

נהלים למתן הלוואות לדירות

תוכן העניינים

עמוד		סעיף	פירוט
451-2.....	מבוא	1.	
451-2.....	תחולת	2.	
451-2.....	הגדרות.....	3.	
451-3.....	מידע אודות הלוואות לדירות שמציע התאגיד הבנקאי	4.	
451-4.....	הגבלה על סכום ההלוואה המרבי.....	4A.	
451-4.....	הלוואה מפיקדונות הממשלה ואחרים	4B.	
451-4.....	אישור עקרוני ושמרית שיעור הריבית	4C.	
451-7.....	בוטל.....	5.	
451-7.....	הלוואה לדירות על קרקע של המינהל	5A.	
451-7.....	העברת כספי ההלוואה למוכר	6.	
451-7.....	בטוחות על פי חוק	7.	
451-8.....	הסבת ערבות	7A.	
451-8.....	עמלה להבטחת ההלוואה ותשולם אחרים	8.	
451-8.....	ערכת נכס על ידי שמא	9.	
451-9.....	נווה לביצוע הערצת הנכס	10.	
451-9.....	bijtow נכסים וביטוח חיים	11.	
451-10.....	bijtow באמצעות תאגיד שהוא סוכן ביטוח הנשלט בידי התאגיד הבנקאי	11A.	
451-11.....	מועד זיכוי לווה בגין תשלום תקופתי	12.	
451-11.....	פיגורים והתראה לפני נקיית הליכים	13.	
451-11.....	זקיפת תשולם	14.	
451-12.....	פירעון מוקדם חלקי	15.	
451-12.....	מסירת מידע לשם בחינת כדיאות פירעון מוקדם	15A.	
451-13.....	בקשה לביצוע פירעון מוקדם	15B.	
451-14.....	אישור בגין פירעון הלוואה	15G.	
451-15.....	מועד פירעון חדשני של הלוואה	16.	
451-15.....	קביעת שיעור הריבית	16A.	
451-15.....	הוראת מעבר לסעיף 16A	16B.	
451-17.....	מועד ביצוע הלוואה לצורך קביעת לוח סילוקין	17.	
451-18.....	התחרשנות עברו תקופת הביניים	18.	
451-18.....	יתרת זכות בחשבון הלוואה	19.	
451-19.....	עובד נכס בדרגה שנייה	19A.	
451-19.....	גירושת משכנתא	20.	
451-19.....	בוטל	21.	
451-20.....	<u>תוספת 1</u> - רשימת החברות העירוניות לשיקום הדירות		
451-21.....	<u>תוספת 2</u> - קביעת מدد בסיס להלוואה		
451-22.....	<u>תוספת 3</u> - מכתב כוונות		
451-23.....	<u>תוספת 4</u> - חישוב הריבית הכוללת החזויה (הוצאות המשנית של האשראי)		
451-27.....	<u>תוספת 5</u> - הסלים האחידים		
451-28.....	<u>תוספת 6</u> - דף הסבר ופורמט אישור עקרוני		
451-37.....	<u>נספח</u> - שאלות ותשובות בקשר עם יישום הוראה 451 (נהלים למתן הלוואות לדירות)		

נהלים למתן הלוואות לדירות

מבוא

.1. בהוראה זו מפורטים הנהלים שיחולו על הלוואות לדירות הנитетנות על ידי תאגידים בנקאים מכל המקורות העומדים לרשותם.

תחוללה (1/22), (9/00)

- .2. (א) הנהלים דלהלן יחולו על הלוואות לדירות.
(ב) אין באמור הנהלים אלה כדי לשנות כל הוראה קיימת לגבי הלוואות מוכוונות, שהגביהן יש לפעול לפי הוראות הגוף המסדרים הבנקאות את ההכוונה.
(ג) הוראה זו תחול על תאגיד בנקאי כהגדתו בחוק הבנקאות (שירות לקוחות), התשמ"א-1981 (להלן: "תאגיד בנקאי").
(ד) הוראת סעיף 15(א)(13)(ב) לעניין הצגת המידע כפי שהל במועד מתן הלוואה, תחול על הלוואות שנכרתו לאחר מועד כניסה גרסה מס' 21 להוראה לתוקף.

הגדרות (7/23), (1/04), (1/22), (9/00)

- .3. **"הלוואה לדירות"/"הלוואה"** - הלוואה המחייבת אחד מלאה, ובלבד שלא ניתנה למטרת עסק:
(1) הלוואה מיועדת לרכישת דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוצה;
(2) הלוואה מיועדת לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירה מגורים תמורה דמי מפתח;
(3) הלוואה ניתנה במשכון דירת מגורים;
(4) הלוואה מיועדת למימון פירעון מוקדם של הלוואה כאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) במלואה או בחלוקת;

הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית לא"י, החסידות הציונית העולמית, עמידר, החברה הלאומית לשיכון בעליים בע"מ, רשות מקומית, או אחת החברות המניות בתוספת 1 - בין אם ניתנה מפיקזונות מתן הלוואה של הגוף האמור ובין אם ניתנה ממצעיו של התאגיד הבנקאי, למעט הלוואה משילמה שניתנה ביוזמת התאגיד הבנקאי וממצעיו;

הלוואה אשר תנאי החזר שלה כוללים תקופת דחיה של החזר הלוואה, כאשר בתום תקופת הדחיה הלוואה משולמת כסדרה. יכולה להיות דחיה של החזר קרן בלבד ("גרייס חלקאי") או דחיה של החזר קרן וריבית ("גרייס מלא");

הלוואה אשר לפי תנאי החזר שלה יתרת הלוואה מוחזרת במולאה בתום התקופה, בין אם הריבית משולמת לאורך חיי הלוואה ("בולט/בלון חלקאי") ובין אם לאו ("בולט/בלון מלא");

<p>תשלום חדש, ובו עוני או כל תקופה אחרת לפירעון ההלוואה, כפי שקבע בהסכם ההלוואה;</p> <p>היום בו הוועמדו כספי ההלוואה בפועל לרשות הלואה במישרין, או שהועברו לזכות מוכר הנכס, לפי הוראות בכתב מאות הלואה; להודיע ללקוח בכתב.</p> <p>כהגדרכנו בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993.</p>	<p>"תשלום תקופתי" -</p> <p>"יום ביצוע ההלוואה" -</p> <p>"להודיע" -</p> <p>"מלואה מוסדי" -</p>
--	---

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

- .4. (א) תאגיד בנקאי יפרסם לציבור באופן מקוון מידע אודות תנאים לקבלת הלוואה אשר יכלול, לפחות, כל הבעיות, עניינים אלה :
- (1) תיאור כללי של כל סוגי ההלוואות המוצעות על ידי התאגיד הבנקאי, ובכלל זה, באופן התשלומים, מגנומי הריבית והחכמתה ועוגני השינוי שליהם; מידע אודות הלוואות מוכנות יכול הפניה לאזרור הרלבנטי באתר האינטרנט של הגורם מציע הסדר ההלוואה המוכונת.
 - (2) סדרי קבלת הלוואה (פירוט הצעדים שעל אדם המבקש ליטול הלוואה מההתאגיד הבנקאי לנוקוט בהם, לרבות המרכיבים השונים הנדרשים בתהליך);
 - (3) הפניה למחשבון כאמור בסעיף קטן (ג) להלן;
 - (4) חיובים ועמלות מכל סוג, לרבות הוצאות המועברות על ידי התאגיד הבנקאי לצד שלישי, וכן הפניה לטלפון משכנתאות בהתאם לכללי הבנקאות (שירות לקוחות) (עמלות), תשס"ח - 2008 ;
 - (5) סדרי פירעון, לרבות הסדרים בשל חיובים על פי הרשאה, וקביעת מועד הפירעון החדש של הלוואה;
 - (6) עמלות הפירעון המוקדם על סוגי הלוואות השונות;
 - (7) הדרישות לביצוע בייחוס חיים וביתוח נכס, ככל שקיים, ומהידע אותו נדרש התאגיד הבנקאי למסור בהתאם לסעיפים 11(ב)(1) ו-11(ג) להלן.
- (ב) בנוסף לדברי בסעיף קטן (א) לעיל, התאגיד הבנקאי יאפשר לאדם שאין לו גישה לאמצעים מקוונים לקבל את המידע האמור באמצעות סבירים אחרים.
- (ג) תאגיד בנקאי יעמיד לרשות הציבור מחשבון מקוון המאפשר ביצוע סימולציות של תמהילים שונים של הלוואות בטוחי זמן שונים, לרבות של הסלים האחדים לפי הוראה זו, לצורך קבלת אומדן על השפעת שינויים בתמהיל על סכום החזר החודשי הראשון, על סכום החזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזיות ועל סך הסכום הצפוי החוזי שישולם עד לסוף תקופת הלוואה. המחשבון יציג ללקוח את "הריבית הכוללת החוזיה" בתמהילים השונים.

הגבלה על סכום ההלוואה המרבי

4א. תאגיד בנקאי, הנוטן הלוואה באחריותו לצורך רכישת דירה, יגביל את סכום ההלוואה באופן שסך כל הלוואות 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 הנוטן הלוואה לרכישת דירה מפיקדונות מיועדים על אחריות מפקיד, יסדיר בהסכם עם המפקיד את פרטי הבטיחנות שעליו לקבל מהלווה.

