

תדריך ללווה (דפי הסבר)

תדריך זה נועד להסביר את ההליכים שעליכם לעבור לצורך קבלת הלוואה לדיור ואנו מקווים ומאמינים כי קריאתו תסייע לכם ולנו לבצע את התהליך בצורה מהירה ויעילה. התדריך אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי. לנוחיותכם, בסוף התדריך תמצאו מילון למונחים נפוצים אליהם תיחשפו בתהליך הבקשה לקבלת הלוואה.

אנא קראו בקפידה רבה תדריך זה על כל סעיפיו, התדריך כולל עמודים. הנוסח שייחתם במועד העמדת הלוואה הוא הנוסח המחייב. יובהר כי הוראות הדין הנוגעות לניהול הלוואות לדיור יחולו על הלוואה לדיור אף אם אינן מפורטות בתדריך זה, לרבות השינויים שיחולו בדין במהלך חיי הלוואה.

בנוסף, יש לקרוא בעיון ובקפידה גם את כל מסמכה הלוואה עליהם תידרשו לחתום.

התדריך כולל מידע לגבי חיובים שונים ועמלות הנהוגות בבנק הקשורים להקמת הלוואה ולתשלום החודשי.

סדר קבלת ההלוואה - צעד אחר צעד

1. כדי לקבל מן הבנק את ההלוואה אותה הינכם מבקשים, יהיה עליכם לעבור מספר שלבים.
2. לאחר שתמלאו טופס בקשה לקבלת ההלוואה וככל שבקשתכם תאושר, בהתאם לשיקול דעת הבנק, תקבלו מן הבנק אישור עקרוני להלוואה. בשלב זה יהיה עליכם להמציא לבנק מסמכים ואישורים שונים אשר חלקם מפורטים לדוגמא בפרק המסמכים הנדרשים לביצוע בהמשך תדריך זה. לאחר וככל שתעמדו בתנאי האישור העקרוני וביתר נהלי הבנק יעמיד הבנק הלוואה לפי בקשתכם (להלן: "הלוואה").

3. בקשת הלוואה

טופס "בקשה לקבלת הלוואה" נועד בין השאר לאפשר לכם למסור לבנק את הפרטים הרלבנטיים הדרושים לבנק כדי לבחון את בקשתכם להלוואה ולשקול אותה. בין השאר יהיה עליכם למסור לבנק פרטים על עצמכם, עיסוקכם והשתכרותכם, את פרטי הנכס לגביו מתייחסת בקשת ההלוואה ואת פרטי ההלוואה המבוקשת. כמו כן תתבקשו למסור פרטים על ערבים - אם יהיה צורך בכך.

4. אישור עקרוני

לאחר שתמלאו את טופס בקשת ההלוואה ישקול הבנק את בקשתכם וימסור לכם את תשובתו העקרונית לבקשה. אם וככל שההלוואה תאושר עקרונית, ימסור לכם הבנק טופס "אישור עקרוני" בכתב ובו יצוינו הפרטים אותם מסרתם לבנק ואשר על בסיסם התקבלה בקשתכם ומהם התנאים בהם אושרה הבקשה על ידי הבנק, לרבות שיעורי הריבית. בטופס האישור העקרוני יפורטו, בין השאר, המסמכים שתידרשו להמציא לבנק לצורך קבלת ההלוואה.

לתשומת ליבכם, בהתאם להוראות בנק ישראל, החל מיום 1.11.12 חלה הגבלה על שיעור המימון בהלוואות לדיור הנוטל אזרח ישראלי באופן שהלוואה לדיור לא תאושר במידה ושיעור המימון המבוקש גבוה מההגבלות שקבע בנק ישראל כמפורט להלן:

- א. הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה יחידה עד 75% שיעור מימון.
- ב. הלוואה לדיור לצורך רכישת זכות במקרקעין המהווים דירה להשקעה עד 50% שיעור מימון.
- ג. הלוואה לדיור למטרה אחרת מהאמור בסעיפים א' ו ב' לעיל, לרבות הלוואה לטובת החלפת הדירה. הקיימת בבעלות המבקש בדירה אחרת (לטובת שיפור דור) עד 70% שיעור מימון.

בכל מקרה לא תאושר הלוואה לדיור באופן ששיעור המימון הכולל של ההלוואה כאמור, ביחד עם יתרת ההלוואות הקודמות שהועמדו בביטחון אותה דירה, יעלה על השיעורים הנקובים לעיל.

בקשה לקבלת הלוואה ע"י תושב חוץ תוגבל לשיעור מימון של עד 50% משווי הדירה הנרכשת.

לשם קבלת ההלוואה יהיה עליכם לחתום על תצהיר בפני עורך דין לגבי עמידתכם בתנאים הנדרשים בדבר היות הדירה הנרכשת דירה יחידה, או דירה חליפית, או דירה להשקעה. כמו כן יהיה עליכם להמציא העתק של ההצהרה שנמסרה לרשות המיסים בהתאם לסעיף (73 ג) לחוק מיסוי מקרקעין.

בכל מקרה בו יתברר כי הפרטים שנמסרו לבנק אינם נכונים ו/או אינם מלאים, הבנק יהיה רשאי שלא לאשר את ההלוואה או לבטל אישור אם ניתן או לשנות את תנאיו בהתאם לשיקול דעתו.

5. המצאת מסמכים לצורך פתיחת תיק

הבנק נותן הלוואות לדיור הכוללות הלוואות למטרת רכישת נכס מקרקעין, או למטרת בנייה, לרבות שיפוצים. כמו כן נותן הבנק הלוואות לכל מטרה שאיננה עסקית כנגד שעבוד דירת מגורים. בהקשר זה תתבקשו להמציא לבנק חוזה רכישת נכס מקרקעין או מסמכים שיעידו על ביצוע בניה עצמית - כגון, היתר בניה ותוכניות, או מסמכים שיעידו על ביצוע שיפוצים - כגון, הסכם לביצוע עבודות שיפוץ או הצעת מחיר.

כמו כן תתבקשו להמציא לבנק מסמך המעיד על הזכויות בנכס אליו מתייחסת ההלוואה. אם הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו"), יש להמציא "נסח רישום" שהוא מסמך אותו ניתן לקבל בטאבו. אם הנכס אינו רשום בטאבו, יש להמציא לבנק אישור זכויות מהגורם בו מתנהל רישום הזכויות

ביחס לנכס, אם במינהל מקרקעי ישראל ואם בחברה משכנת. לעיתים יבקש הבנק מכתב עו"ד ובו הסבר או פרטים נוספים ביחס לזכויות בנכס.

מסמך נוסף אותו תתבקשו להמציא לבנק הוא דו"ח של שמאי מקרקעין המתייחס לשווי הנכס או להתקדמות הבניה או השיפוץ. את השמאי תבחרו מתוך רשימה שינפיק לכם הבנק. עלות השמאות תשולם על ידכם ישירות לשמאי. אישור הבנק להלוואה ושיעור המימון המקסימלי מתבססים על שווי הנכס עפ"י חוזה הרכישה או השמאות, הנמוך מביניהם והכל על פי הנחיות בנק ישראל כפי שמתפרסמות מעת לעת.

6. תנאים לפתיחת תיק

כדי לשקול את בקשתכם להלוואה על הבנק לקבל מכם פרטים בדבר יכולת ההחזר שלכם, ושל הערבים במידת הצורך. לשם כך יש צורך להמציא לבנק 3 תלושי משכורות אחרונים של כל לווה או, לפי הענין, שומה אחרונה של שלטונות המס ו/או מאזן מבוקר של העסק שלכם לשנה החולפת ו/או מאזן בוחן של העסק ו/או אישור רו"ח בדבר גובה ההכנסות. כמו כן, תתבקשו להמציא לבנק דפי חשבון בנק לתקופה של 3 חודשים האחרונים ביחס לכל חשבונות העו"ש הפרטיים ו/או העסקיים שלכם כולל החשבון אשר ממנו עתידה להיות משולמת הוראת הקבע באמצעותה ישולמו ההחזרים החודשיים של ההלוואה.

7. אישור ההלוואה

לאחר הגשת המסמכים כאמור, יבחן הבנק את תיק ההלוואה ובאם יחליט הבנק לאשרה יהיה עליכם לעמוד בתנאים שיקבע הבנק כתנאים להעמדתה של ההלוואה. לאחר שימולאו כל ההליכים הנדרשים להנחת דעת הבנק ותושלמה כל הבדיקות ע"י הבנק יהיה עליכם לחתום, בנוכחות פקיד הבנק על מסמכי ההלוואה (להלן: "מסמכי הלוואה"). תנאי להעמדת ההלוואה ככל שתאושר הינו יצירת שעבוד לטובת הבנק על הנכס לשביעות רצון הבנק.

