



_____:	סניף:
_____:	תאריך:
_____:	מספר תיק:
_____:	מס' הסכם לתיוק:

דף מידע ללווה – פירעון מוקדם של הלוואות לדיור
בהתאם לנוהל בנקאי תקין 451

טרם פירעון הלוואה יש לבדוק את הכדאיות שבכך, לרבות העיתוי בו מבוצע הפירעון. ככלל, הנכס רשאים לפרוע את יתרת ההלוואה או חלקה לפני מועד הפירעון המקורי ובתנאי שסכום הפרעון המוקדם לא יפחת מעשרה אחוזים מהסכום המקורי של ההלוואה או מעשרה אחוזים מיתרת ההלוואה בצרוף הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפרעון בפועל, לפי הגבוה.

פרעון מוקדם של הלוואה מוכוונת אינו מותנה בתשלום עמלת פרעון מוקדם כלשהי. פרעון מוקדם של הלוואה לא מוכוונת, מותנה בתשלום עמלת פרעון מוקדם – כמפורט בצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב – 2002 (להלן: "צו הבנקאות"), אשר עיקריו מפורטים בדף הסבר זה.

1. להלן פירוט מרכזי עמלת הפרעון המוקדם כפי שהינם בתוקף כיום בהתאם לצו הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם), לפי סוגי ההלוואות:

- א. **עמלה תפעולית** – שעומדת כיום על סך של 60 ₪.
 - ב. **עמלת אי הודעה מוקדמת** – שעומדת כיום על 0.1% מהסכום הנפרע. עמלה זו לא תיגבה במקרה של פטירת לווה או במחזור הלוואה לדיור אשר יבוצע בבנק ירושלים. ניתן לחסוך עמלה זו ע"י מתן הודעה מוקדמת באמצעות פקס או באמצעות מסירת הודעה כתובה בסניף, בדבר הכוונה לבצע פירעון מוקדם. על ההודעה להינתן לפחות 10 ימים לפני מועד הפירעון המבוקש, וזו תשאר בתוקף 45 יום מיום מתן ההודעה. על ההודעה לכלול תאריך וסכום הפרעון המבוקש. יצויין, כי במקרה ונמסרה הודעה על רצון לפרוע הלוואה בפרעון מוקדם אך לא בוצעה, אז הבקשה תבוטל. ככל שתוגש בקשה נוספת לפירעון במהלך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפרעון מוקדם בהודעה הראשונה, לא תינתן ההטבה של אי גביית עמלה בגין מתן הודעה מוקדמת, והעמלה תיגבה בכל מקרה.
 - ג. **עמלת מדד ממוצע** - הינה פיצוי חלקי של הבנק על התקופה בה ההלוואה התנהלה, אך לא נעשתה הצמדה שלה למדד. בהתאם, אם הפירעון המוקדם בהלוואות צמודות מדד המחירים לצרכן נעשה בין ה-1 ל-15 בחודש, תגבה עמלה בגובה מכפלת הסכום הנפרע במחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם. עמלה זו לא תגבה אם הפירעון נעשה בין ה-16 בחודש לסוף החודש.
 - ד. **עמלה בגין פערי ריבית** - עמלה זו נגבית כפיצוי לבנק על נזק שנגרם לו כאשר הפירעון המוקדם של ההלוואה מתבצע לאחר ירידת ריביות בשוק המשכנתאות. גובה התשלום שהבנק רשאי לגבות, תלוי בפער בין שיעורי הריבית הממוצעת** בעת מתן ההלוואה* לבין שיעורי הריבית הממוצעת בעת הפירעון המוקדם. * שיעור הריבית בעת מתן ההלוואה – שיעור הריבית התקופתית החלה לפי הסכם ההלוואה או שיעור הריבית הממוצעת הידועה במועד מתן ההלוואה, לפי הנמוך מביניהם. ריבית זו מהווה את הבסיס לחישוב עמלת פערי הריבית..
- במקרה בו לא פורסמה הריבית הממוצעת שרלוונטית למועד העמדת ההלוואה, יראו את הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה כריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה.



****שיעור הריבית הממוצעת-** שיעורי ריבית ממוצעים שמפרסם המפקח על הבנקים בהתאם למשך ההלוואות ובהתאם למאפיינים השונים של ההלוואות. שיעור הריבית הממוצעת בו ייעשה שימוש לצורך החישוב יהיה השיעור האחרון הידוע שפרסם המפקח למועד הרלוונטי, ואשר מתאים לתקופה ולמאפייני ההלוואה בין המועד הרלוונטי ועד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה של הלוואות בריבית משתנה – לתקופה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

2. אופן חישוב עמלת פערי ריבית בהלוואות השונות:

א. בהלוואה הנושאת ריבית קבועה, כאשר שיעור הריבית הממוצעת ביום הפירעון נמוך משיעור הריבית הממוצעת בעת מתן ההלוואה, תחושב עמלת פערי הריבית בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים עד לתום תקופה ההלוואה שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם לפי שיעור הריבית הממוצעת בעת מתן ההלוואה.