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

4ג. (א) התאגיד הבנקאי יפעל כדלהלן :

(1) החליט תאגיד בנקאי להיענות לביקשת לckoח לקבלת הלוואה, בה ציין הלקוח את פרטי הנכס הספציפי שבעניינו נכללת ההלוואה בגדר "הלוואה לדיר" 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 יכול תמהיל מסלולים המותאמים לצרכי ומאפייני מבקש הלוואה 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 בסע' (2), לא נדרש להציג סלים אחידים בהלוואות הבאות:

א. הלוואות "לכל מטרה" במסכון דירת מגורים, שאין מיועדות

לרכישת זכויות במרקען, בסכום של עד 120,000 ש"ח או

שימוש תקופת ההלוואה קצר מ-10 שנים ;

ב. הלוואות לדיר ללא מסכון דירת מגורים (כגון הלוואות לשיפורים), ובבד שימוש תקופת ההלוואה קצר מ-10 שנים ;

ג. הלוואות לדיר שמעמיד תאגיד בנקאי בהתאם להסכם

שחתם עם נציגי הממשלה, לעובדי מדינה, לעובדי הוראה

ולזקאי מערכת הביטחון .

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

ה. הלוואות לדיר הנינטוות לצורך פירעון חלקי של הלוואה

לדירות קיימת באותו תאגיד בנקאי.

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

- (5) הגיע ל��וח בקשה לקבלת הלוואה כאמור (בסעיף זה – "בקשתה"), יודיעו להתאגיד הבנקאי בכתב, האם נענה לבקשתה או לא נענה לבקשתה, תוך 5 ימי עסקים מיום הגשתה. החליט התאגיד הבנקאי להיענות לבקשתה, ייתן ללקוח את אישור העקרוני בתוך תקופה זו. במקרים חריגים, של הלוואות שמאפייניהן יוגדרו מראש במידיניות האשראי של התאגיד הבנקאי, תינתן החלטת התאגיד הבנקאי כאמור לעיל, לרבות אישור העקרוני, ככל שהוחلت להיענות לבקשתה, בתוך 7 ימי עסקים, ותינתן הודעה ללקוח על החorigה במשך הזמן לטיפול בבקשתו והסיבה לכך.
- (6) תאגיד בנקאי יקבע נחיי עבודה ויקצה משאבים הולמים להבטחת שירות זמן וטיפול מהיר וייעיל בבקשתה, אשר יאפשר שהות מספקת למשך אישור העקרוני והשלמת התהילה במסגרת התקופה בה אישור העקרוני בתוקף.
- (7) בิกש ל��וח לשלב הלוואה מוכוונת באישור העקרוני, כולל אותה התאגיד הבנקאי בסל המוצע, בהתאם לסכום אותו ציין הלקווח בבקשתה. כמו כן, בิกש ל��וח לשלב הלוואה מוכוונת באחד מהסלים שהוצעו לו, לאחר קבלת אישור העקרוני, ולא חלו שינויים אחרים כלשהם במאפייני הסיכון של הלוואה, או בתמהיל ההלוואה (למעט הסכומים אשר יעדכנו בהתאם), תוך שמירה על היחס שהוצע באישור העקרוני, כך שהتمהיל ישמר ביתרת הלוואה המשלימה בסל מוצע מעודכן) - שיעורי הריביות במסלולים הקבועים ושיעורי ההפחיתה או התוספת לריבית הבסיס במסלולים המשתנים, עבור ההלוואה המשלימה, לא עלו על השיעורים אשר הוצעו לו באישור העקרוני וזאת עד תום התקופה המקורית לפי סעיף 4(א)(4) או סעיף 4(ג), לפי העניין.

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

- (1) "שם הלוואה" - יהיה בהתאם לשם הלוואה בטבלת הייחוס שבתוספת ; כל שמדובר ב haloah מוכוונת יתווסף "מוכוונת (זוכאות)" לשם הלוואה, עם פירוט קצר לגבי מהותה.
- (2) "תקופת ההלוואה" - בסל המוצע, תקופת הלוואה תהיה לפי בחירת הלקווח. בסלים האחדים, 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 הלקווח. בסלים האחדים, אופן התשלום יהיה לפי לוח שפיצר ;
- (4) בהלוואות בריבית קבועה, "שיעור הריבית השנתית" יהיה שיעור הריבית הנקבע (הנומינלית)- שנקבע להלוואה באחזוים ;

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

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

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

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

(9) בהלוואות שיש ביהן מסלול שאינו כולל תחזיות, לרבות מסלול מט"ח, תצורף הבהרה ברורה ללקוח על כך ששיעור "הריבית הכוללת החזיה" (העלות המשנית של האשראי) אינו כולל תחזיות במסלול זה;

(10) "סכום ההחזר החודשי הראשון" יהיה לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא. "סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הנוכחי על פי התחזיות" יחולש על בסיס התחזיות הרלבנטיות לתמehיל הסל; במקרים של הלוואות גרייס/בולט/בלון מלא יש לציין "ראיה הערכה" ובמקרים של הלוואות גרייס/בולט/בלון חלק יש לציין את הסכום החודשי החלקי שישולם. כמו כן, תיווסף הערת הסבר מתאימה בתחום הטבלה. במקרים של הלוואות גרייס, הערת ההסביר האמורה תכלול גם את סכום התשלום הראשון שלאחר תום תקופת הדחיה ואת מועדו.

(11) התאגיד הבנקאי רשאי להציג יותר משלשה מסלולים במסגרת הssl המוצע.

(א) בחלק "מידע נוסף" באישור העקרוני יוצג לבקשת הלקוח המידע הבא:

(1) מידע נוסף ככל שישנו על שיעור החצמדה, בסיס החצמדה ומועדו; העקרונות לשינוי הריבית בהלוואה; הودעה שהעוגן (באחויזים) יכול להשנות ביום מתן הלוואה; תנאי הפירעון המוקדם; היסכומים אוטם דורש התאגיד הבנקאי שייהיו מכוסים בביטוח, ככל שהוא דרוש.

(2) הפניה לביצוע שמורות, תוך פירוט רשימת השמאים עימם עובד התאגיד הבנקאי לצורך הערכת נכסים לצרכי קבלת הלוואות לדירוג, והפועלים באזורי הגאוגרפיה בו מצוי הנכס, והסביר לגבי האמור בסעיף 9(ה), וכן יפנה את הלקווח למחשבון כאמור בסעיף 4(ג).

(3) רשימת המסמכים אשר הוא נדרש להציג לצורך לקבלת הלוואה. (ד) בחר תאגיד בנקאי למסור לבקשת הלוואה יותר מאשר עקרוני אחד, רשאי התאגיד הבנקאי להציג לו את המידע המופיע בחלק "מידע נוסף" באישור העקרוני פעמי אחת ובבד שלא חל שינוי בנסיבות המופיעים בו.

- (ה) התאגיד הבנקאי יאפשר לבקשת הלוואה להגיש בקשה לאישור עקרוני גם באמצעות טלפון, וכן יאפשר לבקשת הלוואה לקבל את אישור העקרוני ואת המידע כאמור בס"ק (א), בדרכים המקובלות, לרבות באמצעות טלפון, בהתאם לבחירת מבקש הלוואה, בפורמט המאפשר שמירה והדפסה.
- (ו) במקרה שambil שמלואו המצא את הנדרש ממנו באיחור, יפנה התאגיד הבנקאי את תשומת ליבו לכך שחלף המועד לשמרות התנאים וימסור לו אישור עקרוני מעודכן. התאגיד הבנקאי רשאי שלא למסור פעם נוספת את המידע המופיע בחלק "מידע נושא" באישור העקרוני ובלבב שלא חל שינוי בתנאים המופיעים בו.
- (ז) למורת האמור בס"ק (א), במקרה בו אישור העקרוני הינו עבור הלוואה שאין צורך לבצע עבורה שעבוד חדש, לא תפחת התקופה האמורה לשמרות התנאים בס"ק (א) מ-12 ימים מיום מתן אישור העקרוני.

ביצוע הלוואה (1/04)

5. בוטל.

הלוואה לדירות על קרקע של המינהל (1/04)

- 5א. בעסקה למתן הלוואה לדירות על קרקע של מינהל מקרקעין ישראל (להלן - המינהל), שמתבצעת על סמך חוזה פיתוח שהחותם הלוואה עם המינהל - יודיעו התאגיד הבנקאי לעربים במעמד חתימות על חוזה הערכות, שלאור הסכמים בין המינהל לבין הלוואה ייתכן מצב שלא ניתן יהיה להיפרע מהמקרקעין, ועקב כך חתימת העARBים על חוזה הערכות עלולה להיות הבטוחה הבלעדית והיחידה לחוזרת הלוואה.

העברה כספי הלוואה למוכר (1/04)

6. תאגיד בנקאי, שעל פי הוראה בכתב שקיבל מהלוואה מעביר את כספי הלוואה למוכר, יפעל כלהלן :
- (א) יבצע את הלוואה על פי המועד הנקבע בחוזה בין המוכר, אלא אם כן התאגיד הבנקאי והלוואה הסכימו בכתב על מועד אחר;
- (ב) יודיע ללוואה את מועד ביצוע התשלומים למוכר וייצור להודעתו העתק של מסמך המאשר את תשלום כספי הלוואה למוכר;
- (ג) נזקף הזכיון לזכות חשבון המוכר באותו תאגיד בנקאי - יקבע על כך, שתקיים חפיפה מלאה בין המועד לתחילת חיוב הריבית של הלוואה בין מועד זכיון המוכר.

בטוחות על פי חוק

7. לפני העברת כספי הלוואה למוכר ברכישה מיד ראשונה, יפעל התאגיד הבנקאי כלהלן :
- (א) כאשר תאגיד בנקאי מממן את המוכר בדרך כלשהי (כגון בהלוואה או בערכות), עליו לוודא כי הלוואה 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), יודיעו התאגיד הבנקאי ללואה על קיומו חוק המכר (דירות) ועל המתחייב מכון מטען המוכר.

