

## 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	שמירת שיעור הריבית	.ג4
451-4	ביצוע ההלוואה	.5
451-4	הלוואה לדיור על קרקע של המינהל	.א5
451-4	העברת כספי ההלוואה למוכר	.6
451-4	בטוחות על פי חוק	.7
451-5	הסבת ערבות	.א7
451-5	עמלה להבטחת ההלוואה ותשלומים אחרים	.8
451-5	הערכת נכס על ידי שמאי	.9
451-5	נוהל לביצוע הערכת הנכס	.10
451-5	ביטוח נכסים וביטוח חיים	.11
451-7	מועד זיכוי לווה בגין תשלום תקופתי	.12
451-7	ריבית פיגורים	.13
451-7	זקיפת תשלומים	.14
451-7	פרעון מוקדם חלקי	.15
451-8	הלוואות צמודות למדד	.16
451-8	הלוואות צמודות למדד בריבית משתנה	.א16
451-9	הוראת מעבר לסעיף 16.א.	.ב16
451-11	מועד ביצוע הלוואה לצורך קביעת לוח סילוקין	.17
451-11	התחשבות עבור תקופת הביניים	.18
451-12	יתרת זכות בחשבון הלווה	.19
451-12	שעבוד נכס בדרגה שניה	.א19
451-12	גרירת משכנתא	.20
451-13	חשבון שנתי	.21
451-14	<u>תוספת 1</u> - רשימת החברות העירוניות לשיקום הדיור	
451-15	<u>תוספת 2</u> – קביעת מדד בסיס להלוואה	

## נהלים למתן הלוואות לדיור

### מבוא

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

### תחולה (9/00)

2. (א) הנהלים דלהלן יחולו על הלוואות לדיור.  
(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)

3. "הלוואה לדיור" - הלוואה המקיימת אחד מאלה, ובלבד שלא ניתנה למטרת עסק:

- (1) ההלוואה מיועדת לרכישת או לחכירת דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוץ;
- (2) ההלוואה מיועדת לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח;
- (3) ההלוואה ניתנה במשכון דירת מגורים.

"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 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 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 ייתן למבקשי הלוואות דפי הסבר, בו יפורטו עניינים אלה :
- (1) תנאי הלוואה ;
  - (2) סדרי קבלת הלוואה (פירוט הצעדים שעל מקבל הלוואה 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 פירעון (לרבות הסדרים בשל חיובים על פי הרשאה) ;
  - (7) תנאי פירעון 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 ייתן 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 הפירעון וההשלכות של אי מתן הודעה כזו ;
  - (2) המשמעות של ביצוע הפירעון המוקדם במועדים שונים במשך החודש ;
  - (3) מרכיבי העמלה וההפחתות בשיעור העמלה בהתאם למספר השנים שחלפו מיום מתן הלוואה.

## הגבלה על סכום הלוואה המרבי

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

## הלוואה מפיקדונות הממשלה ואחרים

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

## שמירת שיעור הריבית (9/00)

- 4ג. (א) ככלל, תאגיד בנקאי שהתיר ללווה להתחיל בהליכים לקבלת הלוואה יקבע תקופה סבירה לסיום ההליכים בה יוכל הלווה לקבל את הלוואה באותו שיעור ריבית ויודיע עליה ללקוח. תקופה כאמור, לא תפחת מ- 10 ימים ;
- (ב) בהודעה יצויין כי בחלוף התקופה כאמור, עשוי שיעור הריבית להשתנות ;

(ג) הודעה כאמור תימסר בכתב ללקוח, לא יאוחר ממועד תחילת ההליכים (כגון: במועד מתן האישור העקרוני להלוואה).

### 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 סכם התשלום הראשון שונה מיתר הסכומים שנקבעו לתשלומים התקופתיים, ימסור התאגיד הבנקאי ללווה את הרכב התשלום הראשון.

### הלוואה לדיור על קרקע של המינהל

א.5 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 להיפרע 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.

## הסבת ערבות (9/00)

א7. 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 הלוואה 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 הלוואה.

## 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 הלוואה 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 תיערך 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 (1/98) (9/00)

11. (א) תאגיד בנקאי רשאי לדרוש מהלווה לבטח את הנכס המשמש כערובה להלוואה, וכן לבצע ביטוח חיים בגבולות סכום הלוואה שקיבל; על תנאי הביטוחים באמצעות התאגיד הבנקאי יודיע התאגיד הבנקאי ללווה בכתב לפני חתימתו על הסכם הלוואה.

- (ב) (1) 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; הודעה כאמור תופיע באופן בולט ובאותיות גדולות בדפי הסבר לפי סעיף 4(א), בהסכם ההלוואה ובהודעה השנתית לפי סעיף 11(ו);
- (2) 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) מומלץ בזה, כי התאגיד הבנקאי לא יסרב לבקשתו של הלווה שלא לחייב אותו לבצע ביטוח וזאת לגבי הלוואות בסכומים עד 30,000 ש"ח או שיתרתן אינה עולה על הסכום הנ"ל.
- (ד) 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.
- (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 20% מיתרת ההלוואה כאמור.
- (ו) 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 הפרמיה השנתית ששולמה;
- (2) סכום הכיסוי, שיעור וסכום הפרמיה השנתית;
- (3) הבהרה כי לקוח יכול לבטל את הפוליסה בכל עת ללא עמלה, אם יציג בפני התאגיד הבנקאי, פוליסת ביטוח חילופית שתשועבד לטובת התאגיד הבנקאי.

