

ירושלים, כב' באדר א' תש"ס

28 בפברואר 2000

חוזר מס' ח-06 - 1998

לכבוד

התאגידים הבנקאיים

הנדון : נהלים למתן הלוואות לדיור

(ניהול בנקאי תקין, הוראה מס' 451)

מבוא

1. לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, תיקנתי את ההוראה הנ"ל בשני נושאים עיקריים: (1) קביעת שלושה מועדי פרעון חלופיים במהלך חודש; (2) קביעת שיטת התחשבות אחידה למקרים שמועד החזר ההלוואה בחודש אינו זהה למועד בחודש בו היא בוצעה.
2. שיטת ההתחשבות בין הבנק לבין הלקוח לגבי החיוב/זיכוי בגין הפרשי הימים שבין מועד ביצוע ההלוואה לבין המועד החודשי לפירעונה (שכן החזרי ההלוואה מבוססים על לוח סילוקין שפוצר), תבוסס על שלושה עקרונות מרכזיים:
 - א. התייחסות להפרשים הנובעים מהפרשי העיתוי הנ"ל כאל חלק מהתקשרות ארוכת טווח בין הבנק לבין הלקוח.
 - ב. קביעת התחשבות על בסיס עוגן סימטרי, בין הפרש לטובת הלקוח (עקב מצב בו לפי החישוב הלקוח יחויב בריבית והצמדה בגין חודש מלא בעוד שבפועל מספר הימים שבתקופת החישוב קטן מחודש), לבין הפרש לטובת הבנק (עקב מצב בו לפי החישוב הלקוח יחויב בריבית והצמדה בגין חודש מלא בעוד שבפועל מספר הימים שבתקופת החישוב גדול מחודש).
 - ג. קביעת התחשבות אחידה לכל התאגידים הבנקאיים העוסקים בהלוואות לדיור, כך שמחיר ההלוואה לדיור יהיה בר השוואה בין התאגידים הבנקאיים השונים.
3. על פי עקרונות אלה, אופן ההתחשבות (הזיכוי והחיוב) יהיה אחיד, כך שהתאגיד הבנקאי יחייב ויזכה את הלקוח בגין תקופת ההתחשבות על בסיס הריבית החוזית בתוספת הפרשי הצמדה. התחשבות בגין מרכיב הריבית תעשה במסגרת התשלום הראשון או במועד מוקדם יותר כמפורט בהוראה, וההתחשבות בגין הפרשי ההצמדה תעשה על ידי תיקון המדד הידוע, זאת לפי חישוב מדד תיאורטי יומי, בהנחת התפלגות אחידה של המדד על פני ימי החודש.

התיקונים להוראה

4. בסעיף 16(א) ימחקו המילים "מומלץ לתאם את מועד הביצוע ל- 1 לחודש".

5. סעיפים 16(ב), 16(ג), 16(ד), ו- 16(ה) ימחקו.

6. אחרי סעיף 16(א) יבוא:

- "(ב) במועד מתן ההלוואה, הלווה יהיה רשאי לבחור מועד קבוע לפרעון ההלוואה באחד משלושת המועדים הבאים: ה-1 בחודש, ה-10 בחודש או ה-15 בחודש.
- (ג) התאגיד הבנקאי רשאי להציע ללקוח לבחור במועדים נוספים על אלה הקבועים בסעיף קטן (ב) (להלן – מועד נוסף); בחר הלווה במועד נוסף יחול האמור בסעיפים 17 ו-18 בשינויים המתחייבים.
- (ד) התאגיד הבנקאי ימסור דף מידע ללווה, בו יצוינו הפרטים הרלוונטיים הקשורים למועד שנקבע לביצוע ההלוואה ולמועד פרעונה החודשי (השוני בנהלים בגין הלוואות המבוצעות לפני ה-15 בחודש ולאחריו); האפשרויות האחרות העומדות בפני הלווה וההשלכות הכספיות הנובעות מכך שההלוואה לא תבוצע בדיוק באותו המועד בחודש בו היא נפרעת.
- דף המידע, לאחר חתימתו בידי הלווה, יצורף לחוזה ההלוואה ויהווה חלק ממנו. "

7. סעיפים 17-19 יסומנו 19-21 בהתאמה ולפניהם יבוא:

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

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

(א) אם נקבע מועד פרעון 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 לפרעון 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 לפרעון ההלוואה יהיה ה-1 בחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את ההלוואה כמבוצעת.

(ב) אם נקבע מועד פרעון 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 לפרעון 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 לפרעון ההלוואה יהיה ה-10 בחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את ההלוואה כמבוצעת.

- (ג) אם נקבע מועד פרעון 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 לפרעון 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 לפרעון ההלוואה יהיה ה-15 בחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את ההלוואה כמבוצעת.
- (ד) על אף האמור בסעיף זה, בהלוואה מוכוונת, ובהלוואה אחרת המשולבת עם הלוואה מוכוונת, יחול ההסדר שנקבע בפסקה (א) בלבד.

התחשבות עבור תקופת הביניים (2/00)

18. (א) כאשר יום הפרעון האחיד לתשלומים התקופתיים של הלוואה צמודה למדד 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 מספר הימים בפועל בתקופת הביניים לחלק למספר ימי השנה בפועל כפול הריבית החוזית של ההלוואה.
- (ד) ההתחשבות בגין הפרשי ההצמדה עבור תקופת הביניים תעשה 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).
- (ה) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) – (ג) לעיל, בהלוואות מוכוונות לא תיערך עם הלווה התחשבות בגין ריבית לתקופת הביניים."

דברי הסבר**לסעיף 17**

- תינתן ללווה אפשרות לפרוע את ההלוואה באחד משלושה מועדים בחודש: ה-1 בחודש, ה-10 בחודש או ה-15 בחודש. דרגת חופש זו ללווה תקל עם אותם לווים המקבלים את משכורותיהם לאחר ה-1 בחודש.
- ההוראה אינה מונעת מבנק, שערך לכך, להציע ללווה מועדי החזר אחרים, נוספים לאלו שנקבעו, במהלך חודש, אם כי יובהר שהחלטה לגבי קביעת מועד החזר היא בידי הלווה.
- התיקון אינו חל על הלוואות מוכוונות והלוואות המשולבות עם הלוואות מוכוונות.

לסעיף 18

- חישוב לוח סילוקין לפי שיטת שפיצר נעשה לפי תקופות שלמות ולכן מחייב תיקון מועד הביצוע לצורך חישוב לוח הסילוקין.
- על פי העקרונות שצוינו במבוא נבחנו מספר חלופות לאופן ההתחשבות. החלופה שנבחרה בהתייחס להתחשבות בגין הפרשי ההצמדה מונעת מצב שבו התשלום הראשון יהיה גבוה יחסית.
- התיקון אינו חל על הלוואות מוכוונות.

תוספת

- 8. התוספת להוראה סומנה כתוספת 1 ואחריה תבוא תוספת 2 כמפורט בהוראה המצ"ב. התוספת החדשה קובעת נוסחה לקביעת מדד בסיס להלוואה.

דוגמאות

- 9. בנספח לחוזר מצורפות דוגמאות.

תחילה

- 10. תחילת התיקונים להוראות על פי חוזר זה היא לא יאוחר מיום ה-1.7.2000.

עדכון הקובץ

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

להכניס עמוד

12-1-451 [8] (2/00)

8-499 [7] (2/00)

להוציא עמוד

10-1-451 [7] (2/98)

8-499 [6] (1/00)

בכבוד רב,

יצחק טל

המפקח על הבנקים