הסבירת ערבות (9/00)

7א. תאגיד בנקאי לא יסרב לבקשת רוכש דירת מגורים, להסביר ערבות על פי חוק המכר (דירות), לטובת תאגיד בנקאי אחר שהעמיד הלואה לאותו רוכש.

עמליה להבטחת הלוואה ותשומות אחרים

8. תאגיד בנקאי לא ידרשו מהלואים או מהמורץ או מכל אדם אחר הקשור לעסקה, עמליה להבטחת הלוואה (כמו למשל, דמי שריון או תשלום בגין אופציה לקבלת הלוואה) ולא יגבה עמליה מכל סוג שהוא בגין הבטחת הלוואה.

הערכת נכס על ידי שמאלי (11/04), (1/18)

9. (א) כלל, יש מקום לחייב לוהה 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, וסביר כי יש מקום לבצע הערכת נכס כאמור בסעיף קטן (א), יפעל התאגיד הבנקאי לעניין הערכת הנכס כלحال :

- (1) לגבי הלוואות מוכוונות - על פי הנהלים שנקבעו על ידי משרדי הממשלה המוסמכים (משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון);
 (2) לגבי הלוואות המורכבות מ haloואות מוכוונות ומהלוואות אחרות, תבוצע הערכת נכס אחת, על פי הנהלים שנקבעו על ידי משרדי הממשלה המוסמכים.

(ג) פנה התאגיד הבנקאי לשמאלי לבצע הערכת נכס, ראשית התאגיד הבנקאי לחייב את הלוואה בהוצאות המשמשות שהיו לו או כפי שנקבע בתעריפון העמלות של התאגיד הבנקאי, לפי הסכום הנموץ ביניהם.

(ד) חייב התאגיד הבנקאי את הלוואה בגין הערכת השמאלי, ימסור לו העתק מדווח השומה.

(ה) תאגיד בנקאי לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לוהה לעשות שימוש בהערכת נכס שהציג לוהה, ובלבך שניתנה לבקשת תאגיד בנקאי אחר לצורך מתן הלוואה לדירות, ושהשמה נכל ברשימת השמות המפורטת בהפנייה לביצוע שמותר. שניתנה ללקוח כאמור בסעיף 4(ב)(8), ושלא חלפו 90 ימים ממועד הערכת הנכס. התאגיד הבנקאי רשאי לדרוש כי השמאלי יפנה את הערכת הנכס לשירותו אליו, וכן הוא רשאי לדרוש ביצוע התאמות בשומה.

נוהל לביצוע הערכת הנבס

10. (א) השומה תיערך בידי שמאי מוסמך באופן בלתי תלוי במידע שמצו בידי התאגיד הבנקאי; ערכית השומה מחייבות ביקור פיזי בנכס, וכן הכנסת תרשימים של הנכס.
- (ב) השומה המוגשת לתאגיד הבנקאי תכלול תיאור מפורט של הנכס וכן את כל אוטם הפרטים הנדרשים על ידי משרדיה הממשלה המוסמכים במסאות דירות להלוואות מוכוונות, וכן הצהרת השמאית על תארך ביקורו בנכס.

ביטוח נכסים וביטוח חיים (1/98), (00/00), (04/04), (11/06)

11. (א) תאגיד בנקאי רשאי לדרוש מהלוואה לבטח את הנכס המשמש כערובה להלוואה, וכן לבצע ביטוח חיים בגבולות סכום ההלוואה שקיבל, ובבלבד שההתאגיד הבנקאי יהיה מוטב בלתי חזר.
- (ב) (1) התאגיד הבנקאי יודיע ללוהה 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 בדף ההסבר לפי סעיף 4(א), בהסכם ההלוואה וההודעה 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 קבלתמה במועד מסירתה לתאגיד הבנקאי. התאגיד הבנקאי יודיע ללוהה ולבטוח תוך ארבעה עשר ימים כי הפוליסה שהומצאה אינה עונה עלדרישותיו, ובעקבות זאת ביתח התאגיד הבנקאי את הלוהה בביטוח מטען, או לחילופין שהפוליסה עונה עלדרישותיו.
- (3) ביצע לווה ביטוח נכס חיצוני כאמור, או ביטוח חיים חיצוני הפוקע בתום שנת ביטוח, יודיע לו התאגיד הבנקאי לקרהת תום שנת הביטוח, ולא יאוחר שלושה ימים לפני תום שנת הביטוח, על פקיעת הביטוח. ל��וח שלא המכזיא 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 ממנו. לעניין ביטוח נכס, לא עללה סכום הביטוח על ערך יתרת ההלוואה המשוערת הבלתי מסולקת, כהגדרתה בסעיף (ד) להלן.
- (א) תאגיד בנקאי לא יהיה 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 כניל, או אם ביקש הלוהה מועד אחר לתחילת הביטוח - והמועד המבוקש אינו מגדיל את הסיכון של התאגיד הבנקאי - ייקבע המועד על פי הודעה הלוהה בכתב.
- (ד) (1) תאגיד בנקאי לא יהיה לווה בביטוח הנכס המשועבד בערך העולה על יתרת ההלוואה המשוערת הבלתי מסולקת. לצורך כך, יעמיד התאגיד

הבנקאי בפני הלוואה, במשמעות נפרד, את האפשרות לבחור בביטוח נכס בערך שאינו עולה על יתרת הלוואה המשוערת הבלתי מסולקת.

במשמעות האמור תובהר המשמעות של ביטוח הנכס בלבד.

(2) במקרה שהליך בחר לבטח את הנכס באמצעות התאגיד הבנקאי, בערך שאינו עולה על יתרת הלוואה המשוערת הבלתי מסולקת כאמור בפסקה (1) לעיל, אחת לתקופה שלא עולה על שנה, יעדכו התאגיד הבנקאי את סכום הביטוח בהתאם ליתרת הלוואה המשוערת הבלתי מסולקת.

(3) תאגיד בנקאי לא יהיה לווה לבצע ביטוח חיים ובביטוח נכס בהלוואות בסכומים עד 30,000 ש"ח או שיתרתן אינה עולה על סכום זה. פרט להיתר הבלתי מסולקת של הלוואה מ-30,000 ש"ח או עתידה לפחות כאמור במהלך השנה הקלנדרית הקרובה, יודיע התאגיד הבנקאי לווה כי הוא רשאי לבטל פוליסות הביטוח כאמור.

לענין סעיף זה - "יתרת הלוואה משוערת בלתי מסולקת" - יתרת הלוואה משוערת, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לדירה, ובתוספת עד 20% מהיתרתה שהתקבלה.

(ה) נעשה בביטוח נכס או בביטוח חיים באמצעות התאגיד הבנקאי, יודיע התאגיד הבנקאי ללקוח אחת לשנה על:

(1) הסכומים ששולם בגין ביטוח השנה החולפת, לרבות אישור בגין שיעור וסכום הפרמייה השנתית ששולמה בגין כל אחד מהbijוטחים. על האישור להיות תואם גם לדרישות מס הכנסה;

(2) שיעור הכספי בגין כל אחד מהbijוטחים. לענין זה, בביטוח נכס, שיעור הכספי הוא הסכום המבוטח חלקו ערך המבנה (כינונו);

(3) הבהיר כי הליך יכול לבטל את הפולישה בכל עת ללא עמלת, אם יציג בפני התאגיד הבנקאי פוליסטה ביטוח חילופית שההתאגיד 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 bijוטים 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 לשוק ביטוח אגב הלוואה לדירוג באמצעות תאגיד שהוא סוכן ביטוח הנשלט על ידו או על ידי השולט בו (להלן: סוכן ביטוח) ולהציג בסנייפיו עמדות שיווק בלתי מאויישות של סוכן הביטוח, ובלבן שעמדות השיווק יופרדו באופן ברור משאר העיסוקים שבתאגיד הבנקאי.

(ב) התאגיד הבנקאי לא יוכל מהבטחת, במישרין או בעקיפין, לרבות בדרך של מתן שירותים, טובת הנהה מסווג כלשהו, למעט عمלה ביטוח שתשלם לסוכן הביטוח.

- (ג) גביית הפרמיות וכן ההתקציביות עם הלווה בעניין הביטוח, לרבות הדיווחים אודוט הביטוח, ייעשו על ידי סוכנות הביטוח עצמה.
- (ד) התאגיד הבנקאי יודא כי לא ניתן שימוש במידע שאלצ' סוכן הביטוח למעט שימוש על ידי סוכן הביטוח למטרות ביטוח אגב מתן הלוואה לדירות כאמור בסעיף 11(ב)(2) לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981. לעניין זה, "שימוש במידע" – לרבות הפנית ללקוחות, במישרין או בעקיפין, לגורם אחר.

מועד זיכוי לווה בגין תשלום תקופתי (9/000) (1/04).

12. במקרה של תשלום בשקלים, תאגיד בנקאי יזכה את חשבו הלווה לפי "ערך" היום בו בוצע תשלום תקופתי בפועל, והכל בכפוף כאמור בהוראות הבנקאות (שירות לקוחות) (דרכי חישוב ריבית), התשנ"א - 1990.

פייגורים והתראה לפניו נקיית הליכים (1/04) (5/13).

