



י"א באב, תשע"ב

30 ביולי, 2012

חוזר מס' ח-06 - 2344

לכבוד
התאגידים הבנקאיים

הנדון : ליווי פיננסי

(הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 326)

מבוא

1. מטרת תיקון הוראת ניהול בנקאי תקין 326 (להלן: ההוראה), היא לבצע התאמה בין האמור בסעיף 2 להוראה, לבין הכיתוב המופיע על גבי שובר התשלום, וכן להביא לידיעת רוכשי הדירות מידע רלבנטי בנוגע לבטוחות שעליהם לקבל עם תשלום השובר.
2. לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות ובאישור הנגיד, החלטתי על עדכון ההוראה כמפורט להלן.

התיקונים להוראה

3. בסעיף 1(א)(9), לאחר המילה "ערבות", יתווספו המילים: "או לקבל בטוחה אחרת בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974".

דברי הסבר

מטרת התיקון היא להתאים את הכיתוב המופיע על גבי השובר לסעיף 2 להוראה. יצוין, כי תאגיד בנקאי אשר אינו מעמיד, במסגרת פרויקט ליווי פיננסי, בטוחה חלופית לערבות, אינו חייב בהוספת מילים אלו על גבי השובר.

4. לאחר סעיף 1(א)(9) יתווסף ס"ק (10) כדלקמן: "כיתוב המבהיר, כי על התאגיד הבנקאי להוציא לרוכש הדירה ערבות, או לוודא הוצאה או מתן בטוחה אחרת, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974, בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום".

דברי הסבר

מטרת התיקון היא להביא לידיעת רוכשי הדירות את התקופה שבמהלכה על הבנק לפעול למתן הבטוחה לאחר תשלום השובר, הן בהתאם לסעיף 2 להוראה והן בהתאם לסעיף 3ב(ה) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

תחילה

5. תחילת התיקונים להוראה, לפי חוזר זה, היא על כל פנקס שוברים שיונפק על ידי התאגיד הבנקאי החל מתאריך 15 בספטמבר 2012.

עדכון הקובץ

מצורפים דפי עדכון לקובץ ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

להכניס עמוד

3-1-326 [2] (7/12)

להוציא עמוד

3-1-326 [1] (2/08)

בכבוד רב,

דוד זקן
המפקח על הבנקים

ליווי פיננסי

שוברי תשלום

1. תאגיד בנקאי לא יממן פרויקט בניה בשיטת הליווי הפיננסי, אלא אם יתקיימו התנאים הבאים באשר לחשבון הפרוייקט :

(א) התאגיד הבנקאי, או תאגיד בנקאי אחר בו מתנהל חשבון הפרוייקט מטעם התאגיד הבנקאי, יפיק פנקס שוברי תשלום בגין כל דירה בפרוייקט, אותה עתיד הקבלן למכור, וימסור אותו לקבלן; שוברי התשלום ישמשו לכל תשלום אותו עתיד הרוכש לשלם לקבלן בגין מחיר הדירה, החל מהתשלום הראשון ועד האחרון, והם יכללו את כל הפרטים שלהלן, ואותם בלבד, ככל שהם ידועים לתאגיד הבנקאי במועד הפקת השובר :