8. ביטחונות

טרם שחרור כספי ההלוואה, יהיה עליכם לדאוג לרישום הביטחונות לטובת הבנק, ביחס לאלה שנדרשו, דהיינו: רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה למשכנתא באם אין אפשרות לרישום מיידי של המשכנתא ו/או רישום הודעת מישכון ו/או המצאת התחייבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או התחייבות חברה משכנתא לרישום משכנתא ו/או התחייבות עו"ד לרישום משכנתא, הכל לפי קביעת הבנק בהתאם לנסיבות ולאופן הרישום של הנכס המוצע לבנק כבטוחה.

על הבטוחה להיות לשביעות רצון הבנק כאשר פגם המצוי בה לרבות חריגת בנייה מהותית בנכס ו/או פיצול ללא היתר של הנכס ו/או סיווגה כדירת נופש ו/או סיווגה כמגרש חקלאי, עשויים לפגום בטיב הבטוחה המוצעת ולהביא לסירוב הבנק למימון רכישתה או שעבודה.

אם רכשתם דירה מקבלן בניין או מחברה קבלנית יהא עליכם לקבל ולהמציא לבנק בטוחה עפ"י חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), התשל"ה - 1974, מוסבת לפקודת הבנק, בסכום המקביל לסכום ההלוואה.

כחלק מבדיקת הביטחונות יהיה צורך להוכיח לבנק טרם העמדת כספי ההלוואה את ביצוע העיסקה הרלבנטית בהיבטי המס החלים עליה, ככל שישנם כאלו. לשם כך ידרוש הבנק הוכחה בדבר דיווח העיסקה לשלטונות המס ותשלום המס בגינה בצירוף להעתק הסכם הרכישה ואישור זכויות של הנכס.

9. הוצאות והעמלות

ישנן מספר עמלות והוצאות הכרוכות בביצוע ההלוואה, או כאלו הנגבות לאורך תקופת ההלוואה, כגון: עמלת פתיחת תיק, דמי הנפקת תעודת זכאות, אגרות לטאבו ו/או לרשם המשכונות לרבות עיון ברשם המשכונות, עלות הנוטריון - לאישור ייפוי הכוח (כאשר לא נרשמת המשכנתא במועד ביצוע ההלוואה), פרמיות ביטוח חיים ונכס לחברת ביטוח (כפי שיורחב בהמשך בפרק על הביטוח). תעריף מפורט ומעודכן של עמלות הבנק תוכלו למצוא בכל אחד מסניפי הבנק ודלפקיו ובאתר האינטרנט של הבנק.

10. שחרור כספי ההלוואה

השחרור יתבצע בהתאם לתנאי ההלוואה, כפי שיאושרו על ידי הבנק, בין בדרך של שיק לפקודת מוכר הדירה או בזיכוי לחשבונו בבנק לפי הפרטים שימסרו לבנק ובין בדרך של זיכוי חשבונכם וזאת רק לאחר המצאת כל המסמכים, חתימה על הסכם הלוואה ונספחיו ורישום הביטחונות במרשמים המתאימים. במקרה שהשחרור יהיה בדרך של זיכוי חשבון הבנק אתם תהיו אחראים לנכונות פרטי החשבון שנמסר לנו לצורך העברת כסף. העברת כספי ההלוואה תבוצע לאחר מילוי דרישות הבנק והצגת אסמכתאות לפי שיקול הבנק, כדוגמת אישור על תשלום הון עצמי (תשלום ממקורות עצמיים של הלווה).

סוגי הלוואות והתשלום החודשי

סוגי הלוואות

להלן תיאור כללי של ההלוואות המוצעות ע"י הבנק אשר כפופות למגבלות שונות של בנק ישראל. לקבלת פרטים על מסלולים ייחודיים ניתן לפנות לסניפים. אישור ההלוואות ותנאיהן כפופים לקריטריונים הנהוגים בבנק והבנק רשאי לשנות ו/או להפסיקם בכל עת:

א. הלוואות מכוונות לזכאי משרד הבינוי והשיכון.

ב. הלוואות צמודות מדד בריבית קבועה – במשיכה במנה אחת או במנות.

ג. הלוואות בריבית קבועה ללא הצמדה - תשלום חודשי קבוע לאורך כל חיי ההלוואה ללא שינוי.

ד. הלוואות בריבית משתנה שאינה צמודה למדד – על פי בסיס הריבית (התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים) של אגרות חוב ממשלתיות (נתון קלנדר), לפי תקופות לפדיון כפי שפורסמה לאחרונה על ידי בנק ישראל) בתוספת מרווח קבוע שנקבע במועד קבלת ההלוואה.

ה. הלוואות בריבית משתנה צמודה למדד – על פי בסיס הריבית (התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים) של אגרות חוב ממשלתיות (נתון קלנדר), לפי תקופות לפדיון כפי שפורסמה לאחרונה על ידי בנק ישראל) בתוספת מרווח קבוע שנקבע במועד קבלת ההלוואה.

ו. הלוואות צמודות מדד בריבית משתנה.

ז. הלוואות לא צמודות בריבית "פריים".

ח. הלוואות צמודות מט"ח – הלוואה שקלית הצמודה לשער הדולר (ארה"ב) או האירו.

ט. אפשרות ל"דחיית" תשלומים (באישור הבנק) -

1. "גרייס" - תשלום ריבית בלבד בתקופה הראשונה (עד 24 תשלומים). **
2. "בולט" (היוון מלא) - דחיית כל התשלום בתקופה הראשונה (עד 12 תשלומים). ***

י. מסלול הלוואה בריבית קבועה שאינה צמודה למדד עם פטור מלא מעמלת היוון הפרשי ריבית במקרה של פירעון מוקדם של ההלוואה.

התשלום החודשי

באפשרותכם לחתום, טרם העמדת ההלוואה, על הוראת קבע לצורך ביצוע תשלומי ההלוואה. האחריות לכיבוד הוראת קבע חלה עליכם ועליכם לוודא מדי חודש בחודשו כי הוראת הקבע אכן שולמה.

מועד התשלום החודשי יכול ויהיה אחד מן המועדים הבאים: ב- 1 לכל חודש, ב- 10 לכל חודש וב- 15 לכל חודש. אם לא תבקשו לקבוע את מועד התשלום ב- 10 או ב- 15 לחודש ייקבע מועד התשלום ב- 1 לחודש.

** הקרן נושאת הצמדה בתקופת ה"גרייס".

*** הקרן נושאת הצמדה וריבית בתקופת ה"גרייס".

דחיית תשלומי החזר הלוואה במקרים מיוחדים

לאחר מועד העמדת הלוואה לדיור זכאי הלווה להגיש בקשה לדחות את מועדי הפירעון החודשי של ההלוואה בתנאים שיקבע הבנק, בכפוף לתנאים שבחוק הבנקאות (שירות לקוח) התשמ"א – 1981:

- לווה אשר סיים את עבודתו בשנה שקדמה לבקשתו לדחיית מועדי הפירעון ומאז אינו עובד
- לווה אשר חלה או נפצע ועקב כך אינו כשיר לעבוד תקופה רצופה העולה על שלושה חודשים
- לווה אשר ילדה, טרם חלפו שישה חודשים מיום הלידה והיא אינה עובדת

הלווה רשאי לבקש לדחות את מועדי הפירעון לתקופה שלא תעלה על שלושה חודשים, לא יותר מפעם אחת ב-12 חודשים רצופים ולא יותר משלוש פעמים במשך תקופת ההלוואה לדיוור. אישור בקשת לווה כרוכה בתשלום עמלה כמפורט בתעריפון הבנק. דחיית תשלומי החזר ההלוואה משמעם העמסת ההחזר החודשי והריבית בגין התקופה הנדחית, על פני יתרת תקופת ההלוואה, באופן שההחזר החודשי בהלוואה יגדל בהתאם בתום תקופת הדחייה.

דחיית תשלומי הלוואה במקרה של פטירה

נפטר לווה שנטל הלוואה לדיוור, זכאי מי שחייב לפרוע את ההלוואה לאחר מועד הפטירה, להגיש בקשה לדחות את מועדי פירעון ההלוואה לתקופה שלא תעלה על 12 חודשים ממועד הפטירה בכפוף להצגת תעודת פטירה של הלווה.

דחיית מועדי הפירעון תעשה לפי אחת מהדרכים להלן ולפי בחירת המבקש:

א. בתום תקופת פירעון ההלוואה לפי ההסכם, בתשלומים עתיים כמספר המועדים שנדחו (הארכת תקופת ההלוואה).

ב. בתשלומים שיתווספו לתשלומים שיש לשלם עד תום תקופת הפירעון של ההלוואה (פריסה על פני תקופת ההלוואה).

הגשת בקשה ואישורה אינה כרוכה בתשלום עמלה.

יובהר כי אין בהגשת הבקשה ו/או אישורה כדי להוות אישור להעברת ההלוואה ו/או הנכס המשועבד להבטחתה על שם המבקש.

