

נהלים למתן הלוואות לדיור

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>פירוט</u>	<u>סעיף</u>
451-2	מבוא	.1
451-2	תחולה	.2
451-2	הגדרות	.3
451-3	דפי הסבר	.4
451-3	הגבלה על סכום ההלוואה המרבי	.א4
451-3	הלוואה מפיקדונות הממשלה ואחרים	.ב4
451-3	אישור עקרוני ושמירת שיעור הריבית	.ג4
451-4	בוטל	.5
451-4	הלוואה לדיור על קרקע של המינהל	.א5
451-5	העברת כספי ההלוואה למוכר	.6
451-5	בטוחות על פי חוק	.7
451-5	הסבת ערבות	.א7
451-5	עמלה להבטחת ההלוואה ותשלומים אחרים	.8
451-6	הערכת נכס על ידי שמאי	.9
451-6	נוהל לביצוע הערכת הנכס	.10
451-6	ביטוח נכסים וביטוח חיים	.11
451-8	מועד זיכוי לווה בגין תשלום תקופתי	.12
451-8	פיגורים והתראה לפני מימוש	.13
451-8	זקיפת תשלומים	.14
451-8	פירעון מוקדם חלקי	.15
451-8	אישור בגין פירעון הלוואה	.א15
451-9	מועד פירעון חודשי של הלוואה	.16
451-9	קביעת שיעור הריבית	.א16
451-10	הוראת מעבר לסעיף 16א	.ב16
451-11	מועד ביצוע הלוואה לצורך קביעת לוח סילוקין	.17
451-12	התחשבות עבור תקופת הביניים	.18
451-13	יתרת זכות בחשבון הלווה	.19
451-13	שעבוד נכס בדרגה שניה	.א19
451-13	גרירת משכנתא	.20
451-13	בוטל	.21
451-14	<u>תוספת 1 - רשימת החברות העירוניות לשיקום הדיור</u>	
451-15	<u>תוספת 2 - קביעת מדד בסיס להלוואה</u>	

נספח - שאלות ותשובות בקשר עם יישום הוראה 451 (נהלים למתן

הלוואות לדיור) בעקבות התיקון שפורסם בחוזר מס' ח-06-2126

מביום 19 בינואר 2004

פיוטה

המפקח על הבנקים : ניהול בנקאי תקין [1314] (61/04)

עמ' 2-

נהלים למתן הלוואות לדיור

451

451-16

(חוזר מס' ח-06-2126)

נהלים למתן הלוואות לדירור

מבוא

1. בהוראה זו מפורטים נהלים שיחולו על הלוואות לדירור הניתנות על ידי תאגידי בנקאיים מכל המקורות העומדים לרשותם.

תחולה (9/00)

2. (א) הנהלים דלהלן יחולו על הלוואות לדירור.
(ב) אין באמור בנהלים אלה כדי לשנות כל הוראה קיימת לגבי הלוואות מוכוונות, שלגביהן יש לפעול לפי הוראות הגופים המסדירים את ההכוונה.

הגדרות (9/00) (1/04)

3. "הלוואה לדירור" -
עסק:

- (1) הלוואה מיועדת לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוץ;
- (2) הלוואה מיועדת לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח;
- (3) הלוואה ניתנה במשכון דירת מגורים;
- (4) הלוואה מיועדת למימון פירעון מוקדם של הלוואה כאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) במלואה או בחלקה.

"הלוואה מוכוונת" -
הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית לא"י, ההסתדרות הציונית העולמית, עמידר, החברה הלאומית לשיכון עולים בע"מ, רשות מקומית, או אחת החברות המנויות בתוספת 1 - בין אם ניתנה מפיקדונות למתן הלוואות של הגופים האמורים ובין אם ניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי, למעט הלוואה משלימה שניתנה ביוזמת התאגיד הבנקאי ומאמצעיו;

"תשלום תקופתי" -
תשלום חודשי, רבעוני או כל תקופה אחרת לפירעון הלוואה, כפי שנקבע בהסכם הלוואה;

"יום ביצוע הלוואה" - היום בו הועמדו כספי הלוואה בפועל לרשות הלווה במישרין, או שהועברו לידי מוכר הנכס, לפי הוראות בכתב מאת הלווה;

פיוטה

המפקח על הבנקים : ניהול בנקאי תקין [1314] (61/04)

עמ' 4-

נהלים למתן הלוואות לדיור

451

להודיע ללקוח בכתב.

”להודיע” -

דפי הסבר (1/04)

4. (א) תאגיד בנקאי ייתן לכל אדם המבקש לברר בסניף תנאים לקבלת הלוואה דפי הסבר, בהם יפורטו, לכל הפחות, עניינים אלה :
- (1) תיאור כללי של ההלוואות המוצעות על ידי התאגיד הבנקאי (כגון: הלוואה בריבית קבועה או בריבית משתנה, אופן החצמדה וכדומה);
 - (2) סדרי קבלת ההלוואה (פירוט הצעדים שעל מקבל ההלוואה לנקוט בהם, לרבות המסמכים השונים שעליו להגיש);
 - (3) אופן חישוב הריבית ודוגמאות של לוחות תשלומים לכל 10,000 ש"ח בשיעורי ריבית שכיחים, עבור טווחי זמן שונים;
 - (4) חיובים ועמלות מכל סוג, לרבות הוצאות המועברות על ידי התאגיד הבנקאי לצד שלישי;
 - (5) סדרי פירעון, לרבות הסדרים בשל חיובים על פי הרשאה, וקביעת מועד הפירעון החודשי של ההלוואה;
 - (6) עמלות הפירעון המוקדם על סוגי ההלוואות השונות;
 - (7) הדרישה לביצוע ביטוח חיים וביטוח נכס, והודעה בהתאם לסעיפים 11(ב)1 ו- 11(ג) להלן.
- (ב) בנוסף לאמור בסעיף קטן (א) לעיל, תאגיד בנקאי לו אתר אינטרנט יפרסם את דפי ההסבר באתר האינטרנט.