- (1) מספר מזהה חד ערכי של הפנקס והשובר ;
- (2) שם הקבלן ומספר מזהה חד ערכי של הקבלן ;
- (3) שם הפרוייקט ומספר חד ערכי של הפרוייקט ;
- (4) מספר מזהה חד ערכי של הדירה הנמכרת ;
- (5) מספר גוש וחלקה של הדירה הנמכרת ;
- (6) מיקומו הגיאוגרפי של הפרוייקט ;
- (7) מספר חשבון הפרוייקט ;
- (8) מספר הטלפון של הגורם בתאגיד הבנקאי עימו יכול הרוכש ליצור קשר, על מנת לוודא את התאמת פרטי השובר לרישום בתאגיד הבנקאי ;
- (9) כיתוב המבהיר, כי עם תשלום השובר המקורי קמה לרוכש הדירה הזכות לקבל מהבנק ערבות או לקבל בטוחה אחרת בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, בגין סכום הכסף ששולם באמצעות השובר.
- (10) כיתוב המבהיר, כי על התאגיד הבנקאי להוציא לרוכש הדירה ערבות, או לוודא הוצאה או מתן בטוחה אחרת, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום.
- (11) כיתוב המפנה את תשומת לב הרוכש לרצף מספרי השוברים ;
- (12) כיתוב המבהיר כי לא ניתן לשנות פרט כלשהו המוטבע על השובר ;
- (13) כיתוב המבהיר כי אין בתשלום השובר ובהוצאת ערבות בעקבותיו, כשלעצמם, כדי ליצור זכות לרוכש מעבר לזכויותיו על פי דין, לרבות לעניין מכתב החרגה בגין שעבוד המקרקעין לתאגיד הבנקאי, בנסיבות בהן אין התאגיד הבנקאי מחויב לעשות כן.

(ב) שם הרוכש, מספר זהותו והסכום לתשלום, ימולאו על ידי הרוכש. אין באמור כדי למנוע מתאגיד בנקאי מלווה המפיק שוברים, לנקוט בשיטה לפיה פרטים אלה, או חלקם, ימולאו על ידיו מראש.

הוצאת ערבות בנקאית לרוכש

2. התאגיד הבנקאי יוציא לרוכש הדירה ערבות בגין הסכום ששולם באמצעות שובר התשלום המקורי כאמור בסעיף 1 לעיל, או יוודא את הוצאתה או מתן בטוחה אחרת על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום.

פרטים בהסכם הליווי

3. התאגיד הבנקאי יכלול בהסכם הליווי, בין היתר, את הפרטים הבאים:
- (א) חובת הקבלן למסור את שוברי התשלום לרוכש;
 - (ב) חובת הקבלן לעשות מאמץ סביר להחזרתם לתאגיד הבנקאי של כל שוברי התשלום שטרם שולמו, במקרה בו בוטל הסכם מכר הדירה;
 - (ג) סעיף הקובע כי תשלום של הרוכש באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של הקבלן לתאגיד הבנקאי להוציא ערבות לרוכש;
 - (ד) הסכמת הקבלן למתן מידע לרוכש, כמפורט בסעיף 4 להלן;
 - (ה) 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.
 - (ו) חובת הקבלן לקבוע בהסכם מכר הדירה, שהדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהרוכש לקבלן בגין מכירת הדירה תהיה באמצעות שוברי התשלום;
 - (ז) חובת הקבלן לקבוע בהסכם מכר הדירה, את הדרכים באמצעותן יוכל הרוכש לקבל מהתאגיד הבנקאי את המידע כמפורט בסעיף 4 להלן.
 - (ח) חובת הקבלן להמציא לבנק העתקים של כל הסכמי המכר שנחתמו, תוך 7 ימים מעת חתימת כל אחד מהם.

מידע לרוכש

4. תאגיד בנקאי יאשר לרוכש שמוסר לו מספר חשבון פרויקט ושם פרויקט, כי הפרטים שמוסר תואמים את הפרטים הרשומים בתאגיד הבנקאי, וזאת בכל האמצעים הבאים:
- (א) בסניף התאגיד הבנקאי בו מתנהל חשבון הפרויקט;
 - (ב) באמצעות מענה טלפוני – בפניה של הרוכש לגורם אותו קבע התאגיד הבנקאי לענין זה, ואשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום כאמור בסעיף 1(א)(8);
 - (ג) באמצעות אתר האינטרנט של התאגיד הבנקאי, על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר שבידי הרוכש.

תחולה

5. 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 הסכם ליווי פיננסי סגור.

* * *

				עדכונים
תאריך	פרטים	גרסה	חוזר 06 מס'	
4/2/08	חוזר מקורי	1		2225
30/7/12	עדכון	2		2344