

## 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 הלוואה 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**") 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 הלוואה נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת הלוואה - 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 הלוואה.

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

גביית העמלה לפי ס"ק (1)3 או (2)3 לעיל, ככל שקיימת, תבוצע לפי הנמוך מביניהן.

היוון ייעשה בהתאם לכללי היוון המפורטים בצו הבנקאות.

עמלה כאמור בסעיפים (1)3 ו (2)3 לעיל תחושב לפי הנוסחה המפורטת בתוספת השניה לצו הבנקאות, בפרט ב'.

נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב העמלה בסעיפים (1)3 ו- (2)3, על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנותרה עד יום הפרעון הסופי של ההלוואה.

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

\* 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.

**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 עמלה הכוללת בגין הפרשי ריביות:**

במקרה בו שיעור הריבית הממוצעת, שמפרסם בנק ישראל לסוג ההלוואה ולתקופה שנותרה בהלוואה במועד הפרעון המוקדם, גבוה משיעור הריבית בהלוואה במועד הפרעון המוקדם (ככל שנעשה חישוב לפי סעיף 13(1) לעיל, או גבוה או שווה לשיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (ככל שנעשה חישוב לפי סעיף 23(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 שפרעונום 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:**

לאחר ביצוע פירעון מלא של ההלוואה, ימסור הבנק ללווה אישור סילוק בו יכתב כי הלווה פרע את מלוא ההלוואה.

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.

נבהיר 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 ייקזף סכום הפרעון המוקדם, שהינם באחריותו הבלעדית של הלווה.

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

**דוגמאות לחישוב שיעור עמלת פרעון מוקדם (להמחשה בלבד)**

סכום ההלוואה – 100,000 ש"ח; שיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם – 6.5%; תקופה ההלוואה – 12 שנים (תקופה מקסימלית 12 שנים) – אם אני מבינה נכון צריך להציג את החלופות הבאות:

- על בסיס הפריים - במידה וחל קיטון/גידול מול ריבית בנק ישראל
- על בסיס ריבית קבועה - במידה וחל קיטון/גידול מול ריבית בנק ישראל

עמלת אי הודעה מוקדמת (בש"ח)			עמלה תפעולית (בש"ח)	עמלת היוון (בש"ח)			שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד העמדת הלוואה** / שינוי שיעור הריבית האחרון***	שיעור ריבית ממוצע להיוון במועד הפרעון המוקדם	סוג ההלוואה
בתום 10 שנים ממתן הלוואה	בתום 4 שנים ממתן הלוואה	בתום שנתיים ממתן הלוואה		בתום 10 שנים ממתן הלוואה	בתום 4 שנים ממתן הלוואה	בתום שנתיים ממתן הלוואה			
65.66	88.86	94.79	60	5,585.22	13,399.44	19,879.74	7%	4%	ריבית קבועה
65.66	88.86	94.79	60	2,342.72	5,763.08	8,617.87	5%		
65.66	88.86	94.79	60	4,787.33	10,049.58	15,903.79	7%	4%	ריבית קבועה משלימה לזכאות
65.66	88.86	94.79	60	2,008.05	4,322.31	6,894.29	5%		

בהלוואה בריבית משתנה – שיעור הריבית בהלוואה שהינו לאחר שינוי הריבית האחרון.

\*\* בהתייחס להלוואה בריבית קבועה.

\*\*\* בהתייחס להלוואה בריבית משתנה כל חמש שנים. – אין לנו ריבית כזו

**הבהרות ביחס לדוגמאות:**

- הדוגמאות מתייחסות לפרעון מוקדם של מלוא סכום יתרת הלוואה המבוצע במחצית השנייה של החודש.
- העמלה התפעולית אינה משתנה בהתאם למועד פרעון הלוואה.
- הסכומים המפורטים לעיל ביחס לעמלת היוון ועמלת אי-הודעה מוקדמת מחושבים על יתרת הקרן הלא צמודה. בעת הפרעון יחושב סכומם על סכום הקרן הנפרע בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת ריבית שנצברו עד יום הפרעון המוקדם.
- פרעון במחצית הראשונה של החודש יכול גם עמלת מדד ממוצע. – במה מדובר? האם מתייחס רק לצמוד מדד? אם כן – לא רלוונטי.