בהלוואות צמודות מדד שבהן ביצוע ההלוואות אינו חל באותו יום בחודש בו חל יום התשלום החודשי, ייקבע להלוואה "מדד בסיסי" אשר יביא בחשבון את השינוי במדד בין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד התשלום הראשון ואת מספר הימים בין מועד ביצוע ההלוואה במועד לבין המועד שנקבע לביצוע ההלוואה לצורך לוח הסילוקין. מדד זה יכול להיות גבוה או נמוך מהמדד שפורסם לאחרונה לפני מועד ביצוע ההלוואה והוא ישמש כבסיס לחישוב הפרשי הצמדה בכל תקופת ההלוואה. להלן טבלת הדגמה:

מועד תשלום חודשי	מועד ביצוע ההלוואה בפועל	מועד ביצוע לצורך חישוב הפרשי מדד	מועד תשלום חודשי ראשון
1 בחודש	1 - 15 בחודש	1 בחודש	1 בחודש הבא
	16 - 31 בחודש	1 בחודש הבא	1 בחודש שאחרי החודש הבא
10 בחודש	1 - 15 בחודש	10 בחודש	10 לחודש הבא
	16 - 31 בחודש	10 בחודש הבא	10 בחודש שאחרי החודש הבא
15 בחודש	1 - 15 בחודש	15 בחודש	15 בחודש הבא
	16 - 31 בחודש	15 בחודש הבא	15 בחודש שאחרי החודש הבא

אם מועד ביצוע ההלוואה בפועל מוקדם למועד שנקבע לצורך לוח הסילוקין, תשולם במועד התשלום הראשון ריבית גם בגין תקופת ביניים זו. אם מועד הביצוע בפועל מאוחר למועד שנקבע לביצוע לפי לוח הסילוקין, מוקטן סכום הפירעון הראשון בריבית בגין תקופת ביניים זו.

לוח החזרים

להלן לוח המפרט לדוגמא את גובה ההחזר החודשי לכל 10,000 ש"ח בשיעורי ריבית שכיחים. ככלל, התשלום החודשי מחושב לפי "שיטת שפיצר" (החזר קרן + ריבית כאשר רכיב הקרן בתשלומים הראשונים נמוך מרכיב הריבית) וללא הצמדה וללא תשלומים בגין נלווים שונים.

***	**	*בסיס פריים											
5.40%	6.90%	5.30%	7.50%	7.00%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	4.50%	4.00%	3.50%	ריבית גומילית ריבית אפקטיבית שנתית	
5.54%	7.12%	5.43%	7.76%	7.23%	6.70%	6.17%	5.64%	5.12%	4.59%	4.07%	3.56%		
תקופה													
												שנים	חודשים
190.55	197.54	190.09	200.38	198.01	195.66	193.33	191.01	188.71	186.43	184.17	181.92	60	5

108.03	115.59	107.54	118.70	116.11	113.55	111.02	108.53	106.07	103.64	101.25	98.89	120	10
81.18	89.32	80.65	92.70	89.88	87.11	84.39	81.71	79.08	76.50	73.97	71.49	180	15
68.23	76.93	67.66	80.56	77.53	74.56	71.64	68.79	66.00	63.26	60.60	58.00	240	20
60.81	70.04	60.22	73.90	70.68	67.52	64.43	61.41	58.46	55.58	52.78	50.06	300	25
56.15	65.86	55.53	69.92	66.53	63.21	59.96	56.78	53.68	50.67	47.74	44.90	360	30

ריבית אפקטיבית שנתית – ריבית המשולמת בפועל תוך שקלול מועדי החיוב ועלויות נלוות.
 שיעור ריבית הליבור (London Interest Bank Offer Rate) ריבית הנקבעת על בסיס ריבית של הבנקים הגדולים באנגליה.
 בהלוואות משכנתא צמודות לדולר, הריבית הינה ריבית ליבור בתוספת אחוז קבוע (מרווח), הריבית משתנה כל 3 או 60 חודשים כפי שנקבע במסמכי ההלוואה לריבית המתואמת ל- 3 או 60 חודשים.

ריבית הפריים – ריבית הנהוגה בבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ומשתנה מעת לעת.
 * העמודה מתייחסת להלוואה לא צמודה לפי ריבית פריים. בטבלה לעיל מוצגת דוגמה לריבית הפריים בשיעור של 5.00% בתוספת שיעור של 0.30%. הריבית בהלוואה תיקבע לפי ריבית הפריים בתוספת שיעור הריבית כפי שנקבע בעת מתן ההלוואה.

** העמודה מתייחסת להלוואה צמודה לדולר שהריבית בה משתנה לפי ריבית ה-LIBOR. בטבלה לעיל מוצגת דוגמה לריבית LIBOR העומדת על שיעור של 4.90% בתוספת אחוז קבוע של 2.00%. הריבית בהלוואה תיקבע לפי ריבית ה-LIBOR בתוספת אחוז קבוע כפי שנקבע בעת מתן ההלוואה.

*** העמודה מתייחסת להלוואה הצמודה לאירו שהריבית בה משתנה לפי ריבית ה-LIBOR. בטבלה לעיל מוצגת דוגמה לריבית LIBOR העומדת על שיעור של 3.40% בתוספת אחוז קבוע של 2.00%. הריבית בהלוואה תיקבע לפי ריבית ה-LIBOR בתוספת אחוז קבוע כפי שנקבע בעת מתן ההלוואה.

ריבית פיגורים והעמדה לפירעון מיידי

תשלום על חשבון החזר ההלוואה שלא שולם, או שולם באיחור, יישא ריבית פיגורים בהתאם לקבוע במסמכי ההלוואה. הריבית היא שנתית ותחוייב כל זמן שהפיגור אינו מסולק. במקרה של פיגור, הבנק רשאי, בכפוף לכל דין, להעמיד את כל ההלוואה לפירעון מיידי ואף לממש את שיעבוד הנכס שניתן לבנק כבטוחה לפירעון ההלוואה, כולל פינוי הנכס ומכירתו לצד ג'.

ויתור על זכות לקבלת דיור חלופי ו/או דיירות מוגנת

במסמכי ההלוואה השונים ידרש הלווה ו/או הממשכן לוותר על זכויות לקבלת דיור חלופי ו/או דיירות מוגנת המוקנות על פי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 וסעיף 86א לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ס-1980.

הויתור על כל זכות לדיור חלופי ו/או דיירות מוגנת ו/או פיצוי חלף דיור חלופי ו/או דיירות מוגנת עומד בבסיס הסכמת הבנק להעמדת ההלוואה.

בהתאם, במקרה שיופר הסכם ההלוואה (בין היתר במקרה שלא ישולמו תשלומי החזר ההלוואה על פי הסכם ההלוואה), יהיה על הלווה ו/או הממשכן ועל בני משפחתם וכל מי שמתגורר בדירה מטעמם לפנות את הדירה, והבנק יוכל למכור אותה ובמקרה כזה עלולים למצוא עצמם ואת משפחתם ללא קורת גג, ללא כל סידור חלופי למגורים, וללא פיצוי בגין כך.

על אף האמור לעיל, אם יוכח על ידי הלווה ו/או הממשכן שאין בידם ו/או בידי בני משפחתם הגרים עימם יכולת כלכלית המאפשרת מימון מקום מגורים סביר, הרי שיהיה ראש ההוצאה לפועל מוסמך לפסוק להם פיצוי כספי חלף דיור חלופי ו/או דיירות מוגנת לתקופה שלא תעלה על 18 חודשים (ובנסיבות מיוחדות אף מעבר ל-18 חודשים). פיצוי כאמור, ככל שייקבע, יחשב כחלק מהוצאות הליכי הכינוס, ויחול על הלווה ו/או הערב ו/או הממשכן. במסגרת ההליכים המשפטיים יהיה הבנק זכאי, לפי שיקול דעתו, לטעון כנגד פסיקת הפיצוי כאמור בכלל ו/או בהיקף רחב.

ככל שתיקבע זכאות לדיור חלופי/פיצוי חלף דיור חלופי יוכל הבנק לבחור על פי שיקול דעתו להעניק ללווה ו/או לממשכן אפשרות לשהייה נוספת בדירה או לפנות אותם לדיור חלופי או לתת להם פיצוי כספי חלף דיור חלופי. כמו-כן, ככל שינקטו על ידם הליכים משפטיים שידחו בסופו של יום, אך הביאו לעיכוב הפינוי מהדירה, תיחשב התקופה בה התנהלו הליכים אלו, כתקופת הדיור החלופי ותקווז מתקופת הדיור החלופי או מהפיצוי בגין דיור חלופי לה יהיו זכאים, אם יהיו זכאים.

הלווה ו/או הממשכן ידרשו להצהיר במעמד חתימת מסמכי ההלוואה אם הם הבעלים של דירה נוספת, המהווה מקום מגורים סביר להם ולבני משפחתם, וזאת בנוסף לנכס הנרכש ו/או הממושכן.

