

דפי הסבר בדבר פירעון מוקדם של הלוואה לדיור
בהתאם לצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב - 2002

לקוח נכבד,
 אנו מביאים בפניך הסבר בדבר עמלת פירעון מוקדם בהלוואה לדיור בהתאם לקבוע בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב - 2002. בדפים להלן, תמצא הסבר בדבר תנאי הפירעון המוקדם של הלוואה לדיור לגבי רוכשי דירות בתקופה שבין 11.11.1981 לבין 10.07.1989, חישוב עמלות הפירעון המוקדם נעשה גם על פי "חוק הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם) (הוראת שעה) התשנ"ג-1993".
 לתשומת לבכם, דף הסבר זה מתבסס על הקבוע בד"ן ובמקרה של סתירה בין דף ההסבר לבין צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם) ו/או כל דין אחר, יקבע נוסח הצו, או כל חוק, או הוראת שעה כפי שהיו בתוקף מפעם לפעם.

1. **באפשרותך להקדים ולפרוע את יתרת הלוואה במלואה או בחלקה ובלבד שסכום הפירעון המוקדם יהיה לפחות 10% מסכום הלוואה המקורי, או מיתרת הלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל (הגבוה מביניהם) ובתנאי שתשלומנה עמלות ובתנאים כמפורט בדף הסבר זה.**

2. **פירוט עמלות הפירעון המוקדם על פי סוגיה**

א. **עמלה תפעולית בסך 60 ₪**

עמלה בגין העלות התפעולית של פעולת הפירעון בסכום מירבי הנקבע ע"י המפקח על הבנקים ומתעדכן מעת לעת. בהלוואה בריבית משתנה במט"מ/מט"ח - אם נעשה הפירעון ביום שינוי הריבית תיגבה עמלה זו בלבד.

ב. **עמלת אי-הודעה מוקדמת**

עמלה בשיעור של 0.1% מהסכום הנפרע (סכום הקרן הנפרעת בפרעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפירעון המוקדם).

עמלה זו לא תגבה, אם נמסרה לבנק הודעה מוקדמת בכתב של לפחות 10 ימים טרם ביצוע הפירעון, ובתנאי שהתשלום על חשבון הפירעון יתבצע בתום 10 ימים ממועד מתן ההודעה ועד 45 יום ממועד מתן ההודעה.

אי ביצוע הפירעון על פי הודעה שנמסרה, ימנע מסירת הודעה נוספת במשך 6 חודשים.

* לרשותך מספר דרכים להודיע על כוונה לפרוע בפרעון מוקדם, מלא או חלקי, הלוואה/ות:

(1) מסירת הודעה בכתב בסניף בו מתנהל חשבונך.

(2) משלוח הודעה בדואר לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, יחידת סילוקין, הרוקמים 26, חולון, מיקוד: 5885849 – מגדלי עזריאלי בניין B קומה 12 לידי אביב קראוס. רואים את ההודעה המוקדמת כמבוצעת ביום שנתקבלה בתאגיד הבנקאי, ובדואר רשום 3 - ימים לאחר תאריך המשלוח.

(3) שליחת הודעה באמצעות פקס מס': 076-8044955.

* היה והעמיד הבנק הלוואה לצורך ביצוע הפירעון המוקדם (מיחזור), לא תגבה העמלה האמורה ביחס לסכום הלוואה החדשה.

ג. **עמלת היוון בגין הפרשי ריבית**

עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת¹ הידועה במועד הפירעון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הנמוכה מבין השתיים: הריבית עפ"י הסכם הלוואה ביום העמדת הלוואה או הריבית הממוצעת הידועה ביום העמדת הלוואה (להלן "ריבית להיוון").

כללי היוון

(1) עמלה זו תיגבה אם שיעור הריבית הממוצעת נמוך משיעור ה"ריבית להיוון".

(2) היה ושיעור הריבית הממוצעת גבוה משיעור ה"ריבית להיוון", אזי נוצר הפרש ריבית לזכות הלווה. במקרה זה, הפרש בזכות יקוּוּז מיתר מרכיבי עמלת פירעון המוקדם: עמלה תפעולית, עמלת אי הודעה מוקדמת, עמלת הפסד מדד ועמלת הפרשי שער, עד לביטולן המוחלט.

(3) בגין הלוואה בריבית קבועה יהוונו התשלומים הנותרים עד תום תקופת הלוואה.

