

# נספח להסכם הלוואה שנעשה ונחתם-הלוואה צמודה למדד

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

מספר לווה: \_\_\_\_\_ מספר בקשה: \_\_\_\_\_

בין: \_\_\_\_\_ (להלן: "הבנק") מצד אחד

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ אחד העם 9 תל-אביב

לבו: \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד יקראו להלן: "הלוואה" - מצד שני,

הואיל והלוואה הנו הבעלים ו/או חוכר ו/או רכש ו/או עומד לרכוש מאת \_\_\_\_\_ (להלן: "המוכר") לפי הסכם מיום \_\_\_\_\_

זכות בעלות או זכות חכירה או זכות חכירת משנה או זכות חוזית אחרת רשומה או בלתי רשומה בנכס הידוע כגוש 1 \_\_\_\_\_

חלקה-1 \_\_\_\_\_, גוש-2 \_\_\_\_\_ חלקה-2 \_\_\_\_\_, גוש-3 \_\_\_\_\_ חלקה-3 \_\_\_\_\_, הנמצאת בישוב \_\_\_\_\_ רחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ובו \_\_\_\_\_ חדרים בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר.

הנכס הנ"ל לרבות כל הזכויות הקיימות בו ו/או שיהיו קיימים בו לרבות זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות הנבועות מהנכס או

שקשורות אליהן וכאמור בסעיף 1 למסמך תנאים מיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות (להלן: "תנאים מיוחדים להסכם הלוואה") (להלן: "הנכס"), משועבדות לטובת הבנק (כתובת עתידית למשלוח הודעות לפי כתובת הנכס לעיל החל מ- \_\_\_\_\_.

והואיל והלוואה ביקש מאת הבנק לאשר לו הלוואה או מספר הלוואות בסך כולל של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "ההלוואה") למטרה/ות כמפורט מטה.

והואיל והבנק מסכים לתת ללווה הלוואה בסך האמור להלן ובתנאים המפורטים להלן ובהסכם ההלוואה.

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מנספח זה

2. להלן הרכב הסכומים של ההלוואה שיפרעו כמפורט להלן:

א. מסלול צמוד בריבית קבועה-

סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_) מתוך ההלוואה ינתן לתקופה של \_\_\_\_\_ חודשים וישא ריבית בשעור של \_\_\_\_\_ % לשנה. (\_\_\_\_\_% ריבית מתואמת לשנה). בהתחשב בהוצאות הנלוות, העלות האפקטיבית הינה \_\_\_\_\_ %.

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 6 בתנאים המיוחדים להסכם הלוואה.

הריבית הנ"ל מורכבת מעוגן בשיעור \_\_\_\_\_ % ובניכוי/תוספת מרווח מהעוגן בשיעור \_\_\_\_\_ %.

הלוואה תנתן לשם מטרה: \_\_\_\_\_.

ב. מסלול צמוד בריבית משתנה

סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_) מתוך ההלוואה ינתן לתקופה של \_\_\_\_\_ חודשים וישא ריבית בשעור של \_\_\_\_\_ אחוזים לשנה. (\_\_\_\_\_% ריבית מתואמת לשנה). בהתחשב בהוצאות הנלוות, העלות האפקטיבית הינה \_\_\_\_\_ %.

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 6 בתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות וכן יחולו עליו התנאים המפורטים בתוספת \_\_\_\_\_ להסכם הלוואה.

הריבית הנ"ל מורכבת מעוגן בשיעור \_\_\_\_\_ % ובניכוי/תוספת מרווח מהעוגן בשיעור \_\_\_\_\_ %.

הלוואה תנתן לשם מטרה: \_\_\_\_\_.

ג. מסלול בריבית פריים

סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_) מתוך ההלוואה ינתן לתקופה של \_\_\_\_\_ חודשים וישא ריבית בשעור \_\_\_\_\_ % לשנה (\_\_\_\_\_% מתואמת לשנה) וכמפורט בתנאים הנוספים בתוספת \_\_\_\_\_ להסכם הלוואה.

בהתחשב בהוצאות הנלוות, העלות האפקטיבית הינה \_\_\_\_\_ %.

הריבית הנ"ל מורכבת מעוגן בשיעור \_\_\_\_\_ % ובניכוי/תוספת מרווח מהעוגן בשיעור \_\_\_\_\_ %.

הלוואה תנתן לשם מטרה: \_\_\_\_\_.

