

דף הסבר ללקוחות - הלוואות לדיור

לווים נכבדים,

בדפי הסבר אלו שנועדו להקל עליכם את תהליך קבלת ההלוואה, אנו מביאים לידיעתכם פרטים הנוגעים לשלבי קבלת ההלוואה, המסמכים הדרושים לקבלתה ותנאי החזר ההלוואה.

סוגי הלוואות

הבנק מעמיד הלוואות לפרעון בתשלומים חודשיים לתקופות של עד 10 שנים או הלוואות גישור לתקופות של עד שנה. ניתן לקבל הלוואות מהסוגים הבאים:

1. הלוואה לא צמודה בריבית משתנה על בסיס הפריים.
2. הלוואה בריבית קבועה לא צמודה למדד.

אישור הלוואות ותנאיהן הינם בכפוף לקריטריונים של הבנק. הבנק רשאי לשנות ו/או להפסיק את סוגי הלוואות המוצעות כנ"ל בכל עת.

סדרי קבלת הלוואה

בקשת הלוואה על ידכם תכלול בין היתר את הפרטים הבאים: פרטים אישיים, פרטי חשבון הבנק, מטרת העסקה, הבטחון המוצע (כספים בבנק או אחר), פרטי הנכס נשוא הבקשה, סכום הלוואה, סוג הלוואה, מספר התשלומים, יכולת החזר החודשית והכנסה חודשית.

הפרטים הנ"ל יגובו במסמכים במידה ומצויים כבר בידיכם כגון: חוזה רכישה, דפי חשבון אחרונים של חשבון הבנק, תלושי משכורת ומסמכים נוספים כאמור להלן. בקשתכם תידון על ידי הנהלת הסניף וגורמים נוספים ותינתן לכם תשובה מהירה.

אם תקבלו אישור עקרוני בכתב לביצוע העסקה (להלן: "האישור העקרוני"), ותבקשו לבצעה, תדרשו להביא סמוכין למידע שמסרתם בבקשתכם. במידה ותדרשו להעמיד בטוחה להבטחת הלוואה (כספים בבנק או אחר), יהיה עליכם להשלים את תהליך רישום הבטוחה (ככל שהתבקשה) לטובת הבנק, ולצורך כך לחתום על מסמכי השעבוד.

ככל שתקבלו אישור עקרוני להלוואה כאמור, מדובר באישור עקרוני בלבד, ומתן הלוואה מותנה בהמצאת כל המסמכים כפי שידרוש הבנק, עמידה בקריטריונים של הבנק, וכן בחתימה על מלוא המסמכים והחוזים הנדרשים, בהתאם לנוסח שידרוש הבנק.

רשימת המסמכים לה תידרשו כאמור, אינה רשימה סגורה ומתבססת על הצהרותיכם ביחס למצבו של הנכס, אופן ניהול הרישומים לגביו וכיוצא ב'. הבנק יהיה רשאי לדרוש הצגת מסמכים ו/או אישורים נוספים בהתאם לצורך לאחר בדיקת המסמכים והמידע שמסרתם ו/או תמסרו.

אם תעמדו בכל התנאים שיפורטו באישור העקרוני (לרבות חתימה על המסמכים) תוך 12 ימים מיום קבלת האישור העקרוני, יישמר עבורכם שיעור הריבית/מרווח הריבית שאושר על ידי הבנק ותזומנו לחתום על מסמכי הלוואה וההלוואה תועמד לזכות חשבונכם.

להלן רשימת המסמכים שעשויים להדרש מכם בהתאם לעסקה שאושרה:

- לגבי הלוואה לצורך רכישה - חוזה רכישה של הנכס.
- לגבי הלוואה לצורך שיפוץ נכס - חשבון פרופורמה לעלויות שיפוץ.
- דפי חשבון אחרונים של חשבון הבנק (3 חודשים אחרונים) ותדפיס פירוט הלוואות מכל חשבונות הבנק שלכם.
- צירוף 3 תלושי משכורת אחרונים או טופס 106 או שומת מס, להוכחת הכנסה כמוצהר או דוח רווח והפסד כולל אישור על הכנסות מרו"ח.
- הצגת ת.ז כדן וכן מסמכי אימות הזהות שידרשו.
- הצגת טופס מש"ח (טופס הצהרה של צדדים לעסקת מקרקעין אותו מגישים לרשות מיסוי מקרקעין לאחר ביצוע עסקה)

חישוב הריבית וסכומי החיוב החודשיים

אחוז הריבית בהלוואה ייקבע על ידי הבנק על פי שיעורי הריבית הנהוגים בבנק לעסקות אלו והיא תחושב החל ממועד העמדת הלוואה.

