבד להבטחת ההלוואה באמצעות מעלות סוכנות לביטוח בע"מ (להלן: "מעלות") שהינה סוכנות ביטוח בבעלותו המלאה של הבנק בטלפון: 03-9209444 או 3828*, אצל חברות הביטוח עימן תהיה קשורה מעלות מעת לעת, או בכל חברת ביטוח בה יחפצו ובאמצעות כל סוכנות ביטוח שהיא.

10. הוראת קבע

כחלק מהמסמכים עליהם תידרשו לחתום בקשר עם העמדת ההלוואה, יהא עליכם לחתום גם על טופס הרשאה לחיוב חשבונכם בסניף הבנק המסחרי, ולהחתים את סניף הבנק בו מתנהל חשבונכם ולהחזיר אלינו את הספח התחתון החתום, כדי שנוכל לחייב את חשבונכם בתשלומים השוטפים בגין ההלוואה מדי חודש, ובתשלומים עליהם אתם מתחייבים במסמכים השונים. התשלומים החודשיים יכללו תשלום על חשבון ריבית או קרן וריבית, הצמדה, הכל לפי תנאי ההלוואה.

1. ניתן לבחור אחד מבין שלושה מועדי פרעון: 1, 10, או 15 לחודש.
2. התשלומים החודשיים ע"ח הלוואות צמודות למדד - יחושבו עפ"י שינוי במדד המחירים לצרכן.
3. התשלומים ע"ח הלוואות מט"ח שישולמו באמצעות הוראת קבע - יחושבו עפ"י שער המט"ח (עפ"י מטבע ההלוואה) הידוע בבוקר היום הקודם למועד הפרעון (כהגדרת המונח בחוזה ההלוואה אשר יחתם על ידכם) והריבית תעודכן עפ"י שיעור הליבור בחודשים פברואר ואוגוסט מדי שנה.

   אם התשלום החודשי ע"ח ההלוואה נעשה בשקלים באמצעות אחד מסניפי הבנק, יחשב כמועד פרעון התאריך של ה- 1 לחודש, או ה- 10 או ה- 15 לחודש, לפי הענין, ואם התשלום החודשי יעשה באמצעות מוסד בנקאי אחר (שאינו בנק לאומי לישראל), יחשב כמועד פרעון התאריך בו הבנק זוכה למעשה בגין אותו תשלום.
4. תשלומים ע"ח הלוואות על בסיס הפריים / הלוואות צמודות בריבית משתנה / הלוואות לא צמודות בריבית משתנה, יעודכנו על-פי השינוי בשיעור העוגן/הפריים/עוגן מק"מ לשנה/ עוגן תשואות אג"ח ממשלתיות במגזר הלא צמוד, כאמור בחוזי ההלוואות.

   מלבד המרכיבים הנ"ל, יכללו התשלומים החודשיים דמי ניהול בסך הקבוע בלוח העמלות של הבנק מעת לעת, העומד במועד חתימת מסמך זה ע"ס _____ ₪.
   בנוסף לאמור לעיל ולעמלות המפורטות בתדריך זה, ישנן עמלות נוספות הקשורות לביצוע ולניהול ההלוואה, ואשר יחייבו, לפי העניין, במסגרת התשלומים החודשיים כאמור, ובין היתר תשלום עבור פתיחת תיק - טיפול באשראי ובטחונות והוצאות חד פעמיות אחרות כמפורט בלוח העמלות של הבנק.

לידיעתכם, כי לוח העמלות מוצג בכל סניף של הבנק, וכן מצ"ב לתדריך זה לוח העמלות המצומצם וכן פירוט ההוצאות לצד שלישי.

11. אישור תיק ההלוואה והחתימה על המסמכים

לאחר שיומצאו על ידכם לבנק מלוא המסמכים הדרושים, יהא עליכם ועל הערבים להלוואה (במידה ונדרשו) לחתום על חוזה ההלוואה ועל נספחיו.