ב. בהלוואה הנושאת ריבית משתנה, כאשר שיעור הריבית העתידי שתיהיה במועד השינוי אינו ידוע בעת קבלת ההלוואה – יראו לצורך חישוב העמלה כאמור בסעיף 2א' את יתרת הקרן המשוערכת במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון עד למועד שנקבע כמועד שינוי הריבית הבא. יצוין, כי אם נעשה הפרעון ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה תפעולית בלבד, בהתאם לסעיף 1א לעיל.

ג. בהלוואות שבהן מועד שינוי הריבית אינו ידוע מראש (כגון הלוואות בריבית פריים) או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר, לא תגבה עמלה בגין פערי ריבית.

ד. בהלוואה בה נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת לתקופות שונות, תחושב העמלה האמורה בסעיף 2 א', על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנותרה עד יום הפרעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה כאמור בסעיף 2 ב' לתקופה שנותרה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

3. בהלוואה שניתנה בתקופה 11.11.81 – 10.7.89 למטרת רכישה דירת מגורים, ועלות הנכס שנרכש (ע"פ שער יציג

ביום הרכישה) היתה:

- א. עד \$85,000** וריבית ההלוואה גבוהה מ- 7.5% לשנה תחושב העמלה כדלקמן:
 - פער הריבית יחושב 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 המפורט בסעיף 1, תשולם העמלה לפי החישוב הרגיל.
 - ב. מעל \$85,000** וריבית ההלוואה גבוהה מ- 10% לשנה. העמלה תהיה כמפורט להלן:
 - עמלה על פי החישוב המפורט בסעיף 1 כאילו הריבית המקורית בהלוואה היתה 10%.
 - בנוסף - על ההפרש בין הריבית השנתית על פי הסכם ההלוואה לבין שיעור ריבית של 10% לשנה – תשולם עמלה ששיעורה קטן בשליש משיעור העמלה המחושב לפי סעיף 1 לעיל.
- במקרה שהריבית הממוצעת במועד הפירעון גבוהה יותר משיעור הריבית בעת מתן ההלוואה, כך שנוצר פער לטובת הלווה, יוקטנו בהתאם העמלות המוזכרות בסעיף 1א, 1ב ו 1ג. עד לביטולן המוחלט.

4. **הפחתות:** עמלת ההיוון תופחת ע"פ מספר השנים שחלפו מקבלת ההלוואה כמפורט להלן, בהתאם לסוג ההלוואה:

מועד ביצוע הפירעון המוקדם	הלוואה רגילה	הלוואה משלימה ¹
עד שנה מיום מתן ההלוואה	אין הפחתה	אין הפחתה
בתום שנה או יותר, אך פחות משנתיים, מיום מתן ההלוואה	אין הפחתה	10%
בתום שנתיים או יותר, אך פחות משלוש שנים, מיום מתן ההלוואה	אין הפחתה	20%
בתום שלוש שנים או יותר, אך פחות מארבע שנים, מיום מתן ההלוואה	20%	30%
בתום ארבע שנים או יותר, אך פחות מחמש שנים, מיום מתן ההלוואה	20%	40%
בתום חמש שנים או יותר מיום מתן ההלוואה	30%	40%

מומלץ לבדוק באם הנך קרוב למועד שינוי בשעור ההנחה המגיעה.

דוגמאות לגובה עמלת פערי ריבית אותה רשאי הבנק לגבות לכל 1,000 ₪ החזר חודשי בהלוואה בריבית קבועה

הריבית החלה על ההלוואה הנפרעת (בהתאם לסעיף 3(1)) או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (בהתאם לסעיף 3(2))					ריבית ממוצעת במועד הפירעון המוקדם	מס' חוד' שנותרו עד למועד הפירעון הסופי של ההלוואה
5.80%	5.60%	5.40%	5.20%	5.00%		
245	232	220	207	195	1.92%	12
858	787	717	647	576	3.40%	30
6,597	6,141	5,681	5,217	4,749	3.07%	84
13,086	11,902	10,698	9,475	8,232	3.75%	150
17,033	15,088	13,100	11,070	8,995	4.18%	210
17,246	14,537	11,755	8,896	5,960	4.61%	270
16,502	13,426	10,258	6,996	3,637	4.79%	300

5. **הלוואות במטבע חוץ** - הלוואה הנקובה במטבע חוץ או הלוואה שסכומה צמוד למטבע חוץ ובנוסף לעמלות כאמור

בסעיף 1א, 1ב ו 1ד: כאשר ניתנה הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים, תגבה עמלה בגובה הפרשי שער בין שער מטבע החוץ ביום הפירעון המוקדם לשער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. לעניין סעיף זה יראו כיום עסקים כל יום שבו נערך מסחר במטבע חוץ הן בארץ והן בחוץ לארץ.

הערות:

- כדאיות בפירעון מוקדם משתנה מלווה ללווה ומעת לעת.