הריבית על ההלוואה תחושב לפי מספר הימים שחלפו בפועל חלקי 365 או 366 בהתאם למספר הימים בשנה בה חלה התקופה הרלבנטית או חלקי 360 אם מדובר בהלוואה הנפרעת על פי לוח שפיצר (תשלום חודשי קבוע). סכום החיוב החודשי במסלול לוח שפיצר או קרן שווה יכול תשלום קרן וריבית. סכום החיוב החודשי בהלוואות בולט (למעט התשלום האחרון) יכול ריבית בלבד.

מועד הפירעון החודשי

ניתן לבחור מועדי פירעון ההלוואה שיהיו אחד מבין שלושה מועדי פרעון: 1, 10, או 15 לחודש.

חיובים ועמלות

בגין העמדת ההלוואה, בדיקת המסמכים והניהול השוטף של ההלוואה נגבית עמלת טיפול באשראי – הלוואות לדיר (חיוב חד-פעמי בעת העמדת ההלוואה).

בנוסף, במקרה שתידרשו להעמיד בטוחה להבטחת ההלוואה (כספים בבנק או אחר) יחולו בנוסף עלויות הרישום אצל הרשמים והוצאות לצדדים שלישיים, לרבות אך לא רק לענין רישום הבטוחה במרשמים הרלבנטיים והכל כפי שמופיע בתעריפון העמלות של הבנק המצוי באתר האינטרנט של הבנק.

בנוסף לאמור לעיל ולעמלות המפורטות בדף הסבר זה, ישנן עמלות נוספות הקשורות לביצוע ולניהול ההלוואה, ואשר יחיבו, לפי העניין, במסגרת התשלומים החודשיים כאמור, כמפורט בתעריפון העמלות של הבנק המצוי באתר האינטרנט של הבנק.

סדרי הפרעון

ההלוואה תפרע על ידי חיוב חשבון העו"ש שינוהל בסניף.

יש אפשרות לחיוב תשלומי ההלוואה ישירות בחשבון עו"ש בבנק אחר, בתנאי שיומצא כתב הרשאה לחיוב החשבון, מאושר על ידי הבנק.

אם התשלום החודשי ע"ח ההלוואה נעשה באמצעות חשבון העו"ש שינוהל בסניף, יחשב כמועד פרעון התאריך של ה-1 לחודש, או ה-10 או ה-15 לחודש, לפי הענין, ואם התשלום החודשי יעשה באמצעות מוסד בנקאי אחר, יחשב כמועד פרעון התאריך בו הבנק זוכה למעשה בגין אותו תשלום.

באחריותכם לוודא כי יתרת החשבון מאפשרת חיוב החשבון בתשלום התקופתי של ההלוואה. תשלום תקופתי שלא יפרע יועבר לחשבון פיגורים.

התשלומים החודשיים יכללו תשלום על חשבון ריבית או קרן וריבית, הכל לפי תנאי ההלוואה.

תשלומים ע"ח הלוואות על בסיס הפריים יעודכנו על-פי השינוי בשיעור הפריים כאמור במסמכי ההלוואה.

תוך חמישה ימי עסקים לאחר הפירעון המלא של ההלוואה נמסור לכם אישורי סילוק על פי הכללים המפורטים בהוראות בנק ישראל. למרות זאת, אם הפירעון ייעשה באמצעות שיק במט"ח יימסר האישור תוך 16 ימי עסקים ואם הפירעון יבוצע במזומן או בהעברה בנקאית יימסר האישור תוך שני ימי עסקים ממסירת אסמכתא לבנק המעידה על ביצוע ההעברה הבנקאית.

פרעון מוקדם

עומדת לזכותכם האפשרות בכל עת לבקש לבצע פרעון מוקדם של ההלוואה, כולה או חלקה.

פרעון מוקדם של הלוואה או חלקה עלולים לגרום הפסדים לבנק. לפיכך, נקבעו על ידי בנק ישראל כללים לגביית עמלת פרעון מוקדם במקרים מסוימים, לצמצום הנזקים שיגרמו לבנק. מצ"ב כחלק בלתי נפרד ממסמך זה דף הסבר לתנאי הפרעון המוקדם בהתאם לסוג ההלוואה שתבוצע.

