אגף בנק-לקוח

הפיקוח על הבנקים

ירושלים, ג' סיון, תשפ"ג

23 מאי, 2023

חוזר מס' ח- 06 –....

טיוטה

הערות לטיוטת ההוראה יש לשלוח לתיבת המייל:
Pikuah_directive_drafts@boi.org.il

לכבוד
התאגידים הבנקאיים

הנדון: נהלים למתן הלוואות לדיור
(הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451)

מבוא

1. עדכון זה נועד לשפר את תהליך ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה לדיור, לרבות באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי אחר או ממלווה מוסדי שאינו תאגיד בנקאי (מחזור הלוואה).
2. לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות ובאישור הנגיד, קבעתי הוראה זו.
3. האסדרה לא לוותה בפרסום דו"ח לפי חוק עקרונות האסדרה התשפ"ב – 2021, וזאת לאור פעולות משמעותיות שבוצעו לפני כניסת החוק לתוקף, בהתאם להחלטת הנגיד.

העדכונים להוראה

4. בסעיף ההגדרות התוספה הגדרה ל"מלווה מוסדי". בהתאם לכך בוצעו התאמות בסעיפים 15ב ו-19א.
5. בכותרת סעיף 15ב במקום המילים: "בקשה לביצוע פירעון מוקדם" יבוא: "הודעת לווה על כוונתו לבצע פירעון מוקדם". בהמשך לכך בוצעו התאמות נוסח בסעיף.
6. בסעיף 15ב לאחר ס"ק (ה) יתווספו סעיפים קטנים (ו)-(ז).
7. לאחר סעיף 15ב יתווסף סעיף 15ב1.

דברי הסבר

בהתאם לעדכון, לווה יוכל להודיע על כוונתו לבצע פירעון מוקדם של הלוואה באופן מקוון ובטלפון, וכן לקבל את המידע והמסמכים הנדרשים לפי הסעיף בדרכים המקובלות, לרבות באופן מקוון, בהתאם לבחירת הלווה, בפורמט המאפשר שמירה והדפסה.

אגב תהליך מחזור הלוואה באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי אחר, הלווה יוכל לבחור אם להודיע על כוונתו לבצע פירעון מוקדם ישירות לתאגיד הבנקאי המקורי, או באמצעות התאגיד הבנקאי החדש. יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מהחובות החלות על התאגיד הבנקאי ומהזכויות העומדות ללקוח,

בהתאם לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב – 2002, ובכלל זה מנין הימים למתן הודעה מוקדמת לצורך אי גביית עמלה.

בנוסף, הלווה לא יידרש להגיע לסניף הבנק המקורי לשם קבלת המסמכים הנדרשים בתהליך מחזור הלוואה. מסמכים אלו יועברו על ידי התאגיד הבנקאי המקורי ישירות אל התאגיד הבנקאי החדש. זאת בין אם הלווה הודיע על כוונתו לבצע פירעון מוקדם ישירות לתאגיד הבנקאי המקורי, ובין אם הודיע על כך באמצעות התאגיד הבנקאי החדש. התאגידים הבנקאיים נדרשים לקבוע תהליכים ולבצע את הפעולות הדרושות על מנת שיתאפשר ללווה למסור הודעה על כוונתו לבצע פירעון מוקדם באמצעות התאגיד הבנקאי החדש, ועל מנת שניתן יהיה להסתמך על המסמכים שהועברו ביניהם לצורך השלמת תהליך מחזור ההלוואה.

כמו כן, לאור כניסתם של גופים נוספים לתחום ההלוואות לדיור, נוספה התייחסות לפירעון הלוואה באמצעות הלוואה ממלווה מוסדי שאינו תאגיד בנקאי. במקרה בו פונה מלווה כאמור אל התאגיד הבנקאי בבקשה לפעול באותו אופן בו פועל התאגיד הבנקאי מול תאגיד בנקאי אחר לפי הוראות סעיף 15ב1, תוך שימוש באותם התהליכים והתשתיות הקיימות לצורך כך, ובכלל זאת באותה רמת אבטחה ומהימנות, לא יסרב התאגיד הבנקאי סירוב בלתי סביר.

הסעיפים שהתווספו קובעים הנחיות שנועדו להקל על ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה לדיור, לרבות באמצעות מחזור הלוואה. אין באמור בסעיפים אלו כדי לגרוע מהוראות סעיף 5ב לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), תשמ"א – 1981, המאפשרות ללקוח לאשר בכתב לבנק החדש לנהל בעבורו את כל ההליכים הקשורים במעבר בין תאגידים בנקאיים, לרבות לעניין מסירת הודעה על כוונה לבצע פירעון מוקדם לבנק החדש.

תחילה

8. תחילתו של העדכון להוראה היא שנה מיום פרסומו.

דברי הסבר

מאחר ולצורך שיפור תהליך מחזור הלוואה נדרש שיתוף פעולה בין התאגידים הבנקאיים ובין הגופים אשר רושמים שעבוד על הנכס כבטוחה להלוואה, נקבע זמן היערכות לכך.

עדכון הקובץ

9. מצ"ב דפי עדכון לקובץ הוראות ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

להוציא עמוד	**להכניס עמוד**
451-1-35 [21] (07/22)	451-1-35 [22] (03/23)

בכבוד רב,

יאיר אבידן
המפקח על הבנקים

נהלים למתן הלוואות לדיור

תוכן העניינים

סעיף	פירוט	עמוד
1.	מבוא	451-2
2.	תחולה	451-2
3.	הגדרות	451-2
4.	מידע אודות הלוואות לדיור שמציע התאגיד הבנקאי	451-3
4א.	הגבלה על סכום ההלוואה המרבי	451-3
4ב.	הלוואה מפיקדונות הממשלה ואחרים	451-3
4ג.	אישור עקרוני ושמירת שיעור הריבית	451-4
5.	בוטל	451-6
5א.	הלוואה לדיור על קרקע של המינהל	451-6
6.	העברת כספי ההלוואה למוכר	451-6
7.	בטוחות על פי חוק	451-6
7א.	הסבת ערבות	451-7
8.	עמלה להבטחת ההלוואה ותשלומים אחרים	451-7
9.	הערכת נכס על ידי שמאי	451-7
10.	נוהל לביצוע הערכת הנכס	451-8
11.	ביטוח נכסים וביטוח חיים	451-8
11א.	ביטוח באמצעות תאגיד שהוא סוכן ביטוח הנשלט בידי התאגיד הבנקאי	451-9
12.	מועד זיכוי לווה בגין תשלום תקופתי	451-10
13.	פיגורים והתראה לפני נקיטת הליכים	451-10
14.	זקיפת תשלומים	451-11
15.	פירעון מוקדם חלקי	451-11
15א.	מסירת מידע לשם בחינת כדאיות פירעון מוקדם	451-11
15ב.	בקשה לביצוע פירעון מוקדם	451-12
15ג.	אישור בגין פירעון הלוואה	451-12
16.	מועד פירעון חודשי של הלוואה	451-13
16א.	קביעת שיעור הריבית	451-13
16ב.	הוראת מעבר לסעיף 16א	451-13
17.	מועד ביצוע הלוואה לצורך קביעת לוח סילוקין	451-15
18.	התחשבנות עבור תקופת הביניים	451-16
19.	יתרת זכות בחשבון הלווה	451-16
19א.	שעבוד נכס בדרגה שניה	451-17
20.	גרירת משכנתא	451-17
21.	בוטל	451-17
תוספת 1	- רשימת החברות העירוניות לשיקום הדיור	451-18
תוספת 2	- קביעת מדד בסיס להלוואה	451-19
תוספת 3	- מכתב כוונות	451-20
תוספת 4	- חישוב הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי)	451-21
תוספת 5	- הסלים האחידים	451-25
תוספת 6	- דף הסבר ופורמט אישור עקרוני	451-26
נספח-	שאלות ותשובות בקשר עם יישום הוראה 451 (נהלים למתן הלוואות לדיור)	451-33

נהלים למתן הלוואות לדיור

מבוא

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

תחולה (9/00), (1/22)

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.

(ג) הוראה זו תחול על תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981 (להלן: "תאגיד בנקאי").

(ד) הוראת סעיף 15א(א)(13)(ב) לעניין הצגת המידע כפי שחל במועד מתן ההלוואה, תחול על הלוואות שנכרתו לאחר מועד כניסת גרסה מספר 21 להוראה לתוקף.