13. (א) בהלוואה לדירות, כהגדرتה בחוק הלוואות לדירות, התשנ"ב – 1992 (להלן: "חוק הלוואות לדירות") – הודהה ללווה על האפשרות להגיש בקשה לסיוע לוועדה המיווחדת, כאמור בסעיף 5(א)(ה) לחוק הלוואות לדירות, תימסר ללווה בהודעה על פיגור בתשלומים. ההודעה תכלול הסבר מפורט אשר יתיחס לעניינים הבאים:
- (1) קיומה של הוועדה המיווחדת;
 - (2) מטרת הוועדה המיווחדת;
 - (3) הרכב הוועדה המיווחדת, כמפורט בסעיף 5(ג) לחוק הלוואות לדירות;
 - (4) זכותו של הלווה לפניות לוועדה המיווחדת בבקשת לסייע;
 - (5) אופן הגשת הבקשה לסייע לוועדה המיווחדת והמסמכים שיש לצרף אליה;
 - (6) מועדים רלבנטיים כאמור בסעיפים 5 ו-5ב לחוק הלוואות לדירות.
- (ב) הודיעת 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 הodata ללווה על כוונה לניקוט בהליכים לבית חוב, את האמור בסעיף זה.
- (ד) תאגיד בנקאי ינקוט באמצעות הולמים על מנת לוודא שכל בקשה לווה להסדרת חוב הפיגורים, אשר תופנה לבא כוחו של התאגיד הבנקאי, תועבר לידיות התאגיד הבנקאי.
- (ה) תאגיד בנקאי יודיע ללווה, זמן סביר מראש, על כוונתו לפתח בהליכים למימוש הנכס הממושך.

זקיפת תשלום (9/000) (1/04) (11/06).

14. (א) קיבל הלווה הלוואות מקורות שונות ובתנאים שונים יזקוף התאגיד הבנקאי כספים שקיבל שלא על פיلوح התשלומים, לפי הוראות הלווה. בהיעדר הוראה מהלווה, ישמש התאגיד הבנקאי בכספיים שקיבל לפירעון הלוואה הקרה

bijouterie מבחינת הלוואה. בהיעדר הוראה מHALOVA ובהיעדר העדפה ברורה (למשל, במצב בו הלוואות חן בסיסי הצמדה שונים) זKİFT התשלומיים להלוואות השונות תיעשה בהתאם לחלקו היחסי ביתרת הלוואות ביום הפקדת התשלומים.

(ב) חובה התאגיד הבנקאי לזכור תשלומיים 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 זKİFT תשלומיים כאמור בסעיף קטן (א) עלולה לפגוע בערב.

פירעון מוקדם חלקי

15. (א) במקרה של פירעון מוקדם חלקי תקופת הלוואה ; עם זאת רשיי הלוואה להקטין את התשלומיים התקופתיים.
- (ב) הוקטנה תקופת הלוואה כאמור, יש לראות את התקופה המוקצתת, לכל דבר ועניין, כתקופת הלוואה.

מסירת מידע לשם בחינה בדואית לפירעון מוקדם

15א. (א) התאגיד הבנקאי יציג ביחסם האינטראנטי שהוא מציע ללקוחותיו מידע עדכני אודות הלוואה אשר יכול, ככל הפחות, את הפרטים הבאים לכל מסלול של הלוואה :

- (1) מטרת הלוואה ;
- (2) סכום הלוואה המקורי ;
- (3) היתריה לסילוק לפי מרכיביה השונים (קרן, הצמדה, ריבית) ;
- (4) סוג הלוואה (מענק מותנה, זכאות, משלימה, אחר) ;
- (5) מועד מתן הלוואה ;
- (6) מועד התשלום הראשון בגין הלוואה ;
- (7) המועד הצפוי לתשלום האחרון בגין הלוואה ;
- (8) שיטת פירעון הלוואה (שפיצר, קרן שווה, בלון וכיו"ב) ;
- (9) בסיס ההצמדה ;
- (10) מัด בסיס במונחי הבסיס האחרון שקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ;
- (11) שער בסיס (בהלוואות צמודות למطبع חוץ) ;
- (12) סוג ריבית (קבועה, משתנה) ;
- (13) (א) בהלוואות בריבית קבועה - שיעור הריבית המתואמת (באחוזים) ;
(ב) בהלוואות בריבית משתנה - שיעור הריבית המתואמת (באחוזים) הנגור מעקרונות שינוי הריבית, והעוגן עליו מבוסס מגנון קביעת הריבית ושיעורו, כפי שהלוואה מתן הלוואה, וכשהם מעודכנים למועד מסירת המידע, תזרות שינוי הריבית, מועד שינוי הריבית הקרוב ;
- (14) סכום عملות הפירעון המוקדם הנכונות לעת בקשה הלוואה כאמור ;
- (15) "הריבית הכוללת החזואה" (הוצאות המשיות של האשראי) - תחושב לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4 לעניין זה ;
- (16) "שיעור הריבית לצרכי השוואה" - יחושב לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4 לעניין זה. בסמוך לנตอน יוצג ההסביר הבא ללקוח: נתנו זה הינו לצרכי

השוואה, ככל שהיינך שוקל למחזר את הלוואה על ידי לקיחת הלוואה אחרת. ככל שישור הריבית לצרכי השוואה" גבוהה מ"שיעור הריבית הכלולת החזויה" המופיע באישור העקרוני של הלוואה החדשה, אזי קיימת כדיות כלכלית לביצוע המחזור.

(א) מבלי לגרוע מהאמור בס"ק (א), התאגיד בנקאי יציג בישום האינטראנטי שהוא מציע ללקוחותיו מידע עדכני אודות הנ吐ונם המפורטים בסעיפים 15א(א)-(15)-(16), גם עברו הלוואה כולה. הנ吐ונם יחוسبו לפי הנוסחה הקבועה בתוספת 4 לעניין זה;

(ב) בטל.

(ג) בקש לקוחות, שאינו מקבל מידע אודות חשבונו מההתאגיד הבנקאי בישום האינטראנטי את המידע לפי ס"ק (א) ו-(א1), ימסור לו התאגיד הבנקאי את המידע בכתב. התאגיד הבנקאי יאפשר לקוחות זה לקבל את המידע עד פעמיים בשנה קלנדרית, ללא גבייה עמלה מהליך בגין מסירת המידע.

(ד) בטל.

הודעת לוהה על כוונתו לבצע פירעון מוקדם (7/23), (10/06)

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

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

(ב) אישור על כך שלאחר פירעון מלא של הלוואה, יסיר התאגיד הבנקאי את השימוש המוטל על הנכס ששועבד לו כבטיחה להלוואה והכל על פי נוסח מכתב הכוונות בתוספת השלישית.

(ג) הודיע הלווה על כוונתו לפרוע את הלוואה באמצעות הלוואה אחרת ממולאה מוסדי, ימסור התאגיד הבנקאי לוהה את הסכמתו על כך שיירשם שעבוד בדרגה שנייה על הנכס המשועבד לו כבטיחה להלוואה, והכל על פי נוסח מכתב הכוונות בתוספת השלישית.

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

(ה) התאגיד הבנקאי ימסור את המידע האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) עד שלושהימי עסקים ממועד הודיעתו של הלווה.

(ו) התאגיד הבנקאי יאפשר לוהה להודיע על כוונתו לבצע פירעון מוקדם לפי סעיף זה גם באמצעות טלפון ובטלפון.

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

- במקרים של פירעון מוקדם של הלוואה המותנהلت בתאגיד בנקאי אחד (בסעיף זה – התאגיד הבנקאי המקורי) באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי אחר (בסעיף זה – התאגיד הבנקאי החדש), יחולו הוראות הבאות:
- (1) התאגיד הבנקאי החדש יציע ללוה 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 ללוה העתק מהמסמכים באופן כאמור בסעיף 15(בז).
 - (3) התאגיד הבנקאי המקורי וההתאגיד הבנקאי החדש, יקבעו תהליכי ויבצעו את הפעולות הדורשות על מנת שיתאפשר ללוה למסור הודעה כאמור בס"ק (1), ועל מנת שיתאפשר להסתמך על המסמכים האמורים בס"ק (2) לצורך השלמת פירעון הלוואה באמצעות הלוואה מההתאגיד החדש.
- (ב) במקרים של פירעון מוקדם של הלוואה המותנהلت בתאגיד בנקאי המקורי באמצעות הלוואה ממלווה מסודי 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)

- לאחר ביצוע פירעון מוקדם כאמור, ימסור התאגיד הבנקאי ללוה אישור על כך.
- (א) לאחר ביצוע פירעון מוקדם יודיע התאגיד הבנקאי ללוה כי באפשרותו לפנות לסוכן הביטוח או לחברת הביטוח החיצוני, לפי העניין, בבקשת להקטין את סכום הביטוח או לבטל את השعبد הקיים לטובת התאגיד הבנקאי, בהתאם למקרה. התאגיד הבנקאי ימסור ללוה אישור ייודי, ממעון לחברת הביטוח, כולל את הסכמת התאגיד הבנקאי להקטנת סכום הביטוח או לביטול השعبد הקיים לטובת התאגיד הבנקאי. במקרה של פירעון חלקי יצין התאגיד הבנקאי את סכום יתרת הלוואה שטרם נפרעה.
- (א2) לאחר פירעון סופי או לאחר פירעון חלק מן הלוואה אשר בעקבותיו אין התאגיד הבנקאי דורש עוד פוליסת ביטוח ציון, בין היתר, כי לאור פירעון הלוואה מודיע התאגיד הבנקאי, כי ניתן מבחינתו לבטל את סעיף שעבוד הפוליסה לטובתו.
- (ב) לאחר ביצוע פירעון מלא של הלוואה, ימסור התאגיד הבנקאי ללוה, תוך חמישה ימי עסקים, אישור סילוק בו ייכתב כי הלוואה פרע את מלאה הלוואה, וכי אין לתאגיד הבנקאי אינטרס בנכס המשועבד, ככל שכך המצב, וכי התאגיד הבנקאי מחויב לבטל את השעבדים בגין הלוואה תוך פרקי הזמן המפורטים בסעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות לקוחות), התשמ"א-1981. נפרעה הלוואה באמצעות שיק במטבע חזז, יוארך המועד האמור לשנה עשרימי עסקים.