פרעון מוקדם

עפ"י סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, רשאי מי שקיבל מתאגיד בנקאי הלוואה לשם רכישת דירה או במשכונה, לפורעה לפני המועד שנקבע, תוך תשלום עמלות פירעון מוקדם שקבע נגיד בנק ישראל בצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיור) התשס"ב-2002.

באפשרותך להקדים ולפרוע את יתרת ההלוואה במלואה או בחלקה ובלבד שסכום הפירעון המוקדם יהיה לפחות 10% מסכום ההלוואה המקורי, או מיתרת ההלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל (הגבוה מביניהם) ובתנאי שתשולמנה עמלות ובתנאים כמפורט בדפי הסבר אלה.

העמלות לפרעון מוקדם כוללות את המרכיבים הבאים

עמלה תפעולית:

עמלה בסך 60 ₪ בגין העלות התפעולית של פעולת הפירעון, כאשר הסכום נקבע ע"י המפקח על הבנקים ומתעדכן מעת לעת. בהלוואה בריבית משתנה במט"י/מט"ח - אם נעשה הפירעון ביום שינוי הריבית תיגבה עמלה זו בלבד.

עמלת אי הודעה מוקדמת:

עמלה בשיעור של 0.1% מהסכום הנפרע (סכום הקרן הנפרעת בפרעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפרעון המוקדם).

עמלה זו לא תגבה, אם נמסרה לבנק הודעה מוקדמת בכתב של לפחות 10 ימים טרם ביצוע הפרעון, ובתנאי שהתשלום על חשבון הפרעון יתבצע בתום 10 ימים ממועד מתן ההודעה ועד 45 יום ממועד מתן ההודעה.

אי ביצוע הפירעון על פי הודעה שנמסרה, ימנע מסירת הודעה נוספת במשך 6 חודשים

קיימות מספר דרכים למתן הודעה על כוונה לפרוע בפרעון מוקדם, מלא או חלקי, את ההלוואה:

- (1) מסירת הודעה בכתב בסניף בו מתנהל חשבונך.
- (2) משלוח הודעה בדואר לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, אגף משכנתאות, קמפוס דיסקונט רחוב דיסקונט 1 בניין M קומה 6. רואים את ההודעה המוקדמת כמבוצעת ביום שנתקבלה בתאגיד הבנקאי, ובדואר רשום 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.
- (3) שליחת הודעה באמצעות פקס לסניף בו מתנהל חשבונך.

עמלת היוון בגין הפרשי ריבית:

עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת¹ לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הנמוכה מבין השתיים: הריבית עפ"י הסכם ההלוואה ביום ההקמה או הריבית הממוצעת הידועה ביום ההקמה (להלן: "ריבית להיוון").

כללי היוון

- (1) עמלה זו תיגבה אם שיעור הריבית הממוצעת נמוך משיעור ה"ריבית להיוון".
- (2) היה ושיעור הריבית הממוצעת גבוה משיעור ה"ריבית להיוון", אזי נוצר הפרש ריבית לזכות הלווה. במקרה זה, הפרש בזכות יקוזז מיתר מרכיבי עמלת פירעון המוקדם: עמלה תפעולית, עמלת אי הודעה מוקדמת, עמלת הפסד מדד ועמלת הפרשי שער, עד לביטול המוחלט.

- (3) בגין הלוואה בריבית קבועה יהווה התשלומים הנותרים עד תום תקופת ההלוואה.

- (4) בגין הלוואה בריבית משתנה: ריבית ההיוון תהא הנמוכה מבין השתיים: הריבית עפ"י הסכם ההלוואה ביום העמדת ההלוואה או הריבית הממוצעת הידועה ביום הקמת ההלוואה (לעניין זה יראו את הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון כריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה).

- ככל שהריבית הממוצעת ביום העמדת ההלוואה היא הנמוכה מבין השתיים, תיגבה עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת הידועה במועד הפירעון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון בהלוואה.
- ככל שהריבית עפ"י הסכם ההלוואה היא הנמוכה מבין השתיים, תיגבה עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת הידועה במועד הפירעון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית במועד שינוי הריבית האחרון בהלוואה.

¹ "ריבית ממוצעת" – הריבית האחרונה הידועה, שפרסם המפקח על הבנקים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן הלוואות מוכוונות, שנתנו תאגידים בנקאיים כפי שקבע המפקח; המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעות בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות.

- הלוואה ששיעור הריבית לגביה משתנה במשך תקופת ההלוואה ואינו ידוע בעת קבלת ההלוואה - יראו לצורך חישוב עמלת ההיוון, את יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע;
- אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו אחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר, לא תיגבה עמלת היוון;
- נעשה הפירעון ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה תפעולית בלבד.

(5) מסכום עמלת ההיוון בגין הפרשי ריבית ניתנות הנחות כדלהלן:

מועד ביצוע הפירעון המוקדם	הלוואות משלימות לזכאים	הלוואות ללא זכאים
עד שנה ממועד ביצוע ההלוואה	אין הנחה	אין הנחה
משנה עד שנתיים ממועד ביצוע ההלוואה	10%	אין הנחה
משנתיים עד שלוש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	20%	אין הנחה
משלוש שנים עד ארבע שנים ממועד ביצוע ההלוואה	30%	20%
מארבע שנים עד חמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	40%	20%
יותר מחמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	40%	30%

נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב עמלת ההיוון עבור הלוואות בריבית קבועה על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנותרה עד ליום הפירעון הסופי של ההלוואה. במקרה של הלוואות בריבית משתנה תחושב עמלת ההיוון על פי שיעור הריבית הממוצעת לתקופה שנותרה עד היום לפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

עמלת הפסד מדד (בהלוואה צמודת מדד)

בהלוואות צמודות למדד המחירים תגבה בנוסף לעמלות בסעיפים א', ב' ו-ג' עמלה בגובה הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב- 12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון. עמלה זו תיגבה רק אם הפירעון המוקדם יתבצע בין ה-1 ל-15 בחודש. כאשר הפירעון מתבצע במחצית השנייה של החודש, דייהנו מה-16 ועד ל-31 בחודש, הלווים פטורים מעמלה זו, אולם הפירעון המוקדם יתבסס על המדד הידוע.

עמלת הפרשי שער (בהלוואה צמודת מט"ח ו/או נקובה במט"ח)

עמלה בגובה הפרשי השער שבין שער מט"ח ביום בו בוצע הפירעון המוקדם לבין שער מט"ח שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. לעניין סעיף זה, יראו כיום עסקים כל יום בו נערך מסחר במט"ח בארץ או בחו"ל. עמלה זו תיגבה בהלוואות נקובות במט"ח ו/או הלוואות צמודות למט"ח, אם נתנה הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים

לתשומת ליבך קיימים מסלולי הלוואה בהם ניתן מראש פטור מלא מתשלום עמלת היוון הפרשי ריבית. פטור כאמור יינתן רק במידה והדבר מצוין במפורש במפרט התשלומים עליו חותם הלווה.

הוראות והבהרות נוספות

מובהר בזאת כי כספים שיתקבלו לחשבון ההלוואה ממכירת נכס בכינוס נכסים ו/או מקבלת כספי ביטוח חיים ו/או מכל סיבה אחרת, יחשבו כפירעון מוקדם חלקי או מלא של ההלוואה לכל דבר ועניין ויחייבו בתשלום עמלת פירעון מוקדם ככל שזו שחלה על ההלוואה.

הלוואות מכוונות : פטור מכל עמלה בגין פרעון מוקדם.

פרעון חלקי :

א. בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים ספציפיים (כגון קיצור תקופת ההלוואה על ידי פרעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי התאגיד הבנקאי לחשב את עמלת ההיוון בגין הפרשי הריבית (על פי הנוסחה) עבור ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפירעונים הוקדם.

ב. בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נותרה ללא שינוי, יחשב התאגיד הבנקאי את עמלת ההיוון בגין הפרשי הריבית (על פי הנוסחה) לפי החלק היחסי של ההלוואה, אשר נפרע בפרעון מוקדם.

לתשומת ליבך! במקרה של פירעון מוקדם חלקי על דרך של קיצור תקופה, עמלת הפרשי

ההיוון תהיה גבוהה מעמלת הפרשי ההיוון אותה גובה הבנק במקרה של פירעון מוקדם חלקי על דרך של הקטנת התשלומים התקופתיים .

