

דף הסבר - עמלות פרעון מוקדם

טיוטה

לקוחות נכבדים,

נגיד בנק ישראל קבע בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב - 2002 (להלן: "צו הבנקאות") 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. לגבי רוכשי דירות שקיבלו את הלוואותם בתקופה שבין 16.11.1981 לבין 10.7.1989, חישוב עמלות הפרעון המוקדם נעשה גם על פי חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה, התשנ"ג - 1993).

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

1. עמלה תפעולית (דמי טיפול)

העמלה נגבית בגין העלות התפעולית של הפעולה, בסכום המירבי שנקבע ע"י המפקח על הבנקים העומד היום על סך ש"ח. המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מזמן לזמן.

2. עמלת אי הודעה מוקדמת

עמלה בגובה 0.1% מהסכום הנפרע, ⁽¹⁾ כפיצוי על ההפסד שנגרם לבנק בגלל חוסר יכולתו למחזר בזמן את הכספים שנפרעו (במקרה זה יאלץ הבנק להשקיע את הכסף לטווח קצר ובתנאים נחותים מאשר שיעור הריבית בהלוואה). רכיב זה מתבטל, אם הלווים נותנים לבנק הודעה מוקדמת, בהתראה של לפחות 10 ימים מראש, על כוונתם לסלק (סילוק מלא / חלקי) את ההלוואה, ובתנאי שהתשלום ע"י הסילוק יבוצע החל מהיום ה - 11 מיום מתן ההודעה ועד ל - 45 ימים מיום מתן ההודעה. הודעה מוקדמת שלא מקיימת דרישה זו, לא תחשב כהודעה מוקדמת לצורך חיוב בעמלת אי-הודעה מוקדמת, ותגרום לחיוב הלווה בעמלה זו.

ההודעה המוקדמת יכול שתיתן באחת מהדרכים הבאות:

- (1) על ידי מסירתה בכתב באחד מסניפי הבנק.
- (2) במשלוחה בדואר לכתובת ת.ד. 69 תל אביב, מיקוד 61000, ורואים את ההודעה המוקדמת כנמסרה ביום שנתקבלה בבנק, ובדואר רשום - 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.
- (3) באמצעות פקסימיליה למספר 03-7100541.
- (4) באמצעות שיחה טלפונית למרכז שירות הלקוחות בבנק, בטלפון *6062.

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.

3. עמלת היוון

העמלה נגבית בגין ההפסד שנגרם לבנק כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית בהלוואה במועד הפרעון המוקדם לבין שיעור הריבית הממוצעת ⁽²⁾ במועד הפרעון המוקדם או כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה לבין שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם, לפי הנמוך מביניהם (לעניין זה, ראה גם סעיף 4 להלן). חישוב עמלה זו מבוצע בדרך ההיוון, כפי שנקבע בנוסחה ע"י המפקח על הבנקים.

3.1 כאשר שיעור הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם נמוך משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם, תיגבה עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית החלה על ההלוואה ביום הפרעון המוקדם. עמלה זו תחושב בהתאם לנוסחה הקבועה בצו הבנקאות.

3.2 על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, אם שיעור הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם נמוך משיעור הריבית על ההלוואה במועד העמדת הלוואה, תיגבה עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום הפרעון המוקדם, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה. עמלה זו תחושב בהתאם לנוסחה הקבועה בצו הבנקאות. לא פורסמה הריבית הממוצעת נכון למועד העמדת הלוואה, יראו את הריבית החלה על ההלוואה, במועד העמדת הלוואה, כריבית הממוצעת נכון למועד העמדת הלוואה.

3.3 הבנק יגבה בפועל את העמלה הנמוכה מבין העמלה האמורה בפסקת משנה 3.1 והעמלה האמורה בפסקת משנה 3.2 לעיל.

3.4 3.4.1 בהלוואות מכספי הבנק, שניתנו כהלוואות משלימות ⁽³⁾ לזכאי משרד השיכון, ובנוסף להלוואה מוכוונת ⁽⁴⁾ שקיבל, יש להפחית מהסכום שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:

- 10% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שנה אך פחות משנתיים מיום מתן הלוואה.
- 20% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שנתיים אך פחות משלוש שנים מיום מתן הלוואה.
- 30% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מארבע שנים מיום מתן הלוואה.
- 40% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום ארבע שנים או יותר מיום מתן הלוואה.

3.4.2 בכל ההלוואות האחרות מכספי בנק, יש להפחית מהסכום שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:

- 20% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מחמש שנים מיום מתן הלוואה.
- 30% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום חמש שנים או יותר מיום מתן הלוואה.