לאומי למשכנתאות

12. שחרור כספי ההלוואה

לאחר העמדת מלוא הבטחונות ומסגרת האשראי וחתימה על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק, ועמידה בכל הקריטריונים הנדרשים על ידי הבנק, ניתן לשחרר הלוואות בגבול מסגרת האשראי ובמהלך תקופת מסגרת האשראי, בכל עת שתחפצו, בסכומים שלא יפחתו מ - 50,000 ש"ח בכל פעם ובכפוף לחתימה על המסמכים הדרושים ובהתאם לקריטריונים של הבנק.
שחרור כספי ההלוואה ייעשה בשיק בנקאי או בזיכוי לחשבון הבנק, לפי העניין, ובתנאי שהתקבל לכך אישור הבנק. במקרה של רכישת נכס - התשלום ייעשה לפקודת מוכרי הנכס ובמקרים אחרים על פי המטרה לשמה נלקחה ההלוואה ו/או עפ"י הוראות בכתב שנקבל מהלווים, ובתנאי שהתקבל לכך אישור הבנק.

13. כרטיס מידע

הנכם רשאים לקבל כרטיס מידע, באמצעותו תוכלו להפיק דפי מידע בקשר עם הלוואותיכם בבנק. אם הנכם מעוניינים לקבל כרטיס מידע כאמור, עליכם לפנות למוקד שירות הלקוחות בטלפון _____ או לאחת מנציגותנו.

לידיעתכם, לווים שברשותם כרטיס אשראי ו/או כרטיס למשיכת מזומנים ו/או כרטיס מידע שהונפק על ידי הבנק בחשבון המתנהל בבנק, יכולים לקבל באמצעותו מידע על כל ההלוואות שהתשלומים בגינם מחוייבים באותו חשבון ושהועמדו להם ע"י הבנק, ללא צורך בכרטיס מידע נוסף. גישה למידע כאמור קיימת גם באמצעות האינטרנט, וזאת ללווים להם חשבון המתנהל בבנק אשר יש להם גישה אליו באמצעות האינטרנט.

14. פרעון מוקדם

לתדריך זה מצורף כחלק בלתי נפרד ממנו דף הסבר מפורט בנושא תנאי ושיעורי עמלת הפרעון המוקדם.

15. דוגמאות של לוחות תשלומים

להלן פירוט לוח תשלומים בו מופיעים החזרים חודשיים ע"ח קרן וריבית לפי שיעורי ריבית שונים ומספר שנים. לוח התשלומים מתאים להלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן והסכומים המופיעים בו יתעדכנו מדי חודש עפ"י עלית המדד.
סניפנו בכל רחבי הארץ עומדים תמיד לשרותכם לצורך מתן הסברים נוספים.

הלווים:

תאריך	שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה

החזר חודשי (קרן + ריבית) על הלוואה בסך 10,000 ש"ח על פי לוח שפיצר

(ללא הצמדה ו/או נתוני חיוב בגין נלווים, כגון : ביטוח)

שנים חודשים אחוז ריבית	5 60	10 120	15 180	20 240	25 300	30 360
0.00%	166.67	83.33	55.56	41.67	33.33	27.78
1.00%	170.94	87.61	59.85	45.99	37.69	32.17
2.00%	175.28	92.01	64.35	50.59	42.39	36.96
3.00%	179.69	96.56	69.06	55.46	47.42	42.16
4.00%	184.71	101.25	73.97	60.60	52.78	47.74
5.00%	188.71	106.07	79.08	66.00	58.46	53.68

החזר חודשי (קרן + ריבית) על הלוואה בסך 10,000 ש"ח במסלול של קרן שווה

(ללא הצמדה ו/או נתוני חיוב בגין נלווים, כגון : ביטוח)

				ריבית 3.00%		ריבית 5.00%	
סכום ההלוואה יתרת הקרן	**מספר תשלומים**	**תשלום מספר**	**סילוק קרן (1)**	**ע"ח ריבית (2 א')**	**תשלום חודשי (1+2 א')**	**ע"ח ריבית (2 ב')**	**תשלום חודשי (1+2 ב')**
10,000.00	120	1	83.33	25.00	108.33	41.67	125.00
8,083.41	120	24	83.33	20.21	103.54	33.68	117.01
83.73	120	120	83.33	0.21	83.54	0.35	84.08
10,000.00	240	1	41.67	25.00	66.67	41.67	83.34
9,041.59	240	24	41.67	22.60	64.27	37.67	79.34
40.87	240	240	41.67	0.10	41.77	0.17	41.84