להלן ריכוז עמלת פירעון מוקדם עפ"י סוגי ההלוואה :

העמלה שתגובה					מאפייני ההלוואה	
עמלת הפרשי שער	עמלת הפסד מדד	עמלת הפרשי היוון	עמלת אי הודעה מוקדמת	עמלה תפעולית	בסיס הצמדה	סוג הריבית
					צמודה למדד	קבועה – זכאות
	✓	✓	✓	✓	צמודה למדד	קבועה
✓		✓	✓	✓	צמודת מט"ח/ מט"ח	קבועה
		✓	✓	✓	לא צמודה	קבועה
	✓	✓(*)	✓	✓	צמודה למדד	משתנה צמודה למדד
✓		✓(*)	✓	✓	צמודת מט"ח/ מט"ח	משתנה (ליבור)
			✓	✓	לא צמודה	משתנה (פריים)
		✓(*)	✓	✓	לא צמודה	משתנה על בסיס אג"ח

(*) עמלת הפרשי היוון לא תגבה אם הפירעון המוקדם נעשה ביום שינוי הריבית ו/או אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש או ידועים אך התקופה משינוי לשינוי קצרה או שווה לשנה.

להלן דוגמא לחישוב עמלת היוון הפרשי ריבית לכל 1,000 ₪ החזר חודשי

ריבית להיוון	5.00%	4.50%	4.00%	3.50%	3.00%	
יתרת תקופה						
ריבית ממוצעת						
24	3.25%	412.33	295.57	177.98	59.54	-59.75
60	3.25%	2,319.02	1,670.35	1,010.66	339.74	-342.63
120	3.18%	8,394.54	6,186.57	3,905.72	1,549.21	-885.86
144	3.07%	12,205.10	9,215.91	6,109.27	2,879.82	-478.05
180	3.07%	17,646.69	13,381.83	8,909.78	4,218.81	-703.54
204	3.54%	15,876.08	10,715.24	5,272.25	-470.95	-6,533.66
240	3.54%	20,290.90	13,750.77	6,794.35	-609.56	-8,494.70
276	3.80%	20,009.64	12,078.95	3,573.80	-5,555.11	-15,361.71

פער ריבית לטובת הלווה : בתקופות בהן הריבית במשק עולה, דהיינו הריבית עפ"י ההסכם נמוכה מהריבית הממוצעת לפי בנק ישראל, יוצר פער ריבית לטובת הלווה. פער זה יתקזז כנגד שאר העמלות המרכיבות את עמלת הפירעון המוקדם עד לביטול המוחלט בלבד.

להלן פירוט רכיבי עמלת הפירעון המוקדם לפי סוגי ההלוואות :

עמלה תפעולית	עמלת אי הודעה מוקדמת (0.1% מהסכום הנפרע או 0.25% בהלוואות שאינן לדיור)	עמלת פער ריבית	עמלת מדד ממוצע (מחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים)	עמלת הפרשי שער
סוג ההלוואה	בכל המגזרים	בכל המגזרים	במגזר ההצמדה למדד המחירים לצרכן	במגזר ההצמדה למטבע חוץ
הלוואות מכוונות	אין	אין	אין	אין
הלוואות לא מכוונות (משלימה לזכאים והלוואה פרטית).	60 ש"ח	אם לא נמסרה הודעה מוקדמת של 10 ימים (או 30 ימים בהלוואות שאינן לדיור)	אם הריבית הממוצעת נמוכה מהריבית בהלוואה, הריבית קבועה בכל תקופת ההלוואה או שמועד שינוי הריבית הוא בתדירות של פחות מפעם בשנה.	אם לא נמסרה הודעה מוקדמת של 2 ימי עסקים.

הנתונים מעודכנים למאי 2013

פרעון חלקי : במקרה של פרעון חלקי רשאי הבנק לחשב את ההפסד הכלכלי שנגרם לו בגין התשלומים שמועד פרעונם הוקדם, או באופן יחסי לסכום שנפרע יחסית ליתרת ההלוואה כולה.

במקרה של סתירה בין המתפרסם לעיל לבין צו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיור) או נוהל בנקאי תקין 454, יקבע נוסח הצו, או כל חוק, או הוראת שעה כפי שיהיו בתוקף מפעם לפעם.

להלן דוגמאות הממחישות את שיעור עמלת הפרעון המוקדם בהלוואות דיור :

<u>סוג הלוואה :</u>		ריבית קבועה	ריבית משתנה לאחר ריבית משתנה מידי חצי שנה	ריבית משתנה לאחר ריבית משתנה מידי חצי שנה
		הצמדה למדד	הצמדה למדד	הצמדה למט"ח
סכום ההלוואה המקורי		100,000.00	100,000.00	100,000.00
תקופת ההלוואה המקורית (חודשים)		60	60	60
תקופה שנותרה עד למועד הפרעון הסופי (חודשים)		38	37	38
מועד מתן הוראה לפידיון מוקדם		בין 1 ל-15 לחודש	בין 16 ל-31 לחודש	בין 1 ל-15 לחודש
ניתנה הודעה מוקדמת של (ימים)		למעלה מ-10 ימים	פחות מ-10 ימים	פחות משני ימים
הסכום לפרעון		71,893.69	71,893.69	69,821.01
ריבית נומינלית עפ"י ההסכם		5.67%	5.67%	לא רלוונטי
ריבית ממוצעת		5.48%	5.48%	לא רלוונטי
עמלה תפעולית		60.00	60.00	60.00
עמלת הודעה מוקדמת		-	71.89	69.82
עמלה כלכלית (בגין הפרשי ריבית)*		214.69	81.88	-
עמלה בגין עליית מדד **		186.92	-	-
עמלה בגין הפרשי שער***		-	-	68.42
סה"כ עמלת פרעון מוקדם		461.62	213.78	198.25
* מחושב כהפרש בין :				
היוון זרם תשלומים לפי ריבית ממוצעת		72,108.45	72,238.33	
היוון זרם תשלומים לפי ריבית עפ"י הסכם ההלוואה		71,893.76	72,156.45	
** מחצית שיעור עליית המדד הממוצעת ב-12 חודשים		0.26%		
*** שיעור עליית המט"ח ביומיים שעוקבים ליום הפרעון המבוקש : 0.098%				

המסמכים הנדרשים לביצוע התהליך

על לקוח המבקש ליטול הלוואת משכנתא מהבנק לפתוח חשבון עובר ושב בבנק אלא אם בבעלותו חשבון קיים על שם אותן זהויות המבקשות את הלוואת המשכנתא.

מסמכים אישיים ואישורי הכנסה

תעודת זהות כולל ספח של כל מבקשי הבקשה והערבים, במידה ותדרשו להמציא ערבים.

אישורי הכנסות של כל מבקשי הבקשה והערבים.

שכירים - שלושה תלושי משכורת אחרונים, מקוריים.

עצמאים - שומת מס או מסמכי הגשה למס הכנסה בגין השנה האחרונה + אישור רו"ח לשנה הנוכחית.

בעלי שליטה בתאגיד:

א. תלוש שכר מהחברה בשלושת החודשים האחרונים + טופס 106 משנת המס קודמת. לחילופין ניתן להציג שומת מס שנה קודמת ואישור רו"ח / יועץ מס לשנה הנוכחית.

ב. דוחות כספיים מבוקרים של השנה החולפת ומאזן בוחן ו/או דו"ח רווח והפסד של השנה הנוכחית. במידה וקיימות הכנסות נוספות, יש לצרף אסמכתאות מקוריות.

דפי חשבון

תדפיסי כל חשבונות העו"ש ל- 3 חודשים האחרונים.

ברכישת נכס למגורים

חוזה מקורי לרכישת הנכס.

נסח עדכני מלשכת רישום המקרקעין/אישור זכויות מקורי ועדכני ממנהל מקרקעי ישראל / אישור זכויות מקורי ועדכני מחברה משכנת / אישור זכויות מגופים נוספים כגון מנהל אזרחי / ממונה על רכוש נטוש וכדומה.

בנייה עצמית ובהרחבה

תוכנית והיתר בניה מאושרים.

אישור מהנדס למצב בניה והעלויות.

נסח עדכני ו/או אישור זכויות בהתאם לדרישה ברכישת נכס למגורים כמפורט לעיל.

הלוואה במשכון דירת מגורים

נסח עדכני ו/או אישור זכויות בהתאם לדרישה ברכישת נכס מגורים כמפורט לעיל.

הנפקת תעודת זכאות של משרד השיכון

א. חסרי דירה:

תעודת נישואין.

אישור על תקופת שירות חובה בצה"ל ו/או תעודת שירות לאומי.

תעודת לידה (אם הילדים לא רשומים בספח תעודת זהות).

תצהיר אחים אחיות (מס' ת"ז, שנת לידה, וכתובת מגורים).

מסמכים נוספים בהתאם לדרישות משרד השיכון מעת לעת.

ב. בעלי דירה:

תעודת נישואין, אישור תקופת שירות ותעודת לידה כנ"ל.

חוזה דירה בבעלות או חוזה מכירת הדירה.

מסמכים נוספים בהתאם לדרישות המשרד השיכון מעת לעת.

שמאות

שמאות עדכנית באמצעות שמאי מרשימת השמאים שאושרו ע"י הבנק שתמסר לך. הבנק רשאי לחלוק על האמור בשמאות ולבצע בדיקות נוספות לפי שיקול דעתו.