(ג) מבלי לגרוע מכלויות האמור בסעיף קטן (ב), בנסיבות בהן הפירעון בוצע באמצעות תשלום בזמן או באמצעות העברת בנקאית, והלוואה המזיא לתאגיד הבנקאי אסמכתה המUIDה על ביצוע התשלום, ימסור התאגיד הבנקאי להוואה אישור סילוק הלוואה, לא יותר מאשרימי עסקים ממועד מסירת האסמכה.

מועד פירעון חדש של הלוואה

16. (א) ככלל, תאגיד בנקאי יבצע הלוואה במועד המבוקש על ידי הלוואה.
 (ב) בהלוואות צמודות למדד, בסיס החצמדה ייקבע לפי המدد כאמור בתוספת 2 להוראה.
 (ג) במועד מתן הלוואה, הלוואה יהיה רשאי לבחור מועד קבוע לפירעון הלוואה באחד משלשות המועדים הבאים: ה-1 בחודש, ה-10 בחודש, או ה-15 בחודש.
 (ד) התאגיד הבנקאי רשאי להציג ללקוח לבחור במועדים נוספים על אלה הקבועים בסעיף קטן (ג) (להלן - מועד נוסף); בחר הלוואה במועד נוסף יחול האמור בסעיפים 17 ו-18 בשינויים המתחיכבים.

קביעת שיעור הריבית

16. בהלוואות בהן שיעור הריבית אינם קבועו ואינו ידוע לאורך כל חי הלוואה (כגון: הלוואות בריבית משתנה, לרבות הלוואות בהן ללווה זכות לקבע את שיעור הריבית או לעבור למסלול אחר, ולהלוואות המבוצעות בחלוקתם), 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 (עלמות פירעון מוקדם), התשס"ב - 2002, ריבית פרימס או עוקם האפס שמספרם בנק ישראל).
 מידע מפורט על הבסיס האמור, יימסר ללווה טרם ביצוע הלוואה, יופיע בהסכם הלוואה, 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 צפואה הריבית על הלוואה לשנתה, ואם הדבר אפשרי גם על שיעור הריבית החדש.
 סעיף זה לא יחול על הלוואות בריבית משתנה, בהן בריבית הבסיס תדיירות שינוי הריבית נמוכה ממחצית לשנה. כמו כן, לא יחול סעיף זה על הלוואות המבוצעות בחלוקתם, לגבי אותם חלקים שטרם בוצעו.

הוראת מעבר לסעיף 16 א

- 16ב. (א) שיעור ריבית החידוש, בכל מועד חידוש ריבית במהלך חי הלוואה לדיר צמודה למדד בריבית משתנה, לרבות מועד הפיכת ריבית ממשתנה לקבועה (להלן: הלוואה בריבית משתנה), אשר בוצעה לפני ה- 1.11.00 על בסיס שאיןיו אובייקטיבי חיצוני (כגון: ריבית טריפית או ריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי), יקבע לפי הנמוך מבין שני אלה:

(1) שיעור הריבית, המתקבל מהחישוב אשר נקבע בהסכם שבין התאגיד הבנקאי לבין הלואה, קרי שיעור הריבית אותו היה קובע הבנק לו לא הוראה זו.

(2) (א) במועד חידוש הראשון שלאחר 31.8.01 - שיעור הריבית, המתקבל מנגנון החישוב אשר נקבע לחידוש הריבית בהלוואות חדשות בריבית משתנה שביצעה התאגיד הבנקאי (בהתחשב בתוספת המומוצעת על ריבית הבסיס האובייקטיבי החיצוני), בחודש שלפני החודש שקדם למועד שינוי הריבית לראשונה לאחר 31.8.01. תאגיד בנקאי אשר מבixon בקביעת שיעור הריבית בין הלוואות המיועדות לרכישת דירות מגורים לבין הלוואות אחרות שסעיף זה חל עליהם, יתייחס לשיעור הריבית המתקבל מנגנון החישוב כאמור תוך שמירה על הבדיקה זו.

(ב) במועד חידוש אחר - שיעור ריבית הבסיס האובייקטיבי החיצוני הידוע במועד השינוי והתוספת המומוצעת עליו כפי שנקבעה בפסקה (א) לעיל (קרי, במועד חידוש הראשון).

(לדוגמא :

- מועד חידוש לראשונה חל ב-1.9.01, והבנק ביצע בחודש יולי 2001 הלוואות לדירור בריבית משתנה על בסיס הריבית המומוצעת שפורסם בנק ישראל ישראלי בתוספת 0.35% במוצע, כאשר הריבית המומוצעת שפורסמה בנק ישראל, הידועה במועד החידוש היא 6.5%.

- בנסיבות לעיל, הריבית שתתקבל על-פי סעיף קטן (א)(2) במועד חידוש הראשון, היא 6.85%. 6.85% (0.35%) בתוסוף ריבית המומוצעת האחורונה הידועה בכל מועד חידוש הבאים.

- אי-כך, אם מועד חידוש השני חל ב-1.9.02, והריבית המומוצעת הידועה בגין המחלוקת הראשונה של חודש אוגוסט 2002 היא 6.4%, אז הריבית שתתקבל על-פי סעיף קטן (א)(2) היא 6.75%, הינו ריבית הבסיס והתוספת המומוצעת (0.35%) כפי שנקבעה במועד חידוש 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 המומוצעת האחורונה שפורסמה בנק ישראל, הידועה במועד החידוש.

(2) ביצע התאגיד הבנקאי בחודש שלפני החודש שקדם למועד שינוי הריבית הלוואות בריבית משתנה תוך הסתכומות על מספר בסיסי ריבית, השתמש לביצוע האמור בסעיף קטן (א)(2) לעיל בבסיס הריבית בו סך הלוואות הוא הגבוה ביותר.

(ג) מיד לאחר מועד עדכון הריבית יודיעו התאגיד הבנקאי ללווה על שיעור הריבית החדש. בהודעה יצין התאגיד הבנקאי כי קיימת תקרת ריבית להלוואות מסווג זה

- על-בסיס אובייקטיבי חיצוני הנוהג באותו תאגיד בנקאי, יציין את בסיס הריבית ויפרט את שיעורי הריבית לפי סעיף קטן (א) לעיל.
- (ד) אין בהוראת מעבר זו כדי לפחות בכל זכות או הטבה שקיבל הלוואה במסגרת הסכם הלוואה.
- (2) האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ד)(1), יחול גם בהפיקת 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 במועד שינוי הריבית נקבעה על-ידו לפני 1.11.00 על-בסיס אובייקטיבי, באופן שיטתי ומוגדר, רשאי להגיש למפקח בקשה מפורטת ומונמקת בכתב שלא לפעול על-פי האמור בסעיף קטן (א). אושרה בקשו על-ידי המפקח, יפעל על-פי האמור להלן:
- (1) יתר ללווה, הזכאי לכך על פי הסכם עם הבנק, העברת הלוואה בריבית משתנה סעיף קטן (א) חל עלייה, למסלול של הלוואה בריבית קבועה בשיעור ריבית המתקבל מהчисוב אשר נקבע בהסכם שבין התאגיד הבנקאי לבין הלוואה, או בשיעור הריבית הנוהג בהלוואות בריבית קבועה שהעמיד התאגיד הבנקאי לאוטו סוג לוויים במועד קיבוע הריבית, לפי בחירת הלוואה. העברה כאמור תבוצע ללא عملות.
- (2) יאפשר באופן חד-פעמי ללוויים ששუף קטן (א) חל עליהם, לעבור לשיטת חישוב ריבית על-פי מנגנון החישוב אשר נקבע לשינוי הריבית בהלוואות חדשות בריבית משתנה שביצעה התאגיד הבנקאי בחודש שקדם למועד השינוי, תוך הבחנה בין הלוואות המיעדות לרכישת דירות מגורמים בין הלוואות אחרות.
- (3) יודיע ללוויים על האפשרויות שניתנו להם כאמור בפסקאות (1) ו-(2) לעיל, לא יותר מ-1.10.01 וכן סמוך לפני מועד החידוש הראשון של אחר תאריך זה. ההודעה תהא מלאה בגלוי נאות של בסיסי הריבית, אופן קביעתם והסביר כי מעבר זה אינו כרוך בעמלות.

מועד ביצוע הלוואה לצורך קביעת לוח סילוקין

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

- (א) אם נקבע מועד פירעון הלוואה ל-1 בחודש:
- (1) בוצעה הלוואה בין ה-1 עד ה-15 בחודש מסויים, יראו את הלוואה כאילו בוצעה ב-1 באותו החודש. מועד התשלום הראשון לפירעון הלוואה יהיה ה-1 בחודש שלאחר מכון;
- (2) בוצעה הלוואה בין ה-16 עד לסוף חודש מסויים, יראו את הלוואה כאילו בוצעה ב-1 בחודש שלאחר מכון. מועד התשלום הראשון לפירעון הלוואה יהיה ה-1 בחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את הלוואה כمبرוצעת.
- (ב) אם נקבע מועד פירעון הלוואה ל-10 בחודש:

- (1) בוצעה ההלוואה בין ה-1 עד ה-15 בחודש מסוימים, 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 מסוימים, 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 כمبرוצעת.
- (ג) אם נקבע מועד פירעון ההלוואה ל-15 בחודש :
- (1) בוצעה ההלוואה בין ה-1 עד ה-15 בחודש מסוימים, 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 מסוימים, 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 כمبرוצעת.
- התחרבותות עברו תקופת הביניים (1/04) (2/00)**
18. (א) כאשר يوم הפירעון האחד לתשומים התקופתיים של הלוואה ומועד ביצוע ההלוואה אינם חלים באותו יום של החודש, יערוך התאגיד הבנקאי התחשבנות עם הלוואה עברו מספר הימים שבין מועד ביצוע ההלוואה בפועל לבין מועד ביצוע ההלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין (להלן – "תקופת הביניים").
- (ב) התאגיד הבנקאי יחייב את הלוואה בריבית עברו תקופת הביניים, כאשר מועד הביצוע בפועל מוקדם ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין, ויזכה את הלוואה בריבית עברו תקופת הביניים כאשר מועד הביצוע בפועל מאוחר ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין. התחשבנות בגין הריבית תעשה במסגרת התשלום הראשון של ההלוואה או חוזש לפני מועד התשלום הראשון במקרה בו מועד הביצוע בפועל מוקדם ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין.
- (ג) הריבית עברו תקופת הביניים תחוسب לפי הריבית החזותית של ההלוואה.
- (ד) בהלוואה צמודה למדד, התחשבנות בגין הפרשי הczmdah עברו תקופת הביניים תיעשה על ידי קביעת מדד בסיס להלוואה, המתקבל מתיקון המדד הידוע. מדד הבסיס יקבע 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 הלוואה (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 חיבורים על

פי הרשאה, או על ידי הקטנת התשלום החודשי הקרוב. במקרים אחרים, יש לחוות את>tagid הבנקאי ללווה שיק בסכום יתרה.