הגדרות (9/00), (1/04), (1/22)

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

(1) ההלוואה מיועדת לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוצה;

(2) ההלוואה מיועדת לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח;

(3) ההלוואה ניתנה במשכון דירת מגורים;

(4) ההלוואה 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;

"**הלוואת גרייס**" - הלוואה אשר תנאי ההחזר שלה כוללים תקופת דחייה של החזר ההלוואה, כאשר בתום תקופת הדחייה ההלוואה משולמת כסדרה. יכולה להיות דחייה של החזר קרן בלבד ("גרייס חלקי") או דחייה של החזר קרן וריבית ("גרייס מלא");

"**הלוואת בולט/בלון**" - הלוואה אשר לפי תנאי ההחזר שלה יתרת ההלוואה מוחזרת במלואה בתום התקופה, בין אם הריבית משולמת לאורך חיי ההלוואה ("בולט/בלון חלקי") ובין אם לאו ("בולט/בלון מלא");

"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;

"להודיע" - להודיע ללקוח בכתב.

"מלווה מוסדי" - כהגדרתו בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993;

מידע אודות הלוואות לדיור שמציע התאגיד הבנקאי (1/04), (1/22)

4. (א) תאגיד בנקאי יפרסם לציבור באופן מקוון מידע אודות תנאים לקבלת הלוואה אשר יכלול , לכל הפחות, עניינים אלה:

(1) תיאור כללי של כל סוגי ההלוואות המוצעות על ידי התאגיד הבנקאי, ובכלל זה, אופן התשלום, מנגנוני הריבית וההצמדה ועוגני השינוי שלהם; מידע אודות הלוואות מוכוונות יכלול הפנייה לאזור הרלבנטי באתר האינטרנט של הגורם מציע הסדר ההלוואה המוכוונת.

(2) סדרי קבלת ההלוואה (פירוט הצעדים שעל אדם המבקש ליטול הלוואה מהתאגיד הבנקאי לנקוט בהם, לרבות המסמכים השונים הנדרשים בתהליך);

(3) הפנייה למחשבון כאמור בסעיף קטן (ג) להלן;

(4) חיובים ועמלות מכל סוג, לרבות הוצאות המועברות על ידי התאגיד הבנקאי לצד שלישי, וכן הפניה לתעריפון משכנתאות בהתאם לכללי הבנקאות (שירות ללקוח)(עמלות), תשס"ח - 2008;

(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) הדרישות לביצוע ביטוח חיים וביטוח נכס, ככל שקיימות, והמידע אותו נדרש התאגיד הבנקאי למסור בהתאם לסעיפים 11(ב)(1) ו-11(ג) להלן.

(ב) בנוסף לאמור בסעיף קטן (א) לעיל, התאגיד הבנקאי יאפשר לאדם שאין לו גישה לאמצעים מקוונים לקבל את המידע האמור באמצעים סבירים אחרים.

(ג) תאגיד בנקאי יעמיד לרשות הציבור מחשבון מקוון המאפשר ביצוע סימולציות של תמהילים שונים של הלוואות בטווחי זמן שונים, לרבות של הסלים האחידים לפי הוראה זו, לצורך קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל על סכום ההחזר החודשי הראשון, על סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ועל סך הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה. המחשבון יציג ללקוח את "הריבית הכוללת החזויה" בתמהילים השונים.

הגבלה על סכום ההלוואה המרבי

4א. תאגיד בנקאי, הנותן הלוואה באחריותו לצורך רכישת דירה, יגביל את סכום ההלוואה באופן שסך כל ההלוואות מכל המקורות, לרבות מפיקדונות ממשלה ומפיקדונות אחרים, שאינם באחריות המפקיד, לא יעלה על שיעור מסוים 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.

אישור עקרוני ושמירת שיעור הריבית (9/00), (1/04), (11/17), (11/18), (1/22)

4ג. (א) התאגיד הבנקאי יפעל כדלהלן:

(1) החליט תאגיד בנקאי להיענות לבקשת לקוח לקבלת הלוואה, בה ציין הלקוח את פרטי הנכס הספציפי שבעטיו נכללת ההלוואה בגדר "הלוואה לדיור" כאמור בסעיף 3 (להלן: מבקש ההלוואה), ייתן לו אישור עקרוני למתן הלוואה, זאת בשלב בו לא מושתות על מבקש ההלוואה עלויות כלשהן.

(2) אישור עקרוני זה יכלול תמהיל מסלולים המותאם לצרכי ומאפייני מבקש ההלוואה כפי שהוצע לו (להלן – "סל מוצע"), וכן תמהילי מסלולים אחידים בהתאם לקבוע בתוספת 5 (להלן - "הסלים האחידים"), בתוספת 6 ובסעיף קטן (ב) להלן.

(3) על אף האמור בס"ק (2), לא נדרש להציג סלים אחידים בהלוואות הבאות:

א. הלוואות "לכל מטרה" במשכון דירת מגורים, שאינן מיועדות לרכישת זכויות במקרקעין, בסכום של עד 120,000 ₪ או שמשך תקופת ההלוואה קצר מ-10 שנים;

ב. הלוואות לדיור ללא משכון דירת מגורים (כגון הלוואות לשיפוצים), ובלבד שמשך תקופת ההלוואה קצר מ-10 שנים;

ג. הלוואות לדיור שמעמיד תאגיד בנקאי בהתאם להסכמים שחתם עם נציגי הממשלה, לעובדי מדינה, לעובדי הוראה ולזכאי מערכת הביטחון.

ד. הלוואות גישור שתקופת הפירעון שלהן היא עד שלוש שנים.

ה. הלוואות לדיור הניתנות לצורך פירעון חלקי של הלוואה לדיור קיימת באותו תאגיד בנקאי.

(4) התאגיד הבנקאי יקבע תקופה סבירה להמצאת המסמכים הדרושים לאימות הנתונים, בה יוכל מבקש ההלוואה לקבל את ההלוואה באותם התנאים, ויודיע לו עליה. תקופה כאמור לא תפחת מ-24 ימים מיום מתן האישור העקרוני, ותצוין בו באופן בולט.

(5) הגיש לקוח בקשה לקבלת הלוואה כאמור (בסעיף זה – "בקשה"), יודיע לו התאגיד הבנקאי בכתב, האם נענה לבקשה או לא נענה לבקשה, תוך 5 ימי עסקים מיום הגשתה. החליט התאגיד הבנקאי להיענות לבקשה, ייתן ללקוח את האישור העקרוני בתוך תקופה זו. במקרים חריגים, של הלוואות שמאפייניהן יוגדרו מראש במדיניות האשראי של התאגיד הבנקאי, תינתן החלטת התאגיד הבנקאי כאמור לעיל, לרבות האישור העקרוני, ככל שהוחלט להיענות לבקשה, בתוך 7 ימי עסקים, ותינתן הודעה ללקוח על החריגה במשך הזמן לטיפול בבקשתו והסיבה לכך.

(6) תאגיד בנקאי יקבע נהלי עבודה ויקצה משאבים הולמים להבטחת שירות זמין וטיפול מהיר ויעיל בבקשה, אשר יאפשר שהות מספקת למתן האישור העקרוני והשלמת התהליך במסגרת התקופה בה האישור העקרוני בתוקף.

(7) ביקש לקוח לשלב הלוואה מוכוונת באישור העקרוני, יכלול אותה התאגיד הבנקאי בסל המוצע, בהתאם לסכום אותו ציין הלקוח בבקשה. כמו כן, ביקש לקוח לשלב הלוואה מוכוונת באחד מהסלים שהוצעו לו, לאחר קבלת האישור העקרוני, ולא חלו שינויים אחרים כלשהם במאפייני הסיכון של ההלוואה, או בתמהיל ההלוואה (למעט הסכומים אשר יעודכנו בהתאמה, תוך שמירה על היחס שהוצע באישור העקרוני, כך שהתמהיל ישמר ביתרת ההלוואה המשלימה בסל מוצע מעודכן) - שיעורי הריביות במסלולים הקבועים ושיעורי ההפחתה או התוספת לריבית הבסיס במסלולים המשתנים, עבור ההלוואה המשלימה, לא יעלו על השיעורים אשר הוצעו לו באישור העקרוני וזאת עד תום התקופה המקורית לפי סעיף 4ג(א)(4) או סעיף 4ג(ז), לפי העניין.