ערבויות חוק מכר דירות

לתשומת ליבכם, אם מדובר ברכישת דירה מיד ראשונה, המוכר חייב להמציא לכם בטוחות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה (לעיל ולהלן: "חוק המכר (דירות)") ועליכם לוודא קבלתה של הבטוחה בסכום זהה לסכומים המשולמים על ידכם (לרבות מכספי ההלוואה). בהתאם לחוק המכר (דירות), כאשר מימון המוכר נעשה באמצעות הסכם ליווי פיננסי סגור, ברכישה עליה חל חוק המכר (דירות), הרי שהתמורה בגין רכישת הנכס תשולם למוכר, לחשבון הליווי הפיננסי של הפרוייקט נשוא הנכס באמצעות שוברי תשלום, שיופקו על ידי הבנק המלווה פיננסית את הפרוייקט. על פי הוראות בנק ישראל מחוייב תאגיד בנקאי המלווה פיננסית את הפרוייקט לאמת לרוכש את מספר חשבון הליווי הפיננסי ושם הפרוייקט, וזאת לרבות בפניה לסניף הבנק בו מתנהל חשבון הליווי הפיננסי, באמצעות מענה טלפוני או באתר האינטרנט או בכל דרך אחרת כפי שנקבעה ו/או תיקבע בדיון.

דחיית מועד הפירעון החודשי של הלוואה לדיון בנסיבות מיוחדות

א. בהתקיים אחד האירועים הבאים (להלן: "אירוע מזכה") ולא יותר מ-3 פעמים לאורך תקופת הלוואה, ובכפוף להוראות ולתנאים הקבועים במסמכי הלוואה, תהיו זכאים לדחיית תשלומי הלוואה שטרם הגיע מועד פירעונם לתקופה שלא תעלה על 3 חודשים בכל פעם:

(1) אחד או יותר מהלווים סיים את עבודתו במהלך השנה שקדמה למועד הגשת בקשת הדחייה ומאז אינו עובד.

(2) אחד או יותר מהלווים חלה או נפצע, ואינו כשיר לעבוד תקופה רצופה העולה על שלושה חודשים.

(3) הלווה ילדה, טרם חלפו שישה חודשים מיום הלידה והיא אינה עובדת.

ב. דחיית תשלומים בשל אירוע מזכה כאמור נתונה לבחירתכם. אם בחרתם לדחות את התשלומים תידרשו להגיש בקשה בכתב בצירוף כל המסמכים והאישורים המעדיים על קיומו של האירוע המזכה. תשומת לבכם מופנית בין היתר לכך שאם בחרתם לדחות תשלומים בשל אירוע מזכה, לא ניתן יהיה לבקש דחייה כאמור בשל אירוע מזכה נוסף, אלא בחלוף 12 חודשים מהמועד שבו הסתיימה הדחייה הקודמת.

ג. את התשלומים החודשיים שנדחו ניתן לפרוע באחת משתי דרכים: (א) דחיית התשלומים תביא לצירוף התשלומים שנדחו לתשלומים הנותרים, ללא דחיית מועד הפירעון הסופי של הלוואה, באופן שהיתרה הבלתי-מסולקת של הלוואה תיפרש מחדש לפי תנאי הלוואה ובכלל זה תישא ריבית לפי תנאי הלוואה (לרבות בתקופת הדחייה) או (ב) התשלומים שנדחו ישולמו בתום תקופת פירעון הלוואה על פי מסמכי הלוואה בתשלומים עתיים כמספר התשלומים החודשיים שנדחו.

ד. כמו כן, בגין הדחייה תחויבו בעמלה המפורטת מעת לעת בתעריפון הבנק בגין הקפאת תשלומים ו/או בכל עמלה אחרת כפי שתיקבע מעת לעת. סכום העמלה החלה נכון למועד הגשת בקשת הלוואה יופיע בתעריפון המצוי באתר האינטרנט של הבנק.

ה. הדחייה לא תחול על תשלומים נלווים, כדוגמת עמלות או אגרות.

כרטיס מידע

לווים שברשותם כרטיס אשראי ו/או כרטיס למשיכת מזומנים ו/או כרטיס מידע שהונפק על ידי הבנק בחשבון המתנהל בבנק, יכולים לקבל באמצעותו מידע על כל ההלוואות שהתשלומים בגינם מחוייבים באותו חשבון ושהועמדו להם ע"י הבנק. גישה למידע כאמור קיימת גם באמצעות האינטרנט, וזאת ללווים להם חשבון המתנהל בבנק אשר יש להם גישה אליו באמצעות האינטרנט.

דוגמאות של לוחות תשלומים

להלן פירוט לוחות תשלומים בהם מופיעים החזרים חודשיים ע"ח קרן וריבית לפי שיעורי ריבית שונים ומספר שנים. לוחות התשלומים מתאימים להלוואות בריבית קבועה לא צמודה למדד.