מסמכים ופעולות שיש להמציא/להשלים/לחתום טרם מתן ההלוואה**כללי**

טופס בקשה, תדריך/הסבר ללווה, הסכם הלוואה, טופס נלווה לערבים (במידה ותדרשו להמציא ערבים), מפרט תשלומים, טופס עמלות, הוראה בלתי חוזרת חתומה ע"י הלווים, הוראת קבע, תשלום עמלת פתיחת תיק, אישור תשלום הון עצמי, טופס איסור הלבנת הון, נספחים לפי מסלולי ההלוואות.

ביטחונות

התחייבות לרישום משכנתא, ייפוי כוח נוטריוני, הודעת משכון חתומה ע"י הלווים ו/או בעלי הזכויות, תמצית עיון מרשם המשכונות/חברות, התחייבות עו"ד, תצהיר לוויים, בקשה לרישום הערת אזהרה, שטר משכנתא, ערבות חוק מכר + הסבה, מכתב החרגה, התחייבות עצמית.

מסמכים נוספים

ויתור זכויות הגנת הדייר, תצהיר מושבים, מכירה באמצעות ייפוי כוח, תצהיר רוכשים / ערבים לנכס נמצא מעבר לקו הירוק, תצהיר עמידר/חלמיש, מסמכים לגבי ביטוח.

מסמכים נוספים לזכאי משרד הבינוי והשיכון

תעודת זכאות מקורית, טופס מענקים, טופס הפחתה, טופס ריבית שוק וכל טופס אחר בהתאם להנחיות המדינה.

תוספות לביצוע

אישור על יתרת חוב מעודכן בעת סילוק הלוואה קודמת, אישור על תשלום / דיווח מס שבח ו/או מס רכישה, הערכת שמאי, אישור מהנדס על מצב בניה ו/או קבלות על תשלומים.

ביטוח

אישור ההלוואה יותנה ברכישת שני סוגי פוליסות ביטוח (אלא אם אישר הבנק בכתב אחרת) שיהיו בתוקף לאורך כל חיי ההלוואה תוך תשלום הפרמיה באופן סדיר:

1. ביטוח חיים (ריסק).
2. ביטוח מבנה הנכס.

הלווה רשאי לבצע ביטוחים אלה בכל חברת ביטוח או באמצעות כל סוכנות ביטוח בה יחפוץ (בכפוף לעמידה בדרישות הבנק להבטחת זכויותיו). כן רשאי הלווה לבצע ביטוחים אלה באמצעות סוכנות הביטוח "מרבית סוכנות לביטוח (1996) בע"מ" סוכנות לביטוח בבעלות מלאה של הבנק.

להלן עיקרי הדרישות והתנאים בביטוחים אלו.

ביטוח חיים (ריסק)

ביצוע ההלוואה מותנה בביטוח חיים (ריסק) של הלווים כך שבמקרה של פטירת אחד מהמבוטחים חו"ח תשלם חברת הביטוח לבנק את יתרת ההלוואה שזמן פירעונה טרם הגיע, כפי שתהיה בספרי הבנק בקורות מקרה הביטוח, כולל פיגורים בהחזרי ההלוואה וחייבים נוספים אם וככל שיהיו.

אישור קבלת הפוליסה יימסר לכם, ללא חיוב בהוצאות, מיד עם קבלתה בבנק, בתנאי שסכום הביטוח איננו נמוך מסכום ההלוואה כפי שיהיה בספרי הבנק בקורות מקרה הביטוח והוא צמוד למדד יוקר המחיה, או למט"ח בהתאם להלוואה, בתנאי שהפוליסה תשועבד לבנק כשהיא חופשית מכל שיעבוד אחר והבנק ירשם בה כמוטב בלתי חוזר יחיד, ובתנאי שחברת הביטוח תתחייב שלא לבטל את הפוליסה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך מראש ולהודיע לבנק מיד לשפטירת המבוטח מובאת לידיעתה, ולהעביר לבנק המוטב הבלתי חוזר לפני העברת המוטבים אחרים, את יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת אשר להבטחת פרעונה בוצע הביטוח.

אדם עם מוגבלות מקצרת חיים (כהגדרתה בחוק) המבקש הלוואה לשם מימון רכישת דירה יחידה או רכישת מגרש לשם בנייה עצמית או לשם מימון בנייה עצמית, זכאי לפנות לחברה מבטחת בבקשה לרכישת פוליסת ביטוח חיים עבור אדם עם מוגבלות מקצרת חיים, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998.

ביטוח מבנה הנכס

ביצוע ההלוואה מותנה בביטוח מבנה הנכס באחת משתי החלופות:

1. ביטוח לפי שווי הנכס, שווי להקמה מחדש (להלן: "שווי קימוס") בניכוי הקרקע - סכום הביטוח ייקבע על ידכם ובאחריותכם ועליכם לבדוק מעת לעת כי סכום זה תואם את שווי הנכס כאמור על מנת שלא ייווצר ביטוח בחסר (תת ביטוח).
2. **ביטוח בזיקה לגובה ההלוואה בלבד** (להלן: "ביטוח יתרת ההלוואה המשוערכת") - בחלופה זו, מכיוון שסכום הביטוח בד"כ נמוך משווי הנכס להקמה מחדש, הפיצוי הכספי יהיה בשיעור היחסי בין סכום הביטוח בפועל לבין השווי המלא של המבנה במועד כריתת חוזה הביטוח ובכך עלול להיווצר **ביטוח בחסר** כלומר פיצוי מופחת כאמור. חישוב סכום הביטוח יעשה על ידכם לפי הנחיות הפיקוח על הבנקים לפי גובה ההלוואה המשוערכת בניכוי ערך הקרקע ובתוספת של 20%.
3. ברכישה מקבלן חובת הביטוח היא מיום מסירת הדירה או מהיום בו התחייב הקבלן למסור את הדירה - המוקדם מהם.
4. באפשרות הלווה להגיש בקשה בכתב לקביעת מועד אחר לתחילת הביטוח, אולם אין הבנק מחויב לקבלה, והדבר נתון לשיקול דעתו.

הפוליסה שעונה על דרישות הבנק להבטחת החזר ההלוואה תשועבד לטובתנו כמוטב בלתי חוזר

יחיד ותכול סעיף ביטוח נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים. חידוש הפוליסה חייב להישלח אלינו לא יאוחר מ- 21 יום לפני תאריך תום תקופת הביטוח בפוליסה. במידה והפוליסה לא תתקבל, הבנק רשאי אך לא חייב לבצע ביטוח הנכס במקומכם באמצעות סוכנות הביטוח שבבעלותו או באמצעות כל סוכנות או כל חברת ביטוח אחרת ובסכום ביטוח בהתאם ליתרת ההלוואה המשוערכת בלבד כמוסבר לעיל.

ביטוח - המשך

כללי

1. אין צורך בביטוח בהלוואות שיתרתן במצטבר נמוכה מ- 30,000 ש"ח, או שבמהלך השנה תפחת מסכום זה.

מידע כללי על הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

הבנק מיידע ומבהיר בזאת ללווה כי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק") מעגנות את ההגנות להן זכאי לווה אשר רכש דירה ממי שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על ידי אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעת מכירתה. הוראות החוק מגדירות את זכויותיו השונות של לווה כאמור, לרבות הבטחת הכספים אשר שולמו על ידו למוכר בעבור הדירה. אם רכשתם דירה כאמור, חובת הקבלן המוכר להמציא לכם בטוחה עפ"י החוק ועליכם לוודא קבלתה של הבטוחה בסכום מקביל לסכום ההלוואה, ולהמציא לבנק מסמך הסבה לטובתו של הבטוחה שקיבלתם בנוסח המקובל על הבנק. בעת רכישה של דירה ממוכר המקבל מימון באמצעות הסכם ליווי פיננסי סגור אשר נחתם לאחר 1.6.08, על פי דין יש לשלם את התמורה למוכר לחשבון הליווי הפיננסי של הפרוייקט באמצעות שוברי תשלום המופקים ע"י הבנק הנותן את המימון לפרוייקט.

בהתאם להוראות בנק ישראל תאגיד בנקאי המלווה פיננסית פרוייקט מחויב לאמת לרוכש את מספר חשבון הליווי הפיננסי ושם הפרוייקט באמצעות פניה לסניף בו מתנהל החשבון הפיננסי, באמצעות מענה טלפוני או באתר האינטרנט של הבנק.

מידע ללקוח הנוטל הלוואה בריבית משתנה

לפי רישומנו ככל שבכוונתכם ליטול הלוואה באחד ממסלולי הריבית המשתנה, ריבית הפריים ו/או ריבית משתנה צמודה למדד להלן מידע בדבר הלוואות בריבית משתנה.
ריבית הפריים הינה ריבית החובה הבסיסית הנקבעת על ידי הבנקים ונהוגה בישראל במגזר הפיננסי כולו.
ריבית הפריים משתנה במקביל לשינוי הריבית על ידי בנק ישראל. ריבית הפריים מהווה בסיס לקביעת שיעורי הריבית בפיקדונות ובהלוואות אשר אינם צמודים למדד המחירים לצרכן או לשערי חליפין.