¹ **הלוואה משלימה** היא הלוואה שניתנה מאמצעיו של הבנק למי שזכאי להלוואה מוכוונת, נוסף על ההלוואה המוכוונת ולאותה מטרה (ללא תלות במועד בו ניתנה ההלוואה). **הלוואה מוכוונת** היא הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה (משרד הבינוי, משרד האוצר), הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות הבאות: "חלמיש" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בע"מ (תל-אביב) "פרזות" - חברה ממשלתית עירונית לשיכון בע"מ (ירושלים) "שקמונה" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ "עמגור" - ניהול נכסים בע"מ "ח.ל.ד." - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח תקווה בע"מ "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ



- הבנק אינו יכול לסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה לפרוע הלוואה או חלק ממנה לפני מועד פרעונה, אך יכול להתנות את פירעונה בתשלום עמלת פירעון מוקדם, בכפוף לכללים המפורטים בצו הבנקאות ובנוהל בנקאי תקין.
- במקרה בו נקרבעה בהסכם עמלת פירעון נמוכה מהאמור בצו הבנקאות ובנוהל בנקאי תקין, תחול עמלת הפירעון המוקדם כמוסכם בהסכם ההלוואה.
- הבנק רשאי להתנות כי סכום הפירעון המוקדם לא יפחת מ 10 אחוזים מיתרת ההלוואה בצירוף הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו ולא נפרעו עד ליום הפירעון בפועל.
- במקרה של סתירה בין האמור במסמך זה לבין האמור בצו הבנקאות, יחול כמובן האמור בצו לרבות כל תיקון לצו וכל צו שיבוא בבמקומו, החל ממועד תחילת תוקף התיקון או החלפת הצו.
- **ככל שיבוצע סילוק מלא של ההלוואה נמסור לכם אישור בדבר סילוקה תוך חמישה ימי עסקים, אלא אם בוצע הסילוק באמצעות המחאה במט"ח המשוכה על בנק בישראל, או אז יימסר לכם אישור תוך 16 ימי עסקים. על אף האמור, היה והסילוק יבוצע באמצעות תשלום במזומן, או באמצעות העברה בנקאית, אליהם תצורף אסמכתא המעידה על ביצוע התשלום/ההעברה, יימסר לכם אישור בדבר סילוק ההלוואה תוך שני ימי עסקים ממועד מסירת האסמכתא.**
- **אין לראות בהסברים לעיל כיעוץ או הכוונה ללקוח**

הנדון: בקשה לסילוק מוקדם

ביום _____ שולם סך של _____ לזכות תיק ההלוואה שמספרו מפורט מטה / בכוננתנו להפקיד/להעביר כספים לזכות תיק ההלוואה שמספרו מפורט מטה * (מחק את המיותר).

הנני/נו מבקש/ים בזה לבצע סילוק מוקדם לפי המפורט להלן:

מספר תיק	שם התיק	אופן הסילוק
		<input type="checkbox"/> מלא <input type="checkbox"/> חלקי <small>(סמן ✓ לפי העניין)</small>

כאשר התיק אינו מסולק במלואו, יש למלא חלק זה			
מספר הלוואה לסילוק	אופן הסילוק*	קיצור תקופה**	הקטנת החזר חודשי**
	מלא / חלקי		
	מלא / חלקי		
	מלא / חלקי		
	מלא / חלקי		
	מלא / חלקי		

* סמן בעיגול את הבחירה הרצויה

**סמן ✓ לפי העניין

אני/נו הח"מ, לאחר שסולק / יסולק תיק הלוואה שפרטיו לעיל, בפרעון מוקדם מלא, מבקש/ים בזה לפעול כדלקמן: (סמן)

✓ לפי העניין

לשלוח את הבקשה לביטול רישום משכנתא/משכון שנרשמו להבטחת ההלוואה הנ"ל ישירות ללשכת רישום המקרקעין/רשם המשכונות ב _____.

לשלוח את הבקשה לביטול רישום משכנתא/משכון/ביטול רישום הערת אזהרה כאמור, לפי הכתובת: _____ לצורך הגשתה לרשם בעצמי/נו. אני/אנו מאשר/ים כי הוסבר לי/לנו כי מחיקת הערת אזהרה כרוכה בתשלום אגרה בסך של _____ ש"ח, אותה עלינו לשלם ללשכת רישום המקרקעין.

הנני/הננו מסכים/מסכימים כי בגין מחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתכם בקשר עם הנכס המשועבד לטובתכם להבטחת ההלוואה, תגבו ממני/מאיתנו את סכום האגרה המחוייבת בגין המחיקה בסך של _____ ש"ח.

הננו מאשרים כי הובהרו לנו משמעויות הסילוק המוקדם וכי נמסר לנו דף המידע המצ"ב המפרט את העמלות הכרוכות בסילוק המוקדם.

במידה וטופס זה לא מולא, יפעל הבנק לפי שיקול דעתו, בכפוף להוראות בנק ישראל וצו הבנקאות.

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	חתימה