דוגמאות לסכומי תשלום חודשיים בהלוואה על סך 10,000 ₪ (לא כולל עמלות) - לוח שפיצר

תשלומי ס חודשיי ס	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	ריבית שנתי ת	תשלומי ס חודשיי ס
	9.0%	8.5%	8.0%	7.5%	7.0%	6.5%	6.0%	5.5%	5.0%	4.5%	4.0%	3.5%	3.0%	2.5%	2.0%	1.5%	1.0%	
12	874.5 1	872.2 0	869.8 8	867.5 7	865.2 7	862.9 6	860.6 6	858.3 7	856.0 7	853.7 9	851.5 0	849.2 2	846.9 4	844.6 6	842.3 9	840.1 2	837.8 5	12
24	456.8 5	454.5 6	452.2 7	450.0 0	447.7 3	445.4 6	443.2 1	440.9 6	438.7 1	436.4 8	434.2 5	432.0 3	429.8 1	427.6 0	425.4 0	423.2 1	421.0 2	24
36	318.0 0	315.6 8	313.3 6	311.0 6	308.7 7	306.4 9	304.2 2	301.9 6	299.7 1	297.4 7	295.2 4	293.0 2	290.8 1	288.6 1	286.4 3	284.2 5	282.0 8	36
48	248.8 5	246.4 8	244.1 3	241.7 9	239.4 6	237.1 5	234.8 5	232.5 6	230.2 9	228.0 3	225.7 9	223.5 6	221.3 4	219.1 4	216.9 5	214.7 8	212.6 1	48
60	207.5 8	205.1 7	202.7 6	200.3 8	198.0 1	195.6 6	193.3 3	191.0 1	188.7 1	186.4 3	184.1 7	181.9 2	179.6 9	177.4 7	175.2 8	173.1 0	170.9 4	60
72	180.2 6	177.7 8	175.3 3	172.9 0	170.4 9	168.1 0	165.7 3	163.3 8	161.0 5	158.7 4	156.4 5	154.1 8	151.9 4	149.7 1	147.5 0	145.3 2	143.1 6	72
84	160.8 9	158.3 6	155.8 6	153.3 8	150.9 3	148.4 9	146.0 9	143.7 0	141.3 4	139.0 0	136.6 9	134.4 0	132.1 3	129.8 9	127.6 7	125.4 8	123.3 1	84
96	146.5 0	143.9 2	141.3 7	138.8 4	136.3 4	133.8 6	131.4 1	128.9 9	126.6 0	124.2 3	121.8 9	119.5 8	117.3 0	115.0 4	112.8 1	110.6 1	108.4 3	96
108	135.4 3	132.7 9	130.1 9	127.6 1	125.0 6	122.5 5	120.0 6	117.6 0	115.1 7	112.7 8	110.4 1	108.0 7	105.7 7	103.5 0	101.2 5	99.04	96.86	108
120	126.6 8	123.9 9	121.3 3	118.7 0	116.1 1	113.5 5	111.0 2	108.5 3	106.0 7	103.6 4	101.2 5	99.89	96.56	94.27	92.01	89.79	87.60	120
132	119.6 1	116.8 6	114.1 5	111.4 8	108.8 4	106.2 4	103.6 7	101.1 4	98.64	96.19	93.77	91.38	89.04	86.73	84.46	82.23	80.03	132
144	113.8 0	111.0 1	108.2 5	105.5 2	102.8 4	100.1 9	97.59	95.02	92.49	90.00	87.55	85.15	82.78	80.45	78.17	75.93	73.72	144
156	108.9 7	106.1 2	103.3 1	100.5 4	97.81	95.12	92.47	89.87	87.31	84.79	82.31	79.88	77.49	75.15	72.85	70.60	68.39	156

168	104.89	101.99	99.13	96.31	93.54	90.81	88.12	85.48	82.89	80.34	77.83	75.38	72.97	70.61	68.29	66.03	63.81	168
180	101.43	98.47	95.57	92.70	89.88	87.11	84.39	81.71	79.08	76.50	73.97	71.49	69.06	66.68	64.35	62.07	59.85	180
192	98.45	95.45	92.49	89.58	86.72	83.91	81.14	78.43	75.77	73.16	70.60	68.09	65.64	63.25	60.90	58.62	56.38	192
204	95.88	92.83	89.83	86.87	83.97	81.11	78.31	75.56	72.87	70.22	67.64	65.11	62.64	60.22	57.86	55.57	53.32	204
216	93.64	90.55	87.50	84.50	81.55	78.66	75.82	73.03	70.30	67.63	65.02	62.47	59.97	57.54	55.17	52.86	50.61	216
228	91.69	88.54	85.45	82.41	79.42	76.49	73.61	70.79	68.03	65.33	62.69	60.11	57.59	55.14	52.76	50.43	48.18	228
240	89.97	86.78	83.64	80.56	77.53	74.56	71.64	68.79	66.00	63.26	60.60	58.00	55.46	52.99	50.59	48.25	45.99	240