⁽¹⁾ "הסכום הנפרע" - סכום הקרן הנפרע בפרעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין, לפי העניין, ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפרעון המוקדם.

⁽²⁾ "ריבית ממוצעת" - הריבית האחרונה הידועה, שפרסם המפקח על הבנקים, ב-10 לחודש או בכל מועד אחר שייקבע ע"י בנק ישראל, ושהודעה עליה ניתנה לתאגידים הבנקאיים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן הלוואות מוכוונות, שנתנו תאגידים בנקאיים או לפי חישוב אחר, והכל כפי שקבע המפקח באישור ועדת הכספים. המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעות בהתאם לתקופות שונות ולמגורים שונים של הלוואות.

⁽³⁾ "הלוואה משלימה" - הלוואה שאינה הלוואה מוכוונת, שניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי למי שזכאי להלוואה מוכוונת, בנוסף להלוואה המוכוונת ולאותה מטרה ללא תלות במועד שבו ניתנה ההלוואה.

⁽⁴⁾ "הלוואה מוכוונת" - הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות המנויה בתוספת, לצו הבנקאות, בין אם ניתנה בפקדונות למתן הלוואות של הגופים האמורים ובין אם ניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי.

טיוטה

3.5 חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה), התשנ"ג-1993, מקל עם רוכשי דירות מגורים שקיבלו את הלוואתם בין ה- 16.11.1981 עד ה- 10.7.1989.

3.5.1. כאשר מחיר הדירה ביום רכישתה היה נמוך מ-\$85,000 ושיעור ריבית ההלוואה עולה על 7.5%, יחושבו הפרשי היוון בין הריבית הממוצעת לבין ריבית של 7.5% בלבד (ולא לפי שיעור הריבית הקבוע בחוזה ההלוואה). לסכום זה תתווסף עמלה השווה לשלושה חודשי ריבית על יתרת הקרן ביום הפירעון, בהתאם לאחוז הריבית המקורית הקבוע בחוזה ההלוואה. על עמלה זו יחושבו ההפחתות בהתאם לסעיפים 3.4.1 ו-3.4.2 לעיל.

העמלה שהלקוח יחויב בפועל תהיה הנמוכה מבין (א) העמלה המפורטת בסעיף 3.1 או 3.2 לעיל, לפי העניין, לבין (ב) העמלה המפורטת בסעיף זה.

3.5.2. כאשר מחיר הדירה ביום רכישתה היה גבוה מ-\$85,000 ושיעור ריבית ההלוואה עלה על 10%, יחושבו הפרשי היוון בין הריבית הממוצעת לבין הריבית הקבועה בחוזה ההלוואה כאשר בגין פער הריבית המתייחס לריבית העולה על 10% תינתן הנחה בגובה שליש. על סכום זה יחושבו ההפחתות בהתאם לסעיפים 3.4.1 ו-3.4.2 לעיל.

3.6 נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב העמלה האמורה בסעיף 3.1 ו-3.2 לעיל, על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנתורה עד יום הפרעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה של הלוואות בריבית משתנה, כמפורט להלן - לתקופה שנתורה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

3.7 היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם (ככל שנעשה חישוב לפי סעיף 3.1 לעיל) או גבוה או שווה לשיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (ככל שנעשה חישוב לפי 3.2 לעיל), הרי שיתרת הסכום המהוון לפי סעיף 3.1 או 3.2 לעיל, לפי העניין, תקוזז מסכום העמלות שבסעיף 1 לעיל (עמלה תפעולית), סעיף 2 לעיל (עמלת אי-הודעה מוקדמת) וסעיף 5 להלן (עמלת מדד ממוצע).

4. הלוואות בריבית משתנה

בהלוואות בהן שיעור הריבית משתנה במהלך חיי ההלוואה, כאשר שיעור הריבית המשתנה אינו ידוע בעת העמדת ההלוואה.

4.1 לצורך חישוב עמלת היוון כמפורט בסעיף 3.1 ו-3.2 לעיל, יתייחס יתרת הקרן במועד שבו חל או היה יכול לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע.

4.2 לא תיגבה עמלת היוון בהלוואות, בהן מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או כאשר הם ידועים, אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (לדוגמא, הלוואה בריבית על בסיס הפריים).

4.3 נעשה הפרעון המוקדם ביום שינוי הריבית - תיגבה עמלה תפעולית בלבד (סעיף 1 לעיל) - (לדוגמא, הלוואה בריבית משתנה כל שנה / משתנה כל שנתיים, כאשר הפרעון הינו ביום שינוי הריבית).

4.4 לצורך חישוב העמלה המפורטת בסעיף 3.1, ו-3.2 לעיל ולצורך האמור בסעיף 3.7 לעיל, יראו את הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון כריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה.