(ב) אישור עקרוני כאמור יימסר בכתב ובהתאם למבנה ולתוכן המוצג בתוספת 6, בדגשים הבאים:

(1) "שם ההלוואה" - יהיה בהתאם לשם ההלוואה בטבלת הייחוס שבתוספת 4; ככל שמדובר בהלוואה מוכוונת יתווסף "מוכוונת (זכאות)" לשם ההלוואה, עם פירוט קצר לגבי מהותה.

(2) "תקופת ההלוואה" - בסל המוצע, תקופת ההלוואה תהיה לפי בחירת הלקוח. בסלים האחידים, תועמד ללקוח האפשרות לבחור תקופה אחת מבין התקופות הבאות: 10 שנים; 15 שנים; 20 שנים; 25 שנים; 30 שנים;

(3) "אופן התשלום" - בסל המוצע, אופן התשלום יהיה בדרכים המקובלות, לפי בחירת הלקוח. בסלים האחידים, אופן התשלום יהיה לפי לוח שפיצר;

(4) בהלוואות בריבית קבועה, "שיעור הריבית השנתית" יהיה שיעור הריבית הנקובה (הנומינלית)-שנקבע להלוואה באחוזים;

(5) בהלוואות בריבית משתנה, "שיעור הריבית השנתית" יהיה שיעור הריבית הנקובה (הנומינלית) הנגזר מעקרונות שינוי הריבית באחוזים. יצוין ללקוח כי שיעור זה הוא נכון ליום מתן האישור העקרוני;

(6) "הריבית הכוללת החזויה" (העלות הממשית של האשראי) תחושב לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4;

(7) "סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה" יחושב לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4 (PMTt);

(8) ההתייחסות לעמלות פירעון מוקדם תהיה בהתאם למוגדר בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-2002, לעניין הפרשי ריבית;

(9) בהלוואות שיש בהן מסלול שאינו כולל תחזיות, לרבות מסלול מט"ח, תצורף הבהרה ברורה ללקוח על כך שחישוב "הריבית הכוללת החזויה" (העלות הממשית של האשראי) אינו כולל תחזיות במסלול זה;

(10) "סכום ההחזר החודשי הראשון" יהיה לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא. "סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית" יחושב על בסיס התחזיות הרלבנטיות לתמהיל הסל; במקרים של הלוואות גרייס/בולט/בלון מלא יש לציין "ראה הערה" ובמקרים של הלוואות גרייס/בולט/בלון חלקי יש לציין את הסכום החודשי החלקי שישולם. כמו כן, תיווסף הערת הסבר מתאימה בתחתית הטבלה. במקרים של הלוואות גרייס, הערת ההסבר האמורה תכלול גם את סכום התשלום הראשון שלאחר תום תקופת הדחייה ואת מועדו.

(11) התאגיד הבנקאי רשאי להציע יותר משלושה מסלולים במסגרת הסל המוצע.

(ג) בחלק "מידע נוסף" באישור העקרוני יוצג למבקש ההלוואה המידע הבא:

(1) מידע נוסף ככל שישנו על שיעור ההצמדה, בסיס ההצמדה ומועדו; העקרונות לשינוי הריבית בהלוואה; הודעה שהעוגן (באחוזים) יכול להשתנות ביום מתן ההלוואה; תנאי הפירעון המוקדם; הסיכונים אותם דורש התאגיד הבנקאי שיהיו מכוסים בביטוח, ככל שהוא דורש.

(2) הפנייה לביצוע שמאות, תוך פירוט רשימת השמאים עימם עובד התאגיד הבנקאי לצורך הערכת נכסים לצרכי קבלת הלוואות לדיור, והפועלים באזור הגאוגרפי בו מצוי הנכס, והסבר לגבי האמור בסעיף 9(ה), וכן יפנה את הלקוח למחשבון כאמור בסעיף 4(ג).

(3) רשימת המסמכים אשר הוא נדרש להמציא לצורך קבלת ההלוואה.

(ד) בחר תאגיד בנקאי למסור למבקש ההלוואה יותר מאישור עקרוני אחד, רשאי התאגיד הבנקאי להציג לו את המידע המופיע בחלק "מידע נוסף" באישור העקרוני פעם אחת ובלבד שלא חל שינוי בנתונים המופיעים בו.

(ה) התאגיד הבנקאי יאפשר למבקש ההלוואה להגיש בקשה לאישור עקרוני גם באופן מקוון ובטלפון, וכן יאפשר למבקש ההלוואה לקבל את האישור העקרוני ואת המידע כאמור בס"ק (ג), בדרכים המקובלות, לרבות באופן מקוון, בהתאם לבחירת מבקש ההלוואה, בפורמט המאפשר שמירה והדפסה.

(ו) במקרה שמבקש ההלוואה המציא את הנדרש ממנו באיחור, יפנה התאגיד הבנקאי את תשומת ליבו לכך שחלף המועד לשמירת התנאים וימסור לו אישור עקרוני מעודכן. התאגיד הבנקאי רשאי שלא למסור פעם נוספת את המידע המופיע בחלק "מידע נוסף" באישור העקרוני ובלבד שלא חל שינוי בנתונים המופיעים בו.

(ז) למרות האמור בס"ק (א), במקרה בו האישור העקרוני הינו עבור הלוואה שאין צורך לבצע עבורה שעבוד חדש, לא תפחת התקופה האמורה לשמירת התנאים בס"ק (א) מ-12 ימים מיום מתן האישור העקרוני.

ביצוע ההלוואה (1/04)

5. בוטל.

הלוואה לדיור על קרקע של המינהל (1/04)

5א. 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 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)

7א. 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.

הערכת נכס על ידי שמאי (1/04), (11/18)

9. (א) כלל, 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.

(ה) תאגיד בנקאי לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה לעשות שימוש בהערכת נכס שהציג לווה, ובלבד שניתנה לבקשת תאגיד בנקאי אחר לצורך מתן הלוואה לדיור, ושהשמאי נכלל ברשימת השמאים המפורטת בהפניה לביצוע שמאות שניתנה ללקוח כאמור בסעיף 4ג(ב)(8), ושלא חלפו 90 ימים ממועד הערכת הנכס. התאגיד הבנקאי רשאי לדרוש כי השמאי יפנה את הערכת הנכס ישירות אליו, וכן הוא רשאי לדרוש ביצוע התאמות בשומה.

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) (11/06)

11. (א) תאגיד בנקאי רשאי לדרוש מהלווה לבטח את הנכס המשמש כערובה להלוואה, וכן לבצע ביטוח חיים בגבולות סכום ההלוואה שקיבל, ובלבד שהתאגיד הבנקאי יהא מוטב בלתי חוזר.

(ב) (1) התאגיד הבנקאי יודיע ללווה כי הוא רשאי לבצע את הביטוחים הנ"ל במישרין, שלא באמצעות תאגיד שהוא סוכן ביטוח הנשלט על ידי התאגיד הבנקאי (להלן: ביטוח חיצוני). 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 חיצוני או ביטוח חיים חיצוני , ומסר את פוליסת הביטוח בסניף התאגיד הבנקאי, ימסור לו התאגיד הבנקאי אישור על קבלתה במועד מסירתה לתאגיד הבנקאי. התאגיד הבנקאי יודיע ללווה ולמבטח תוך ארבעה עשר ימים כי הפוליסה שהומצאה אינה עונה על דרישותיו, ובעקבות זאת ביטח התאגיד הבנקאי את הלווה בביטוח מטעמו, או לחילופין שהפוליסה עונה על דרישותיו.

(3) ביצע לווה ביטוח נכס חיצוני כאמור, או ביטוח חיים חיצוני הפוקע בתום שנת ביטוח, יודיע לו התאגיד הבנקאי לקראת תום שנת הביטוח, ולא יאוחר משלושים יום לפני תום שנת הביטוח, על פקיעת הביטוח. לקוח שלא המציא פוליסה עד למועד פקיעת הביטוח, רשאי התאגיד הבנקאי לבטחו, ולמסור לו הודעה שתכלול פרטים על תנאי הביטוח, לרבות היות הביטוח ביטוח חסר על כל המשתמע מכך. לעניין ביטוח נכס, לא יעלה סכום הביטוח על ערך יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, כהגדרתה בסעיף (ד) להלן.

(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 באמצעות התאגיד הבנקאי, 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. פחתה היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה מ-30,000 ש"ח או עתידה לפחות כאמור במהלך השנה הקלנדרית הקרובה, יודיע התאגיד הבנקאי ללווה כי הוא רשאי לבטל פוליסות הביטוח כאמור.

