

תובנות פיננסיות לעורכי דין בהגנה על לקוחות מול בנקים

ד"ר שנהב מלול

רו"ח ואקטוארית | מנחה אקדמית בקליניקה להגנה על לקוחות הבנקים

הגנה על לקוחות הבנקים – מבט פיננסי

עורכי הדין יודעים מה החוק אומר...

אבל הבנקים פועלים בשפה אחרת – שפה פיננסית. כדי להגן על הלקוח, חייבים להבין איך נראים הדברים מהצד של המספרים, לא רק מהצד של הסעיפים המשפטיים.



הקריה האקדמית אונו
Ono Academic College

הפער בין עורך הדין לבין המומחה הפיננסי – שני עולמות שונים שצריכים להתחבר



. עורך דין בודק מיצוי זכויות משפטיות

. מומחה פיננסי מציג מיצוי זכויות פיננסיות





**מיצוי זכויות
ללקוחות הבנקים-**

**כשל העיקרי-
חוסר ההבנה של
הלקוח במסמכים
הפיננסיים**

מיצוי זכויות פיננסיות

. תעודת זהות בנקאית- מידע על הלקוח

. ריבית נקובה וריבית מתואמת

. הצמדות

. לוחות סילוקין- החזר לחודשי

תעודת זהות בנקאית

תעודת זהות בנקאית היא דוח שאותו מחויב הבנק להפיק מידי שנה, המציג ללקוח את כל הפעילות הפיננסית הבנקאית הקיימת בחשבון הבנק שלו, נכון ליום האחרון של השנה הלועזית החולפת. הדוח כולל מידע על הנכסים הבנקאיים שיש ללקוח, ההתחייבויות, העמלות והריביות ששילם.

תעודת זהות בנקאית כוללת 2 גרסאות: דוח קצר וכן דוח ארוך:

דו"ח מקוצר – הדו"ח המקוצר כולל את כל המידע שלכם אך בצורה מתומצתת.

דו"ח מפורט – הדו"ח המפורט כולל את המידע בפירוט נרחב יותר.



איך מוציאים תעודת זהות בנקאית

- הדו"ח מתייחס ל-31 בדצמבר ונשלח בין פברואר למרץ בשנה שאחריו.
- אם יש הרשאה לפעולות באינטרנט ניתן לקבל את הדו"ח דרך האזור האישי באתר/אפליקציה של הבנק.
- אפשר לצפות גם בדו"ח המקוצר וגם בדו"ח המפורט.
- ללא הרשאה :
- הדו"ח המקוצר יישלח בדואר
- הדו"ח המפורט ימתין בסניף.



תעודת זהות בנקאית

לתשומת ליבך – מסמך זה הינו אישי ונועד לשימושך הפרטי בלבד.

דוח מקוצר לשנת XXXX

(כל הנתונים נכונים ליום XX/XX/XX)^{2,1}

חלק א' – כללי

1. שמות בעלי חשבון + מס' ת.ז. / מס' דרכון / ח.פ. + קוד מדינה
2. פרטי חשבון (מס' בנק, מס' סניף, מס' חשבון)
3. שמות מורשים לפעול בחשבון/מיופיי כוח + מס' ת.ז. / מס' דרכון + קוד מדינה.
4. סוג חשבון
5. מועד פתיחת החשבון
6. מעביר משכורת (כן/לא)

חלק ב' – יתרות ליום XX/XX/XX – פרק זה מציג נתונים מצרפיים של היתרות בחשבון

נכסים	התחייבויות
יתרת עז"ש	מסגרות אשראי מנוצלות
פיקדונות וחסכונות	יתרת חובה ללא מסגרת / חריגה ממסגרת
תיק ני"ע*	הלוואות לדיוור
	הלוואות אחרות
מניות	
אג"ח	ערבויות בנקאיות
מק"מ	
אחרים	
נכסים אחרים	התחייבויות אחרות
סה"כ נכסים בש"ח**	סה"כ התחייבויות בש"ח**

*שווי סך כמות ניירות הערך המוחזקים לפי שער הסגירה שנקבע ביום המסחר האחרון של השנה.