3. א. סכום הלוואה הנקוב בסעיף 2 לעיל ויתרת הלוואה/ות הקיימות המובטחות על ידי הנכס, ככל שקיימות, לא יעלה על \_\_\_\_\_ אחוזים משווי הנכס, לפי הנמוך מבין האפשרויות הבאות - על פי שמאות שתומצא לבנק לשביעות רצונו ו/או מסך התמורה על פי הסכם לרכישת הנכס ו/או מסך עלויות הבנייה (במקרה של בנייה עצמית) ו/או מכל אסמכתא אחרת או נוספת לשביעות רצונו של הבנק, ובכל מקרה הלוואה לא תעלה על \_\_\_\_\_ ש"ח.

בכפוף לאמור לעיל בהתייחס להלוואה ובהתאם לקבוע בסעיף 3 (א) לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה, מוסכם על הצדדים כי הלוואה תינתן ללווה בהתאם לשיעורים ולמועדים המפורטים להלן:

ב. על אף האמור לעיל, מוסכם על הצדדים, כי הלוואה תינתן ללווה בהתאם לשיעורים ולמועדים המפורטים לעיל, רק בהתקיים התנאים המצטברים שלהלן:

1. מתן הלוואה בהתאם לשיעורים ולמועדים האמורים לעיל, כפוף להמצאת כל המסמכים והביטחונות, בהתאם לתנאי הסכם הלוואה (כהגדרתו בתנאים המיוחדים), כפי שיידרשו על ידי הבנק ולשביעות רצונו.

## נספח להסכם הלוואה שנעשה ונחתם-הלוואה צמודה למדד-המשך

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

מספר לווה: \_\_\_\_\_

מספר בקשה: \_\_\_\_\_

(להלן: "הבנק") מצד אחד,

בין: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ אחד העם 9 תל-אביב

לבין: \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד יקראו להלן: "הלוואה" - מצד שני,

2. תנאי למתן הלוואה בסכומים ובמועדים האמורים לעיל, הנו פנייה בכתב של הלווה לבנק בסמוך לפני מועד מתן הלוואה או כל חלק ממנה, ובכל מקרה לא פחות משבעה ימי עבודה לשם אשרור האמור.

1. בכפוף לעמידת הלווה בכל תנאי הסכם הלוואה, הלווה יהיה זכאי לקבל את הלוואה עד ליום ה- \_\_\_\_\_ (להלן: "תום המועד לביצוע הלוואה"). מובהר כי בתום המועד לביצוע הלוואה, יבוטל באופן אוטומטי חלק הלוואה שטרם בוצע והלווה לא יהיה זכאי לקבלו.
4. בסיס לקביעת שיעור ריבית  
1. בכל סוגי הלוואות (למעט חלק מהלוואות זכאות), שיעור הריבית הנ"ל מורכב מבסיס לקביעת שיעור ריבית אובייקטיבי חיצוני (להלן: "העוגן") וממרווח.  
2. שיעור העוגן כהגדרתו להלן ובמסמכי הלוואה, עשוי להשתנות וייקבע ביום ביצוע הלוואה.  
להלן שיעור העוגן בכל מסלול הלוואה:  
א. בהלוואות שיקליות לא צמודות בריבית משתנה העוגן מבוסס על ריבית הפריים הנקבעת ע"י הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ובהתאם לקבוע בתוספת להסכם הלוואה.  
שינוי העוגן יהיה בהתאם לקבוע בתוספת להסכם הלוואה.

- ב. בהלוואות צמודות למדד בריבית קבועה המבוצעות בחלקים ובהלוואות צמודות למדד בריבית משתנה, העוגן נקבע לפי שיעור הריבית הקבועה בגין אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים במגזר צמוד מדד, לתקופת הלוואה או לתקופה המקבילה לתקופת שינוי הריבית או הקרובה אליה ביותר, בהתאם לעניין, המתפרסם בטבלת המידע שמפרסם בנק ישראל פעם בחודש ב"דוח חודשי על הלוואות לדירור - מידע על הריבית" "לוח 01 - אשראי שניתן במהלך החודש למטרת מגורים לפי תקופה לפירעון, שיעור המימון (LTV) ושיעור ההחזר מהכנסה - מגזר צמוד מדד" של סה"כ בנקים נותני משכנתאות.  
מובהר כי הנתונים בטבלת המידע מפורסמים במונחים אפקטיביים, ולשם קביעת העוגן, הבנק יחשבם במונחים נומינליים שנתיים, כך שעשוי להיות שוני בין הנתון המופיע בטבלת המידע לבין נתוני הלוואה לגבי שיעור העוגן.  
יהיה ותפורסם טבלת המידע בתדירות שונה או באופן שונה, ייקבע העוגן לפי הטבלה שתפורסם, בשינויים המחויבים.  
לא פרסם בנק ישראל את טבלת המידע פעם בחודש, מכל סיבה שהיא, ייקבע העוגן לפי שיעור הריבית הממוצעת, כהגדרתה בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדירור), התשס"ב 2002, או כל צו אחר שיבוא להחליפו או לתקנו, בגין הלוואות לתקופה המקבילה לתקופת הלוואה, או הקרובה ביותר לתקופה המקבילה (להלן: "ריבית הצו") האחרון הידוע שבתוקף שהתקבל מבנק ישראל לפני מועד שינוי הריבית. לא נקבעה הריבית הצו כאמור, מכל סיבה שהיא, ייקבע העוגן על ידי הבנק בהתייעצות עם מומחים שייקבעו על ידו.  
שיעור העוגן לכל אחד מהחלקים הנוספים/התקופות הנוספות לאחר החלק הראשון/התקופה הראשונה, יחושב בהתאם לשיעור העוגן האחרון הידוע שבתוקף שהתקבל מבנק ישראל לפני מועד הביצוע הנוסף/שינוי הריבית.