הגבלה על סכום ההלוואה המרבי

4. תאגיד בנקאי, הנותן הלוואה באחריותו לצורך רכישת דירה, יגביל את סכום ההלוואה באופן שסך כל ההלוואות מכל המקורות, לרבות מפקדונות ממשלה ומפיקדונות אחרים, שאינם באחריות המפקיד, לא יעלה על שיעור מסויים משווי הדירה, כפי שתקבע הנהלת התאגיד הבנקאי.

הלוואה מפיקדונות הממשלה ואחרים

4. תאגיד בנקאי הנותן הלוואה לרכישת דירה מפיקדונות מיועדים על אחריות מפקיד, יסדיר בהסכם עם המפקיד את פרטי הבטחונות שעליו לקבל מהלווה.

אישור עקרוני ושמירת שיעור הריבית (9/00), (1/04)

4. (א) תאגיד בנקאי ייתן אישור עקרוני למתן הלוואה לאדם אשר מילא טופס בקשה לקבלת הלוואה, ובו ציין את פרטי הנכס הספציפי שבעטיו נכנסת ההלוואה לגדר הלוואה לדויר כאמור בסעיף 3 (להלן: מבקש ההלוואה), זאת בשלב בו לא מושתות עליו עלויות כלשהן. התאגיד הבנקאי יקבע תקופה סבירה להמצאת המסמכים הדרושים לאימות הנתונים, בה יוכל מבקש ההלוואה לקבל את

ההלוואה באותו שיעור ריבית, ויודיע לו עליה. תקופה כאמור לא תפחת מ-12 ימים מיום מתן האישור העקרוני, ותצויין בו באופן בולט.

לעניין זה, "שיעור הריבית" -

- בהלוואות בריבית קבועה – הריבית הנקובה;
- בהלוואות בריבית משתנה – המנגנון שנקבע, כלומר ריבית הבסיס ושיעור התוספת או ההפחתה.

(ב) אישור עקרוני כאמור יכלול את הנתונים הבאים:

- (1) סכום ההלוואה;
- (2) תקופת ההלוואה;
- (3) שיעור הריבית שנקבע להלוואה;
- (4) סכום ההחזר החודשי;
- (5) בהלוואות בריבית משתנה, במקום האמור בפיסקאות (3) ו-(4) לעיל יפורטו:

א. המנגנון לקביעת הריבית, כלומר ריבית הבסיס ושיעור התוספת או ההפחתה;

ב. העקרונות לשינוי הריבית;

ג. שיעור הריבית (באחוזים) הנגזר מעקרונות אלה ליום מתן האישור העקרוני;

ד. סכום ההחזר החודשי הנגזר מעקרונות אלה ליום מתן האישור העקרוני;

ה. הודעה שהריבית (באחוזים) יכולה להשתנות ביום מתן ההלוואה;

(6) סכומי החיובים והעמלות, לרבות הוצאות המועברות על ידי התאגיד הבנקאי לצד שלישי;

(7) הסיכונים אותם דורש התאגיד הבנקאי שיהיו מכוסים בביטוח, וכן את פרמיית הביטוח במקרה שמבקש ההלוואה יבחר לבצע את הביטוח באמצעות התאגיד הבנקאי.

(ג) במצורף לאישור העקרוני לביצוע ההלוואה, ימסור התאגיד הבנקאי למבקש ההלוואה את רשימת המסמכים אשר הוא נדרש להמציא לצורך קבלת ההלוואה.

(ד) במקרה שמבקש ההלוואה המציא את הנדרש ממנו באיחור, יפנה התאגיד הבנקאי את תשומת ליבו לכך שחלף המועד לשמירת הריבית וימסור לו את שיעור הריבית החדש, באותם מקרים בהם שיעור הריבית שונה מזה שהובטח לו.

ביצוע ההלוואה (1/04)

5. בוטל.

5.א. בעסקה למתן הלוואה לדיוור על קרקע של מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל), שמתבצעת על סמך חוזה פיתוח שחתם הלווה עם המינהל - יודיע התאגיד הבנקאי לערבים במעמד חתימתם על חוזה הערבות, שלאור ההסכמים בין המינהל ובין הלווה ייתכן מצב שלא ניתן יהיה להיפרע מהמקרקעין, ועקב כך חתימת הערבים על חוזה הערבות עלולה להיות הבטוחה הבלעדית והיחידה להחזרת ההלוואה.

העברת כספי ההלוואה למוכר (1/04)

6. תאגיד בנקאי, שעל פי הוראה בכתב שקיבל מהלווה מעביר את כספי ההלוואה למוכר, יפעל כלהלן :

- (א) יבצע את ההלוואה על פי המועד הנקוב בחוזה בין הלווה לבין המוכר, אלא אם כן התאגיד הבנקאי והלווה הסכימו בכתב על מועד אחר ;
- (ב) יודיע ללווה את מועד ביצוע התשלום למוכר ויצרף להודעתו העתק של מסמך המאשר את תשלום כספי ההלוואה למוכר ;
- (ג) נזקף הזיכוי לזכות חשבון המוכר באותו תאגיד בנקאי - יקפיד על כך, שתקויים חפיפה מלאה בין המועד לתחילת חיוב הריבית של הלווה לבין מועד זיכוי המוכר.