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) שיעור הכיסוי בגין כל אחד מהביטוחים. לעניין זה, בביטוח נכס, שיעור הכיסוי הוא הסכום המבוטח חלקי ערך המבנה (כינון);

(3) הבהרה כי הלקוח יכול לבטל את הפוליסה בכל עת ללא עמלה, אם יציג בפני התאגיד הבנקאי פוליסת ביטוח חילופית שהתאגיד הבנקאי הוא המוטב הבלתי חוזר בה;

(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.

ביטוח באמצעות תאגיד שהוא סוכן ביטוח הנשלט בידי התאגיד הבנקאי (11/06)

11א. (א) תאגיד בנקאי רשאי לשווק ביטוח אגב הלוואה לדיור באמצעות תאגיד שהוא סוכן ביטוח הנשלט על ידו או על ידי השולט בו (להלן: סוכן ביטוח) ולהציב בסניפיו עמדות שיווק בלתי מאויישות של סוכן הביטוח, ובלבד שעמדות השיווק יופרדו באופן ברור משאר העיסוקים שבתאגיד הבנקאי.

(ב) התאגיד הבנקאי לא יקבל מהמבטח, במישרין או בעקיפין, לרבות בדרך של מתן שירותים, טובת הנאה מסוג כלשהו, למעט עמלת ביטוח שתשולם לסוכן הביטוח.

(ג) גביית הפרמיות וכן ההתכתבויות עם הלווה בעניין הביטוח, לרבות הדיווחים אודות הביטוח, ייעשו על ידי סוכנות הביטוח בעצמה.

(ד) התאגיד הבנקאי יוודא כי לא ייעשה שימוש במידע שאצל סוכן הביטוח למעט שימוש על ידי סוכן הביטוח למטרות ביטוח אגב מתן הלוואה לדיור כאמור בסעיף 11(ב)(2) לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981. לעניין זה, "**שימוש במידע**" – לרבות הפניית לקוחות, במישרין או בעקיפין, לגורם אחר.

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

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 נקיטת הליכים (1/04), (5/13)

13. (א) בהלוואה לדיור, כהגדרתה בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב – 1992 (להלן: חוק הלוואות לדיור) - הודעה ללווה על האפשרות להגיש בקשה לסיוע לוועדה המיוחדת, כאמור בסעיף 5א(ה) לחוק הלוואות לדיור, תימסר ללווה בהודעה על פיגור בתשלומים. ההודעה תכלול הסבר מפורט אשר יתייחס לעניינים הבאים:

(1) קיומה של הוועדה המיוחדת;

(2) מטרת הוועדה המיוחדת;

(3) הרכב הוועדה המיוחדת, כמפורט בסעיף 5א(ג) לחוק הלוואות לדיור;

(4) זכותו של הלווה לפנות לוועדה המיוחדת בבקשה לסיוע;

(5) אופן הגשת הבקשה לסיוע לוועדה המיוחדת והמסמכים שיש לצרף אליה;

(6) מועדים רלבנטיים כאמור בסעיפים 5א ו-5ב לחוק הלוואות לדיור.

(ב) הודעת תאגיד בנקאי ללווה על פיגור בתשלומים תכלול, בין היתר, את דרכי ההתקשרות עם התאגיד הבנקאי בכל עניין הקשור לחוב שבפיגור.

(ג) בנסיבות בהן חלה על התאגיד הבנקאי חובה להעביר מידע על הלווה, בהתאם להוראות סעיף 16(א)(5) לחוק שירות נתוני אשראי, התשס"ב – 2002, תכלול כל הודעה ללווה על כוונה לנקוט בהליכים לגביית חוב, את האמור בסעיף זה.

(ד) תאגיד בנקאי ינקוט באמצעים הולמים על מנת לוודא שכל בקשת לווה להסדרת חוב הפיגורים, אשר תופנה לבא כוחו של התאגיד הבנקאי, תועבר לידיעת התאגיד הבנקאי.

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

זקיפת תשלומים (9/00), (1/04), (11/06)

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) חובת התאגיד הבנקאי לזקוף תשלומים כאמור בסעיף קטן (א) לא תחול במקרים בהם פועל התאגיד הבנקאי על פי הסכם מחייב עם משרד האוצר, וכן במקרים בהם סבור התאגיד הבנקאי כי זקיפת תשלומים כאמור בסעיף קטן (א) עלולה לפגוע בערב.

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.

מסירת מידע לשם בחינת כדאיות פירעון מוקדם (11/06) ,(11/18) , (1/22)

15א. (א) התאגיד הבנקאי יציג ביישום האינטרנטי שהוא מציע ללקוחותיו מידע עדכני אודות ההלוואה אשר יכלול, לכל הפחות, את הפרטים הבאים לכל מסלול של ההלוואה:

(1) מטרת ההלוואה;

(2) סכום ההלוואה המקורי;

(3) היתרה לסילוק לפי מרכיביה השונים (קרן, הצמדה, ריבית);

(4) סוג ההלוואה (מענק מותנה, זכאות, משלימה, אחר);

(5) מועד מתן ההלוואה;

(6) מועד התשלום הראשון בגין ההלוואה;

(7) המועד הצפוי לתשלום האחרון בגין ההלוואה;

(8) שיטת פירעון ההלוואה (שפיצר, קרן שווה, בלון וכיו"ב);

(9) בסיס ההצמדה;

(10) מדד בסיס במונחי הבסיס האחרון שקבעה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(11) שער בסיס (בהלוואות צמודות למטבע חוץ);

(12) סוג ריבית (קבועה, משתנה);

(13) (א) בהלוואות בריבית קבועה - שיעור הריבית המתואמת (באחוזים);

(ב) בהלוואות בריבית משתנה - שיעור הריבית המתואמת (באחוזים) הנגזר מעקרונות שינוי הריבית, והעוגן עליו מבוסס מנגנון קביעת הריבית ושיעורו, כפי שחלו במועד מתן ההלוואה, וכשהם מעודכנים למועד מסירת המידע, תדירות שינוי הריבית, מועד שינוי הריבית הקרוב;

(14) סכום עמלות הפירעון המוקדם הנכונות לעת בקשת הלווה כאמור;

(15) "הריבית הכוללת החזויה" (העלות הממשית של האשראי) - תחושב לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4 לעניין זה;

(16) "שיעור הריבית לצרכי השוואה" - יחושב לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4 לעניין זה. בסמוך לנתון יוצג ההסבר הבא ללקוח: נתון זה הינו לצרכי

השוואה, ככל שהינך שוקל למחזר את ההלוואה על ידי לקיחת הלוואה אחרת. ככל ש"שיעור הריבית לצרכי השוואה" גבוה מ"שיעור הריבית הכוללת החזויה" המופיע באישור העקרוני של ההלוואה החדשה, אזי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע המחזור.

(א1) מבלי לגרוע מהאמור בס"ק (א), תאגיד בנקאי יציג ביישום האינטרנטי שהוא מציע ללקוחותיו מידע עדכני אודות הנתונים המפורטים בסעיפים 15א(א)(15)-(16), גם עבור ההלוואה כולה. הנתונים יחושבו לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4 לעניין זה;

(ב) בטל.

(ג) ביקש לקוח, שאינו מקבל מידע אודות חשבונו מהתאגיד הבנקאי ביישום האינטרנטי את המידע לפי ס"ק (א) ו-(א1), ימסור לו התאגיד הבנקאי את המידע בכתב. התאגיד הבנקאי יאפשר ללקוח זה לקבל את המידע עד פעמיים בשנה קלנדרית, ללא גביית עמלה מהלקוח בגין מסירת המידע.

(ד) בטל.

~~בקשה לביצוע~~ הודעת לווה על כוונתו לבצע פירעון מוקדם (10/06)

15ב. בנוסף לאמור בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002, ימסור התאגיד הבנקאי ללווה, ~~המבקש~~ המודיע על כוונתו לבצע פירעון מוקדם, את הפרטים הבאים בכתב:

(א) פירוט יתרת ההלוואה לפי מרכיביה השונים והודעה על מועדי מתן אישור הסילוק כאמור בסעיפים 15ג(ב) ו-(ג).