** אם קיימות פעילות במט"ח בחשבון, היא מוצגת בטבלה תוך ציון המטבע הרלוונטי. הסך הכל מוצג בשקלים לפי השער היציג ליום XXXX/XX/XX שהינו XXXX.

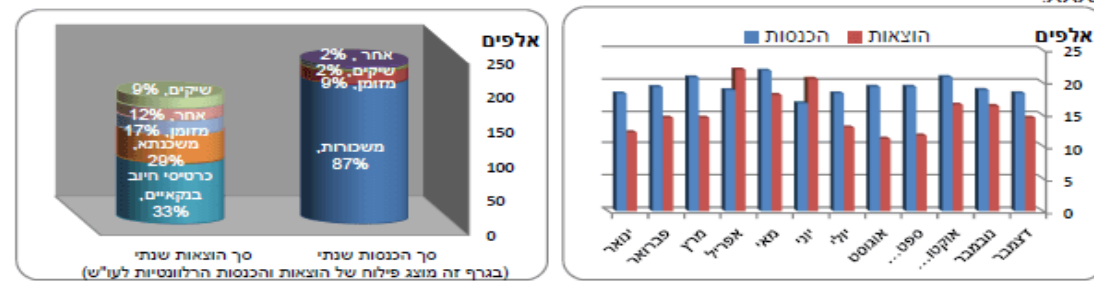
חלק ג' - פעילות בחשבון

1.	יתרה חודשית ממוצעת* (קרן בלבד)	שיעור ריבית שנתית ממוצעת	סך הכנסות/הוצאות מריבית והצמדה
עז"ש			
מסגרות אשראי מנוצלות			
סך פיקדונות/חסכונות	יתרה חודשית ממוצעת* (קרן בלבד)		סך הכנסות/הוצאות מריבית והצמדה
סך הלוואות לדיוור			
סך הלוואות אחרות			
תיק ני"ע*	יתרה חודשית ממוצעת*	רווח/הפסד**	

* היתרה מחושבת לפי ממוצע פשוט ויתרה מצטברת שנתית חלקי 12 חודשים בשנה).

** רווח/הפסד כתוצאה ממכירות בפועל, כולל תקבולים מדיבינד וריבית, אחרי תשלומי עמלות ולפני ניכויי מס. סיכום אריתמטי שנתי.

הנתונים לעיל הינם מצרפיים. אם קיימות פעילות במט"ח בחשבון, היא מתורגמת לשקלים לפי השער היציג ליום XX/XX/XX שהינו XXXX.



תעודת זהות בנקאית- סעיפים והסבר

הדוח תעודת זהות בנקאית מורכב מ-3 חלקים עיקריים, כאשר גם החלקים מורכבים מיחידות שעליהם נדון כאן בכתבה. בהמשך, יופיע לכם גם דו"ח לדוגמה כדי שתוכלו לראות כיצד זה נראה.

חלקי דו"ח ת.ז בנקאית:

חלק א' – כללי.

חלק ב' – יתרות ליום 31/12.

חלק ג' – פעילות בחשבון. החלק הזה מורכב גם מ:

עו"ש.

פיקדונות וחסכונות.

אשראי.

עמלות.

נתוני עו"ש נוספים.



הקריה האקדמית אונו
Ono Academic College

תעודת זהות בנקאית – חלק א' וחלק ב'

חלק א' – פרטי חשבון:

פרטי חשבון, בעלי חשבון, מורשה חתימה

סוג חשבון ומועד הפקדת משכורת

מטרה: לזהות את החשבון ואת פעילותו הכללית. 📌

חלק ב' – יתרות ליום 31/12- מאזן שנתי של החשבון:

נכסים: יתרות עו"ש, פיקדונות, תיק ני"ע, נכסים אחרים.