בטוחות על פי חוק

7. לפני העברת כספי ההלוואה למוכר ברכישה מיד ראשונה, יפעל התאגיד הבנקאי כלהלן :
- (א) כאשר תאגיד בנקאי מממן את המוכר בדרך כלשהי (כגון בהלוואה או בערבות), עליו לוודא כי הלווה קיבל ממוכר הדירה בטוחות כנדרש על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן בהוראה זו : חוק המכר (דירות)).
 - (ב) אם אין קשר עסקי בין התאגיד הבנקאי לבין מוכר הדירה כאמור בסעיף קטן (א), יודיע התאגיד הבנקאי ללווה על קיום חוק המכר (דירות) ועל המתחייב מכך מטעם המוכר.

הסבת ערבות (9/00)

- 7.א. תאגיד בנקאי לא יסרב לבקשת רוכש דירת מגורים, להסב ערבות על פי חוק המכר (דירות), לטובת תאגיד בנקאי אחר שהעמיד הלוואה לאותו רוכש.

עמלה להבטחת ההלוואה ותשלומים אחרים

8. תאגיד בנקאי לא ידרוש מהלווים או מהמוכר או מכל אדם אחר הקשור לעסקה, עמלה להבטחת הלוואה (כמו למשל, דמי שריון או תשלום בגין אופציה לקבלת הלוואה) ולא יגבה עמלה מכל סוג שהוא בגין הבטחת ההלוואה.

פיוטה

המפקח על הבנקים : ניהול בנקאי תקין [1314] (61/04)

עמ' 8-

נהלים למתן הלוואות לדיור

451

הערכת נכס על ידי שמאי (1/04)

9. (א) ככלל, יש מקום לחייב לווה בגין הוצאות הערכת נכס, רק כאשר התנאים הספציפיים הקשורים לאותה הלוואה מחייבים לבצע הערכת נכס.
- (ב) דרש התאגיד הבנקאי שהנכס נשוא ההלוואה יהיה משועבד כערובה להלוואה, וסבר כי יש מקום לבצע הערכת נכס כאמור בסעיף קטן (א), יפעל התאגיד הבנקאי לעניין הערכת הנכס כלהלן:
- (1) לגבי הלוואות מוכוונות - על פי הנהלים שנקבעו על ידי משרדי הממשלה המוסמכים (משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון);
- (2) לגבי הלוואות המורכבות מהלוואות מוכוונות ומהלוואות אחרות, תבוצע הערכת נכס אחת, על פי הנהלים שנקבעו על ידי משרדי הממשלה המוסמכים.
- (ג) פנה התאגיד הבנקאי לשמאי לבצע הערכת נכס, רשאי התאגיד הבנקאי לחייב את הלווה בהוצאות הממשיות שהיו לו או כפי שנקבע בתעריפון העמלות של התאגיד הבנקאי, לפי הסכום הנמוך ביניהם.
- (ד) חייב התאגיד הבנקאי את הלווה בגין הערכת השמאי, ימסור לו העתק מדוח השומה.

נוהל לביצוע הערכת הנכס

10. (א) השומה תיערך בידי שמאי מוסמך באופן בלתי תלוי במידע שמצוי בידי התאגיד הבנקאי; עריכת השומה מחייבת ביקור פיזי בנכס, וכן הכנת תרשים של הנכס.
- (ב) השומה המוגשת לתאגיד הבנקאי תכלול תיאור מפורט של הנכס וכן את כל אותם הפרטים הנדרשים על ידי משרדי הממשלה המוסמכים בשמאות דירות להלוואות מוכוונות, וכן הצהרת השמאי על תאריך ביקורו בנכס.

ביטוח נכסים וביטוח חיים (1/98), (9/00), (1/04)

11. (א) תאגיד בנקאי רשאי לדרוש מהלווה לבטח את הנכס המשמש כערובה להלוואה, וכן לבצע ביטוח חיים בגבולות סכום ההלוואה שקיבל; על תנאי הביטוחים באמצעות התאגיד הבנקאי יודיע התאגיד הבנקאי ללווה לפני חתימתו על הסכם ההלוואה.
- (ב) (1) התאגיד הבנקאי יודיע ללווה כי הוא רשאי לבצע את הביטוחים הנייל במישרין עם חברת ביטוח שלא באמצעות התאגיד הבנקאי. במקרה זה, רשאי התאגיד הבנקאי לעמוד על קיומם של אותם תנאים הדרושים לשם הבטחת זכויותיו; הודעה כאמור תופיע באופן בולט ובאותיות גדולות בדפי ההסבר לפי סעיף 4(א), בהסכם ההלוואה ובהודעה השנתית לפי סעיף 11(ה).
- (2) ביצע לווה ביטוח נכס או ביטוח חיים שלא באמצעות התאגיד הבנקאי, ומסר את פוליסת הביטוח בסניף התאגיד הבנקאי, ימסור לו התאגיד

הבנקאי אישור על קבלתה במועד מסירתה לתאגיד הבנקאי. במקרה בו הפוליסה שהומצאה אינה עונה על דרישות התאגיד הבנקאי, ובעקבות זאת ביטח התאגיד הבנקאי את הלווה בביטוח מטעמו, יודיע התאגיד הבנקאי ללווה ולמבטח תוך ארבעה עשר ימים על כך.

(3) ביצע לווה ביטוח נכס כאמור, או ביטוח חיים הפוקע בתום שנת ביטוח, שלא באמצעות התאגיד הבנקאי, יודיע לו התאגיד הבנקאי לקראת תום שנת הביטוח על פקיעת הביטוח. לקוח שלא המציא פוליסה עד למועד פקיעת הביטוח, רשאי התאגיד הבנקאי לבטחו.