5. עמלת מדד ממוצע

בהלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן תגבה עמלה נוספת בגובה הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפרעון. עמלה זו נגבית רק כאשר הפרעון הוא בין ה-1 ל-15 בחודש לפני הצהריים. לעומת זאת, כאשר הפרעון מתבצע במחצית השנייה של החודש, דהיינו מה-16 ועד ל-31 בחודש לפני הצהריים, הלוויים פטורים מתשלום זה, אולם יש לציין כי הפרעון המוקדם מבוסס על המדד הידוע.

6. הלוואות במט"ח

בהלוואות במט"ח, נוסף על העמלות המפורטות בסעיף 1-2 לעיל, כאשר הלווה נתן הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים, תגבה עמלה בגובה הפרשי השער, שבין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם, לבין שער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. לענין סעיף זה יראו כיום עסקים כל יום שבו נערך מסחר במט"ח הן בארץ והן בחו"ל. משמעות האמור לעיל היא כי כאשר יבוצע פירעון במתן הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים (עיתוי הפירעון המוקדם) חשבון סופי (הכולל תשלום העמלה הני"ל) יוכל להיערך רק בתום שני ימי עסקים (עיתוי תשלום העמלה). עמלה בגובה הפרשי השער לא תתווסף לעמלת פירעון מוקדם בעת מימוש משכנתא/משכון על דירה יחידה.

7. הלוואות מוכוונות

בפרעון מוקדם של הלוואות מוכוונות לא תגבה עמלת פרעון מוקדם, על כל רכיביה.

8. פרעון מוקדם חלקי

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

9. פרעון מוקדם עקב ביצוע (מימוש) משכנתא/משכון על דירה יחידה

בחוק הבנקאות (שירות ללקוח) (תיקון מס' 17), התשע"ב - 2011 (להלן: "החוק"), נקבע כי תאגיד בנקאי לא יהיה רשאי לגבות עמלת פירעון מוקדם בעת ביצוע (מימוש) משכנתא או בעת מימוש משכון על דירה יחידה המשמשת למגורים של יחיד (להלן: "הדירה"), אם המשכנתא/המשכון נרשמו להבטחת הלוואה לדיר, אלא אם התקיימו אחד מהתנאים הבאים:

1. התמורה שהתקבלה בעת מכירת הדירה עולה על 2.5 מיליון ש"ח, כשהסכום צמוד למדד וניתן לעדכון, כמפורט בחוק.
2. ככל שהתמורה שהתקבלה בעת מכירת הדירה עולה על מלוא חוב ההלוואה ולא עולה על הסכום הנקוב בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה לגבות עמלת פירעון מוקדם וזאת בסכום שהינו עד לסכום הפרש שבין התמורה בעת מכירת הדירה לבין מלוא החוב בהלוואה.

טיוטה

עמלת הפרעון המוקדם שתיגבה במקרים כאמור תבוצע בהתאם לסעיף 3 לעיל (עמלת היוון).

10. 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, ואם הנכס המשועבד 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 הזמן המפורטים בסעיף 9א. לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א - 1981.

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 ייזקף סכום הפרעון המוקדם, שהינם באחריותו הבלעדית של הלווה.

לפרטים נוספים ובירורים בנושא עמלת פרעון מוקדם ניתן לפנות למוקד שירות הלקוחות בטל' *6062 או 03-7100500.

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 – 20 שנים.

עמלת אי הודעה מוקדמת (בש"ח)			עמלה תפעולית (בש"ח)	עמלת היוון (בש"ח)			שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד העמדת ההלוואה** / במועד שינוי שיעור הריבית האחרון***	שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד הפרעון המוקדם	סוג ההלוואה
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%	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%		
---	88.86	94.79	60	---	1,710.46	6,390.08	7%	4%	משתנה כל חמש שנים
---	88.86	94.79	60	---	689.64	2,612.25	5%		
---	88.86	94.79	60	---	1,282.84	5,112.06	7%	4%	משתנה כל חמש שנים משלימה לזכאות
---	88.86	94.79	60	---	517.23	2,089.80	5%		

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

** בהתייחס להלוואה בריבית קבועה.

*** בהתייחס להלוואה בריבית משתנה כל חמש שנים.

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 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 יכלול גם עמלת מדד ממוצע.

**אישור הלווים: (רק במקרה של מסירת דף הסבר זה בסניף)
מאשר קבלת דף ההסבר בסניף.**

חתימת הלווים _____ ת.ז. _____ תאריך _____

חתימת הלווים _____ ת.ז. _____ תאריך _____

חתימת הלווים _____ ת.ז. _____ תאריך _____

חתימת הלווים _____ ת.ז. _____ תאריך _____