התחייבויות: מסגרות אשראי מנוצלות, חריגות, הלוואות, ערבויות

מטרה: תמונת מצב כספית בסוף השנה – בסיס לבדיקות משפטיות. 📌

תעודת זהות בנקאית – חלק ג'

חלק ג' – פעילות פיננסית בחשבון

- **פעילות כללית:** יתרה חודשית ממוצעת, הכנסות/הוצאות מריבית והצמדה, רווח/הפסד בניירות ערך, גרפי תזרים הכנסות והוצאות.
- **פיקדונות וחסכונות:** מידע על פקדונות, תחנות יציאה, סוגי ריבית ואפשרויות משיכה.
- **אשראי:** פירוט הלוואות, מסגרות אשראי, מועדי פירעון וריביות.
- **עמלות:** סך כל העמלות לפי סוג שירות, מספר פעולות וממוצע עלות פעולה.
- **נתוני עו"ש נוספים:** ריבית על יתרות זכות (במידה ויש).
- **למה זה חשוב?** 📌

חלק זה מספק תמונה מלאה על התנהלות החשבון – חיוני לזיהוי טעויות, עלויות מיותרות והזדמנויות לשיפור תנאים מול הבנק.



תעודת זהות בנקאית – למה זה חשוב

למה זה חשוב לעורך הדין?

תעודת זהות בנקאית מספקת לעורכי דין תמונה מלאה ומדויקת של מצב החשבון: יתרות, הלוואות, ריביות, הצמדות והסכמים שנחתמו. היא מאפשרת לבדוק אם התנאים הכספיים תואמים להסכמות ולתמוך במיצוי זכויות הלקוח מול הבנק – בשגרה ובמקרים של מחלוקת.



דוגמה 1: פער בין ריבית נומינלית לריבית מתואמת (אפקטיבית)

התרחיש:

לקוח קיבל הלוואה של 560,000 ש"ח ל-300 חודשים, לפי ריבית שנתית של 7%

מה הלקוח מבין ממסמך ההלוואה?



דוגמה 1: פער בין ריבית נומינלית לריבית מתואמת (אפקטיבית)

תאריך אישור: 14/03/2022

אישור עקרוני להלוואה אישור נוסף

סוג הרכישה: יד שניה

מטרות ההלוואה: 1 רכישת דירה

הלוואה מבוקשת	סוג הלוואות מאושרות	סכום בש"ח	תקופה בחודשים	(1) מנגנון קביעת הריבית ו-% התוספת/ההפחתה ממנו	(2) % ריבית שנתית נכון לתאריך אישור זה	(3) % ריבית שנתית מתואמת נכון לתאריך אישור זה	(4) החזר חודשי ראשון (קרון+ ריבית)*
א	ריבית קבועה צמודה (שפיצר)	560,000	300		7.00	7.22	3,957
סה"כ הלוואות מאושרות :		560,000					3,957

בטחונות

סה"כ שווי בטחונות מוצע	800,000	קיים/נרכש
שווי נכס א'	800,000	ש"ח
סה"כ שווי בטחונות מוצע	800,000	קיים/נרכש
סה"כ שווי בטחונות מוצע	800,000	קיים/נרכש

7.00

אי מאושרת

קיימות/ נגררות

דוגמה 1: הפער בין הרביות על ההלוואה

ריבית נקובה 7

< סיכום תמהיל 2

560,000	< סך הלוואה
3,958	< החזר חודשי
3,958	< החזר מקסימלי
627,389	< החזר ריבית
0	< החזר הצמדת מדד
1,187,389	< החזר בסוף תקופה
2.12	< עבור כל שקל תשלם

ריבית מתואמת 7.22

< סיכום תמהיל 1

560,000	< סך הלוואה
4,037	< החזר חודשי
4,037	< החזר מקסימלי
651,070	< החזר ריבית
0	< החזר הצמדת מדד
1,211,070	< החזר בסוף תקופה
2.16	< עבור כל שקל תשלם

דוגמה 2- פערים בין הלוואה צמודה להלוואה לא צמודה

ריבית לא צמודה (ריבית קבועה/משתנה בלבד):

ההלוואה מחושבת לפי ריבית קבועה או משתנה – **ללא קשר למדד המחירים לצרכן**. סכום הקרן נשאר קבוע לאורך כל התקופה, וההחזר החודשי צפוי מראש, אלא אם משתנה הריבית (במסלול משתנה).