דוגמאות לסכומי תשלום חודשיים בהלוואה על סך 10,000 ₪ (לא כולל עמלות) - תשלום קרן קבוע וריבית על היתרה הבלתי מסולקת (תשלום ראשון)

תשלום חודשיים	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	ריבית שנתי	תשלום חודשיים
	9.0%	8.5%	8.0%	7.5%	7.0%	6.5%	6.0%	5.5%	5.0%	4.5%	4.0%	3.5%	3.0%	2.5%	2.0%	1.5%	1.0%	
12	908.33	904.17	900.00	895.83	891.67	887.50	883.33	879.17	875.00	870.83	866.67	862.50	858.33	854.17	850.00	845.83	841.67	12
24	491.67	487.50	483.33	479.17	475.00	470.83	466.67	462.50	458.33	454.17	450.00	445.83	441.67	437.50	433.33	429.17	425.00	24
36	352.78	348.61	344.44	340.28	336.11	331.94	327.78	323.61	319.44	315.28	311.11	306.94	302.78	298.61	294.44	290.28	286.11	36
48	283.33	279.17	275.00	270.83	266.67	262.50	258.33	254.17	250.00	245.83	241.67	237.50	233.33	229.17	225.00	220.83	216.67	48
60	241.67	237.50	233.33	229.17	225.00	220.83	216.67	212.50	208.33	204.17	200.00	195.83	191.67	187.50	183.33	179.17	175.00	60
72	213.89	209.72	205.56	201.39	197.22	193.06	188.89	184.72	180.56	176.39	172.22	168.06	163.89	159.72	155.56	151.39	147.22	72

84	194.0 5	189.8 8	185.7 1	181.5 5	177.3 8	173.2 1	169.0 5	164.8 8	160.7 1	156.5 5	152.3 8	148.2 1	144.0 5	139.8 8	135.7 1	131.5 5	127.3 8	84
96	179.1 7	175.0 0	170.8 3	166.6 7	162.5 0	158.3 3	154.1 7	150.0 0	145.8 3	141.6 7	137.5 0	133.3 3	129.1 7	125.0 0	120.8 3	116.6 7	112.5 0	96
108	167.5 9	163.4 3	159.2 6	155.0 9	150.9 3	146.7 6	142.5 9	138.4 3	134.2 6	130.0 9	125.9 3	121.7 6	117.5 9	113.4 3	109.2 6	105.0 9	100.9 3	108
120	158.3 3	154.1 7	150.0 0	145.8 3	141.6 7	137.5 0	133.3 3	129.1 7	125.0 0	120.8 3	116.6 7	112.5 0	108.3 3	104.1 7	100.0 0	95.83	91.67	120
132	150.7 6	146.5 9	142.4 2	138.2 6	134.0 9	129.9 2	125.7 6	121.5 9	117.4 2	113.2 6	109.0 9	104.9 2	100.7 6	96.59	92.42	88.26	84.09	132
144	144.4 4	140.2 8	136.1 1	131.9 4	127.7 8	123.6 1	119.4 4	115.2 8	111.1 1	106.9 4	102.7 8	98.61	94.44	90.28	86.11	81.94	77.78	144
156	139.1 0	134.9 4	130.7 7	126.6 0	122.4 4	118.2 7	114.1 0	109.9 4	105.7 7	101.6 0	97.44	93.27	89.10	84.94	80.77	76.60	72.44	156
168	134.5 2	130.3 6	126.1 9	122.0 2	117.8 6	113.6 9	109.5 2	105.3 6	101.1 9	97.02	92.86	88.69	84.52	80.36	76.19	72.02	67.86	168
180	130.5 6	126.3 9	122.2 2	118.0 6	113.8 9	109.7 2	105.5 6	101.3 9	97.22	93.06	88.89	84.72	80.56	76.39	72.22	68.06	63.89	180
192	127.0 8	122.9 2	118.7 5	114.5 8	110.4 2	106.2 5	102.0 8	97.92	93.75	89.58	85.42	81.25	77.08	72.92	68.75	64.58	60.42	192
204	124.0 2	119.8 5	115.6 9	111.5 2	107.3 5	103.1 9	99.02	94.85	90.69	86.52	82.35	78.19	74.02	69.85	65.69	61.52	57.35	204
216	121.3 0	117.1 3	112.9 6	108.8 0	104.6 3	100.4 6	96.30	92.13	87.96	83.80	79.63	75.46	71.30	67.13	62.96	58.80	54.63	216
228	118.8 6	114.6 9	110.5 3	106.3 6	102.1 9	98.03	93.86	89.69	85.53	81.36	77.19	73.03	68.86	64.69	60.53	56.36	52.19	228
240	116.6 7	112.5 0	108.3 3	104.1 7	100.0 0	95.83	91.67	87.50	83.33	79.17	75.00	70.83	66.67	62.50	58.33	54.17	50.00	240

