

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	הגבלה על סכום הלוואה המירבי	.4
451-3	הלוואה מפקדונות הממשלה ואחרים	.4
451-4	ביצוע הלוואה	.5
451-4	הלוואה לדיור על קרקע של המינהל	.5
451-4	העברת כספי הלוואה למוכר	.6
451-4	בטוחות על פי חוק	.7
451-5	עמלה להבטחת הלוואה ותשלומים אחרים	.8
	הערכת נכס על ידי שמאי	.9
	451-5	
451-5	נוהל לביצוע הערכת הנכס	.10
451-5	ביטוח נכסים וביטוח חיים	.11
451-6	מועד זיכוי לווה בגין תשלום תקופתי	.12
451-7	ריבית פיגורים	.13
451-7	זקיפת תשלומים	.14
451-7	פרעון מוקדם חלקי	.15
451-7	הלוואות צמודות	.16
451-8	יתרת זכות בחשבון הלווה	.17
451-8	גרירת משכנתא	.18
451-9	חשבון שנתי	.19
451-10	תוספת - רשימת החברות העירוניות לשיקום הדיור	

נהלים למתן הלוואות לדיור

מבוא

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

תחולה

2. (א) הנהלים דלהלן יחולו על הלוואות כאמור לשם מימון רכישת דירה או רכישת מגרש לבניית דירה שלא למטרת עסק.
(ב) אין באמור בנהלים אלה כדי לשנות כל הוראה קיימת לגבי הלוואות מוכוונות, שלגביהן יש לפעול לפי הוראות הגופים המסדירים את ההכוונה.

הגדרות

3. "רכישת דירה" - רכישת דירת מגורים, לרבות חכירתה, בנייתה, הרחבתה, שיפוץ, או רכישת זכות בה תמורת דמי מפתח;

"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 - בין אם ניתנה מפקדונות 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 לפרעון ההלוואה, כפי שנקבע בהסכם ההלוואה;

"יום ביצוע ההלוואה" - היום בו הועמדו כספי ההלוואה בפועל לרשות הלווה במישרין, או שהועברו לזכות מוכר הנכס, לפי הוראות בכתב מאת הלווה.

דפי הסבר

4. (א) תאגיד בנקאי יתן למבקשי ההלוואות דפי הסבר, בו יפורטו עניינים אלה:
- (1) תנאי ההלוואה;
 - (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;
 - (4) חיובים ועמלות נוספים מכל סוג;
 - (5) ריבית פיגורים;
 - (6) סדרי פרעון (לרבות הסדרים בשל חיובים על פי הרשאה);
 - (7) תנאי פרעון מוקדם (לרבות הצורך במתן הודעה מוקדמת וחיוב בעמלות);
 - (8) התנאים לביטוח חיים ולביטוח נכסים, לרבות שיעורי הפרמיות;
 - (9) מידע רלוונטי לגבי הלוואות צמודות.
- (ב) תאגיד בנקאי יתן ללקוחות המבקשים לבצע פדיון מוקדם של הלוואות לדיור, דף הסבר, בו יפורטו, בין היתר, עניינים אלה:
- (1) הבהרה בדבר האפשרות לתת הודעה מוקדמת של ארבעים וחמישה ימים לפני מועד הפרעון וההשלכות של אי מתן הודעה כזו;
 - (2) המשמעות של ביצוע הפרעון המוקדם במועדים שונים במשך החודש;
 - (3) מרכיבי העמלה וההפחתות בשיעור העמלה בהתאם למספר השנים שחלפו מיום מתן ההלוואה.

הגבלה על סכום ההלוואה המרבי

- א4. תאגיד בנקאי, הנותן הלוואה באחריותו לצורך רכישת דירה, יגביל את סכום ההלוואה באופן שסך כל ההלוואות מכל המקורות, לרבות מפקדונות ממשלה ומפקדונות אחרים, שאינן באחריות המפקיד, לא יעלה על שיעור מסויים משווי הדירה, כפי שתקבע הנהלת התאגיד הבנקאי.

הלוואה מפקדונות הממשלה ואחרים

- ב4. תאגיד בנקאי הנותן הלוואה לרכישת דירה מפקדונות מיועדים על אחריות מפקיד, יסדיר בהסכם עם המפקיד את פרטי הבטחונות שעליו לקבל מהלווה.

ביצוע ההלוואה

5. (א) תאגיד בנקאי אינו רשאי לחייב את הלווה בריבית לפני יום ביצוע ההלוואה.
(ב) כאשר תאגיד בנקאי קובע יום פרעון אחיד לתשלומים תקופתיים ומועד ביצוע ההלוואה אינו חל באותו יום של החודש ועקב כך סכום התשלום הראשון שונה מיתר הסכומים שנקבעו לתשלומים התקופתיים, ימסור התאגיד הבנקאי ללווה את הרכב התשלום הראשון.