5. בהלוואות המבוצעות בחלקים - שיעור הריבית יחושב לכל חלק נוסף לאחר החלק הראשון, בהתאם למרווח מהעוגן כפי שהמרווח נקבע בעת ביצוע החלק הראשון של הלוואה. (למעט במקרה של הלוואה בריבית קבועה בה החלק הנוסף נלקח עד ליום \_\_\_\_\_ שאז חלק זה יינתן בהתאם לשיעור הריבית של החלק הראשון של הלוואה).

6. הלווה נותן בזה הוראות בלתי חוזרות לשלם את כספי הלוואה ל: \_\_\_\_\_
7. הלווה מצהיר כי חזר, לפרוע את הלוואה ב- \_\_\_\_\_ בכל מועד פירעון.
8. מובהר כי אם קיימת "תוספת להסכם הלוואה" (להלן: "התוספת"), תנאיה יגברו על האמור בתנאים המיוחדים להסכם הלוואה או במסמך אחר לעניין מסלול הלוואה, ככל שהוראות התוספת סותרות את האמור בתנאים המיוחדים להסכם הלוואה או במסמך האחר כאמור לעיל. בכפוף לאמור לעיל, כל הקבוע בתנאים המיוחדים להסכם הלוואה, או במסמכי הלוואה יחול גם על הקבוע בתוספת.

9. אופן חישוב הריבית

"שיטת שפיצר" - פירעון קרן וריבית בתשלומים שווים ורצופים, על בסיס חישוב של 30 יום בחודש ו-360 יום בשנה.

#### חישוב הריבית

- א. בהלוואות בשיטת שפיצר תחושב הריבית באופן הבא -
1. מתאריך מתן ההלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין כמפורט בס' 5 לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות ועד למועד פירעונה הסופי של ההלוואה לפי לוח הסילוקין, הריבית, בשיעור שנקבע להלוואה (להלן: "הריבית"), תחושב על בסיס 30 יום בחודש ו-360 יום בשנה. ריבית כאמור תפרע כחלק מתשלומי הקרן והריבית לפי שיטת שפיצר.
  2. הריבית עבור תקופת הביניים (כהגדרת מונח זה בסעיף 4 לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות) וההתחשבות בגינה, יהיו כמפורט בס' 4 א. לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות.
- ב. בהלוואות בהן הוסכם כי הריבית תשולם על ידי הלווה לבנק בתשלומים חודשיים ורצופים וקרן ההלוואה תשולם באופן חד פעמי יחד עם תשלום הריבית האחרון של ההלוואה, בהתאם ללוח הסילוקין שיוכן על ידי הבנק, תחושב הריבית באופן הבא:
1. מתאריך מתן ההלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין כמפורט בס' 5 לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות ועד למועד פירעונה הסופי של ההלוואה לפי לוח הסילוקין, הריבית, בשיעור שנקבע להלוואה, תחושב על בסיס 30 יום בחודש ו-360 יום בשנה.
  2. הריבית עבור תקופת הביניים (כהגדרת מונח זה בסעיף 4 לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות) וההתחשבות בגינה, יהיו כמפורט בס' 4 א. לתנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות.
- ג. בהלוואות כאמור בסעיפים א. ו-ב. לעיל, בריבית משתנה, ייחשב הבנק מחדש, עם כל שינוי בשיעור הריבית, בהתאם לקבוע בהסכם הלוואה. את סכום התשלומים הנוותרים על חשבון קרן ההלוואה ו/או הריבית החדשה עליה. בהלוואות בריבית משתנה על יסוד הריבית הבסיסית (הידועה גם כריבית הפריים), כאשר השינוי בשיעור הריבית חל במהלך תקופת תשלום כלשהו, ייעשה חישוב מתוקן של התשלום הראשון שלאחר השינוי, בהתאם לתקופה בה היה בתוקף כל אחד משיעורי הריבית הבסיסית הרלוונטיים. חלו מספר שינויים בשיעורי הריבית הבסיסית, במהלך תקופת תשלום כלשהו, יפעל הבנק כאמור ביחס לכל אחד מהשינויים.
- ד. פרעון מוקדם
- במקרה של פירעון מוקדם מלא או חלקי, בהתאם להוראות התנאים המיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות, תחושב הריבית עבור התקופה שבין המועד הקבוע בלוח הסילוקין לפירעון התשלום ששולם בסמוך לפני המועד בו בוצע הפירעון המוקדם, לבין המועד בו בוצע הפירעון המוקדם, לפי מספר הימים המדויק בתקופה זו, לחלק במספר הימים המדויק בשנה הרלוונטית, כפול שיעור הריבית שנקבע להלוואה.