(ב) התאגיד הבנקאי ישלם ללווה ריבית והצמדה כחוק בגין כל יתרת זכות שתיווצר

בחשבון, מיום הייצורתו ועד למועד החזרו. מובהר בזאת, שאין בהוראה זו
לפוגע בזכויות של הלואה לسعد על פי דין, אם וככל שנגרמו לו נזקים נוספים.

(ג) התאגיד הבנקאי אינם רשאים להשתמש ב יתרת הזכות שנוצרה עקב פירעון מוקדם
של הלוואה מסוימת, לפירעון מוקדם של הלוואה אחרת, ללא הסכמה מפורשת
 בכתב של הלואה.

שיעור נכס בדרגה שנייה (9/00), (1/04), (11/06)

19. תאגיד בנקאי לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה למתן הסכמתו לשיעור נכס בדרגה
שנייה לטובת גורם אחר. אישור כאמור ימסר ללווה תוך שבעה ימים, למעט בהליך של
פירעון הלוואה באמצעות הלוואה ממולואה מוסדי, שאז ימסר האישור במסגרת האישור
שניתן לפי סעיף 15(ב)(ג).

గירירת משכנתא

20. תאגיד בנקאי לא יסרב לבקשת לווה לשיעור נכס חילופי במקום הנכס הממושך
להבטחת הלואתו (גירירת משכנתא), ולא ישנה את תנאי הלוואה הקיימים, אלא
מסיבות סבירות וידוע ללווה את הסיבה לכך. סיבות סבירות לסירובו של תאגיד
בנקאי למתן הסכמתו לגירירת משכנתא ניתנת לראות, בין היתר, את המקרים הבאים:

- (1) אם מדובר בהלוואה שנייתה מפיקדונות צד שלישי ועל פי תנאי (אלא אם קיבל
הלווה את אישורו של המפקיד);
- (2) אם הבטחות לגבי יתרת הלוואה בעת הגירה פחותי ערך לעומת הבטחות
המקובלות בתאגיד הבנקאי באותו מועד לגבי מתן הלואות.

חשבון שנתי (1/04)

21. בוטל.

תוספת 1

סעיף 3(ב) (1/04)

רשימת החברות העירוניות לשיקום הדיור

- .1 "חלמייש" חברת ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בע"מ (תל אביב)
- .2 "פרזות" חברת ממשלתית-עירונית לשיכון בע"מ (ירושלים)
- .3 "שדקמונה" חברת ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ
- .4 "לורם" - החברה לפיתוח לוד ורملיה בע"מ
- .5 "ח.ל.ד" - חברת ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח תקווה בע"מ
- .6 "עמיידר" - החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ

תוספה 2 (2/00)

(סעיף 18)

קבעית מדד בסיס להלוואה

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 ה嵎 בין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון גדול מחדש.

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

* כאשר ה嵎 בין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון קטן מחדש.

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

**תוספת 3 (11/06, ,
(סעיף 15ב)**

נוסח מכתב כוונות

לכל מאן דבוי

1. הרינו לאשר כי עם קבלת סך השווה ליתרת הלוואות הבלתי מסולקות שמספריהן ביום פירעון בפועל (לרבות עמלות פירעון מוקדם) שחייב לנו (ream haGava), ואשר בגין משועבד לנו (כלבו הרכס), (להלן : הנכס), עד ליום 25/MM/10 ג'אנטם כהאוכ לה-3 k ניימ ה-26 ג'אנטם הקוזם / YY/MM ג'אנטם כהאוכ לה-3 k ניימ ה-11 ג'אנטם חוויאן (אתק את האימט), נפעל לביטול השבוד הקיים לטובתנו על הנכס תוק (נסכ גיאם האזוייך זט פ' סאי'ג k ג'אנטם הקוזם (ערימת ג'אנטם), מתהא"ק-1981), וזאת על פי חובתנו מכוח סעיף 9 לחוק הבנקאות (שירות לקוחות), התשמ"א-1981.
2. היתרזה הבלתי מסולקת של סך הלוואות האמורות לעיל בגין משועבד לנו הנכס, נכון להיום היא : יתרה זו כוללת עמלות פירעון מוקדם בסך של יובהר כי יתרת הלוואות הבלתי מסולקות כאמור בסעיף 1 לעיל מושפעת מגורמים שונים כגון, משינויים בשיעורי הריבית, מהפירעון השוטף של הלוואה, משינויים בעמלת הפירעון המוקדם, מממד המחירirs לצרכן (ככל שההלוואה צמודת מdad) ומשער החליפין (ככל שההלוואה נקובה במטבע חזק או צמודה למטבע חזק). על מנת לברר את הסכום המדויק לעניין סעיף 1 לעיל, נבקש לפנות, עובר להעברת הסכום האמור, ל את הסכום יש להפקיד לחשבון (כלבו מסגן המתכאייז הקוזם).
3. התשלום השוטף הקרוב שעתיד להשתלם ביום בגין הלוואה מס' הוא בסך (נדרש פירוט לגבי כל הלוואה בנפרד).
4. לצורך סילוק הלוואה, הרינו מסכימים שיירשם שעבוד בדרגה (עונה/ערינה - אתק את האימט) על הנכס כלבו הרכס, לזכות ream haGava הפירעון.
5. על מנת להגשים את מטרתו של מכתב זה, נבקש להביא לידיעתך כי אנו נמסור את גובה היתרזה המדויקת ליום פירעון הלוואה למולוה המוסדי שיחזיק במסמך זה, לצורך פירעון הלוואה על ידו כאמור בסכום המדויק.

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

תוספת 4 – חישוב הריבית הכלולת החזوية (העלות המשנית של האשראי) (2/22)

נוסחאות והסבירים לחישוב הריבית הכלולת החזوية (העלות המשנית של האשראי)- סעיף 4ג(ב)(4)

העלות המשנית של האשראי מסקפת את שיעור התשואה הפנימי שהוא השיעור בו הערך הנוכחי של התשלומים העתידיים בגין האשראי שווה לערך הנוכחי של סכום האשראי, נכוון למועד החישוב. שיעור זה מסקל בתוכו מספר פרמטרים: ריבית דרייבית; הפרשי עיתוי במועד התשלומים על חשבן האשראי; תוספות חד פערמיות המשולמות בעת ביצוע האשראי; תוספות המשולמות בעת פירענות שוטפים וכן שניינים צפויים בעוגנים, בריביות ובאנפלציה, בהתאם לתחזיות שוק ההון הנגורות מעוקמי התשואה כפי שיפורט בהמשך.

הגדרות

סכום התשלומים החזויים במועד תשלום t ע"ח הלוואה (הזרים	-	PMT _t
במועדים שאינם מועד העמדת הלוואה). אופן חישוב התשלומים החזויים יפורט בהמשך.	-	
מספר סידורי רץ המציין את חודש התשלום.	-	t
מספר החדשים עד לסליק מלא של הלוואה.	-	N
סכום קרן הלוואה מכל אחד מ-k המסלולים שאושרו להלוואה, בהתאם.	-	L ₁ , L ₂ , ... L _k
"תוספת" כהגדרתה בחוק אשראי הון ותקנות שנקבעו מכוחו, בלבד שמדובר בהוצאות הנגבות במועד העמדת הלוואה.	-	A
שיעור התשואה הפנימי, בחישוב חודשי.	-	IRR

הריבית הכלולת החזوية (העלות המשנית של האשראי, לפי חוק אשראי הון) תחשב באופן הבא :

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

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

$$L_1 + L_2 + \dots + L_k - A = \sum_1^N \frac{PMT_t}{(1 + IRR)^t}$$

3. את ה-IRR החודשי יש לתרגם למונחים שנתיים באופן הבא : $((1 + IRR)^{12} - 1) * 100 = \text{העלות המשנית של האשראי}$

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

1. התשלומים החזויים יחוسبו בהתאם לעוגנים החזויים לאורך תקופת ההלוואה, הנגורים מעוקומי התשואות והאינפלציה החזوية המתבססים על שוק ההון ומפורסמים באתר בנק ישראלי. להלן טבלת ייחוס של סוגי הלוואות לתחזיות המתאימות:

