



דף הסבר - עמלות פירעון מוקדם

לווים נכבדים,

נגיד בנק ישראל קבע **בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב - 2002** (להלן: "**צו הבנקאות**") נוסחה לחישוב עמלת פירעון מוקדם המביאה לידי ביטוי חלק מההפסד הכלכלי שנגרם לחברה בעקבות הפירעון המוקדם של הלוואה, הנעשה על ידי הלקוח, לפני מועד הפירעון המוסכם בין הלקוח לחברה. לגבי רוכשי דירות שקיבלו את הלוואותם בתקופה שבין 16.11.1981 לבין 10.7.1989, חישוב עמלות הפירעון המוקדם נעשה גם על פי חוק הבנקאות (עמלת פירעון מוקדם) (הוראת שעה, התשנ"ג-1993). להלן פירוט רכיבי עמלת הפירעון 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 60 ש"ח.

המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מזמן לזמן.

2. עמלת אי הודעה מוקדמת

עמלה בגובה 0.1% מהסכום הנפרע, כפיצוי על ההפסד שנגרם לחברה בגלל חוסר יכולתה למחזר בזמן את הכספים שנפרעו (במקרה זה תאלץ החברה להשקיע את הכסף לטווח קצר ובתנאים נחותים מאשר שיעור הריבית בהלוואה). רכיב זה מתבטל, אם הלווים נותנים לחברה 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 במשרדי החברה הממוקמים ברחוב ז'בוטינסקי 23, רמת גן.
2. במשלוחה בדואר לז'בוטינסקי 23, רמת גן, ורואים את ההודעה המוקדמת כנמסרה ביום שנתקבלה בחברה, ובדואר רשום - 5 ימים לאחר תאריך המשלוח.
3. באמצעות דואר אלקטרוני שיימסר ללווה בזמן חתימתו על הסכם הלוואה.

עמלה זו לא תיגבה במקרה בו ממוחזרת ההלוואה באמצעות החברה, דהיינו במקרה בו מעמידה החברה הלוואה חלופית לצורך הפירעון המוקדם של ההלוואה הנפרעת, וכן בפירעון מוקדם המבוצע במקרה של פטירת הלווה.

3. עמלת היוון

העמלה נגבית בגין ההפסד שנגרם לחברה כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית בהלוואה במועד הפירעון המוקדם לבין **הריבית הממוצעת**², במועד הפירעון המוקדם או כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה לבין שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם, לפי הנמוך מבניהם (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 הפירעון המוקדם נמוך משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם, תיגבה עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים,

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

² "ריבית ממוצעת" - הריבית האחרונה הידועה, שפרסם המפקח על הבנקים, ב- 10 לחודש או בכל מועד אחר שייקבע על ידי 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 ולמגזרים שונים של הלוואות.

כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם. עמלה זו תחושב בהתאם לנוסחה הקבועה בצו הבנקאות.

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

3.3 החברה תגבה בפועל את העמלה הנמוכה מבין העמלה האמורה בפסקת משנה 3.1 והעמלה האמורה בפסקת משנה 3.2 לעיל.

3.4 יש להפחית מהסכום שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:

- 20% אם מבצעים פירעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מחמש שנים מיום מתן ההלוואה.

- 30% אם מבצעים פירעון מוקדם בתום חמש שנים או יותר מיום מתן ההלוואה.

3.5 חוק הבנקאות (עמלת פירעון 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 ההפחותות בהתאם לסעיף 3.4 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 המתניח לריבית העולה על 10% תינתן הנחה בגובה שליש. על סכום זה יחושבו ההפחותות בהתאם לסעיף 3.4 לעיל.

3.6 נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב העמלה האמורה בסעי' 3.1 ו 3.2 - לעיל, על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנותרה עד יום הפירעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה של הלוואות בריבית משתנה, כמפורט להלן - לתקופה שנותרה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש. 3.7 היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפירעון 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 המהווה לפי סעיף 3.1 או 3.2 לעיל, לפי העניין, תקוּזז 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.