חתימה הלווים:

דף הסבר על עמלת פרעון מוקדם של הלוואות לדיור

שם הסניף: _____

כתובת: _____

מספר פקסימיליה: _____

לקוחות נכבדים,

עומדת לזכותכם האפשרות בכל עת לבקש לבצע פרעון מוקדם של ההלוואה כולה או חלקה. עם זאת, ביצוע הפרעון המוקדם מותנה בתשלום עמלה המחושבת בהתאם לכללים שנקבעו על ידי בנק ישראל והמפורטים בצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואות לדיור) התשס"ב 2002 (להלן: "צו הבנקאות"). במסגרת הצו האמור קבע נגיד בנק ישראל נוסחה לחישוב עמלת פרעון מוקדם המביאה לידי ביטוי חלק מההפסד הכלכלי שנגרם לבנק בעקבות הפרעון המוקדם של הלוואה, הנעשה על ידי הלקוח, לפני מועד הפרעון המוסכם בין הלקוח לבנק.

להלן פירוט רכיבי עמלת הפרעון המוקדם, העשוי לעזור לכם בקבלת החלטה על המועד הטוב ביותר לביצוע הפירעון המוקדם:

1. עמלה תפעולית (דמי טיפול):

בגין ביצוע פעולת הפרעון המוקדם תגבה עמלה תפעולית בסכום המירבי שנקבע על ידי המפקח על הבנקים, העומד היום על סך 60 ש"ח. סכום זה עשוי להתעדכן מעת לעת בהתאם להוראות המפקח על הבנקים.

2. עמלה בגין אי הודעה מראש:

הודעה מוקדמת תינתן לבנק לפחות 10 ימים מראש על רצונכם לפרוע בפרעון מוקדם את ההלוואה או חלקה, ובתנאי שהתשלום ע"ח הסילוק יבוצע החל מהיום ה- 11 מיום מתן ההודעה ועד ל- 45 ימים מיום מתן ההודעה. דהיינו - אין לתת הודעה מוקדמת למעלה מ- 45 לפני מועד ביצוע הפרעון המוקדם. הודעה מוקדמת שלא מקיימת דרישה זו, לא תחשב כהודעה מוקדמת לצורך חיוב בעמלת אי-הודעה מוקדמת, ותגרום לחיוב הלווה בעמלה זו.

בגין אי מתן הודעה מראש כאמור לעיל, ייגבה הבנק עמלה כפיצוי על ההפסד שנגרם לבנק בגלל חוסר יכולתו למחזר בזמן את הכספים שנפרעו, בשיעור של 0.1% מהסכום הנפרע (סכום הקרן הנפרע בפרעון מוקדם ובתוספת סכומי ריבית, שנצברו עד יום הפרעון המוקדם) (להלן: "הסכום הנפרע").

עמלה זו לא תיגבה במקרה בו ממוחזרת ההלוואה באמצעות הבנק, דהיינו במקרה בו מעמיד הבנק הלוואה חלופית לצורך הפרעון המוקדם של ההלוואה הנפרעת וכן בפרעון מוקדם המבוצע במקרה של פטירת הלווה.

ההודעה המוקדמת על בקשתכם לביצוע פרעון מוקדם תינתן על ידכם באחת מהדרכים האלה:

מסירה בכתב בסניף, משלוח בדואר, באמצעות פקסימיליה, או באמצעי תקשורת אחר שהבנק הציע ואשר תבקשו לפעול לפיו.

במסירה בסניף/ דואר רגיל. רואים את ההודעה המוקדמת כנמסרת במועד שנתקבלה בבנק.

בדואר רשום - רואים את ההודעה המוקדמת כנמסרת 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.

פרטי יצירת הקשר עם הבנק מפורטים בראש העמוד.