△

(ג) תאגיד בנקאי לא יחייב לווה בביטוח דירת מגורים שרכש מקבלן, במועד מוקדם מהמועד בו התחייב המוכר, בחוזה המכירה, למסור את הדירה לקונה, אלא אם הדירה נמסרה לקונה קודם למועד האמור. אם לא נקבע בחוזה המכירה מועד כנ"ל, או אם ביקש הלווה מועד אחר לתחילת הביטוח - והמועד המבוקש אינו מגדיל את הסיכון של התאגיד הבנקאי - ייקבע המועד על פי הודעת הלווה בכתב.

(ד) (1) תאגיד בנקאי לא יחייב לווה בביטוח הנכס המשועבד בערך העולה על יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת. לצורך כך, יעמיד התאגיד הבנקאי בפני הלווה, במסמך נפרד, את האפשרות לבחור בביטוח נכס בערך שאינו עולה על יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת. במסמך האמור תובהר המשמעות של ביטוח הנכס בערך זה בלבד.

△

(2) במקרה שהלקוח בחר לבטח את הנכס בערך שאינו עולה על יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת כאמור בפיסקה (1) לעיל, אחת לתקופה שלא תעלה על שנה, יעדכן התאגיד הבנקאי את סכום הביטוח בהתאם ליתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת.

(3) תאגיד בנקאי לא יחייב לווה לבצע ביטוח חיים וביטוח נכס בהלוואות בסכומים עד 30,000 ש"ח או שיתרתן אינה עולה על סכום זה.

לעניין סעיף זה - "יתרת הלוואה משוערכת בלתי מסולקת" - יתרת הלוואה משוערכת, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לדירה, ובתוספת עד 20% מהיתרה שהתקבלה.

(ה) נעשה ביטוח נכס או ביטוח חיים באמצעות התאגיד הבנקאי, יודיע התאגיד הבנקאי ללקוח אחת לשנה על:

(1) הסכומים ששולמו בגין ביטוח במהלך השנה החולפת, לרבות אישור בגין שיעור וסכום הפרמיה השנתית ששולמה בגין כל אחד מהביטוחים. על האישור להיות תואם גם לדרישות מס הכנסה;

△

(2) סכום הכיסוי ושיעור השינוי לעומת השנה הקודמת בגין כל אחד מהביטוחים;

(3) הבהרה כי הלקוח יכול לבטל את הפוליסה בכל עת ללא עמלה, אם יציג בפני התאגיד הבנקאי פוליסת ביטוח חלופית שתשועבד לטובת התאגיד הבנקאי;

(4) העדר החובה לבצע ביטוח בגין הלוואות בסכומים עד 30,000 ש"ח או שיתרתן אינה עולה על סכום זה, לרבות האפשרות לבטל ביטוחים קיימים אלה.

(ו) זמן סביר לפני מועד פקיעת תוקפו של ביטוח חיים שנעשה באמצעות התאגיד הבנקאי, תישלח ללקוח הודעה על כך.

מועד זיכוי לווה בגין תשלום תקופתי (1/04), (9/00)

12. במקרה של תשלום בשקלים, תאגיד בנקאי יזכה את חשבון הלווה לפי "ערך" היום בו בוצע תשלום תקופתי בפועל, והכל בכפוף לאמור בהוראות הבנקאות (שרות ללקוח) (דרכי חישוב ריבית), התשנ"א - 1990.

פיגורים והתראה לפני מימוש (1/04)

13. (א) בהלוואה לדיור, כהגדרתה בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב - 1992 (להלן: חוק הלוואות לדיור) - הודעה ללווה על האפשרות להגיש בקשה לוועדה המיוחדת, כאמור בסעיף 5א(ה) לחוק הלוואות לדיור, תימסר ללווה בהודעה על פיגור בתשלומים.

(ב) תאגיד בנקאי יודיע ללווה, זמן סביר מראש, על כוונתו לפתוח בהליכים למימוש הנכס הממושכן.

זקיפת תשלומים (1/04), (9/00)

14. (א) קיבל הלווה הלוואות ממקורות שונים ובתנאים שונים יזקוף התאגיד הבנקאי כספים שקיבל שלא על פי לוח התשלומים, לפי הוראות הלווה. בהיעדר הוראה מהלווה, ישתמש התאגיד הבנקאי בכספים שקיבל לפירעון ההלוואה היקרה ביותר מבחינת הלווה. בהיעדר הוראה מהלווה ובהיעדר העדפה ברורה (למשל, במצב בו ההלוואות הן בבסיסי הצמדה שונים) זקיפת התשלומים להלוואות השונות תיעשה בהתאם לחלקן היחסי ביתרת ההלוואות ביום הפקדת התשלום.

(ב) האמור בסעיף קטן (א) אינו מתייחס למקרים של כספים בהם פועל התאגיד הבנקאי על פי הסכם מחייב עם משרד האוצר.

פירעון מוקדם חלקי

15. (א) במקרה של פירעון מוקדם חלקי תוקטן תקופת ההלוואה; עם זאת רשאי הלווה להקטין את התשלומים התקופתיים.

(ב) הוקטנה תקופת ההלוואה כאמור, יש לראות את התקופה המקוצרת, לכל דבר ועניין, כתקופת ההלוואה.