הלוואה לדיור על קרקע של המינהל

- א5. בעסקה למתן הלוואה לדיור על קרקע של מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל), שמתבצעת על סמך חוזה פיתוח שחתם הלווה עם המינהל - יודיע התאגיד הבנקאי לערבים, שלאור ההסכמים בין המינהל ובין הלווה ייתכן מצב שלא ניתן יהיה להפרע מהמקרקעין, ועקב כך חתימת הערבים על הסכם הלוואה עלולה להיות הבטוחה הבלעדית והיחידה להחזרת ההלוואה.

העברת כספי ההלוואה למוכר

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 בכתב 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 הזיכוי על ידי 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) (הבטחות השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן - חוק מכר דירות).
(ב) אם אין קשר עסקי בין התאגיד הבנקאי לבין מוכר הדירה כאמור בסעיף קטן (א), יודיע התאגיד הבנקאי ללווה על קיום חוק מכר דירות ועל המתחייב מכך מטעם המוכר.

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.

הערכת נכס על ידי שמאי

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, 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 לרוכשי דירות, לפי הסכום הנמוך ביניהם.
- (ד) חייב התאגיד הבנקאי את הלווה בגין הערכת השמאי, ימסור לו העתק מדוח השמאי.

נוהל לביצוע הערכת הנכס

10. (א) השומה תערך בידי שמאי מוסמך באופן בלתי תלוי מהמידע 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

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 בכתב לפני חתימתו על הסכם ההלוואה.
- (ב) התאגיד הבנקאי יודיע ללווה כי הוא רשאי לבצע את הביטוחים הנ"ל במישרין עם חברת ביטוח שלא באמצעות התאגיד הבנקאי. במקרה זה, רשאי התאגיד הבנקאי לעמוד על קיומם של אותם תנאים הדרושים לשם הבטחת זכויותיו.

- (ג) מומלץ בזה, כי התאגיד הבנקאי לא יסרב לבקשתו של הלווה שלא לחייב אותו לבצע ביטוח וזאת לגבי הלוואות בסכומים עד 15,000 ש"ח (שווה ערך לכ- \$5,000), או שיתרתן אינה עולה על הסכום הנ"ל.
- (ד) דירות חדשות יבוטחו לא מוקדם יותר מ-3 חודשים לפני המועד בו התחייב המוכר, בחוזה המכירה, למסור את הדירה לקונה. 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.
- (ה) (1) תאגיד בנקאי לא יחייב לווה בביטוח הנכס המשועבד בערך העולה על יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת.
- (2) תאגיד בנקאי יבהיר ללווה את משמעות והשלכות בחירתו בביטוח כאמור בפסקה (1).
- (3) אחת לתקופה שלא תעלה על שנה, יעדכן התאגיד הבנקאי את סכום הביטוח בהתאם ליתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת. לעניין סעיף זה - "יתרת הלוואה משוערכת בלתי מסולקת" - יתרת הלוואה משוערכת בלתי מסולקת, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לדירה, ובתוספת עד 10% מיתרת ההלוואה כאמור.

מועד זיכוי לווה בגין תשלום תקופתי

12. (א) אם התשלום התקופתי בוצע על ידי הלווה ישירות במשרדי התאגיד הבנקאי או בבנק שנכלל מפורשות על ידי התאגיד הבנקאי בין אותם הבנקים שבהם ניתן לבצע תשלומים עבורו, יזכה התאגיד הבנקאי את חשבון הלווה לפי "ערך" היום בו בוצע התשלום בפועל.
- (ב) אם התשלום התקופתי בוצע בבנק אחר, שלא נכלל מפורשות על ידי התאגיד הבנקאי בין אותם הבנקים שבהם ניתן לבצע תשלומים עבורו, רשאי התאגיד הבנקאי לזכות את הלווה לפי "ערך" שקיבל מהבנק שזיכה את חשבונו. אם התאגיד הבנקאי פועל כאמור בסעיף קטן זה, יודיע על כך ללווה בראשית כל שנה.
- (ג) לווה שהסדיר את תשלומיו התקופתיים באמצעות מתן הרשאה לחיוב חשבונו בבנק וחל עיכוב בהצגת החיוב מסיבה כלשהי שמקורה בתאגיד הבנקאי או בבנק שהוא חברה קשורה שלו - לא יחוייב בריבית פיגורים ולא יראו בכך הפרת חוזה של הלווה.

ריבית פיגורים

13. (א) פיגר לווה בתשלומיו התקופתיים, רשאי התאגיד הבנקאי לחייבו בריבית פיגורים על פי הקבוע בהסכם הלוואה.
- (ב) בהודעה ללווה על פיגורים בתשלומים, יציין התאגיד הבנקאי גם את שיעור ריבית הפיגורים וכן את הסכומים בפיגור.
- (ג) בעת חיוב הלווה בריבית פיגורים, יפעל התאגיד הבנקאי כלהלן:
- (1) קבע התאגיד הבנקאי שיעורים שונים בתקופות שונות לריבית הפיגורים, ייעשה החישוב לפי השיעור שהיה קיים בתקופת הפיגור;
- (2) התאגיד הבנקאי ימסור ללווה, לפי בקשתו, פירוט מלא לגבי אופן החישוב של סכום ריבית הפיגורים.