3. עמלה בגין הפרשי ריביות:

עמלה הנגבית בגין ההפסד שנגרם לבנק כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית בהלוואה במועד הפירעון המוקדם לבין הריבית הממוצעת (כהגדרתה להלן) במועד הפירעון המוקדם או כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה לבין שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם, לפי הנמוך מביניהם. חישוב עמלה זו מבוצע בדרך של היוון, כפי שנקבע בנוסחה של המפקח על הבנקים הקבועה בצו הבנקאות.

(1) במקרה בו שיעור הריבית הממוצעת האחרונה הידועה, שפרסם בנק ישראל (ב- 10 לחודש או בכל מועד אחר שייקבע ע"י בנק ישראל) ואשר הודעה עליה ניתנה לתאגידים הבנקאיים (להלן: "הריבית הממוצעת")¹ במועד הפרעון המוקדם נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם, תגבה עמלה שלא תעלה על ההפרש שבין התשלומים העתידיים, שברצונכם לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהווים לערכם הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום הפרעון המוקדם, לבין אותם תשלומים כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית התקופתית החלה על ההלוואה ביום הפרעון המוקדם.

(2) על אף האמור בסעיף (1) לעיל, אם שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה – תיגבה עמלה שלא תעלה על ההפרש שבין התשלומים העתידיים שברצונכם לפרוע בפרעון מוקדם כשהם מהווים לערכם הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום הפירעון המוקדם, לבין אותם תשלומים כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה.

אם לא פורסמה הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה אזי הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה יחשב כריבית הממוצעת החלה עליה באותו מועד.

גביית העמלה לפי סעיף (1) או סעיף (2) לעיל, ככל שקיימת, תבוצע לפי הנמוך מביניהן.

היוון ייעשה בהתאם לכללי ההיוון המפורטים בצו הבנקאות.

עמלה כאמור בסעיפים (1) ו- (2) לעיל תחושב לפי הנוסחה המפורטת בתוספת השניה לצו הבנקאות, בפרט ב'.

נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב העמלה בסעיפים (1) ו- (2), על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנתרה עד יום הפרעון הסופי של ההלוואה.

לידיעתכם, בהלוואות בריבית משתנה אשר שיעור הריבית המשתנה אינו ידוע בעת קבלת ההלוואה (כגון הלוואות על בסיס הפריים) קיים פטור מעמלה בגין הפרשי ריביות אך תשולם עמלה תפעולית.

4. הפחתות מהעמלה בגין הפרשי ריביות לפי תקופת ההלוואה:

נעשה הפרעון המוקדם כעבור שלוש עד חמש שנים מיום העמדת ההלוואה, יופחתו 20% מהעמלה שחושבה בגין הפרשי ריביות. נעשה הפרעון המוקדם כעבור למעלה מ- 5 שנים מיום העמדת ההלוואה, יופחתו 30% מהעמלה שחושבה בגין הפרשי ריביות.

5. הקטנת שיעור העמלה הכוללת בגין הפרשי ריביות:

במקרה בו שיעור הריבית הממוצעת, שמפרסם בנק ישראל לסוג ההלוואה ולתקופה שנתרה בהלוואה במועד הפרעון המוקדם, גבוה משיעור הריבית בהלוואה במועד הפרעון המוקדם (ככל שנעשה חישוב לפי סעיף (1) לעיל), או גבוה או שווה לשיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (ככל שנעשה חישוב לפי סעיף (2) לעיל), יקוזז סכום תוצאת החישוב על בסיס ההפרש בין שני שיעורי הריבית כמפורט לעיל מהעמלות המפורטות בסעיפים 1 (עמלה תפעולית) ו- 2 (עמלת אי – הודעה מוקדמת) לעיל.

6. פרעון מוקדם חלקי:

בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים מסוימים (כגון: קיצור תקופת ההלוואה על ידי פרעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי הבנק לחשב את העמלה (על פי הנוסחה) בגין ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפרעונם הוקדם.

בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, יחשב הבנק את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של ההלוואה אשר נפרע בפרעון מוקדם.

מבלי לפגוע באמור לעיל, אם יבוצע פרעון מוקדם חלקי, תתקצר תקופת ההלוואה. עם זאת, הלווה יהיה רשאי לפנות בכתב לבנק בתוך 10 ימים ממועד ביצוע הפרעון המוקדם החלקי כאמור, ולבקש כי תקופת ההלוואה לא תתקצר, אלא יוקטנו התשלומים החודשיים, באופן יחסי לאור הפרעון המוקדם החלקי כאמור, וזאת עד תום תקופת ההלוואה.