(ב) אישור על כך שלאחר פירעון מלא של ההלוואה, יסיר התאגיד הבנקאי את השעבוד המוטל על הנכס ששועבד לו כבטוחה להלוואה והכל על פי נוסח מכתב הכוונות שבתוספת השלישית.

(ג) ~~ביקש~~ הודיע הלווה על כוונתו לפרוע את ההלוואה באמצעות הלוואה אחרת ממלווה מוסדי, ~~כהגדרתו בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993~~, ימסור התאגיד הבנקאי ללווה את הסכמתו על כך שיירשם שעבוד בדרגה שנייה על הנכס המשועבד לו כבטוחה להלוואה, והכל על פי נוסח מכתב הכוונות שבתוספת השלישית.

(ד) האמור בסעיפים (א) ו-(ב) לא יהיה כרוך בתשלום עמלה בידי ~~הלקוח~~ הלווה פעמיים בשנה קלנדרית.

(ה) התאגיד הבנקאי ימסור את המידע האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) עד שלושה ימי עסקים ממועד בקשתו של ~~הלקוח~~ הלווה.

(ו) התאגיד הבנקאי יאפשר ללווה להודיע על כוונתו לבצע פירעון מוקדם לפי סעיף זה גם באופן מקוון ובטלפון.

(ז) התאגיד הבנקאי ימסור ללווה את המידע והמסמכים הנדרשים לפי סעיף זה בדרכים המקובלות, לרבות באופן מקוון, בהתאם לבחירת הלווה, בפורמט המאפשר שמירה והדפסה.

15ב1 (א) במקרים של פירעון הלוואה המתנהלת בתאגיד בנקאי אחד (בסעיף זה – התאגיד הבנקאי המקורי) באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי אחר (בסעיף זה – התאגיד הבנקאי החדש), יחולו ההוראות הבאות:

(1) התאגיד הבנקאי החדש יאפשר ללווה להודיע באמצעותו לתאגיד הבנקאי המקורי על כוונתו לבצע פירעון מוקדם.

(2) התאגיד הבנקאי המקורי יעביר את מכתב הכוונות ומסמכים נוספים הנדרשים ממנו, ככל שנדרשים (להלן – המסמכים) ישירות אל התאגיד הבנקאי החדש, וימסור ללווה העתק מהמסמכים באופן כאמור בסעיף 15ב(ז).

(3) התאגיד הבנקאי המקורי והתאגיד הבנקאי החדש, יקבעו תהליכים ויבצעו את הפעולות הדרושות על מנת שיתאפשר ללווה למסור הודעה כאמור בס"ק (1), ועל מנת שיתאפשר להסתמך על המסמכים האמורים בס"ק (2) לצורך השלמת פירעון ההלוואה באמצעות ההלוואה מהתאגיד הבנקאי החדש.

(ב) במקרים של פירעון הלוואה המתנהלת בתאגיד בנקאי מקורי באמצעות הלוואה ממלווה מוסדי שאינו תאגיד בנקאי (בסעיף זה - המלווה) – פנה המלווה אל התאגיד הבנקאי המקורי וביקש לפעול באותו אופן בו פועל התאגיד הבנקאי המקורי מול תאגיד בנקאי חדש אחר לפי הוראות סעיף זה, לא יסרב התאגיד הבנקאי סירוב בלתי סביר.

אישור בגין פירעון הלוואה (1/04), (10/06), (11/18)

15ג. (א) לאחר ביצוע פירעון מוקדם כאמור, ימסור התאגיד הבנקאי ללווה אישור על כך.

(א1) לאחר ביצוע פירעון מוקדם יודיע התאגיד הבנקאי ללווה כי באפשרותו לפנות לסוכן הביטוח או לחברת הביטוח החיצוני, לפי העניין, בבקשה להקטין את סכום הביטוח או לבטל את השעבוד הקיים לטובת התאגיד הבנקאי, בהתאם למקרה. התאגיד הבנקאי ימסור ללווה אישור ייעודי, ממוען לחברת הביטוח, הכולל את הסכמת התאגיד הבנקאי להקטנת סכום הביטוח או לביטול השעבוד הקיים לטובת התאגיד הבנקאי. במקרה של פירעון חלקי יציין התאגיד הבנקאי את סכום יתרת ההלוואה שטרם נפרעה.

(א2) לאחר פירעון סופי או לאחר פירעון חלק מן ההלוואה אשר בעקבותיו אין התאגיד הבנקאי דורש עוד פוליסת ביטוח יצוין, בין היתר, כי לאור פירעון ההלוואה מודיע התאגיד הבנקאי, כי ניתן מבחינתו לבטל את סעיף שעבוד הפוליסה לטובתו.

(ב) לאחר ביצוע פירעון מלא של ההלוואה, ימסור התאגיד הבנקאי ללווה, תוך חמישה ימי עסקים, אישור סילוק בו ייכתב כי הלווה פרע את מלוא ההלוואה, וכי אין לתאגיד הבנקאי אינטרס בנכס המשועבד, ככל שכך המצב, וכי התאגיד הבנקאי מחויב לבטל את השעבודים בגין ההלוואה תוך פרקי הזמן המפורטים בסעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981. נפרעה ההלוואה באמצעות שיק במטבע חוץ, יוארך המועד האמור לששה עשר ימי עסקים.

(ג) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (ב), בנסיבות בהן הפירעון בוצע באמצעות תשלום במזומן או באמצעות העברה בנקאית, והלווה המציא לתאגיד הבנקאי אסמכתא המעידה על ביצוע התשלום, ימסור התאגיד הבנקאי ללווה אישור סילוק הלוואה, לא יאוחר משני ימי עסקים ממועד מסירת האסמכתא.

מועד פירעון חודשי של הלוואה (2/00), (1/04), (11/06)

16. (א) ככלל, תאגיד בנקאי יבצע הלוואה במועד המבוקש על ידי הלווה.

(ב) בהלוואות צמודות למדד, בסיס ההצמדה ייקבע לפי המדד כאמור בתוספת 2 להוראה .

(ג) 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.

(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), (11/06), (9/13) , (1/22)

16א. בהלוואות בהן שיעור הריבית אינו קבוע ואינו ידוע לאורך כל חיי ההלוואה (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 עקום האפס שמפרסם בנק ישראל).
מידע מפורט על הבסיס האמור, יימסר ללווה טרם ביצוע ההלוואה, יופיע בהסכם ההלוואה, יפורסם לציבור באופן מקוון ולרבות הצגת נתונים היסטוריים.

(ב) בוטל.

(ג) בוטל.

(ד) תאגיד בנקאי יודיע ללווה לפחות 14 ימים לפני מועד שינוי הריבית על המועד בו צפויה הריבית על ההלוואה להשתנות, ואם הדבר אפשרי גם על שיעור הריבית החדש.
סעיף זה לא יחול על הלוואות בריבית משתנה, בהן בריבית הבסיס 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).

(ב) (1) 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) מיד 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.

התחשבנות 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 התחשבנות 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. 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.

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

(ד) בהלוואה צמודה למדד, ההתחשבנות 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 ההחזר הראשון לעומת המדד הידוע ביום ביצוע ההלוואה.

(ראה תוספת 2).

יתרת זכות בחשבון הלווה (1/04)

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) התאגיד הבנקאי ישלם ללווה ריבית והצמדה כחוק בגין כל יתרת זכות שתיווצר בחשבון, מיום היווצרותה ועד למועד ההחזר. 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), (11/06)

19א. 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, למעט בהליך של פירעון ההלוואה באמצעות הלוואה ממלווה מוסדי, ~~כהגדרתו בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993~~, שאז יימסר האישור במסגרת האישור שניתן לפי סעיף 15ב(ג).

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. "לורם" - 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.

