

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 בדין 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 ההלוואה במלואה או בחלקה ובלבד שסכום הפירעון המוקדם יהיה לפחות 10% מסכום ההלוואה המקורי, או מיתרת ההלוואה 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 סוגיהן

א. עמלה תפעולית בסך 60 ₪

עמלה בגין העלות התפעולית של פעולת הפירעון בסכום מרבי הנקבע ע"י המפקח על הבנקים ומתעדכן מעת לעת.

בהלוואה בריבית משתנה במט"י/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 בפירעון 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 בפירעון מוקדם, מלא או חלקי, הלוואה/ות:

- (1) מסירת הודעה בכתב בסניף בו מתנהל חשבונך.
- (2) משלוח הודעה בדואר לבנק דיסקונט לישראל בע"מ, יחידת סילוקין, רחוב דיסקונט 1 ראשון לציון. רואים את ההודעה המוקדמת כמבוצעת ביום שנתקבלה בתאגיד הבנקאי, ובדואר רשום 3 - ימים לאחר תאריך המשלוח.
- (3) שליחת הודעה באמצעות פקס מס': 076-8890646
- (4) שליחת הודעה באמצעות טופס הבקשה לכתובת דוא"ל siluk.mashkanta@dbank.co.il (בשליחת הטופס באמצעות המייל קיים סיכון לפגיעה בפרטיותך ובשליחתו הנך מוותר על הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981 ביחס למידע שיועבר דרך ספקי תשתית ותקשורת כמפורט במדיניות הפרטיות של הבנק המפורסמת באתר הבנק).

* היה והעמיד הבנק הלוואה לצורך ביצוע הפירעון המוקדם (מחזור), לא תגבה העמלה האמורה ביחס לסכום ההלוואה 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 הממוצעת 1 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").

(במידה וצויין במפורש במפרט תשלומי הלוואה כי קיים פטור בגין רכיב עמלת היוון הפרשי ריבית, היא לא תגבה בעת ביצוע פירעון מוקדם).

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 יקוּזז 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.

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.

(4) בגין הלוואה בריבית משתנה- ריבית ההיוון תהא הנמוכה מבין השתיים : הריבית עפ"י הסכם ההלוואה 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 מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון 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 הלוואה 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 האחרון בהלוואה.

- הלוואה ששיעור הריבית לגביה משתנה במשך תקופת הלוואה ואינו ידוע בעת קבלת הלוואה - 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 היוון;

- נעשה הפירעון ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה תפעולית בלבד.

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

מועד ביצוע הפירעון המוקדם	הלוואות משלימות לזכאים	הלוואות ללא זכאים
עד שנה ממועד ביצוע הלוואה	אין הנחה	אין הנחה
משנה עד שנתיים ממועד ביצוע הלוואה	10%	אין הנחה
משנתיים עד שלוש שנים ממועד ביצוע הלוואה	20%	אין הנחה
משלוש שנים עד ארבע שנים ממועד ביצוע הלוואה	30%	20%
מארבע שנים עד חמש שנים ממועד ביצוע הלוואה	40%	20%
יותר מחמש שנים ממועד ביצוע הלוואה	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 הלוואה. 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 הפירעון מתבצע במחצית השנייה של החודש, דהיינו מה-16 ועד ל-31 בחודש, הלוויים פטורים מעמלה זו, אולם הפירעון 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. פירעון מוקדם חלקי

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

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

ג. 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.

א בפירעון מוקדם של הלוואות מוכונות – לא תגבה עמלת פירעון מוקדם.
 ב חוק הבנקאות (עמלת פירעון מוקדם) (הוראת שעה) התשנ"ג-1993 לגבי הלוואות שניתנו בתקופה שבין 11.11.181 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 הלוואה הנה גבוהה מ-7.5%, תחושב עמלת ההיוון בין הריבית הממוצעת לבין 7.5% (ולא לפי שעור הריבית הקבוע בהסכם הלוואה). נוסף על כך, ישלם הלווה עמלה השווה ל-3 חודשי ריבית (לפי הריבית הקבועה בהסכם הלוואה). 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 הלוואה הנה גבוהה מ-10%, תחושב עמלת ההיוון בין הריבית הממוצעת לבין הריבית הקבועה בהסכם הלוואה, כאשר בגין פער הריבית המתייחס לריבית העולה על 10% תינתן הנחה בגובה של 1/3.

5. מועדי מתן אישור לסילוק הלוואה על ידי הבנק

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

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

6. לנוחותך, ריכוז עמלת פירעון מוקדם עפ"י סוגי הלוואה:

העמלה שתגבה	העמלה שתגבה	העמלה שתגבה	העמלה שתגבה	העמלה שתגבה	מאפייני הלוואה	מאפייני הלוואה
עמלת הפרשי	עמלת הפסד מדד	עמלת הפרשי היוון	עמלת אי הודעה מוקדמת	עמלת 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 דיור

להלן דוגמא לחישוב עמלת היוון הפרשי ריבית לכל 1,000 ₪ החוזר חודשי

3.00%	3.50%	4.00%	4.50%	5.00%	ריבית להיוון	יתרת תקופה
					ריבית ממוצעת	
-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	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