לתשומת ליבכם, שינוי בריבית הפריים ישפיע באופן ישיר על הריבית בהלוואתכם ויגרור שינוי בהחזר החודשי בהתאם לנוסחת הריבית שנקבעה במסמכי ההלוואה עליהם תחתמו. באם ריבית הפריים תעלה, יעלו ההחזרים החודשיים השוטפים בגין הלוואתם, ולהפך.

להלן טבלת עזר המפרטת את שינוי התשלום החודשי (שפיצר, תשלום קרן וריבית) הנובע משינוי בריבית ההלוואה במקטעים של 0.25%, בהיתן הלוואה בסך 100,000 ₪. כמו כן, מאפשרת הטבלה שלהלן בחינת השינוי לתקופות הלוואה שונות:

שנים	5	10	15	20	25	שנים	5	10	15	20	25
ריבית						ריבית					
6.75%	1,968	1,148	884	760	690	1.00%	1,709	876	598	459	376
7.00%	1,980	1,161	898	775	706	1.25%	1,720	886	609	471	388
7.25%	1,991	1,174	912	790	722	1.50%	1,730	897	620	482	399
7.50%	2,003	1,187	927	805	738	1.75%	1,741	908	632	494	411
7.75%	2,015	1,200	941	820	755	2.00%	1,752	920	643	505	423
8.00%	2,027	1,213	955	836	771	2.25%	1,763	931	655	517	436
8.25%	2,039	1,226	970	852	788	2.50%	1,774	942	666	529	448
8.50%	2,051	1,239	984	867	805	2.75%	1,785	954	678	542	461
8.75%	2,063	1,253	999	883	822	3.00%	1,796	965	690	554	474
9.00%	2,075	1,266	1,014	899	839	3.25%	1,808	977	702	567	487
9.25%	2,087	1,280	1,029	915	856	3.50%	1,819	988	714	579	500
9.50%	2,100	1,293	1,044	932	873	3.75%	1,830	1,000	727	592	514
9.75%	2,112	1,307	1,059	948	891	4.00%	1,841	1,012	739	605	527
10.00%	2,124	1,321	1,074	965	908	4.25%	1,852	1,024	752	619	541
10.25%	2,137	1,335	1,090	981	926	4.50%	1,864	1,036	764	632	555
10.50%	2,149	1,349	1,105	998	944	4.75%	1,875	1,048	777	646	570
10.75%	2,161	1,363	1,120	1,015	962	5.00%	1,887	1,060	790	659	584
11.00%	2,174	1,377	1,136	1,032	980	5.25%	1,898	1,072	803	673	599
11.25%	2,186	1,391	1,152	1,049	998	5.50%	1,910	1,085	817	687	614
11.50%	2,199	1,406	1,168	1,066	1,016	5.75%	1,921	1,097	830	702	629
11.75%	2,211	1,420	1,184	1,084	1,035	6.00%	1,933	1,110	843	716	644
12.00%	2,224	1,434	1,200	1,101	1,053	6.25%	1,944	1,122	857	730	659
						6.50%	1,956	1,135	871	745	675

יובהר כי הריבית המקסימאלית שנקבעה בטבלה שלעיל, הינה לשם הנוחות בלבד וכי תיתכן ריבית הגבוהה מריבית זו.
השפעת השינוי בריבית על גובה החזר ההלוואה, כפי שתוארה לעיל, מתקיימת גם בהלוואה בריבית משתנה צמודה למדד. הריבית בהלוואה משתנה בהתאם למנגנון קביעת הריבית הקבוע בהסכם ההלוואה. שינוי בריבית עשוי להשפיע על גובה החזר החודשי וזאת בנוסף להשפעת המדד המחירים לצרכן על גובה החזר.

לנוחותכם, מצי"ב גרפים המתארים את שינויי ריבית הפריים ואת שינויי הריבית הממוצעת בהלוואות צמודות מדד ב- 9 שנים האחרונות:



מקור נתוני הגרף שלעיל: אתר בנק ישראל.



מקור נתוני הגרף שלעיל: אתר בנק ישראל.

מילון מונחים

לנוחיותכם, להלן הסבר כללי ותמציתי של מונחים נפוצים להם תחשפו בעת תהליך הבקשה לקבלת הלוואה. אין לייחס לאמור פרשנות כלשהי מטעם הבנק ואין באמור כדי להוות תחליף לייעוץ משפטי.

טאבו / לשכת רישום מקרקעין	לשכת רישום מקרקעין (טאבו) הינה גוף ממשלתי בו מתנהל הרישום הרשמי של זכויות פנקסי המקרקעין. לשכת רישום המקרקעין מאפשרת לציבור הרחב לעיין ברישומי פנקסי המקרקעין על גבי תדפיס המכונה "נסח טאבו". בנוסף לזכות הבעלות (או החכירה) נרשמות בנסח זכויות נוספות במקרקעין אם קיימות כגון: שכירות, זיקת הנאה, עסקאות מקרקעין, החלטות בית משפט בנוגע למקרקעין, רישומי הערות אזהרה, עיקולים, הערות לטובת רשות העתיקות וכד'.
ממ"י – מינהל מקרקעי ישראל	מינהל מקרקעי ישראל הינו גוף ממשלתי המנהל חלק גדול מהמקרקעין במדינה, שבעלות מדינת ישראל וגופים ציבוריים-לאומיים כגון קרן קיימת לישראל, הסוכנות היהודית ועוד, ושאין רשומות בטאבו. פעמים רבות רישום הזכויות הפרטני מתבצע במינהל מקרקעי ישראל ולא בטאבו.
גורם משכן	גורם משכן הינו חברה קבלנית אשר הותר לה על ידי מדינת ישראל (מינהל מקרקעי ישראל) לערוך ספרי רישום מקרקעין על פרויקט שבנתה, ואשר טרם הושלמו בו הליכי הרישום בטאבו. ברוב המקרים כאשר על קרקע של המדינה או קרקע פרטית נבנה פרויקט ע"י חברה קבלנית, ניהול רישום הזכויות במקרקעין מבוצע ע"י הגורם המשכן. הגורם המשכן מטפל ברישום הזכויות על שם בעלי היחידות וכן בכל הרישומים לגבי המקרקעין כגון רישום הפרויקט בטאבו ובמינהל מקרקעי ישראל, הנפקת אישורי זכויות ומתן כתבי התחייבויות לבנקים.
רשות פיתוח	רשות הפיתוח הינה גוף המנהל את האדמות אשר הופקדו בידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים לאחר מלחמת השחרור וקרקעות אשר הופקעו עפ"י חוק. כיום נחשבות האדמות בבעלות רשות הפיתוח כחלק מאדמות המדינה והן מנוהלות על ידי מינהל מקרקעי ישראל.
רשם משכונות	רשם המשכונות הינו גוף ממשלתי, האחראי על רישום שיעבודים. כאשר לא ניתן לרשום את השיעבוד על המקרקעין (היינו: לרשום משכנתא), רשמים שיעבוד על הזכות החוזית של הלווה להירשם כבעלים של הנכס בעתיד. במקרה כזה נרשם השיעבוד (המכונה משכון) ברשם המשכונות על שמו של בעל הזכות.
אישור זכויות	אישור זכויות הינו מסמך המונפק ע"י מינהל מקרקעי ישראל או גורם משכן המפרט את הזכויות הרשומות לגבי נכס מקרקעין מסוים כגון: בעלי הנכס, שיעבודים, עיקולים שנרשמו לגבי הנכס וכדומה.
נסח טאבו	אישור זכויות רשמי המונפק על ידי לשכת רישום המקרקעין (טאבו) מכונה "נסח טאבו" או בקיצור "נסח" ומשמש לזיהוי נכס מקרקעין. כפי שפורט לעיל, בנסח רשומים בעלי הנכס, שיעבודים על הנכס, עיקולים, הערות אזהרה בדבר זכויות נוספות בנכס, חכירה, זיקת הנאה.
שטר מכר	מסמך רשמי המעיד על העברת זכויות במקרקעין. אם הוגש חתום ללשכת רישום המקרקעין יבצע רשם המקרקעין העברת זכויות.
בעלות	הזכות הראשונית במקרקעין. בעלי המקרקעין יכולים להשתמש במקרקעין ולמכור אותם כרצונם. על פי הפסיקה בעלות "טהורה" הינה רק זכות בעלות הרשומה על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין.
שכירות	הזכות להשתמש במקרקעין לזמן מוגבל (בד"כ זמן קצר).
חכירה	זכות שכירות לזמן העולה על חמש שנים. תקופת החכירה מוגדרת בהסכם החכירה. בהסכמים הנפוצים בישראל תקופת החכירה הינה ל- 49 שנים, 99 שנים, או 3 שנים (במגזר החקלאי). שכירות של למעלה מעשרים וחמש שנה, הינה "חכירה לדורות".
פרצלציה / חלוקה	פעולה לקביעת תחומה של קרקע שעדיין לא הוסדרה. חלוקתה של הקרקע לחלקות משנה מבוצעת ע"י מודד מוסמך ששמו נכלל ברשימת האדריכלים של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ואשר בעלי הקרקע שכרו את שירותיו לצורך זה. המטרה היא שבסופו של התהליך כל נכס (דירה או בית) יירשם ב"נסח" נפרד. בסיום הפרצלציה עובר רישום הזכויות על פי רוב באופן בלעדי ללשכת רישום המקרקעין. קוד מספרי לזיהוי נכס מקרקעין בישראל. שטחה של המדינה מחולק לגושים וכל גוש מחולק לחלקות/מגרשים.
מספרי גוש וחלקה	
צו רישום בית משותף ותקנון בית משותף	מסמך המגדיר את אופן רישום הזכויות בעת רישום בניין בית משותף. המסמך מגדיר את שטח הדירה, ההצמדות של הדירה (מחסן, חניה).
התקנון מגדיר את מערכת היחסים בין בעלי הזכויות במקרקעין בהיבט של שימושים אסורים, זכויות בניה, שמירה על אופי הבניין וכדומה.	
בטוחות מקרקעין	רישום משפטי של שיעבוד על נכס או על זכות, המבטיח כי בעל הבטוחה יוכל להיפער מאותו נכס/ זכות במקרה של הפרת הסכם ההלוואה.
שטר משכנתא	מסמך רשמי שבחתימה עליו משעבד בעל המקרקעין או החוכר את זכותו בקרקע ומכוחו נרשמת משכנתא לטובת הבנק, כבטוחה לקבלת הלוואה. משכנתא היא הבטוחה הטובה ביותר עבור הבנק.
התחייבות לרישום משכנתא	מסמך עליו חותם בעל הזכויות במקרקעין לטובת הבנק ובו מתחייב לרשום משכנתא לטובת הבנק. ההתחייבות ניתנת כאשר לא נרשמת משכנתא לטובת הבנק עם ביצוע ההלוואה. על יסוד כתב ההתחייבות ניתן לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק.
משכנתא מדרגה שנייה	משכנתא נוספת, שנרשמת על אותו נכס לטובת גורם אחר מלבד הבנק ודרגתה פחותה מזו של משכנתא בדרגה ראשונה. בעת מימוש הנכס, יקבל בעל המשכנתא בדרגה ראשונה את מלוא הסכום שבעל החוב חייב לו מתוך כספי המימוש, ורק לאחר מכן יקבל בעל המשכנתא מדרגה שניה את המגיע לו מהסכום הנותר.
פרי פסו	דרגה שווה. ניתן לשעבד מקרקעין לשני גורמים והשעבוד יכול להיעשות בדרגות שונות או בדרגות שוות. אם המשכנתא נרשמה בדרגה שווה לשני הגורמים (פרי פסו), בעת מימוש הנכס, החוב יפרע לכל אחד מהגורמים באופן יחסי לגובה החוב לכל אחד מהם.