ריבית צמודה למדד:

הקרן מוצמדת למדד המחירים לצרכן – כלומר, **החוב מתעדכן לפי האינפלציה**. אם המדד עולה – הקרן גדלה, ואם הוא יורד – הקרן אמורה לרדת (אלא אם יש "רצפת מדד").



דוגמה 2- הלוואה לא צמודה

שם מסלול
קבועה, לא צמוד

משך המסלול
15/06/2021 - 15/11/2035

החזר חודשי קרוב משוער
₪4,112.68

נתוני מסלול

נתונים לסילוק

עמלות סילוק

בסיס הריבית

קבועה

יתרת מסלול

₪435,398.70

עמלת אי הודעה מוקדמת

0.00

בסיס הצמדה

לא צמוד

יתרת הקרן

₪435,277.06

עמלת היוון

0.00

ריבית בפועל

3.400000%

הפרשי הצמדה על הקרן

0.00

מדד ממוצע

0.00

ריבית מתואמת

3.450000%

דמי הריבית

₪121.64

סה"כ עמלות

0.00

מועד שינוי ריבית קרוב

הפרשי הצמדה על הריבית

0.00

עמלה תפעולית

הפרשי שער

0.00

ריבית נדחית

סך יתרה לסילוק מוקדם

₪435,398.70

דוגמה 2 - הלוואה צמודה

שם מסלול:
משתנה, צמודה למדד המחירים לצרכן

משך המסלול
15/06/2021 - 15/11/2035

עמלות סילוק		נתונים לסילוק		נתוני מסלול	
0.00	עמלת אי הודעה מוקדמת ?	76,979.93 ₪	יתרת מסלול ?	משתנה	בסיס הריבית
0.00	עמלת היוון ?	65,169.88 ₪	יתרת הקרן	צמוד למדד המחירים	בסיס הצמדה
0.00	מדד ממוצע ?	11,579.66 ₪	הפרשי הצמדה על הקרן	3.450000%	ריבית בפועל
0.00	סה"כ עמלות	18.53 ₪	דמי הריבית ?	3.510000%	ריבית מתואמת ?
	עמלה תפעולית ?	34.76 ₪	הפרשי הצמדה על הריבית	15/06/2029	מועד שינוי ריבית קרוב
	הפרשי שער ?		ריבית נדחית ?		
76,979.93 ₪	סך יתרה לסילוק מוקדם	177.10 ₪			

דוגמה נוספת

נלקחה הלוואה של 1000,000 ₪ בריבית של 4.22%. מה הפער בהלוואה
בין ריבית צמודה לריבית ללא הצמדה?



השוואות תמהיל

סיכום תמהיל 2 <

1,000,000	< סך הלוואה
5,410	< החזר חודשי
8,900	< החזר מקסימלי
748,987	< החזר ריבית
352,713	< החזר הצמדת מדד
2,103,366	< החזר בסוף תקופה
2.10	< עבור כל שקל תשלם

סיכום תמהיל 1 <

1,000,000	< סך הלוואה
5,401	< החזר חודשי
5,401	< החזר מקסימלי
620,179	< החזר ריבית
0	< החזר הצמדת מדד
1,620,179	< החזר בסוף תקופה
1.62	< עבור כל שקל תשלם