שם הלוואה	סוג הלוואה	תחזית ריבית	תחזית הצמדה
קבועה צמודה	ריבועה צמודה	לא רלבנטי	ציפיות לאינפלציה - שוק ההון - פרסום בנק ישראל
קבועה לא צמודה	ריבועה לא צמודה	לא רלבנטי	לא רלבנטי
משתנה פריים	ריבית משתנה על בסיס הפריים	לא רלבנטי	(נומינלי) - פרסום בנק ישראל
משתנה צמודה, כל X שנים, על בסיס אג"ח ממשלה	ריבית משתנה כל X שנים על בסיס אג"ח ממשלה ישראל שקלית צמודה	עקום האפס (ריאלי) - פרסום בנק ישראל	ציפיות לאינפלציה - שוק ההון - פרסום בנק ישראל
משתנה לא צמודה, כל X שנים, על בסיס אג"ח ממשלה	ריבית משתנה כל X שנים על בסיס אג"ח ממשלה ישראל שקלית שאינה צמודה	עקום האפס (נומינלי) - פרסום בנק ישראל	לא רלבנטי
משתנה צמודה כל X שנים, על בסיס מק"ם	ריבית משתנה כל X שנים על בסיס מק"ם, לא צמוד	עקום האפס (נומינלי) - פרסום בנק ישראל	לא רלבנטי
מט"ח / צמוד	haloואות מט"ח והלוואות בלבד לא יכלול תחזיות צמודות למט"ח	חישוב סדרת ה-PMT של מסלול זה	חישוב סדרת ה-PMT של מסלול זה
אחר*	haloואות ללא תחזיות בלבד לא יכלול תחזיות	חישוב סדרת ה-PMT של מסלול זה	אחר*

הוספת סוגי הלוואות:

תאגיד בנקאי המונין להציג ללקוחותיו סוג הלוואה שאינו מופיע ברשימה לעיל, יפנה אל הפיקוח על הבנקים בבקשת להוספה של סוג הלוואה לטבלת הייחוס. בבקשתו יכלול התאגיד הבנקאי את הנתונים הבאים:

1. שם הלוואה החדשה המבוקשת;
2. סוג הלוואה - 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 שייחליט לאשרה, יפרסם הפיקוח באתר בנק ישראל את סוג הלוואה החדשה בהתאם לבנייה טבלת הייחוס. עם פרסום, יוכל כל התאגידים הבנקאים לעשות שימוש בסוג הלוואה החדש שיתווסף. על אף האמור, תחזיות שיוצעו על ידי התאגיד הבנקאי במסגרת זו, יכולות שלא להסתמך על פרסומי בנק ישראל, ובладם שתסתמכו על מקור נתונים אובייקטיבי, חיצוני ועקיби אחר.

* תאגיד בנקאי רשאי לכלול בתיק המשכנתאות שלו סוג הלוואות שאין להן תחזיות, ובכלל זאת הלוואות מסווג "מט"ח/צמוד מט"ח" והלוואות מסווג "אחר", בהיקף של עד 3% מתיק המשכנתאות. תאגיד בנקאי נדרש לעמוד במגבילת ההיקף האמורה ביום הראשוון לכל רביע קלנדי, בהתאם לנורמות המעודכנים נכון ליום זה.

2. אופן חישוב העוגן החזווי במקורה של עוגן המתבסס על תשואת אג"ח משתנה בכל 7 חודשים - ב-7 החודשים הראשונים ישמש העוגן כפי ששרר ביום מתן ההצעה. ב-7 החודשים שלאחר מכן, ייחסב העוגן באופן הבא:

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

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

וכך הלאה בחודשים שבין 2V ל-3V וכו'.

3. ככל שיש מועדים שונים להעמדת האשראי במסלולים שונים - יבוצע חישוב אילו הוועמד האשראי כולל במועד ביצוע החישוב.
4. החישובים יבוצעו כאילו הלוואה הועמדה בתחילת החודש בו ניתן אישור העקרוני.
5. בהעדר פרסום באתר בנק ישראל של עוקומי התשואה או האינפלציה החזויה המתבססים על שוק ההון, יוצג החישוב הנ"ל בהתבסס על התחזית האחורונה שהתרפרסה.

עדכון חישוב הריבית הכוללת החזויה (הוצאות המשנית של האשראי) בהתאם לסעיף 15א(א)(15)-(16) להוראה

על החישוב להתבסס על התחזיות המתאימות בהתאם לתקופת הלוואה הנותרת. החישוב יהיה עבור כל מסלול בנפרד וגם עבור הלוואה 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 הכוללים במסלול זה.

- Lt יתרת הקרון במסלול זה לאחר התשלום ה-t.

- A עמלת פירעון מוקדם וعملות נוספות אם ישן (על מסלול זה) אילו הלוואה

במסלול זה הייתה נפרעת מיד לאחר התשלום ה-t. נתון זה יוכל בחשבון רק עבור

"שיעור הריבית לצרכי השוואה" כמווגדר בסעיף 15א(א)(16). בחישוב "הריבית

הכוללת החזויה" האמור בסעיף 15א(א)(15) אין לכלול נתון זה.

את IRR החודשי יש לתרגם למונחים שנתיים באופן הבא:

$$(1 + IRR)^{12} - 1 = \frac{\text{הוצאות המשנית של האשראי}}{100}$$

אופן חישוב העוגן החזוי, לצורך חישוב ה-PMT, במקרה של עוגן המתבסס על תשואת אג"ח משתנה בכל 7 חודשים, נדרש ללחוץ 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-7 החודשים שלאחר מכן, יוחשב העוגן באופן הבא :

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

$V+s$ - תשואת עוקם האפס (הנומינלי או הריאלי בהתאם לסוג הלוואה) בחודשים $s, V+s$ בהתאם.

בשנות הלוואה שבין $2V$ ל- $3V$: A_{3V}, A_{2V}, A_{V+s} - תשואת עוקם האפס בחודשים $V+s, 2V, 3V$ בהתאם :

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

וכן הלאה, עד לסוף תקופת הלוואה.

במקרה של הלוואות בריבית משתנה, שאין להן תחזיות, כמו גדר בטבלת הייחוס לעיל, לא יוצגו הנ吐ונים הנדרשים בסעיפים 15(א)(15)-(16) עברו כל מסלול בנפרד. בחישוב עבור הלוואה יכולה ישולבו מסלולי הלוואות אלו באופן שסדרת ה-PMT שלחן לא תכלול תחזיות.

תוספת 5 – הסלים האחדים (1/22)

סוגי הלוואות שיכללו באישור העקרוני ללקוח יהיו כדלקמן:

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

*כמפורט בתוספת 4

דף הסבר לבקשת הלוואה אודות האישור העיקריי

אישור העיקריי הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם ושבו הבנק גענה באופן עיקרוני לבקשתכם לקבל הלוואה לדיר ("משכנתה") בהתאם על הנתונם שמסרטם. אישור זה כולל את התנאים שבהם הבנק מוכן להעניק לכם את הלוואה ובכלל זאת את המחיר שתשלםו עבורה (שיעור הריבית).

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

מסלולי הלוואה לדיר העיקריים בישראל

יש בישראל חמישה מסלולי הלוואה העיקריים לדיר:

הלוואה לדיר	קבועה צמודה	קבועה לא צמודה	משתנה פריים	משתנה צמודה	משתנה לא צמודה
הצמדה מדד המחרירים לצרכן	- קבועה	- קבועה	- משתנה	- משתנה	- משתנה
לא	-	-	ריבית הפריים (ריבית בנק ישראל + 1.5%)	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח משלתיות)	ריבית עוגן (כגון תשואה על אג"ח משלתיות)
מדד המחרירים לצרכן	קבועה KeyId	קבועה KeyId	KeyId	KeyId	KeyId
לא	KeyId	KeyId	KeyId	KeyId	KeyId

התשלום החודשי לאורך חי הלוואה משתנה בכל המסלולים, למעט במסלול הריבית הקבועה הלא-צמודה, שבה התשלום החודשי הוא קבוע. השינויים בתשלום החודשי נקבעים על-פי השינויים בשיעור ריבית העוגן /או במידד המחרירים לצרכן (בהלוואות צמודות-מדד) ולפיכך אין התשלום החודשי הראשון משקף בהכרח את התשלומים החודשיים שתשלם בעתיד. תדיות עדכון התשלום החודשי תואמת את תדיות עדכון המدد /או שיעורי הריבית ובהתאם לתקופת ההחזר שנקבעה מול הבנק.

הסלים האחדים

באישור העקרוני שקיבלתם ניתן לראות ולהתרשם מהצעות המחיר של הבנק עבור 4 סלים ולבחור מתוכם את הסל שמתאים לכם ביותר - שלושה סלים אחדים שהוגדרו על ידי בנק ישראל ושל אחד שהותאם במיוחדם עבורכם על ידי הבנק. מטרת הצגת הסלים האחדים היא לשפר את יכולתכם לעורר השוואת עליות בין ההצעות המחיר השונות של הבנק וכן מול ההצעות מחיר אפשריות מבנקים אחרים.¹

لتשומתיכם! הסלים האחדים שמוצגים לכם, בנוסף על הסל שמצוע לכם על ידי הבנק, מבטאים רמות סיכון שונות של הלוואות לדיר ונוועד לסייע בעריכת ההשוואה בין תנאי ההצעות המחיר השונות של הסלים. אין בהם כדי להוות המלצה על סל אחד מהם.

הריבית הכלולת החזiosa

בכל אחד מהסלים תוצג "הריבית הכלולת החזiosa" (שיעור העלות המשמשת של האשראי, לפי חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993) וכך התשלומים צפוים בפועל. נתונים אלה מבאים בחשבון את העמלות ואת התשלומים החדשניים צפוים לארוך תקופה הלוואה על בסיס התחזיות לשינויים במדד המחיריהם לצרכן ובשיעור הריבית במשק, שמעודכנות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. תחזיות אלה נועדו להמחיש תשלוםיהם ושיעורי ריבית אפשריים בעתיד.