(4) בגין הלוואה בריבית משתנה- ריבית ההיוון תהא הנמוכה מבין השתיים: הריבית עפ"י הסכם הלוואה ביום העמדת הלוואה או הריבית הממוצעת הידועה ביום הקמת הלוואה (לעניין זה יראו את הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון כריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה).

ככל שהריבית הממוצעת ביום העמדת הלוואה היא הנמוכה מבין השתיים, תיגבה עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון

¹ "ריבית ממוצעת" – הריבית האחרונה הידועה, שפרסם המפקח על הבנקים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן הלוואות מוכוונות, שנתנו תאגידים בנקאיים כפי שקבע המפקח; המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעות בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות.

המוקדם לפי הריבית הממוצעת הידועה במועד הפירעון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון.

• ככל שהריבית עפ"י הסכם ההלוואה היא הנמוכה מבין השתיים, תיגבה עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת הידועה במועד הפירעון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית במועד שינוי הריבית האחרון בהלוואה.

- הלוואה ששיעור הריבית לגביה משתנה במשך תקופת ההלוואה ואינו ידוע בעת קבלת ההלוואה - יראו לצורך חישוב עמלת ההיוון, את יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע;
- אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו אחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר, לא תיגבה עמלת ההיוון;
- נעשה הפירעון ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה תפעולית בלבד.

(5) מסכום עמלת ההיוון בגין הפרשי ריבית ניתנות הנחות כדלהלן:

מועד ביצוע הפרעון המוקדם	הלוואות משלימות לזכאים	הלוואות ללא זכאים
עד שנה ממועד ביצוע ההלוואה	אין הנחה	אין הנחה
משנה עד שנתיים ממועד ביצוע ההלוואה	10%	אין הנחה
משנתיים עד שלוש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	20%	אין הנחה
משלוש שנים עד ארבע שנים ממועד ביצוע ההלוואה	30%	20%
מארבע שנים עד חמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	40%	20%
יותר מחמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	40%	30%

(6) נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב עמלת ההיוון עבור הלוואות בריבית קבועה על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנותרה עד ליום הפירעון הסופי של ההלוואה. במקרה של הלוואות בריבית משתנה תחושב עמלת ההיוון על פי שיעור הריבית הממוצעת לתקופה שנותרה עד היום לפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

ד. עמלת הפסד מדד (בהלוואה צמודת מדד)

בהלוואות צמודות למדד המחירים תגבה בנוסף לעמלות בסעיפים א', ב' ו-ג' עמלה בגובה הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב- 12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון. עמלה זו תיגבה רק אם הפירעון המוקדם יתבצע בין ה-1 ל-15 בחודש. כאשר הפרעון מתבצע במחצית השנייה של החודש, דייחנה מה-16 ועד ל-31 בחודש, הלווים פטורים מעמלה זו, אולם הפרעון המוקדם יתבסס על המדד הידוע.

ה. עמלת הפרשי שער (בהלוואה צמודת מט"ח ו/או נקובה במט"ח)

עמלה בגובה הפרשי השער שבין שער מט"ח ביום בו בוצע הפירעון המוקדם לבין שער מט"ח שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. לעניין סעיף זה, יראו כיום עסקים כל יום בו נערך מסחר במט"ח בארץ או בחו"ל. עמלה זו תיגבה בהלוואות נקובות במט"ח ו/או הלוואות צמודות למט"ח, אם נתנה הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים.

3. פרעון מוקדם חלקי

א. בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים ספציפיים (כגון קיצור תקופת ההלוואה על ידי פרעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי התאגיד הבנקאי לחשב את עמלת ההיוון בגין הפרשי הריבית (על פי הנוסחה) עבור ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפירעונים הוקדם.

ב. בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נותרה ללא שינוי, יחשב התאגיד הבנקאי את עמלת ההיוון בגין הפרשי הריבית (על פי הנוסחה) לפי החלק היחסי של ההלוואה, אשר נפרע בפרעון מוקדם.

במקרה של פירעון מוקדם חלקי על דרך של קיצור תקופה, עמלת הפרשי ההיוון תהיה גבוהה מעמלת הפרשי ההיוון אותה גובה הבנק במקרה של פירעון מוקדם חלקי על דרך של הקטנת התשלומים התקופתיים.

4. הבהרות והוראות

א. בפרעון מוקדם של הלוואות מוכוונות – לא תגבה עמלת פרעון מוקדם.