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

מספר לווה: \_\_\_\_\_ מספר בקשה: \_\_\_\_\_

בין: \_\_\_\_\_ הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ אחד העם 9 תל-אביב (להלן: "הבנק") מצד אחד, לבין: \_\_\_\_\_ ת"ז: \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד יקראו להלן: "הלווה" - מצד שני,

10. שיעור ריבית הפיגורים ומנגנון ההצמדה - גילוי נאות

בלי לגרוע מזכות הבנק להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתאם לאמור בהסכם ההלוואה, כל סכום מתשלומי ההלוואה שלא ישולם על ידי הלווה ו/או הערבים במועד הפירעון, יישא ריבית פיגורים בשיעור הנמוך מבין הבאים:

\* ריבית פיגורים בשיעור המקסימלי שיהיה קבוע בדין מעת לעת להלוואה המובטחת במשכנתא על דירת מגורים, שכיום הינו השיעור הממוצע של ריבית הפריים בשלושת הבנקים הגדולים בתוספת 6.5% לשנה, כפי שמפורסם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר מפעם לפעם. נכון למועד כתב זה ריבית הפיגורים כאמור הינה \_\_\_\_\_% לשנה. (ריבית מתואמת \_\_\_\_\_% לשנה).

\* ריבית מירבית שהיא ריבית בשיעור הריבית הבסיסית בצירוף תוספת הסיכון המירבית ובצירוף תוספת ריבית חריגה, בשיעורים הגבוהים ביותר הקבועים בבנק. הריבית המירבית מפורסמת על ידי הבנק מעת לעת. נכון למועד כתב זה, הריבית המירבית למטבעי ישראל הינה בשיעור הריבית הבסיסית \_\_\_\_\_% לשנה, בצירוף תוספת סיכון מירבית \_\_\_\_\_% לשנה ובצירוף תוספת ריבית חריגה \_\_\_\_\_% לשנה. שיעור הריבית הכוללת \_\_\_\_\_% לשנה (ריבית מתואמת \_\_\_\_\_% לשנה).

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 קלנדרי, או מדי כל תקופה אחרת בכפוף להוראות כל דין, עליה יודיע הבנק ללווה.

אשר לסעיף 16 להסכם ההלוואה-מובהר כי ריבית הפיגורים המחושבת במשך החודש כאמור בסעיף זה, תתווסף ותצטרף בסוף כל רבעון קלנדרי לסכום הפיגור ותישא אף היא ריבית פיגורים כאמור לעיל, וחשבון הלווה ו/או הערבים יחויב בהתאם.

11. ביטוח חיים - בסעיף 14 ב בתנאים המיוחדים להסכם ההלוואה יתווסף סעיף קטן 7 כדלהלן:

סעיף 14 ב (7) - אם הלווה הנו "אדם עם מוגבלות מקצרת חיים" כהגדרתה בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, והוא עומד בתבחינים השונים שנקבעו במסגרתו, אזי הלווה יהיה רשאי להמציא פוליסת ביטוח חיים בהתאם להוראות חוק זה.

"אדם עם מוגבלות מקצרת חיים" כהגדרתה בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות הנו אדם עם מוגבלות שאקטואר ממונה (כהגדרתו בחוק הנ"ל) הכיר במוגבלות שיש לו ככזו שעלולה לקצר את תוחלת חייו לעומת תוחלת חיים ממוצעת בתקופה העולה על שלוש שנים, ובלבד שהאקטואר הממונה קבע שתוחלת החיים של האדם עם המוגבלות עולה על חמש שנים - או כל הגדרה שתבוא במקומה.

הלווה: 1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

הבנק: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

הערבים: 1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_