זקיפת תשלומים

14. 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 לפרעון ההלוואה היקרה ביותר מבחינת הלווה. בהיעדר הוראה מהלווה ובהיעדר העדפה ברורה יפעל התאגיד הבנקאי לפי שיקול דעתו.

פרעון מוקדם חלקי

15. (א) במקרה של פרעון מוקדם חלקי תוקטן תקופת הלוואה; עם זאת רשאי הלווה להקטין את התשלומים התקופתיים.
- (ב) הוקטנה תקופת הלוואה כאמור, יש לראות את התקופה המקוצרת, לכל דבר וענין, כתקופת הלוואה.

הלוואות צמודות

16. (א) ככלל, תאגיד בנקאי יבצע הלוואה צמודה במועד המבוקש על ידי הלווה. מומלץ לתאם את מועד הביצוע ל-1 לחודש. בסיס ההצמדה ייקבע לפי "המדד הידוע".
- (ב) בוצעה ההלוואה בין ה-2 עד ה-15 לחודש מסויים, יראו את ההלוואה, לצורך קביעת לוח הסילוקין, כאילו בוצעה ב-1 לאותו החודש, אולם התשלום הראשון יכלול ריבית רק מיום ביצוע ההלוואה. מועד התשלום הראשון לפרעון ההלוואה יהיה ה-1 בחודש שלאחר מכן.
- (ג) בוצעה ההלוואה בין ה-16 לסוף חודש מסויים, יראו את ההלוואה, לצורך קביעת לוח הסילוקין, כאילו בוצעה ב-1 לחודש שלאחר מכן; מועד התשלום הראשון לפרעון ההלוואה יהיה ב-1 לחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את ההלוואה כמבוצעת. התאגיד הבנקאי יהיה רשאי לחייב את הלווה בריבית כלכלית לגבי הימים שבין יום ביצוע ההלוואה בפועל ועד סוף אותו חודש. שיעור הריבית הכלכלית לא יעלה על 80% משיעור ריבית חח"ד חריגה שהבנקים המסחריים גובים מאת לקוחותיהם.

- (ד) לפני קביעת המועד לביצוע ההלוואה שאינו ה-1 לחודש, ימסור התאגיד הבנקאי דף מידע ללווה, בו יצוינו הפרטים הרלוונטיים הקשורים למועד שנקבע לביצוע ההלוואה (השוני בנהלים בגין הלוואות המבוצעות בין ה-2 לבין ה-15 לחודש, לעומת ההלוואות המבוצעות בין ה-16 לסוף החודש); האפשרויות האחרות העומדות בפני הלווה וההשלכות הכספיות הנובעות מכך, שההלוואה לא תבוצע ב-1 לחודש.
- דף המידע, לאחר חתימתו בידי הלווה, יצורף לחוזה ההלוואה ויהווה חלק ממנו.
- (ה) התאגיד הבנקאי יפרסם על גבי לוח בסניף את שיעור הריבית הכלכלית שנקבע על ידו.

יתרת זכות בחשבון הלווה

17. (א) תאגיד בנקאי יחזיר ללווה, בהקדם האפשרי, כל יתרת זכות שנוצרה בחשבונו, בדרך של זיכוי החשבון בבנק כאשר פרעון ההלוואה נעשה באמצעות חיובים על פי הרשאה, או על ידי הקטנת התשלום החודשי הקרוב. במקרים אחרים, ישלח התאגיד הבנקאי ללווה שיק בסכום היתרה.
- (ב) לגבי יתרת זכות מעל ל-100 ש"ח שהיתה ברשות התאגיד הבנקאי למעלה מארבעה שבועות, ישלם התאגיד הבנקאי ללווה עד מועד ההחזר, ריבית בשיעור של 80% משיעור הריבית של החשב הכללי וזאת החל מיום היווצרות יתרת הזכות.
- המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מעת לעת, לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן.
- (ג) התאגיד הבנקאי אינו רשאי להשתמש ביתרת הזכות שנוצרה עקב פרעון מוקדם של הלוואה מסויימת, לפרעון מוקדם של הלוואה אחרת, ללא הסכמה מפורשת בכתב של הלווה.

גרירת משכנתא

18. (א) 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 מפקדונות 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

19. תאגיד בנקאי ישלח ללווים אחת לשנה חשבון, שיכלול את הנתונים הבאים:
- (א) פירוט התשלומים של הלווה בשנה החולפת;
 - (ב) יתרת ההלוואה לפי מרכיביה השונים - קרן, הפרשי הצמדה, סכום הפיגור וכו';
 - (ג) נתונים על מצב ביטוח הנכס.

תוספת

סעיף 3(ב)

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. החברה לפיתוח לוד בע"מ
5. החברה לשיקום משכנות עוני בפתח תקוה בע"מ

* * *