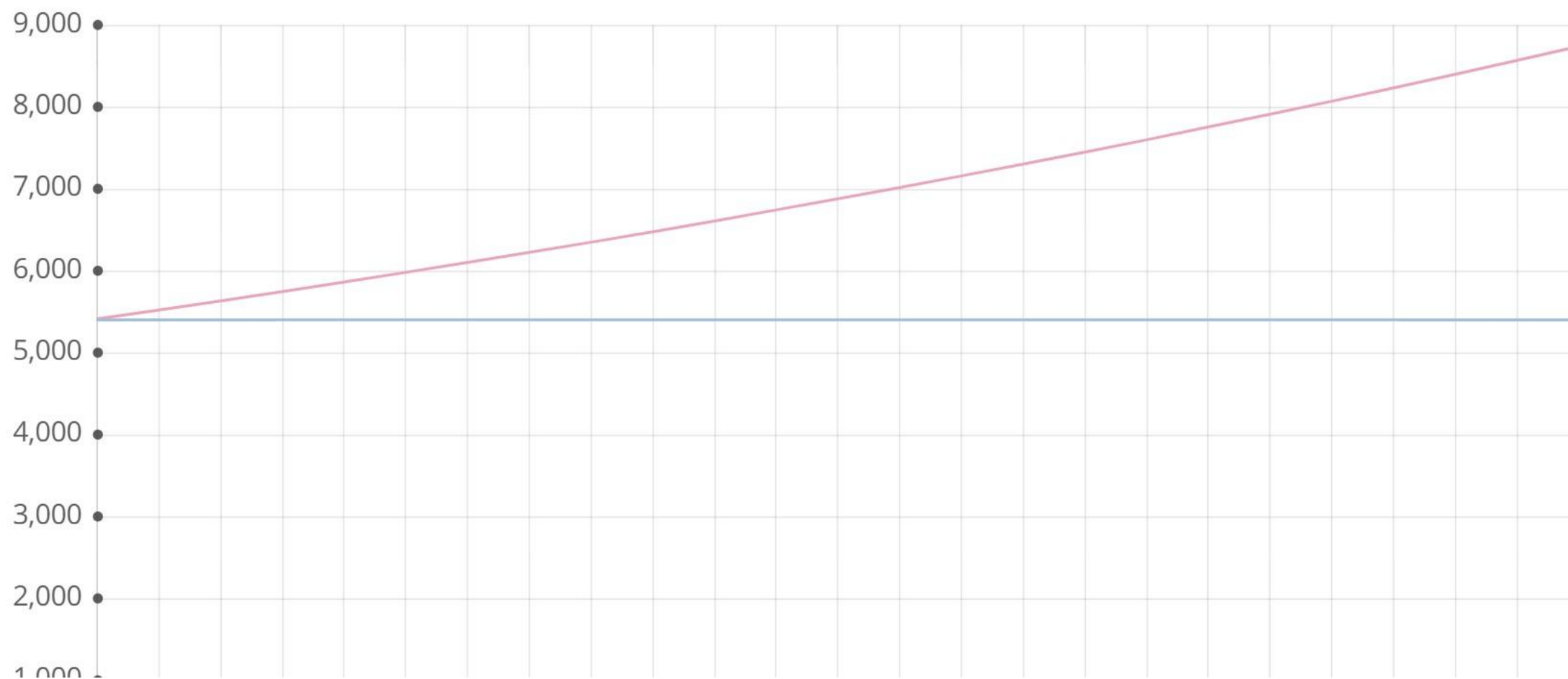
פער ממוצע להחזר בכל שנה

שנה	יתרת קרן	החזר חודשי	יתרת קרן	החזר חודשי
1	976,950	5,401	998,331	5,519
2	952,909	5,401	993,418	5,630
3	927,833	5,401	986,800	5,744
4	901,679	5,401	978,340	5,860
5	874,399	5,401	967,890	5,978
6	845,945	5,401	955,295	6,099
7	816,267	5,401	940,386	6,222
8	785,312	5,401	922,986	6,347
9	753,026	5,401	902,903	6,475
10	719,350	5,401	879,934	6,606
11	684,225	5,401	853,861	6,740
12	647,589	5,401	824,454	6,876
13	609,376	5,401	791,465	7,014
14	569,520	5,401	754,629	7,156
15	527,949	5,401	713,666	7,300
16	484,589	5,401	668,275	7,448
17	439,363	5,401	618,136	7,598
18	392,191	5,401	562,908	7,751
19	342,990	5,401	502,227	7,908



התפתחות החזר חודשי (חודש ראשון בכל שנה)

גובה החזר חודשי



הבנת ההצמדה והפערים בין מסלול צמוד ללא צמוד – דרך לוח סילוקין

הסכנה המרכזית:

1. חוסר הבנה של ההצמדה – לקוח חושב שההחזר שלו קבוע, אבל בפועל עולה בהתמדה.
2. במקרים של מדד שלילי – הבנק שומר לעצמו זכות לא להוריד את הקרן (סעיף "רצפה של 0"),
מה שאינו הוגן ויש להבהיר ללקוח בעת החתימה.



תודה רבה