אישור בגין פירעון הלוואה (1/04)

15.א. בנוסף לאמור בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב - 2002, יפעל התאגיד הבנקאי כדלקמן :

- (א) ימסור ללווה המבקש לבצע פירעון מוקדם כהגדרתו בצו הבנקאות הנ"ל פירוט יתרת הלוואה לפי מרכיביה השונים.
- (ב) לאחר ביצוע פירעון מוקדם כאמור, ימסור ללווה אישור על כך. לאחר פירעון סופי או לאחר פירעון חלק מן הלוואה אשר בעקבותיו אין התאגיד הבנקאי דורש עוד פוליסת ביטוח יצוין, בין היתר, כי לאור פירעון הלוואה מודיע התאגיד הבנקאי, כי ניתן מבחינתו לבטל את סעיף שעבוד הפוליסה לטובתו.

מועד פירעון חודשי של הלוואה (2/00), (1/04)

- 16. (א) ככלל, תאגיד בנקאי יבצע הלוואה במועד המבוקש על ידי הלווה.
- (ב) בהלוואות צמודות למדד, בסיס ההצמדה ייקבע לפי המדד הידוע.
- (ג) במועד מתן הלוואה, הלווה יהיה רשאי לבחור מועד קבוע לפירעון הלוואה באחד משלושת המועדים הבאים : ה-1 בחודש, ה-10 בחודש, או ה-15 בחודש.
- (ד) התאגיד הבנקאי רשאי להציע ללקוח לבחור במועדים נוספים על אלה הקבועים בסעיף קטן (ג) (להלן - מועד נוסף); בחר הלווה במועד נוסף יחול האמור בסעיפים 17 ו-18 בשינויים המתחייבים.

קביעת שיעור הריבית (9/00), (1/04)

- 16.א. בהלוואות בהן שיעור הריבית אינו קבוע ואינו ידוע לאורך כל חיי הלוואה (כגון : הלוואות בריבית משתנה, לרבות הלוואות בהן ללווה זכות לקבע את שיעור הריבית או לעבור למסלול אחר, והלוואות המבוצעות בחלקים), יפעל התאגיד הבנקאי כדלהלן :
 - (א) הבסיס לקביעת שיעור הריבית בהלוואה, במועד שינויו, יהיה אובייקטיבי חיצוני (היינו, שלתאגיד לא תהיה השפעה ישירה בקביעתו, כגון : שיעור הריבית הממוצעת כהגדרתה בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב - 2002, ריבית פריים או ריבית LIBOR).
 - מידע מפורט על הבסיס האמור, יימסר ללווה טרם ביצוע הלוואה ויופיע בהסכם הלוואה.
 - (ב) במועדי שינוי הריבית על הלוואה, תחול אותה הפחתה או תוספת לבסיס לקביעת שיעור הריבית כאמור בסעיף קטן (א), שחלה במועד מתן הלוואה.
 - (ג) תאגיד בנקאי יודיע ללווה לפחות 14 ימים לפני מועד שינוי הריבית על המועד בו צפויה הריבית על הלוואה להשתנות, ואם הדבר אפשרי גם על שיעור הריבית החדש.
- סעיף זה לא יחול על הלוואות בריבית משתנה, בהן ריבית הבסיס היא ריבית הפריים או ריבית LIBOR, כאשר תדירות שינוי הריבית נמוכה מאחת לשנה.

כמו כן, לא יחול סעיף זה על הלוואות המבוצעות בחלקים, לגבי אותם חלקים שטרם בוצעו.

הוראת מעבר לסעיף 16א (8/01), (1/02)

16ב. (א) שיעור ריבית החידוש, בכל מועד חידוש ריבית במהלך חיי הלוואה לדיור צמודה למדד בריבית משתנה, לרבות מועד הפיכת ריבית ממשתנה לקבועה (להלן: הלוואה בריבית משתנה), אשר בוצעה לפני ה- 1.11.00 על בסיס שאינו אובייקטיבי חיצוני (כגון: ריבית תעריפית או ריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי), יקבע לפי הנמוך מבין שני אלה:

(1) שיעור הריבית, המתקבל מהחישוב אשר נקבע בהסכם שבין התאגיד הבנקאי לבין הלווה, קרי שיעור הריבית אותו היה קובע הבנק לולא הוראה זו.

(2) (א) במועד החידוש הראשון שלאחר 31.8.01 - שיעור הריבית, המתקבל ממנגנון החישוב אשר נקבע לחידוש הריבית בהלוואות חדשות בריבית משתנה שביצע התאגיד הבנקאי (בהתחשב בתוספת הממוצעת על ריבית הבסיס האובייקטיבי החיצוני), בחודש שלפני החודש שקדם למועד שינוי הריבית לראשונה לאחר 31.8.01. תאגיד בנקאי אשר מבחין בקביעת שיעור הריבית בין הלוואות המיועדות לרכישת דירת מגורים לבין הלוואות אחרות שסעיף זה חל עליהן, יתייחס לשיעור הריבית המתקבל ממנגנון החישוב כאמור תוך שמירה על הבחנה זו.

(ב) במועד חידוש אחר- שיעור ריבית הבסיס האובייקטיבי החיצוני הידוע במועד השינוי והתוספת הממוצעת עליו כפי שנקבעה בפסקה 2(א) לעיל (קרי, במועד החידוש הראשון).
(לדוגמא:

- מועד החידוש לראשונה חל ב- 1.9.01, והבנק ביצע בחודש יולי 2001 הלוואות לדיור בריבית משתנה על בסיס הריבית הממוצעת שמפרסם בנק ישראל בתוספת 0.35% בממוצע, כאשר הריבית הממוצעת שפרסם בנק ישראל, הידועה במועד החידוש היא 6.5%.