תחזיות אלה נגזרות מחכרי אגרות החוב הממשלתיות ומשקפות את הערכות הפעילים בשוק ההון. כיוון שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון, בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהתשלים ושיעור הריבית שישולם בפועל יהיו שונים. זהطبع של תחזיות. חשוב להציג כל הבנקים מתבססים על אותן תחזיות, כדי שבסיס ההשוואה בין ההצעות המחיר השונות של הבנקים השונים יהיה אחיד.

למען הסר ספק, אין בערכים שמויעים בשורות אלה התcheinבות מצד הבנק המלאה או מצד בנק ישראל או מצד כל ישות אחרת. התחזיות מתפרסמות באתר בנק ישראל, בכתבوبة il.co.il. התחזיות מתעדכנות אחת לשבועים.

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזיות

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

¹ כדי להקל על ההשוואה, אופן התשלום בכל הסלים האחדים הוא על פיلوح שפיצר. "لوح סילוקן לפי שיטת שפיצר" - טבלה שמספרת את דרך סילוקן הדרגתית של חוב ומבוססת על תשלום חדשני קבוע לכל אורך תקופה הלוואה.

אישור עקרוני להלוואה לדירות

שם הלוואה ומספר זהות
האם נדרש ערבים להלוואה
פרטי הנכס
סר ההלוואה המבוקשת

סל מוצע	סל אחד 3	סל אחד 2	סל אחד 1
קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 100%	
משתנה פריים 50%	משתנה פריים 33.3%		
משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח ממשלoti 33.3%			

לפי הפירוט
שמוצג בהמשך

תקופה (בחודשים)

הריבית הכוללת החזיה
(כולל עמלות ותחזיות)

סכום ההחזר החודשי
הראשון*

סכום ההחזר החודשי הגבוה
bijouter הצפוי על פי התחזית**
(חודש התשלומים)

סר כל הסכום שצפוי שיישולם
עד לסוף תקופת ההלוואה***

* לחודש ראשון עברו חודש תשלום מלא.

** לתשומת הלב, סכום זה מבוסס על תחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלית בעת גיבושן, ויתקן שהסכומים
ישישלומו בפועל יהיו גבוהים או נמוכים מהסכום המוחזג. לפי רשות ראה דף ההסביר הנלוואה.

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

הערה כללית : החישובים בוצעו ביום אישור העקרוני ועשויים לשנתנו בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

אישור עקרוני א' – סל אחד 1

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

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

אישור עקרוני א' - סל א' 2

סה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
	משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח מושלתי	משתנה פריים	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
				סכום ההלוואה (₪)	2
				תקופת ההלוואה (חודשים)	3
				שיעור הריבית השנתית	4
				בריבית משתנה: מנגנון קביעת הריבית	5
				הריבית הכוללת החזיה (כולל عملות ותחזיות)	6
				סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עברו חדש תשלום מלא) (₪)	7
				סכום ההחזר החודשי הגבוה ביוטר הצפי עלי פי התחזית (חודש) התשלום)	8
				סך כל הסכום הצפי החזוי שישולם עד לסופ תקופת הלוואה (₪)	9
				عملות (לא הוצאות לצד ג') (₪)	10
				האם קיימת פעולה פירעון מוחדם בגין הפרשי ריבית	11

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

אישור עקרוני א' - סל אחיד 3

סיה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1		
		משתנה פריימר	קבועה לא צמודה	שם ההלוואה	1
				סכום ההלוואה (₪)	2
				תקופת ההלוואה (חודשים)	3
				שיעור הריבית השנתית	4
				בריבית משתנה: מנגן קביעת הריבית	5
				הריבית הכוללת החזiosa (כולל عملות ותחזיות)	6
				סכום ההחזיר החודשי (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪)	7
				סכום ההחזיר החודשי (הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית) (חודש התשלום)	8
				סכום כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	9
				عملות (לא הוצאות לצד ג'*) (₪)	10
				אם קיימת عملת פירעון מוקדם בין הפרשי ריבית	11

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

אישור עקרוני א' – סל מוצע

ס.ה"כ	מסלול 3	מסלול 2	מסלול 1	
				שם הלוואה 1
				סכום הלוואה (₪) 2
				תקופת ההלוואה (חודשים) 3
				אופן התשלום 4
				שיעור הריבית השנתית 5
				בריבית משתנה: מגנון קביעת הריבית 6
				הריבית הכוללת החזיה (כולל عملות ותחזיות) 7
				סכום ההחזר החדש (לחודש ראשון עבור חודש תשלום מלא) (₪) 8
				סכום ההחזר החדש (הגבוה ביותר הצפוי על פי התקוזית החדש התשלום) 9
				סך כל הסכום הצפוי החזוי ששולם עד לסוף תקופת הלוואה (₪) 10
				عملות (לא הוצאות לצד גי*) (₪) 11
				האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית 12

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

מידע נוסף

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

נספח

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

.1. סעיף ג':

- (א) בנסיבות של הלוואה שניתנת בחלוקת, שהחרור הראשון הוא בטיבת קבוצה - האם יש לשמור את שיעור הריבית הנקוב או את המנגנון שקבע יתר השחרורים?

תשובה:

התאגיד בנקאי ישמר לתקופה שלא תפחות מ-12 ימים את שיעור הריבית הנקוב לגבי השחרור הראשון, ולא את המנגנון שקבע את הריבית בשחרורים נוספים.

- (ב) בחזים שנחתמו טרם כניסה ההורה לתוקף, וSnackbar 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-06-2126, המחייב למתן בינו לבין השחרורים את אותה מטפה או הפחתה כפי שהיתה בשחרור הראשון :

- (1) התוספת או ההפחתה שחלו בתקופה הראשונה;
- (2) התוספת או ההפחתה הממוצעת לאורך חיי הלוואה, כפי שדווח לפיקוח;
- (3) התוספת או ההפחתה שנקבעה בחוזה הלוואה 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 שקבע 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 הלוואה (כגון הלוואה המבוצעת בחלוקת או הלוואה שבה יש ללווה זכות לקביעת שיעור הריבית או לעבור למסלול אחר) יש לכלול את הנ吐נים אותן נדרש הבנק לפרט בסעיף 4(ב)(5) בהלוואות בריבית משתנה?

תשובה:

כן. החתייחסות 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 עברו התקופה הראשונה ועוגן המבוסס על ריבית הליבור לשולש חודשים עבור יתר התקופות ?

תשובה:

לא. מנגנונים שונים (עוגן ותוספת או ההפחתה) לתקופות שונות במהלך חיי הלוואה, גם אם נקבעו כפונקציה של גiros המקורות, עלולים ליצור מחירים שונים לתקופות שונות ולהקטין את יכולת ההשוואה של הלקוח למחיר של הלוואות אחרות.

(ב) האם ניתן להוציא לחוזה הלוואה מנגנון אלטרנטיבי לקביעת שיעורי הריבית, במקרה שבו יחול שינוי בחישוב הבסיס לקביעת הריבית המקורית?

תשובה:

תאגיד בנקאי רשאי להשתמש בעוגן אלטרנטיבי בהלוואות צמודות למדד, רק במקרה שבו העוגן המקורי ייחל מלהתקיים. למעשה לציין שהעוגן האלטרנטיבי צריך לעמוד בקריטריונים שנקבעו בסעיף 16 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 16 להוראה?

תשובה:

לא. באופן כללי, בערבוב הטבות כלשהן במחיר הלוואה יש משום הסתרה, הן של היקף החטבה והן של מחיר הלוואה – דבר שתיקון ההוראה נועד למניע. יחד עם זאת, על פי ההוראה, אין מניעה לחברות בניה וקבלנים עניינו ללקוחותיהם הטבה באמצעות השתתפות בתשלומי הריבית לאורך כל חיי הלוואה.

(ד) האם שיעור הריבית שנקבע לתקופת גרייס (דוחית תשלום קרן בהלוואות גרייס) בהלוואות בריבית משתנה יכול להיות שונה משיעור הריבית שמנזר מהמנגנון לשינוי הריבית, שכן נוהג לגבות תוספת ריבית (פרמייה) בגין תקופה הגרייס?

תשובה:

לא. במסגרת קביעת המנגנון ניתן לתמוך כל גורם שמשפיע על הסיכון הכלום בהלוואה, ובכללו מתן גרייס חלק מהתקופה.

(ה) האם סעיף 16 חל על החלטותיה של הוועדה המיוחדת שהוקמה מכח סעיף 5 א לחוק הלוואות לדיר, התשנ"ב-1992?

תשובה:

לא, שכן מדובר בארגון חדש של הלוואה.

(ו) האם ניתן להציג משכנתא בריבית משתנה כאשר במהלך חי הלוואה מתחלף בסיס ההצמדה והמנגנון לשינוי הריבית?

תשובה:

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

(ז) האם סעיף 16 (ב) חל על כל הלוואות בהן שיעור הריבית אינו קבוע ואינו ידוע לאורך כל חיי הלוואה, או רק על הלוואות בריבית משתנה במועד שינוי הריבית?

תשובה:

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

* * *

עדכוניים

תאריך	פרטים	גרסה	חו"ר 06 מס'
31/7/86	חו"ר מקוררי		271/46
1/3/87	עדכון		1290
21/6/89	עדכון		1417
3/2/91	עדכון		1500
8/91	шибוץ 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 מחודשת 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
29/8/01	עדכון	11	2039
10/1/02	עדכון	12	2057
19/1/04	עדכון	13	2126
28/6/04	עדכון	14	2136
27/11/06	עדכון	15	2196
1/5/13	עדכון	16	2376
9/9/13	עדכון	17	2398
16/11/17	עדכון	18	2540
28/11/18	עדכון	19	2569
31/01/22	עדכון	20	2694
07/07/22	עדכון	21	2719
19/07/23	עדכון	22	2755