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

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

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

תוספת 3 (11/06)
(סעיף 15ב)

נוסח מכתב כוונות

לכל מאן דבעי

1. הרינו לאשר כי עם קבלת סך השווה ליתרת ההלוואות הבלתי מסולקות שמספריהן _____ ביום פירעונן בפועל (לרבות עמלות פירעון מוקדם) שחייב לנו ***(שם הלווה)***, ואשר בגינן משועבד לנו ***(פרטי הנכס)***, (להלן: הנכס), עד ליום ***10/MM/YY) לאחתב כאאור שהוצא אילם ה-26 לחודש הקודם / 25/MM/YY לאחתב כאאור שהוצא אילם ה-11 באותו החודש) (אחק את האיותר)***, נפעל לביטול השעבוד הקיים לטובתנו על הנכס תוך ***(אספר הימים האדוק על פי סעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשא"ל-1981)***, וזאת על פי חובתנו מכוח סעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.
2. היתרה הבלתי מסולקת של סך ההלוואות האמורות לעיל שבגינן משועבד לנו הנכס, נכון להיום היא: _____. יתרה זו כוללת עמלות פירעון מוקדם בסך של _____.
3. יובהר כי יתרת ההלוואות הבלתי מסולקות כאמור בסעיף 1 לעיל מושפעת מגורמים שונים כגון, משינויים בשיעורי הריבית, מהפירעון השוטף של ההלוואה, משינויים בעמלת הפירעון המוקדם, ממדד המחירים לצרכן (ככל שההלוואה צמודת מדד) ומשער החליפין (ככל שההלוואה נקובה במטבע חוץ או צמודה למטבע חוץ). על מנת לברר את הסכום המדויק לעניין סעיף 1 לעיל, נבקשך לפנות, עובר להעברת הסכום האמור, ל _____. את הסכום יש להפקיד לחשבון ***(פרטי חשבון התאגיד הבנקאי)***.
4. התשלום השוטף הקרוב שעתיד להשתלם ביום _____ בגין הלוואה מספר _____ הוא בסך _____ (נדרש פירוט לגבי כל הלוואה בנפרד).
5. לצורך סילוק ההלוואה, הרינו מסכימים שיירשם שעבוד בדרגה ***(שוה/שניה – אחק את האיותר)*** על הנכס ***פרטי הנכס***, לזכות ***(שם הגוף הפיננסי)***.
6. על מנת להגשים את מטרתו של מכתב זה, נבקש להביא לידיעתך כי אנו נמסור את גובה היתרה המדויקת ליום פירעון ההלוואה לתאגיד הבנקאי שיחזיק במסמך זה, לצורך פירעון ההלוואה על ידו כאמור בסכום המדויק.

הערה: סעיף 5 ימולא רק בהתקיים מצב כאמור בסעיף 15ב(ג)

תוספת 4 – חישוב הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי) (1/22)

נוסחאות והסברים לחישוב הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי)-סעיף 4ג(ב)(4)

העלות הממשית של האשראי משקפת את שיעור התשואה הפנימי שהוא השיעור בו הערך הנוכחי של התשלומים העתידיים בגין האשראי שווה לערך הנוכחי של סכום האשראי, נכון למועד החישוב. שיעור זה משקלל בתוכו מספר פרמטרים: ריבית דריבית; הפרשי עיתוי במועדי התשלומים על חשבון האשראי; תוספות חד פעמיות המשולמות בעת ביצוע האשראי; תוספות המשולמות בעת פירעונות שוטפים וכן שינויים צפויים בעוגנים, בריביות ובאינפלציה, בהתאם לתחזיות שוק ההון הנגזרות מעקומי התשואות כפי שיפורט בהמשך.

הגדרות

PMT_t	-	סכום התשלומים החזויים במועד תשלום t ע"ח ההלוואה (החזרים במועדים שאינם מועד העמדת ההלוואה). אופן חישוב התשלומים החזויים יפורט בהמשך.
t	-	מספר סידורי רץ המציין את חודש התשלום.
N	-	מספר החודשים עד לסילוק מלא של ההלוואה.
$\mathbf{L_1, L_2, \dots L_k}$	-	סכום קרן ההלוואה מכל אחד מ-k המסלולים שאושרו להלוואה, בהתאמה.
A	-	"תוספת" כהגדרתה בחוק אשראי הוגן ובתקנות שנקבעו מכוחו, ובלבד שמדובר בהוצאות הנגבות במועד העמדת ההלוואה.
IRR	-	שיעור התשואה הפנימי, בחישוב חודשי.

הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי, לפי חוק אשראי הוגן) תחושב באופן הבא:

1. לכל משנה בהלוואה יש לחשב את סדרת ה-PMT הצפויה, כאמור להלן, ולכל חודש לחשב את סכום ה-PMT_t של סך המסלולים ($PMT_t = \sum_{i=1}^{k} PMT_{t,i}$). i - אינדקס המסלול. (i=1,2,…k).

2. יש לחשב את ה-IRR החודשי בהתאם לנוסחה הבאה -

$$L_1 + L_2 + \cdots + L_k - A = \sum_{1}^{N} \frac{PMT_t}{(1+IRR)^t}$$

3. את ה-IRR החודשי יש לתרגם למונחים שנתיים באופן הבא:

העלות הממשית של האשראי $= ((1+IRR)^{12} - 1) * 100$

להלן הנחיות לחישוב סדרת ה-PMT הצפויים עבור כל משנה:

1. התשלומים החזויים יחושבו בהתאם לעוגנים החזויים לאורך תקופת ההלוואה, הנגזרים מעקומי התשואות והאינפלציה החזויה המתבססים על שוק ההון ומפורסמים באתר בנק ישראל. להלן טבלת ייחוס של סוגי הלוואות לתחזיות המתאימות:

שם ההלוואה	סוג ההלוואה	תחזית ריבית	תחזית הצמדה
קבועה צמודה	ריבית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי	לא רלבנטי	ציפיות לאינפלציה משוק ההון - פרסום בנק ישראל
קבועה לא צמודה	ריבית קבועה לא צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
משתנה פריים	ריבית משתנה על בסיס הפריים	עקום האפס (נומינלי) - פרסום בנק ישראל	לא רלבנטי
משתנה צמודה, כל X שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	ריבית משתנה כל X שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית צמודה	עקום האפס (ריאלי) - פרסום בנק ישראל	ציפיות לאינפלציה משוק ההון - פרסום בנק ישראל
משתנה לא צמודה, כל X שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	ריבית משתנה כל X שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית שאינה צמודה	עקום האפס (נומינלי) - פרסום בנק ישראל	לא רלבנטי
משתנה צמודה כל X שנים, על בסיס מק"מ	ריבית משתנה כל X שנים על בסיס מק"מ, לא צמוד	עקום האפס (נומינלי) - פרסום בנק ישראל	לא רלבנטי
מט"ח / צמוד מט"ח*	הלוואות מט"ח והלוואות צמודות למט"ח	חישוב סדרת ה-PMT של מסלול זה בלבד לא יכלול תחזיות	
אחר*	הלוואות ללא תחזיות	חישוב סדרת ה-PMT של מסלול זה בלבד לא יכלול תחזיות	

הוספת סוגי הלוואות:

תאגיד בנקאי המעוניין להציע ללקוחותיו סוג הלוואה שאינו מופיע ברשימה לעיל, יפנה אל הפיקוח על הבנקים בבקשה להוספת ההלוואה לטבלת הייחוס. בבקשתו יכלול התאגיד הבנקאי את הנתונים הבאים:

1. שם ההלוואה החדשה המבוקשת;
2. סוג ההלוואה - ריבית והצמדה;
3. מודל התחזית מתאימה לריבית;
4. מודל התחזית מתאימה להצמדה;
5. תיקוף אמפירי לתחזיות המוצעות;
6. בסיס הנתונים.

הפיקוח ישיב לתאגיד הבנקאי בתוך 90 ימים מיום קבלת הבקשה. ככל שיחליט לאשרה, יפרסם הפיקוח באתר בנק ישראל את סוג ההלוואה החדשה בהתאם למבנה טבלת הייחוס. עם הפרסום, יוכלו כל התאגידים הבנקאים לעשות שימוש בסוג ההלוואה החדש שיתווסף. על אף האמור, תחזיות שיוצעו על ידי התאגיד הבנקאי במסגרת זו, יכולות שלא להסתמך על פרסומי בנק ישראל, ובלבד שתסתמכנה על מקור נתונים אובייקטיבי, חיצוני ועקבי אחר.

* תאגיד בנקאי רשאי לכלול בתיק המשכנתאות שלו סוגי הלוואות שאין להן תחזיות, ובכלל זאת הלוואות מסוג "מט"ח/צמוד מט"ח" והלוואות מסוג "אחר", בהיקף של עד 3% מתיק המשכנתאות. תאגיד בנקאי נדרש לעמוד במגבלת ההיקף האמורה ביום הראשון לכל רביע קלנדרי, בהתאם לנתונים המעודכנים נכון ליום זה.

