

**בנק דיסקונט לישראל בע"מ. סמטת בית השואבה 16 תל אביב 65814**  
**ת.ד. 2844 תל אביב 61027 מוקד שירות לקוחות 2009\* או 1-700-70-2222**

לקוחות נכבדים,

אנו מודים לכם על פנייתכם לבנק דיסקונט לישראל בע"מ.  
לנוחותכם, ריכזנו עבורכם את המסמכים אותם תידרשו להציג בפני נציג הבנק לבחינת אישור  
הלוואת משכנתא המבוקשת על ידכם.

על מנת לסייע בידינו לאשר ההלוואה באופן המהיר ביותר, מומלץ כי תביאו את המסמכים  
המפורטים לפגישה שנקבעה עבורכם עם יועץ המשכנתאות. על המסמכים להיות מקוריים.  
לידיעתכם, ניתן להפיק טופס בקשה לקבלת הלוואה באתר האינטרנט של הבנק ולהגישו בסניף  
הסמוך למקום מגוריכם. רשימת סניפי הבנק מופיעה באתר.

לתשומת ליבכם, ניתן לעיין ב"תדריך ללווה" המופיע אף הוא באתר האינטרנט של הבנק.  
לידיעתכם, באם תאשר ההלוואה, תידרשו להמציא לצורך ביצועה מסמכים נוספים (שמאות,  
בטחונות וכו') אשר יפורטו לאחר האישור.

נציין כי הבאת מלוא המסמכים אינה תנאי להוצאת אישור עקרוני כמשמעו בנוהל בנקאי תקין,  
אך הינה מומלצת מאוד הואיל ותזרז במידה ניכרת את הטיפול באישור ההלוואה.

**א. כללי:**

להלן פירוט המסמכים הכלליים הנדרשים בתיק ההלוואה:  
תעודות זהות (כולל ספח פרטים אישיים) של כל הלווים והערבים.  
תדפיסי כל חשבונות הבנק שברשות הלווים ל-3 החודשים הקודמים למועד בקשת ההלוואה  
(לא יתקבלו דפי חשבון המופקים מהאינטרנט).  
תעודת זכאות (לזכאי משרד השיכון)..

חוזה הרכישה על כל נספחיו.  
אישור זכויות / נסח טאבו (שהופק עד לחודש טרם הגשת בקשת ההלוואה).  
באם הנכס רשום הן בחברה משכנת והן במינהל מקרקעי ישראל, יש לצרף הן אישור  
זכויות מינהל מקרקעי ישראל והן אישור זכויות מהחברה המשכנת.  
באם הנכס אינו רשום כיחידה נפרדת, יש לצרף הסכם שיתוף, תשריט המאפשר זיהוי  
הנכס בחלקה ומפרט חלוקה.

באם הנכס רשום הן בטאבו והן בחברה משכנת, יש לצרף אישור זכויות מהחברה  
המשכנת וכן נסח טאבו עדכני (כמפורט לעיל).

במידה ומתבקש אישור הלוואה לבניה עצמית יש לצרף:

- 1) שמאות שתיערך ע"י שמאי מרשימת שמאי הבנק (רשימת שמאים תימסר ע"י הסניף)  
ומפרטת את שלבי הבניה השונים.
- 2) אישור מהנדס על שלב הבניה בפועל (באם החלה).
- 3) היתר בניה בתוקף (ככל וקיים).
- 4) פירוט בדבר צורכי המימון בשלבי הבניה שונים.

במידה ומדובר במימון חוזה פיתוח ממינהל מקרקעי ישראל, יש להמציא את חוזה הפיתוח  
וכן שובר התשלום למינהל מקרקעי ישראל. באם ההלוואה מתבקשת למימון רכישה מחברה  
"מאכלסת" אזי יש לצרף נספח הנחה לחוזה המכר.

באם מדובר בעסקה המתבצעת אל מול כונס נכסים או מנהל עיזבון או שאחד הלואים או המוכרים הינו קטין או מיוצג ע"י אפוטרופוס, יש להציג הן את צו המינוי והן את החלטת הערכאה המשפטית המוסמכת המאשרת ביצוע העסקה ואת קבלת ההלוואה.

באם לאחד מיחדי הלווה משכנתא קיימת בבנקים אחרים, אזי יש להציג תדפיס יתרות ופירוט תשלומים ל 24- החודשים האחרונים. להלוואות שאינן בגדר הלוואות משכנתא ניתן לצרף אישור יתרות ללא תדפיס תשלומים.