הערה הנרשמת בספרי רישום המקרקעין לגבי נכס, על מנת להזהיר צדדי ג' המתעניינים בנכס כי קיימות זכויות נוספות בנכס, מעבר לזכות הבעלים. הערת האזהרה הנפוצה בהקשר הבנק היא הערה על כך שנעשתה עסקה וזכויות המוכר נמכרו למי שלטובתו רשומה ההערה. הערה נרשמת בד"כ בהקשרי משכנתא גם לזכות הבנק ומעידה על מימון שנתן הבנק לרוכש בעסקה.	הערת אזהרה
מסמך עליו חותם עו"ד של הלווה ובו הוא מתחייב למועד לרישום משכנתא לטובת הבנק או להמציא התחייבות לרישום משכנתא בתקופה הנקובה בהתחייבות.	התחייבות עו"ד
מסמך רשמי על פיו ניתן לרשום שיעבוד על זכויות, בין היתר זכויות בנכס מקרקעין כאשר הלווה לא רשום כבעלים של הנכס וכאשר לא ניתן לרשום משכנתא לטובת הבנק. רישום משכון זכויות נעשה באמצעות הגשת הודעת משכון לרשם המשכונות (ניתן לבצע את הרישום באמצעות הבנק (כרוך בעמלה) או באופן אישי במידה והלקוח בוחר לרשום עצמאית.	הודעת משכון
שיעבוד זכויות הלווה בנכס.	משכון רגיל
שיעבוד זכויות הן של הלווה בנכס כבטוחה לפרעון הלוואה (מכח ההסכם עם המוכר) והן של זכויות המוכר בנכס (מכח הסכם חכירה או הסכם עם הגורם המשכן) כבטוחה לפרעון ההלוואה.	משכון משולש
ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח הניתנת עפ"י חוק, ע"י מוכר דירה מיד ראשונה (בד"כ קבלן) לרוכש. בין היתר הערבות מבטיחה החזרת כל הכספים ששילם הקונה למוכר, על חשבון מחיר הדירה במקרה שהמוכר לא יכול להעביר לקונה חזקה ובעלות או זכות אחרת בדירה, מחמת עיקול, צו כינוס נכסים, צו פירוק שניתנו כנגד המוכר או נגד בעל המקרקעין.	ערבות חוק מכר
הסכמה של בנק או חברת הביטוח שהפיקו את ערבות חוק המכר כי במקרה של מימוש הערבות הכספים יועברו לטובת הבנק שהעמיד הלוואה לקונה.	הסבת ערבות
מכתב המוצא ע"י בעל השעבוד, שלפיו הוא מסכים כי חלק ספציפי מאותו הנכס המשועבד לו, אינו נכלל בשעבוד.	מכתב החרגה
מסמך המונפק ע"י בעל שעבוד קודם בנכס (בד"כ גוף מממן כבנק או חברת ביטוח) ובו מצוין כי אם תשולם לו עד התאריך הנקוב במכתב יתרת החוב המפורטת, לא תהיה לו התנגדות להסרת השעבוד הרישום לטובתו מהנכס.	מכתב כוונות
הסכם המגדיר את גובה ותנאי מסגרת האשראי שמוכן הבנק להעמיד ללווה בכפוף לקבלת בטחונות לשביעות רצונו.	הסכם מסגרת
הסכם המגדיר את סכום ותנאי ההלוואה שיעמיד הבנק ללווה מתוך המסגרת שאושרה ללווה.	הסכם משיכה ממסגרת
יפוי כח הנחתם בפני נוטריון המאשר את חתימות מייפי הכח. יפוי הכח נועד לאפשר לבנק ו/או לגורם אחר, לפעול ולבצע פעולות שונות בנוגע לנכס לרבות רישומו על שם הלווים יחד עם רישום שעבוד לטובת הבנק.	יפוי כח נוטריוני
אישור ממוכר הנכס על תשלום שביצע הקונה למוכר ממקורות עצמיים של הקונה.	אישור על תשלום הון עצמי
טופס עליו חותם בן הזוג של המוכר או הרוכש בו מצהיר כי אין לו זכויות בנכס ולא תהיה לו כל טענה כלפי השעבוד הנרשם לטובת הבנק.	ויתור זכויות בן זוג
החזר קרן וריבית בהלוואה מבוצע בתשלומים חודשיים כאשר רכיב הריבית בתשלומים הראשונים גבוה מרכיב הקרן.	לוח שפיצר
במשך תקופה מוגדרת בהסכם ההלוואה משולם החזר רק בגין הריבית בהלוואה ותשלום הקרן נדחה לתום התקופה ומשולם בתומה.	גרייס
במשך תקופה מוגדרת בהסכם ההלוואה לא משולם החזר כלשהו על חשבון ההלוואה ובתום התקופה משולמת הקרן והריבית בתשלום אחד.	בולט
טופס בו מדווח עוסק מורשה (לקוח עצמאי) על הכנסתו לרשויות המס. פירוט הנתונים העיקריים בשומה כולל : מחזור עסקי, הכנסת הנישום החייבת במס, ותשלומי המיסים שמועברים לרשויות המס.	שומת מס
מס המוטל על רוכש נכס מקרקעין לפי שיעור הקבוע בחוק.	מס רכישה
מס המוטל על מוכר נכס מקרקעין בגין הרווח שהפיק, בשל עליית שווי של הנכס בהשוואה למועד רכישתו.	מס שבח
החלפת הנכס המשמש כבטוחה להלוואה, בנכס אחר תוך רישום שיעבוד חדש להבטחת ההלוואה על הנכס החדש.	גרירת הלוואה