- בנתונים לעיל, הריבית שתתקבל על-פי סעיף קטן (א)(2) במועד החידוש הראשון, היא 6.85%. תוספת זו (0.35%) תתווסף לריבית הממוצעת האחרונה הידועה בכל מועדי החידוש הבאים.

- אי-לכך, אם מועד החידוש השני חל ב- 1.9.02, והריבית הממוצעת הידועה בגין המחצית הראשונה של חודש אוגוסט 2002 היא 6.4%, אזי הריבית שתתקבל על-פי סעיף קטן (א)(2) היא 6.75%, היינו ריבית הבסיס והתוספת הממוצעת (0.35%) כפי שנקבעה במועד החידוש הראשון).

(1) (ב) לא ביצע תאגיד בנקאי בחודש שלפני החודש שקדם למועד שינוי הריבית הלוואות חדשות בריבית משתנה, שיעור הריבית שיקבע לצורך

- ביצוע האמור בסעיף קטן (א)(2) לעיל, יהיה הריבית הממוצעת האחרונה שפרסם בנק ישראל, הידועה במועד החידוש.
- (2) ביצע התאגיד הבנקאי בחודש שלפני החודש שקדם למועד שינוי הריבית הלוואות בריבית משתנה תוך הסתמכות על מספר בסיסי ריבית, ישתמש לביצוע האמור בסעיף קטן (א)(2) לעיל בבסיס הריבית בו סך ההלוואות הוא הגבוה ביותר.
- (ג) מייד לאחר מועד עדכון הריבית יודיע התאגיד הבנקאי ללווה על שיעור הריבית החדש. בהודעה יציין התאגיד הבנקאי כי קיימת תקרת ריבית להלוואות מסוג זה על-בסיס אובייקטיבי חיצוני הנהוג באותו תאגיד בנקאי, יציין את בסיס הריבית ויפרט את שיעורי הריבית לפי סעיף קטן (א) לעיל.
- (ד) (1) אין בהוראת מעבר זו כדי לפגוע בכל זכות או הטבה שקיבל הלווה במסגרת הסכם ההלוואה.
- (2) האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ד)(1), יחול גם בהפיכת הלוואה על בסיס ריבית משתנה, להלוואה על בסיס ריבית קבועה, אם זכאי לכך הלקוח על פי הסכם עם הבנק, תוך השינויים המתאימים.
- (ה) תאגיד בנקאי הסבור ששיטת קביעת ריבית החידוש במועדי שינוי הריבית נקבעה על-ידו לפני 1.11.00 על-בסיס אובייקטיבי, באופן שיטתי ומתועד, רשאי להגיש למפקח בקשה מפורטת ומנומקת בכתב שלא לפעול על-פי האמור בסעיף קטן (א). אושרה בקשתו על-ידי המפקח, יפעל על-פי האמור להלן:
- (1) יתיר ללווה, הזכאי לכך על פי הסכם עם הבנק, העברת הלוואה בריבית משתנה שסעיף קטן (א) חל עליה, למסלול של הלוואה בריבית קבועה בשיעור ריבית המתקבל מהחישוב אשר נקבע בהסכם שבין התאגיד הבנקאי לבין הלווה, או בשיעור הריבית הנהוג בהלוואות בריבית קבועה שהעמיד התאגיד הבנקאי לאותו סוג לווים במועד קיבוע הריבית, לפי בחירת הלווה. העברה כאמור תתבצע ללא עמלות.
- (2) יאפשר באופן חד-פעמי ללווים שסעיף קטן (א) חל עליהם, לעבור לשיטת חישוב ריבית על-פי מנגנון החישוב אשר נקבע לשינוי הריבית בהלוואות חדשות בריבית משתנה שביצע התאגיד הבנקאי בחודש שקדם למועד השינוי, תוך הבחנה בין הלוואות המיועדות לרכישת דירת מגורים לבין הלוואות אחרות.
- (3) יודיע ללווים על האפשרויות שניתנו להם כאמור בפסקאות (1) ו-(2) לעיל, לא יאוחר מ- 1.10.01 וכן סמוך לפני מועד החידוש הראשון שלאחר תאריך זה. ההודעה תהא מלווה בגילוי נאות של בסיסי הריבית, אופן קביעתם והסבר כי מעבר זה אינו כרוך בעמלות.

מועד ביצוע הלוואה לצורך קביעת לוח סילוקין (2/00) (1/04)

17. מועד ביצוע הלוואה צמודה למדד לצורך קביעת לוח סילוקין יהיה כדלקמן:

(א) אם נקבע מועד פירעון ההלוואה ל-1 בחודש:

(1) בוצעה ההלוואה בין ה-1 עד ה-15 בחודש מסויים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-1 באותו החודש. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-1 בחודש שלאחר מכן ;

(2) בוצעה ההלוואה בין ה-16 עד לסוף חודש מסויים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-1 בחודש שלאחר מכן. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-1 בחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את ההלוואה כמבוצעת.

(ב) אם נקבע מועד פירעון ההלוואה ל-10 בחודש :

(1) בוצעה ההלוואה בין ה-1 עד ה-15 בחודש מסויים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-10 באותו החודש. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-10 בחודש שלאחר מכן ;

(2) בוצעה ההלוואה בין ה-16 עד לסוף חודש מסויים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-10 בחודש שלאחר מכן. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-10 בחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את ההלוואה כמבוצעת.

(ג) אם נקבע מועד פירעון ההלוואה ל-15 בחודש :

(1) בוצעה ההלוואה בין ה-1 עד ה-15 בחודש מסויים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-15 באותו החודש. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-15 בחודש שלאחר מכן ;

(2) בוצעה ההלוואה בין ה-16 עד לסוף חודש מסויים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-15 בחודש שלאחר מכן. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-15 בחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את ההלוואה כמבוצעת.

