



ירושלים, כ"ח בשבט תשס"ח

4 בפברואר 2008

חוזר מס' ח-06-2225

(10073.doc)

לכבוד

התאגידים הבנקאיים

הנדון: ליווי פיננסי

(ניהול בנקאי תקין, הוראה מס' 326)

מבוא

1. תאגידים בנקאיים נוהגים לתת אשראי לבניית פרויקטים על ידי קבלנים בשיטת הליווי הפיננסי. במרכזה של שיטה זו עומד חשבון פרויקט, אשר אליו אמורים כספי רוכשי הדירות להיות מופקדים, ואשר ממנו אמור הבנק לאפשר שחרור כספים לקבלן לצורך ביצוע הבניה.
2. לחשבון הפרויקט חשיבות מכרעת בכל הנוגע למניעת כשל האשראי שניתן לקבלן, מחד גיסא, ולהבטחת כספי רוכשי הדירות, מאידך גיסא. חשיבותו כאמור של חשבון הפרוייקט לתאגיד הבנקאי נובעת בעיקר מכך שמימון הפרוייקט יהיה "סגור", קרי: מניעת זליגת כספים מחוץ לפרוייקט. בד בבד, חשיבותו של חשבון הפרוייקט להבטחת כספי רוכשי הדירות נובעת בעיקר מכך שהפקדת הכספים בחשבון מבטיחה את זכותו של הרוכש לקבל ערבות בנקאית, ומכך שהיא מגבירה באופן משמעותי את הסיכוי להצלחת הפרוייקט, וכפועל יוצא מכך – את הסיכוי לקבל את הדירה הנרכשת.
3. הכישלונות בשנים האחרונות של בניית פרויקטים שמומנו בשיטת הליווי הפיננסי מלמדים, שגורם עיקרי בכשל היה זליגת כספים מחשבון הפרוייקט, באופן בו רוכשי הדירות לא הפקידו את תמורת רכישת הדירה בחשבון הפרוייקט, בעיקר בשל אי ידיעתם ואי הבנתם את מידת חשיבות הדבר מבחינתם. כך, נותרו רוכשי הדירות פעמים רבות בלא בטוחה מתאימה, ולעתים אף איבדו חלק ניכר מכספם.
4. לאור כל זאת עולה הצורך לבצע שינוי מהותי בדרך ההתנהלות הנוגעת לחשבון הפרוייקט, אשר יגדיל את סיכויי הצלחת המימון, ויבטיח את כספי רוכשי הדירות. שינוי זה נוגע אך ורק לצד כניסת הכספים לחשבון הסגור, ואינו נוגע ליציאת הכספים ממנו. לאור האמור לעיל, ולאחר התייעצות בוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות ובאישור הנגיד קבעתי הוראה זו.

עיקרי ההוראה החדשה

5. התאגיד בנקאי חוייב לקיים מספר תנאים, בבואו לממן פרויקט בניה בשיטת הליווי הפיננסי:
- הפקת פנקס שוברי תשלום בגין כל דירה בפרוייקט, אותה עתיד הקבלן למכור, ומסירתה לקבלן; שוברי התשלום ישמשו לכל תשלום אותו עתיד הרוכש לשלם בגין הדירה, החל מהתשלום הראשון ועד האחרון (אין הכוונה לתשלומים בגין מסים, שיפורים בדירה וכיו"ב, המשולמים ישירות לקבלן המבצע). שוברי התשלום יכללו את כל הפרטים שנקבעו בהוראה.
 - שם הרוכש, מספר זהותו והסכום לתשלום, ימולאו על ידי הרוכש.

(סעיף 1 להוראה)

דברי הסבר

- (א) השיטה בה נוקטת ההוראה כדי להבטיח, ככל הניתן, את הפקדת הכספים על ידי הרוכשים בחשבון הפרוייקט, היא שיטת השוברים. הרעיון בשיטה זו הוא היותה כלי פיסי ופשוט, שיהיה בידי הרוכש, ויבטיח, ככל הניתן, את תשלום הכספים בגין הדירה הנרכשת, מהתשלום הראשון, בחשבון הפרוייקט. על פי שיטה זו רוכש דירה ידע, כי כדי לרכוש דירה שבונה קבלן, וממומנת בשיטת הליווי הפיננסי, עליו לקבל שוברים מהקבלן. תשלום באמצעות שוברים אלה, יבטיח לרוכש הדירה כי כספו מובטח. בכך יושג באופן המירבי האפשרי, כי התאגיד הבנקאי יקבל את כספי תמורת רכישת הדירה לחשבון הפרוייקט, וכי הרוכש יקבל ערבות או בטוחה אחרת בגין כספים אלה.
- (ב) מטרת התנאים שנקבעו היא להבטיח כי השוברים יופקו על ידי התאגיד הבנקאי עצמו, ולקבלן לא תהיה גישה להפקתם. מטרה נוספת היא להביא לכך שהשוברים יזהו את הדירה באופן חד ערכי, כך שהכסף יועבר לחשבון הנכון. השוברים אף ישאו מידע שחשוב כי יובא לידיעת הרוכש.