2. אופן חישוב העוגן החזוי במקרה של עוגן המתבסס על תשואת אג"ח משתנה בכל V חודשים - ב-V החודשים הראשונים ישמש העוגן כפי ששרר ביום מתן ההצעה. ב-V החודשים שלאחר מכן, יחושב העוגן באופן הבא:

$$Anchor\ between\ V\ to\ 2V = \sqrt[\left(\frac{v}{12}\right)]{\frac{(1+A_{2V})^{\left(\frac{2v}{12}\right)}}{(1+A_V)^{\left(\frac{v}{12}\right)}}} - 1$$

A_{2V}, A_V - ערך עקום האפס (הנומינלי או הריאלי בהתאם לסוג ההלוואה) בחודשים V, 2V בהתאמה.

וכך הלאה בחודשים שבין 2V ל- 3V וכו'.

3. ככל שיש מועדים שונים להעמדת האשראי במסלולים שונים - יבוצע החישוב כאילו הועמד האשראי כולו במועד ביצוע החישוב.
4. החישובים יבוצעו כאילו ההלוואה הועמדה בתחילת החודש בו ניתן האישור העקרוני.
5. בהעדר פרסום באתר בנק ישראל של עקומי התשואות או האינפלציה החזויה המתבססים על שוק ההון, יוצג החישוב הנ"ל בהתבסס על התחזית האחרונה שהתפרסמה.

<u>עדכון חישוב הריבית הכוללת החזויה (העלות הממשית של האשראי) בהתאם לסעיף 15א(א)(15)-(16) להוראה</u>

על החישוב להתבסס על התחזיות המתאימות בהתאם לתקופת ההלוואה הנותרת. החישוב יהיה עבור כל מסלול בנפרד וגם עבור ההלוואה כולה ויבוצע באופן הבא:

$$L_t + A = \sum_{1}^{N-t} \frac{PMT_i}{(1+IRR)^i}$$

- **t** - מספר התשלום האחרון ששולם במסלול זה.
- **N** - מספר התשלומים הכולל במסלול זה.
- **L_t** - יתרת הקרן במסלול זה לאחר התשלום ה-t.
- **A** - עמלת פירעון מוקדם ועמלות נוספות אם ישנן (על מסלול זה) אילו ההלוואה במסלול זה הייתה נפרעת מיד לאחר התשלום ה-t. נתון זה ייכלל בחישוב רק עבור "שיעור הריבית לצרכי השוואה" כמוגדר בסעיף 15א(א)(16). בחישוב "הריבית הכוללת החזויה" האמור בסעיף 15א(א)(15) אין לכלול נתון זה.

את הIRR החודשי יש לתרגם למונחים שנתיים באופן הבא:

$$\text{העלות הממשית של האשראי} = ((1+IRR)^{12} - 1) * 100$$

אופן חישוב העוגן החזוי, לצורך חישוב ה-PMT, במקרה של עוגן המתבסס על תשואת אג"ח משתנה בכל V חודשים, צריך לקחת בחשבון את החודשים עד לשינוי הקרוב בעוגן, באופן הבא:

s - מספר חודשים עד לשינוי הקרוב בריבית העוגן.

ב-s החודשים הקרובים ישמש העוגן כפי שהוא בפועל. ב-V החודשים שלאחר מכן, יחושב העוגן באופן הבא:

$$Anchor\ between\ s\ to\ (V+s) = \sqrt[(\frac{v}{12})]{\frac{(1+A_{v+s})^{(\frac{v+s}{12})}}{(1+A_s)^{(\frac{s}{12})}}} - 1$$

A_{v+s}, A_s - תשואת עקום האפס (הנומינלי או הריאלי בהתאם לסוג ההלוואה) בחודשים s, V+s בהתאמה.

בשנות ההלוואה שבין 2V ל-3V: A_{3V}, A_{2V} - תשואת עקום האפס בחודשים V+s, 2V+s בהתאמה:

$$Anchor\ between\ (V+s)\ to(2V+s) = \sqrt[(\frac{v}{12})]{\frac{(1+A_{2v+s})^{(\frac{2v+s}{12})}}{(1+A_{v+s})^{(\frac{v+s}{12})}}} - 1$$

וכן הלאה, עד לסוף תקופת ההלוואה.

במקרה של הלוואות בריבית משתנה, שאין להן תחזיות, כמוגדר בטבלת הייחוס לעיל, לא יוצגו הנתונים הנדרשים בסעיפים 15א(א)(15)-(16) עבור כל מסלול בנפרד. בחישוב עבור ההלוואה כולה ישולבו מסלולי הלוואות אלו באופן שסדרת ה-PMT שלהן לא תכלול תחזיות.

תוספת 5 – הסלים האחידים (1/22)

סוגי ההלוואות שיכללו באישור העקרוני ללקוח יהיו כלדלהן:

	שם ההלוואה*	חלקה בסל	שם ההלוואה*	חלקה בסל	שם ההלוואה*	חלקה בסל
סל אחיד 1	קבועה לא צמודה	1				
סל אחיד 2	קבועה לא צמודה	1/3	משתנה פריים	1/3	משתנה צמודה, כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי	1/3
סל אחיד 3	קבועה לא צמודה	1/2	משתנה פריים	1/2		
סל מוצע	תמהיל מוצע ללקוח					

*כמוגדר בתוספת 4

תוספת 6 – דף הסבר ופורמט אישור עקרוני (1/22)

תאריך

בנק לדוגמא

דף הסבר למבקש הלוואה אודות האישור העקרוני

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם ושבו הבנק נענה באופן עקרוני לבקשתכם לקבל הלוואה לדיור ("משכנתה") בהתבסס על הנתונים שמסרתם. אישור זה כולל את התנאים שבהם הבנק מוכן להעניק לכם את ההלוואה ובכלל זאת את המחיר שתשלמו עבורה (שיעור הריבית).

ההלוואה מורכבת במקרים רבים מכמה הלוואות שונות שמכונות "מסלולים" (באישור העקרוני, כל המסלולים יחד נקראים "סל"). המסלולים נבדלים זה מזה בכמה משתנים, כגון: סוג הריבית, סוג ההצמדה, תכיפות השתנות הריבית, משך ההלוואה, ועוד.

מסלולי ההלוואה לדיור העיקריים בישראל

יש בישראל חמישה מסלולי הלוואה עיקריים לדיור

ההלוואה לדיור	ריבית	בסיס הריבית	הצמדה
קבועה צמודה	קבועה	-	מדד המחירים לצרכן
קבועה לא צמודה	קבועה	-	ללא
משתנה פריים	משתנה	ריבית הפריים (ריבית בנק ישראל + 1.5%)	ללא
משתנה צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח ממשלתיות)	מדד המחירים לצרכן
משתנה לא צמודה	משתנה	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח ממשלתיות)	**ללא**

התשלום החודשי לאורך חיי ההלוואה משתנה בכל המסלולים, למעט במסלול הריבית הקבועה הלא-צמודה, שבה התשלום החודשי הוא קבוע. השינויים בתשלום החודשי נקבעים על-פי השינויים בשיעור ריבית העוגן ו/או במדד המחירים לצרכן (בהלוואות צמודות-מדד) ולפיכך אין התשלום החודשי הראשון משקף בהכרח את התשלומים החודשיים שתשלמו בעתיד. תדירות עדכון התשלום החודשי תואמת את תדירות עדכון המדד ו/או שיעורי הריבית ובהתאם לתקופת ההחזר שנקבעה מול הבנק.

הסלים האחידים

באישור העקרוני שקיבלתם ניתן לראות ולהתרשם מהצעות המחיר של הבנק עבור 4 סלים ולבחור מתוכם את הסל שמתאים לכם ביותר - שלושה סלים אחידים שהוגדרו על ידי בנק ישראל וסל אחד שהותאם במיוחד עבורכם על ידי הבנק. מטרת הצגת הסלים האחידים היא לשפר את יכולתכם לערוך השוואת עלויות בין הצעות המחיר השונות של הבנק וכן מול הצעות מחיר אפשריות מבנקים אחרים[1].

לתשומת ליבכם! הסלים האחידים שמוצגים לכם, בנוסף על הסל שמוצע לכם על ידי הבנק, מבטאים רמות סיכון שונות של ההלוואות לדיור ונועדו לסייע בעריכת ההשוואה בין תנאי הצעות המחיר השונות של הסלים. אין בהם כדי להוות המלצה על סל אחד מהם.