△

התחשבות עבור תקופת הביניים (2/00) (1/04)

18. (א) כאשר יום הפירעון האחיד לתשלומים התקופתיים של הלוואה ומועד ביצוע ההלוואה אינם חלים באותו יום של החודש, יערוך התאגיד הבנקאי התחשבות עם הלווה עבור מספר הימים שבין מועד ביצוע ההלוואה בפועל לבין מועד ביצוע ההלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין (להלן – תקופת הביניים).

(ב) התאגיד הבנקאי יחייב את הלווה בריבית עבור תקופת הביניים, כאשר מועד הביצוע בפועל מוקדם ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין, ויזכה את הלווה בריבית עבור תקופת הביניים כאשר מועד הביצוע בפועל מאוחר ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין. ההתחשבות בגין הריבית תעשה במסגרת התשלום הראשון של ההלוואה או חודש לפני מועד התשלום הראשון במקרה בו מועד הביצוע בפועל מוקדם ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין.

△

(ג) הריבית עבור תקופת הביניים תחושב לפי הריבית החוזית של ההלוואה.

(ד) בהלוואה צמודה למדד, ההתחשבות בגין הפרשי ההצמדה עבור תקופת הביניים תיעשה על ידי קביעת מדד בסיס להלוואה, המתקבל מתיקון המדד הידוע. מדד הבסיס ייקבע לפי מספר הימים בתקופת הביניים, מספר ימי החודש בפועל, ושיעור עליית המדד הידוע במועד החזר הראשון לעומת המדד הידוע ביום ביצוע ההלוואה.
(ראה תוספת 2).

יתרת זכות בחשבון הלווה (1/04)

19. (א) תאגיד בנקאי יחזיר לווה, בהקדם האפשרי, כל יתרת זכות שנוצרה בחשבון, בדרך של זיכוי החשבון בבנק כאשר פירעון ההלוואה נעשה באמצעות חיובים על פי הרשאה, או על ידי הקטנת התשלום החודשי הקרוב. במקרים אחרים, ישלח התאגיד הבנקאי לווה שיק בסכום היתרה.
- (ב) התאגיד הבנקאי ישלם לווה ריבית והצמדה כחוק בגין כל יתרת זכות שתיווצר בחשבון, מיום היווצרותה ועד למועד החזר. מובהר בזאת, שאין בהוראה זו לפגוע בזכויותיו של הלווה לסעד על פי דין, אם וככל שנגרמו לו נזקים נוספים.
- (ג) התאגיד הבנקאי אינו רשאי להשתמש ביתרת הזכות שנוצרה עקב פירעון מוקדם של הלוואה מסויימת, לפירעון מוקדם של הלוואה אחרת, ללא הסכמה מפורשת בכתב של הלווה.

שעבוד נכס בדרגה שניה (9/00), (1/04)

19.א. תאגיד בנקאי לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה למתן הסכמתו לשעבוד נכס בדרגה שניה לטובת גורם אחר. אישור כאמור יימסר ללווה תוך שבעה ימים.

גרירת משכנתא

20. תאגיד בנקאי לא יסרב לבקשת לווה לשעבד נכס חילופי במקום הנכס הממושכן להבטחת הלוואתו (גרירת משכנתא), ולא ישנה את תנאי ההלוואה הקיימים, אלא מסיבות סבירות ויודיע ללווה את הסיבה לכך. כסיבות סבירות לסירובו של תאגיד בנקאי למתן הסכמתו לגרירת משכנתא ניתן לראות, בין היתר, את המקרים הבאים:
- (1) אם המדובר בהלוואה שניתנה מפיקדונות צד שלישי ועל פי תנאיו (אלא אם קיבל הלווה את אישורו של המפקיד);
- (2) אם הבטחונות לגבי יתרת ההלוואה בעת הגרירה פחותי ערך לעומת הבטחונות המקובלים בתאגיד הבנקאי באותו מועד לגבי מתן הלוואות.

חשבון שנתי (1/04)

21. בוטל.

תוספת 1

סעיף 3(ב) (1/04)

רשימת החברות העירוניות לשיקום הדיור

1. "חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בע"מ (תל אביב)
2. "פרזות" חברה ממשלתית-עירונית לשיכון בע"מ (ירושלים)
3. "שקמונה" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ
4. "לורס" - החברה לפיתוח לוד ורמלה בע"מ
5. "ח.ל.ד." - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח תקווה בע"מ
6. "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ

תוספת 2 (2/00)

(סעיף 18)

קביעת מדד בסיס להלוואה M_B מדד הבסיס. M_0 מדד ידוע במועד ביצוע ההלוואה. M_1 מדד ידוע במועד הפירעון הראשון. D_0 מספר הימים בתקופת הביניים. D_1 מספר הימים בחודש.

* כאשר הפער בין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון גדול מחודש.

$$M_B = \frac{M_0}{\left(\frac{M_1}{M_0}\right)^{\left(\frac{D_0}{D_1}\right)}}$$

* כאשר הפער בין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון קטן מחודש.

$$M_B = M_0 \times \left(\frac{M_1}{M_0}\right)^{\left(\frac{D_0}{D_1}\right)}$$

נספח

שאלות ותשובות בקשר עם יישום הוראה 451 (נהלים למתן הלוואות לדיור)

בעקבות התיקון שפורסם בחוזר מס' ח-06-2126 מיום 19 בינואר 2004

1. סעיף 4א(א):

(א) במקרה של הלוואה שניתנת בחלקים, שהשחרור הראשון הוא בריבית קבועה - האם יש לשמור את שיעור הריבית הנקוב או את המנגנון שנקבע ליתר השחרורים?