6. התאגיד הבנקאי נדרש להוציא לרוכש הדירה ערבות בגין הסכום ששולם באמצעות שובר התשלום המקורי או יוודא את הוצאתה או מתן בטוחה אחרת על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – החוק), בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום.

(סעיף 2 להוראה)

דברי הסבר

מאחר שעל פי הדין הפקדת כספים בחשבון הפרוייקט מקימה לרוכש זכות לקבל מהקבלן ערבות לפי החוק, ומאחר ששיטת השוברים מבטיחה את תשלום תמורת מכירת הדירה לחשבון הפרוייקט, הרי שההוראה מחייבת את התאגיד הבנקאי להביא לכך, שרוכש ששילם באמצעות השוברים, יקבל ערבות לפי החוק, תוך פרק זמן מירבי של 14 ימי עסקים מיום התשלום.

7. תאגיד בנקאי חייב לכלול בהסכם הליווי את הפרטים שנקבעו בהוראה. הפרטים כוללים, בין היתר את:

- חובת הקבלן למסור את שוברי התשלום לרוכש, ולהחזרתם לתאגיד הבנקאי של כל שוברי התשלום שטרם שולמו, במקרה בו בוטל הסכם מכר הדירה;
- העובדה כי תשלום של הרוכש באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של הקבלן לתאגיד הבנקאי להוציא ערבות לרוכש;

- הסכמת הקבלן למתן מידע לרוכש, וחובתו לקבוע בהסכם מכר הדירה, את הדרכים באמצעותן יוכל הרוכש לקבל מהתאגיד הבנקאי את המידע;
- הסכמת הקבלן לכך, שהתאגיד הבנקאי יאשר לתאגיד בנקאי הנותן לרוכש הלוואה לשם רכישת הדירה מהקבלן, והפונה אליו לשם העברת כספי הלוואה לחשבון הפרויקט, כי פרטי חשבון הפרויקט המצויים בידו תואמים את הפרטים הרשומים בתאגיד הבנקאי;
- חובת הקבלן לקבוע בהסכם מכר הדירה, שהדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהרוכש לקבלן בגין מכירת הדירה תהיה באמצעות שוברי התשלום.

(סעיף 3 להוראה)

דברי הסבר

על מנת לקיים את האמור בהוראה, וכדי להבטיח את זכויות הרוכש, הכרחי שהסכם הליווי יכלול את האמור בהוראה, וכן פרטים התומכים בשיטה, והופכים אותה ליעילה ככל האפשר. אחת ההוראות התומכות החשובות היא הסכמת הקבלן לכך, שרוכש שרוצה לבדוק אותו, ולראות שהקבלן אכן מוכר לו דירה בתום לב, יוכל לבדוק, לדוגמא, האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט תואמים את הרישום בתאגיד הבנקאי. כך עשויים לפחות מעשי מרמה.

8. תאגיד בנקאי חייב לאשר לרוכש שמוסר לו מספר חשבון פרויקט ושם פרויקט, כי הפרטים שמסר תואמים את הפרטים הרשומים בתאגיד הבנקאי. הרוכש יוכל לעשות זאת בסניף התאגיד הבנקאי בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני ובאמצעות אתר האינטרנט של התאגיד הבנקאי.

(סעיף 4 להוראה)

דברי הסבר

סעיף זה מפרט את הדרכים שבאמצעותן יוכל הרוכש לוודא, ישירות מול התאגיד הבנקאי, את נכונות הפרטים שנמסרו לו על ידי הקבלן.

תחולה

9. הוראה זו תחול על מקרים בהם מתקיימים שני התנאים הבאים:

- (א) נכסים, עסקאות וזכויות עליהם חל חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
- (ב) מימון הקבלן נעשה באמצעות ליווי פיננסי סגור.

תחילה

10. תחילתה של הוראה זו הוא ביום 1.6.2008, והיא תחול לגבי הסכמי ליווי שיחתמו מיום תחילתה.

עדכון הקובץ

11. מצ"ב דפי עדכון לקובץ הוראות ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

<u>להכניס עמוד</u>	<u>להוציא עמוד</u>
(2/08) [31] 300-2-4	(1/06) [30] 300-2-4
(2/08) [1] 326-1-3	----

בכבוד רב,

רוני חזקיהו

המפקח על הבנקים