באם העסקה בוצעה ע"י נאמן, יש להמציא לבנק את כתב הנאמנות ודיווח הנאמן למס שבת. במקרים חריגים, באם העסקה נערכת באמצעות יפויי כוח, בין אם מצד המוכרים או מצד הרוכשים, אזי יש להציג יפויי הכוח המקוריים בפני יועץ המשכנתאות, וזאת לצורך אישור נוסחם ע"י הבנק.

## **ב. פירוט המסמכים הנדרשים בהתאם לאופי העסקתכם:**

שכיר:

שלושה תלושי משכורת אחרונים.

- בכל מקרה בו ותק הלווה במקום העבודה נמוך מ 12-חודש, יש להמציא תלוש שכר אחרון ממקום עבודה קודם.
- אסמכתאות להכנסה ממקורות נוספים, ככל שישנה (באם משכ"ד - חוזה שכירות בתוקף + אישור זכויות לבעלות הלווה בנכס).
- שכיר בעל עניין בחברה - יתווספו מאזן חברה מבוקר ושומת מס.

עצמאי:

שומת מס לשנת המס האחרונה (באם טרם הוגשה, יש לצרף שומת המס האחרונה שהוגשה ואישור רו"ח להכנסת השנה האחרונה ומועד הגשת השומה החזוי לשלוש שנים (המס).  
אישור רוה"ח / יועץ מס על ההכנסות לשנת המס הנוכחית (ניתן להדפיס את נוסח האישור ישירות מאתר האינטרנט).  
אסמכתאות להכנסה ממקורות נוספים (באם משכ"ד - חוזה שכירות בתוקף + אישור זכויות לבעלות הלווה בנכס).

חברה:

תזכיר (ככל הקיים) תקנון ותעודת התאגדות.  
אישור עו"ד לקיום התאגיד, שמו ומספרו ולמו"ח בשם התאגיד.  
דוחות כספיים מבוקרים לשנה קודמת.  
מאזן בוחן לשנה נוכחית ודוחות מע"מ.  
דו"ח רוה"ח לשנה הנוכחית.  
העתק תעודת זהות של בעלי השליטה ומורשי החתימה בתאגיד.

## **ג. בנוסף למסמכים הנ"ל, הנכם מתבקשים להגיש את המסמכים הבאים בהתאם לאופי העסקה:**

גרירת הלוואה:

העתק חוזה מכירת הנכס, ממנו גוררים את המשכנתא.

מחזור הלוואות מבנק אחר:

דו"ח התנהלות המשכנתא לשנתיים האחרונות.  
דו"ח יתרות עדכני לסילוק.

**ד. במקרה של הנפקת תעודת זכאות יידרשו, בנוסף למסמכים שפורטו לעיל, אף המסמכים הבאים:**

תעודת לידה של ילדי המבקשים (במידה והילדים אינם רשומים בספח תעודת הזהות).  
תעודת נישואין (לזוגות שבהליכי נישואין - בתנאי שמדובר ב 3 -חודשים קודם לחתונה. ניתן לחלופין להמציא אישור הרבנות על פתיחת תיק נישואין).  
אישור על שירות סדיר בצה"ל מקצין העיר או אישור על שירות לאומי מאגודות שהוכרו לכך (ככל הקיים).  
פרטי אחים או אחיות של המבקשים המתגוררים בארץ, הכוללים את הפרטים הבאים:  
שם פרטי ושם משפחה, מספר תעודת זהות, כתובת מלאה, שנת לידה.  
לעולים חדשים - תעודת עולה.  
מסמכים נוספים בהתאם לדרישות משרד השיכון, ככל שיידרשו.

**מובהר בזאת כי:**

מסמכים נוספים יכול ויידרשו בהתאם לנתוני הלווה ואופי העסקה.  
קבלת ההלוואה מותנית בהגשת בקשה ואישורה הפרטני ע"י הבנק לפי שיקול דעתו הבלעדי.

אין במידע זה משום הצעה למתן אשראי.

אין במסמך זה בכדי לגרוע מהוראות האישור העקרוני.

לאחר אישור ההלוואה יידרש הלווה להמציא שמאות ומסמכי בטוחות והכל בהתאם לכללי הבנק ונהליו.