תשובה:

התאגיד בנקאי ישמור לתקופה שלא תפחת מ-12 ימים את שיעור הריבית הנקוב לגבי השחרור הראשון, ולא את המנגנון שיקבע את הריבית בשחרורים הנוספים.

(ב) בחוזים שנחתמו טרם כניסת ההוראה לתוקף, ושנקבע בהם שיעור ריבית לתקופה הראשונה ומנגנון לשינוי הריבית עבור יתר השחרורים – מבין האפשרויות הבאות, מהי התוספת או ההפחתה עבור יתר השחרורים בהתאם לסעיף 23א(א) (הוראות מעבר) לחוזר מס' ח-06-2126, המחייב לתת ביתר השחרורים את אותה תוספת או הפחתה כפי שהיתה בשחרור הראשון:

(1) התוספת או ההפחתה שחלה בתקופה הראשונה;

(2) התוספת או ההפחתה הממוצעת לאורך חיי הלוואה, כפי שדווח לפיקוח;

(3) התוספת או ההפחתה שנקבעה בחוזה הלוואה לתקופות שאחרי השחרור

הראשון?

תשובה:

הכוונה היא לתוספת או ההפחתה שנקבעו בחוזה (אפשרות (3)), אולם בהיעדר קביעה חוזית לגבי הריבית שתחול על שחרורים לאחר ה- 31.3.04, שיעור הריבית והמנגנון שנקבע לשינוי לא יעלו על אלו של הלוואות דומות הניתנות על ידי התאגיד הבנקאי באותה עת.

2. סעיף 16א:

(א) האם ניתן לקבוע מספר עוגנים לאותה הלוואה, למשל עוגן המבוסס על ריבית הליבור לשנה עבור התקופה הראשונה ועוגן המבוסס על ריבית הליבור לשלושה חודשים עבור יתר התקופות ?

תשובה: לא. מנגנונים שונים (עוגן ותוספת או הפחתה) לתקופות שונות במהלך חיי הלוואה, גם אם נקבעו כפונקציה של גיוס המקורות, עלולים ליצור מחירים שונים לתקופות שונות ולהקטין את יכולת ההשוואה של הלקוח למחיר של הלוואות אחרות.

(ב) האם ניתן להוסיף לחוזה ההלוואה מנגנון אלטרנטיבי לקביעת שיעורי הריבית, למקרה שבו יחול שינוי בחישוב הבסיס לקביעת הריבית המקורי ?

תשובה:

תאגיד בנקאי רשאי להשתמש בעוגן אלטרנטיבי בהלוואות צמודות למדד, רק במקרה שבו העוגן המקורי יחדל מלהתקיים. למותר לציין שהעוגן האלטרנטיבי צריך לעמוד בקריטריונים שנקבעו בסעיף 16א להוראה.

(ג) חברות בניה וקבלנים נוהגים לתת הטבות ללקוחותיהם באמצעות השתתפות בתשלומי הריבית לתקופה מוגדרת, בדרך כלל עבור התקופה הראשונה. האם ניתן להחריג הלוואות אלו מהוראות סעיף 16א להוראה?

תשובה: לא. באופן כללי, בערבוב הטבות כלשהן במחיר ההלוואה יש משום הסתרה, הן של היקף ההטבה והן של מחיר ההלוואה – דבר שתיקון ההוראה נועד למנוע. יחד עם זאת, על פי ההוראה, אין מניעה שחברות בניה וקבלנים יעניקו ללקוחותיהם הטבה באמצעות השתתפות בתשלומי הריבית לאורך כל חיי ההלוואה.

(ד) האם שיעור הריבית שנקבע לתקופת גרייס (דחיית תשלומים או דחיית תשלומי קרו) בהלוואות בריבית משתנה יכול להיות שונה משיעור הריבית שנגזר מהמנגנון לשינוי הריבית, שכן נהוג לגבות תוספת ריבית (פרמיה) בגין תקופת הגרייס ?

תשובה: לא. במסגרת קביעת המנגנון ניתן לתמחר כל גורם שמשפיע על הסיכון הגלום בהלוואה, ובכללו מתן גרייס לחלק מהתקופה.

(ה) האם סעיף 16א חל על החלטותיה של הועדה המיוחדת שהוקמה מכח סעיף 5א לחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992?

תשובה: לא, שכן מדובר בארגון מחדש של ההלוואה.

עדכונים

תאריך	פרטים	גרסה	חוזר 06 מס'
31/7/86	חוזר מקורי		271/46
1/3/87	עדכון		1290
21/6/89	עדכון		1417
3/2/91	עדכון		1500
8/91	שיבוץ בהוראות ניהול בנקאי תקין	1	-----
19/5/92	עדכון		1571
22/12/92	עדכון	2	1614
22/10/93	עדכון	3	1675
12/95	גרסה מחודשת של קובץ ניהול בנקאי תקין	4	-----
7/7/96	עדכון	5	1825
26/1/98	עדכון	6	1909
23/2/98	עדכון	7	1910
28/2/00	עדכון	8	1998
4/9/00	עדכון	9	2009
1/8/01	עדכון	10	2035
29/8/01	עדכון	11	2039
10/1/02	עדכון	12	2057
<u>1/0419/1/0</u>	עדכון (9075.doc)	13	<u>2126</u>
<u>4</u>			
<u>28/6/04</u>	<u>עדכון</u>	<u>14</u>	<u>2136</u>