הריבית הכוללת החזויה

בכל אחד מהסלים תוצג "הריבית הכוללת החזויה" (שיעור העלות הממשית של האשראי, לפי חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993) וסך התשלומים הצפויים בפועל. נתונים אלה מביאים בחשבון את העמלות ואת התשלומים החודשיים הצפויים לאורך תקופת ההלוואה על בסיס התחזיות לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית במשק, שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. תחזיות אלה נועדו להמחיש תשלומים ושיעורי ריבית אפשריים בעתיד.

תחזיות אלה נגזרות ממחירי אגרות החוב הממשלתיות ומשקפות את הערכות הפעילים בשוק ההון. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון, בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהתשלומים ושיעורי הריבית שישולמו בפועל יהיו שונים. זה טבען של תחזיות. חשוב להדגיש שכל הבנקים מתבססים על אותן תחזיות, כדי שבסיס ההשוואה בין הצעות המחיר השונות של הבנקים השונים יהיה אחיד.

למען הסר ספק, אין בערכים שמופיעים בשורות אלה התחייבות מצד הבנק המלווה או מצד בנק ישראל או מצד כל ישות אחרת. התחזיות מתפרסמות באתר בנק ישראל, בכתובת www.boi.co.il. התחזיות מתעדכנות אחת לשבועיים.

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי מוצג על מנת לשמש אינדיקטור לשינויים שיכולים לחול בגובה ההחזרים החודשיים, על מנת לסייע בבחירת התמהיל המתאים לך. סכום זה מבוסס על התחזיות לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית במשק שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהסכומים שישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג.

[1] כדי להקל על ההשוואה, אופן התשלום בכל הסלים האחידים הוא על פי לוח שפיצר. "לוח סילוקין לפי שיטת שפיצר" - טבלה שמפרטת את דרך סילוקו ההדרגתי של חוב ומבוססת על תשלום חודשי קבוע לכל אורך תקופת ההלוואה.

אישור עקרוני להלוואה לדיור

שם הלווה ומספר זהות
האם נדרשים ערבים להלוואה
פרטי הנכס
סך ההלוואה המבוקשת

	סל אחיד 1	סל אחיד 2	סל אחיד 3	סל מוצע
	קבועה לא צמודה 100%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 50%	
		משתנה פריים 33.3%	משתנה פריים 50%	
		משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי 33.3%		
תקופה (בחודשים)				לפי הפירוט שמוצג בהמשך
הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)				
סכום ההחזר החודשי הראשון*				
סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ** (חודש התשלום)				
סך כל הסכום שצפוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***				

* לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא.

** לתשומת הלב, סכום זה מבוסס על תחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, וייתכן שהסכומים שישולמו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג. לפירוט ראה דף ההסבר הנלווה.

*** על ידי הפחתת סכום ההלוואה המבוקשת מסכום זה מתקבל סך הסכום הצפוי לתשלום בגין ריבית, הצמדה ועמלות (לא כולל הוצאות צד ג').

הערה כללית: החישובים בוצעו ביום מתן האישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

אישור עקרוני א' – סל אחיד 1

		מסלול 1	מסלול 2	מסלול 3	סה"כ
1	שם ההלוואה	קבועה לא צמודה			
2	סכום ההלוואה (₪)				
3	תקופת ההלוואה (חודשים)				
4	שיעור הריבית השנתית				
5	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)				
6	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)				
7	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)				
8	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)				
9	עמלות (ללא הוצאות לצד ג'*) (₪)				
10	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית				

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

אישור עקרוני א' - סל אחיד 2

		מסלול 1	מסלול 2	מסלול 3	סה"כ
1	שם ההלוואה	קבועה לא צמודה	משתנה פריים	משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלתי	
2	סכום ההלוואה (₪)				
3	תקופת ההלוואה (חודשים)				
4	שיעור הריבית השנתית				
5	בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית				
6	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)				
7	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)				
8	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)				
9	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)				
10	עמלות (ללא הוצאות לצד ג'*) (₪)				
11	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית				

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

אישור עקרוני א' - סל אחיד 3

		מסלול 1	מסלול 2	מסלול 3	סה"כ
1	שם ההלוואה	קבועה לא צמודה	משתנה פריים		
2	סכום ההלוואה (₪)				
3	תקופת ההלוואה (חודשים)				
4	שיעור הריבית השנתית				
5	בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית				
6	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)				
7	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)				
8	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)				
9	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)				
10	עמלות (ללא הוצאות לצד ג'*) (₪)				
11	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית				

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

אישור עקרוני א' - סל מוצע

		מסלול 1	מסלול 2	מסלול 3	סה"כ
1	שם ההלוואה				
2	סכום ההלוואה (₪)				
3	תקופת ההלוואה (חודשים)				
4	אופן התשלום				
5	שיעור הריבית השנתית				
6	בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית				
7	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)				
8	סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)				
9	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)				
10	סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)				
11	עמלות (ללא הוצאות לצד ג'*) (₪)				
12	האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית				

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

מידע נוסף

בהתאם לסעיפים 4ג(ג)-(ה) ומידע נוסף לשיקול דעת התאגיד הבנקאי

נספח

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

1. סעיף 4ג:

(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 23(א) (הוראות מעבר) לחוזר מס' ח-2126-06, 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 ההלוואה, כפי שדווח לפיקוח;

(3) התוספת או ההפחתה שנקבעה בחוזה ההלוואה 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 לשינויו לא יעלו על אלו של הלוואות דומות הניתנות על ידי התאגיד הבנקאי באותה עת.

(ג) האם באישור עקרוני להלוואה בה שיעור הריבית אינו קבוע ואינו ידוע לאורך כל חיי ההלוואה (כגון הלוואה המבוצעת בחלקים או הלוואה שבה יש ללווה זכות לקבע את שיעור הריבית או לעבור למסלול אחר)יש לכלול את הנתונים אותם נדרש הבנק לפרט בסעיף 4ג(ב)(5) בהלוואות בריבית משתנה?

תשובה:

כן. ההתייחסות בהוראה להלוואות כאלה היא זהה להתייחסות להלוואות בריבית משתנה (ראה סעיף 16א).

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 ההלוואה, 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 קרן בהלוואת גרייס) 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.

(ו) האם ניתן להציע משכנתא בריבית משתנה כאשר במהלך חיי ההלוואה מתחלף בסיס ההצמדה והמנגנון לשינוי הריבית?

תשובה:

לא, שכן משכנתא מעין זו לא מקיימת את האמור בסעיף 16א(ב). אולם ניתן להציע משכנתא שבמסגרתה קיימת אופציה ללווה לשנות את מסלול ההצמדה והמנגנון לשינוי הריבית, ובלבד שמסלול ההצמדה והמנגנון לשינוי הריבית שנקבעו לתקופה הראשונה יהיו ברירת המחדל.

(ז) האם סעיף 16א (ב) חל על כלל ההלוואות בהן שיעור הריבית אינו קבוע ואינו ידוע לאורך כל חיי ההלוואה, או רק על הלוואות בריבית משתנה במועדי שינוי הריבית?

תשובה:

סעיף זה חל על כל סוגי ההלוואות בהן שיעור הריבית אינו קבוע ואינו ידוע לאורך חיי ההלוואה המפורטים ברישא של סעיף 16א. הרציונל בכל המקרים הוא זהה.

* * *

עדכונים

חוזר 06 מס'	גרסה	פרטים	תאריך
271/46		חוזר מקורי	31/7/86
1290		עדכון	1/3/87
1417		עדכון	21/6/89
1500		עדכון	3/2/91
-----	1	שיבוץ בהוראות ניהול בנקאי תקין	8/91
1571		עדכון	19/5/92
1614	2	עדכון	22/12/92
1675	3	עדכון	22/10/93
-----	4	גרסה מחודשת של קובץ ניהול בנקאי תקין	12/95
1825	5	עדכון	7/7/96
1909	6	עדכון	26/1/98
1910	7	עדכון	23/2/98
1998	8	עדכון	28/2/00
2009	9	עדכון	4/9/00
2035	10	עדכון	1/8/01
2039	11	עדכון	29/8/01
2057	12	עדכון	10/1/02
2126	13	עדכון	19/1/04
2136	14	עדכון	28/6/04
2196	15	עדכון	27/11/06
2376	16	עדכון	1/5/13
2398	17	עדכון	9/9/13
2540	18	עדכון	16/11/17
2569	19	עדכון	28/11/18
2694	20	עדכון	31/01/22
2719	21	עדכון	07/07/22
...	22	עדכון	....