ב. חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה) התשנ"ג – 1993 לגבי הלוואות שניתנו בתקופה שבין 11.11.1981 לבין 10.07.1989:

- (1) סעיף 2 לחוק הנ"ל קובע, כי מי שקיבל הלוואה לרכישת דירת מגורים שעלותה (בעת הרכישה) הייתה עד 85,000 דולר והריבית על ההלוואה הנה גבוהה מ-7.5%, תחושב עמלת ההיוון בין הריבית הממוצעת לבין 7.5% (ולא לפי שיעור הריבית הקבוע בהסכם ההלוואה). נוסף על כך, ישלם הלווה עמלה השווה ל-3 חודשי ריבית (לפי הריבית הקבועה בהסכם ההלוואה). אם לפי חישובים אלה העמלה תהיה גבוהה יותר מהחישוב הרגיל, תשולם העמלה לפי החישוב הרגיל.
- (2) סעיף 3 לחוק הנ"ל קובע, כי מי שקיבל הלוואה לרכישת דירת מגורים שעלותה (בעת הרכישה) הייתה מעל 85,000 דולר והריבית על ההלוואה הנה גבוהה מ-10%, תחושב עמלת ההיוון בין הריבית הממוצעת לבין הריבית הקבועה בהסכם ההלוואה, כאשר בגין פער הריבית המתייחס לריבית העולה על 10% תינתן הנחה בגובה של 1/3.

5. מועדי מתן אישור לסילוק ההלוואה על ידי הבנק

לאחר ביצוע פרעון מלא של ההלוואה, ימסור הבנק ללווה, תוך חמישה ימי עסקים מיום ביצוע הפירעון המלא, אישור סילוק בו ייכתב כי הלווה פרע את מלוא ההלוואה. אם הנכס אינו משועבד לטובת הבנק להבטחת הלוואות אחרות שטרם נפרעו, יציין הבנק באישור כי אין לו אינטרס בנכס ששועבד לטובתו להבטחת ההלוואה וכי הבנק מחויב לבטל את השעבודים בגין ההלוואה תוך פרקי זמן המפורטים בחוק הבנקאות (שירות ללקוח) התשמ"א – 1981.

בנסיבות בהן הפירעון יבוצע באמצעות תשלום במזומן או באמצעות העברה בנקאית, ימסור הבנק ללווה אישור סילוק הלוואה, לא יאוחר משני ימי עסקים ממועד התשלום.

6. לנחותה, ריכוז עמלת פירעון מוקדם עפ"י סוגי ההלוואה:

העמלה שתגבה					מאפייני ההלוואה	
עמלת הפרשי שער	עמלת הפסד מדד	עמלת הפרשי היוון	עמלת הודעה מוקדמת	עמלה תפעולית	בסיס הצמדה	סוג הריבית
					צמודה למדד	קבועה - זכאות
	✓	✓	✓	✓	צמודה למדד	קבועה
✓		✓	✓	✓	צמודת מט"ח/ מט"ח	קבועה
		✓	✓	✓	לא צמודה	קבועה
	✓	✓(*)	✓	✓	צמודה למדד	משתנה צמודה למדד
✓		✓(*)	✓	✓	צמודת מט"ח/ מט"ח	משתנה (ליבור)
			✓	✓	לא צמודה	משתנה (פריים)
		✓(*)	✓	✓	לא צמודה	משתנה על בסיס אג"ח

(*) עמלת הפרשי היוון לא תגבה אם הפירעון המוקדם נעשה ביום שינוי הריבית ו/או אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש או ידועים אך התקופה משינוי לשינוי קצרה או שווה לשנה.

7. דוגמא להמחשת פירעון מוקדם בגין הלוואות דיר

להלן דוגמא לחישוב עמלת היוון הפרשי ריבית לכל 1,000 ש"ח החוזר חודשי

3.00%	3.50%	4.00%	4.50%	5.00%	ריבית להיוון	יתרה לתקופה
					ריבית ממוצע	
-59.75	59.54	177.98	295.57	412.33	3.25%	24
-342.63	339.74	1,010.66	1,670.35	2,319.02	3.25%	60
-885.86	1,549.21	3,905.72	6,186.57	8,394.54	3.18%	120
-478.05	2,879.82	6,109.27	9,215.91	12,205.10	3.07%	144
-703.54	4,218.81	8,909.78	13,381.83	17,646.69	3.07%	180
-6,533.66	-470.95	5,272.25	10,715.24	15,876.08	3.54%	204
-8,494.70	-609.56	6,794.35	13,750.77	20,290.90	3.54%	240
-15,361.71	-5,555.11	3,573.80	12,078.95	20,009.64	3.80%	276