### מועד זיכוי לווה בגין תשלום תקופתי (9/00)

12. (א) 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.
- (ב) בטל;
- (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 ההלוואה.
- (II) בהודעה ללווה על פיגורים בתשלומים, יציין התאגיד הבנקאי גם את שיעור ריבית הפיגורים וכן את הסכומים בפיגור.
- (III) 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 (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 יפעל התאגיד הבנקאי לפי שיקול דעתו.
- (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.

## הלוואות צמודות למרד (2/00)

16. (א) ככלל, תאגיד בנקאי יבצע הלוואה צמודה במועד המבוקש על ידי הלווה. בסיס ההצמדה ייקבע לפי "המדד הידוע".
- (ב) במועד מתן ההלוואה, הלווה יהיה רשאי לבחור מועד קבוע לפירעון 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.

## הלוואות צמודות למרד בריבית משתנה (9/00)

16. א. בהלוואות צמודות למרד בהן שיעור הריבית אינו קבוע לאורך כל חיי ההלוואה (הלוואות בריבית משתנה, לרבות הלוואות בהן ללווה זכות לקבע את שיעור הריבית במהלך חיי ההלוואה), יפעל התאגיד הבנקאי כדלהלן :
- (א) הבסיס לקביעת שיעור הריבית בהלוואה, במועד שינוי, יהיה אובייקטיבי חיצוני (היינו, שלתאגיד לא תהיה השפעה ישירה בקביעתו, כגון: שיעור הריבית הממוצעת כהגדרתה בצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם) התשמ"ב-1981), על פי נוסחה קבועה מראש.
- מידע מפורט על הבסיס האמור, יימסר ללווה טרם ביצוע ההלוואה ויופיע בהסכם ההלוואה.

- (ב) (1) תאגיד בנקאי יודיע ללווה לפחות 7 ימים לפני מועד שינוי הריבית על המועד בו צפויה הריבית על ההלוואה להשתנות, ואם הדבר אפשרי גם על שיעור הריבית החדש.
- (2) בנוסף על ההודעה שבפסקה (1), תאגיד בנקאי הגובה עמלת פרעון מוקדם בגין אי הודעה מראש על פרעון ההלוואה, יודיע ללווה על המועד בו צפויה הריבית להשתנות, לפחות 14 יום לפני המועד האחרון להודעה מראש, לפני כל מועד שינוי ריבית.
- (ג) סמוך למועד תחילת ההליכים לקבלת הלוואה על ידי הלווה, יודיע התאגיד הבנקאי ללווה, את שיעור הריבית המתואמת השנתית הממוצעת לאורך כל חיי ההלוואה, בהתייחס לנתונים הידועים באותו מועד ובהתחשב בבסיס קביעת שיעור הריבית בהלוואה.
- לעניין סעיף קטן זה :



"ריבית מתואמת שנתית" - כמשמעותה בתוספת א' של כללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב - 1992.

- (ד) (1) האמור בסעיף זה יחול גם על הלוואה המבוצעת בחלקים ושיעור הריבית שונה במועד ביצוע כל חלק.
- (2) על אף האמור בפסקה (1), יודיע התאגיד הבנקאי ללווה את שיעור הריבית המתואמת השנתית עבור כל חלק כאמור, וזאת במקום האמור בסעיף קטן (ג)."

### הוראת מעבר לסעיף 16א. (8/01)

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.

(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).

- (ב) (1) לא ביצע תאגיד בנקאי בחודש 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 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.
- (V) 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.
- (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 (z/00)

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

(I) 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.

(II) 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.

(III) 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.

(ד) על אף האמור בסעיף זה, בהלוואה מוכוונת, ובהלוואה אחרת המשולבת עם הלוואה מוכוונת, יחול ההסדר שנקבע בפסקה (א) בלבד.

### התחשבנות עבור תקופת הביניים (z/00)

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

(II) 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. ההתחשבנות 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.

(III) הריבית עבור תקופת הביניים תחושב לפי מספר הימים בפועל בתקופת הביניים לחלק למספר ימי השנה בפועל כפול הריבית החוזית של ההלוואה.

(IV) 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 ההחזר 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.

### יתרת זכות בחשבון הלווה

19. (א) תאגיד בנקאי יחזיר ללווה, בהקדם האפשרי, כל יתרת זכות שנוצרה בחשבונו, 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 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 פירעון מוקדם של הלוואה מסויימת, לפירעון מוקדם של הלוואה אחרת, ללא הסכמה מפורשת בכתב של הלווה.

### שעבוד נכס בדרגה שניה (9/00)

19.א. תאגיד בנקאי לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה למתן הסכמתו לשיעבוד נכס בדרגה שניה לטובת גורם אחר.

### 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 המפקח);

(2) אם הבטחונות לגבי יתרת ההלוואה בעת הגרירה פחותי ערך לעומת הבטחונות המקובלים בתאגיד הבנקאי באותו מועד לגבי מתן הלוואות.

## חשבון שנתי

21. 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 1

### 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 תקווה 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.

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

**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 מחדשת 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

\* \* \*