7. מתן אישור לסילוק ההלוואה על ידי הבנק:

¹ הריבית הממוצעת נקבעת על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות (שאינן הלוואות אשר ניתנו לפי הסדר מיוחד לפי צו הבנקאות), שנתנו תאגידים בנקאיים או לפי חישוב אחר, והכל כפי שקבע המפקח על הבנקים באישור ועדת הכספים. המפקח על הבנקים רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעות בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות.

לאחר ביצוע פירעון מלא של ההלוואה, ימסור הבנק לווה אישור סילוק בו ייכתב כי הלווה פרע את מלוא ההלוואה, ואם הנכסים שהועמדו כבטוחה להבטחת ההלוואה אינם משועבדים לטובת הבנק להבטחת הלוואות אשראים או שירותים בנקאים אחרים שטרם נפרעו, יציין הבנק באישור כי אין לו אינטרס בנכסים ששועבדו לטובתו להבטחת ההלוואה וכי הבנק מחויב לבטל את השעבודים בגין ההלוואה תוך פרקי הזמן המפורטים בסעיף 9א. לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א - 198

מובהר כי דף הסבר זה מתייחס אך ורק להלוואה לדיור שניתנה על ידי הבנק. תנאי עמלת הפרעון המוקדם לרבות התנאים לגבייתה ו/או לשיעורה ו/או לתשלומה ו/או כל פרט הכלול בדף הסבר זה עשויים להשתנות בהתאם לקביעת בנק ישראל (או כל רשות מוסמכת אחרת) מזמן לזמן, וכל תיקון ו/או שינוי כאמור יחייבו את הלווה בכל עת. הבנק יגבה את השיעורים והסכומים המירביים של עמלת הפרעון המוקדם כפי שיהיו מעת לעת. במקרה של סתירה בין המתפרסם לעיל לבין צו הבנקאות, יקבע נוסח הצו או כל חוק, או הוראת שעה, כפי שיהיו בתוקף מפעם לפעם.

נבהר כי האמור לעיל הינו מידע אשר נועד למתן פרטים בדבר עמלת הפרעון המוקדם ודרך חישובה ואולם, הבנק אינו ולא יהיה אחראי בכל דרך שהיא לשקילת הכדאיות לביצוע פרעון מוקדם בהלוואה, ולרבות לעניין מועד ביצוע הפרעון המוקדם, סכומו ובחירת ההלוואה בה ייזקף סכום הפרעון המוקדם, שהינם באחריותו הבלעדית של הלווה.

לפרטים נוספים ובירורים בנושא עמלת פרעון מוקדם ניתן לפנות לסניפנו בהתאם לפרטים המפורטים לעיל.

דוגמאות לחישוב שיעור עמלת פרעון מוקדם (להמחשה בלבד)

סוג ההלוואה – ריבית קבועה; סכום ההלוואה – 100,000 ש"ח; שיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם – 6.5%*; תקופה ההלוואה – 12 שנים.

עמלת אי הודעה מוקדמת (בש"ח)			עמלה תפעולית (בש"ח)	עמלת הפרשי ריבית (בש"ח)			שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד העמדת ההלוואה	שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד הפרעון המוקדם*
בתום 10 שנים ממתן ההלוואה	בתום 4 שנים ממתן ההלוואה	בתום שנתיים ממתן ההלוואה		בתום 10 שנים ממתן ההלוואה	בתום 4 שנים ממתן ההלוואה	בתום שנתיים ממתן ההלוואה		
65.66	88.86	94.79	60	5,585.22	13,399.44	19,879.74	7%	4%
65.66	88.86	94.79	60	2,342.72	5,763.08	8,617.87	5%	

הבהרות ביחס לדוגמאות:

- הדוגמאות מתייחסות לפרעון מוקדם של מלוא סכום יתרת ההלוואה המבוצע במחצית השנייה של החודש.
- העמלה התפעולית אינה משתנה בהתאם למועד פרעון ההלוואה.
- הסכומים המפורטים לעיל ביחס לעמלת הפרשי ריבית ועמלת אי-הודעה מוקדמת מחושבים על יתרת הקרן. בעת הפרעון יחושב סכומם על סכום הקרן הנפרע ותוספת ריבית שנצברה עד יום הפרעון המוקדם.

* שיעור הריבית הממוצעת להיוון במועד הפרעון המוקדם ישקף את הריבית הממוצעת על פי פרסומי בנק ישראל, לאחר הפיכתה מריבית אפקטיבית לריבית נומינלית.

חתימות הלווים: _____