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

3.2 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).

3.3 נעשה הפירעון המוקדם ביום שינוי הריבית - תיגבה עמלה תפעולית בלבד (סעי' 1 לעיל) - (לדוגמא, הלוואה בריבית משתנה כל שנה / משתנה כל שנתיים, כאשר הפירעון הינו ביום שינוי הריבית).

3.4 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 הפירעון. עמלה זו נגבית רק כאשר הפירעון הוא בין

ה 1 - ל 15 - בחודש לפני הצהריים. לעומת זאת, כאשר הפירעון מתבצע במחצית השנייה של החודש, דהיינו מה 16 - ועד ל 31 - בחודש לפני הצהריים, הלווים פטורים מתשלום זה, אולם יש לציין כי הפירעון המוקדם מבוסס על המדד הידוע.

6. הלוואות במט"ח

בהלוואות במט"ח, נוסף על העמלות המפורטות בסעי' 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 הנ"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. פירעון מוקדם חלקי

- 7.1. בפירעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים מסוימים (כגון: קיצור תקופת ההלוואה על ידי פירעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאית החברה לחשב את העמלה (על פי הנוסחה) בגין ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפירעונים הוקדם.
- 7.2. בפירעון מוקדם חלקי, במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, תחשב החברה את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של ההלוואה אשר נפרע בפירעון מוקדם.
- 7.3. מבלי לפגוע באמור לעיל, אם יבוצע פירעון מוקדם חלקי, תתקצר תקופת ההלוואה. עם זאת, הלווה יהיה רשאי לפנות בכתב לחברה בתוך 10 ימים ממועד ביצוע הפירעון המוקדם החלקי כאמור, ולבקש כי תקופת ההלוואה לא תתקצר, אלא יוקטנו התשלומים החודשיים, באופן יחסי לאור הפירעון המוקדם החלקי כאמור, וזאת עד תום תקופת ההלוואה.

8. מתן אישור לסילוק ההלוואה על ידי החברה

- 8.1. לאחר ביצוע פירעון מלא של ההלוואה, תמסור החברה ללווה אישור סילוק בו ייכתב כי הלווה פרע את מלוא ההלוואה, ואם הנכס המשועבד אינו משועבד לטובת החברה להבטחת הלוואות אחרות שטרם נפרעו, תציין החברה באישור כי אין לה אינטרס בנכס ששועבד לטובתה להבטחת ההלוואה וכי החברה מחויבת לבטל את השעבודים בגין ההלוואה תוך פרקי הזמן המפורטים בסעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א - 1981.
- 8.2. תנאי עמלת הפירעון 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. החברה תגבה את השיעורים והסכומים המרביים של עמלת הפירעון 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.
- 8.3. נבהיר כי האמור לעיל הינו מידע אשר נועד למתן פרטים בדבר עמלת הפירעון המוקדם ודרך חישובה ואולם, החברה אינה ולא תהיה אחראית בכל דרך שהיא לשקילת הכדאיות לביצוע פירעון מוקדם בהלוואה, ולרבות לעניין מועד ביצוע הפירעון המוקדם, סכומו ובחירת ההלוואה בה ייזקף סכום הפירעון המוקדם, שהינם באחריות הבלעדית של הלווה. לפרטים נוספים ובירורים בנושא עמלת פירעון מוקדם ניתן לפנות למנורה משכנתאות למייל ו/או לטלפון שיימסרו בעט חתימה על הסכם הלוואה.

9. לנוחותך, דוגמא להמחשת פירעון מוקדם בגין הלוואות דיור (להמחשה בלבד):

סכום ההלוואה – 100,000 ₪; שיעור הריבית על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם – 6.5%; תקופת ההלוואה – 20 שנים.

עמלת הייון (בש"ח)			עמלת תפעולית (בש"ח) בתום 4 שנים ממתן ההלוואה	עמלת הייון (בש"ח)			שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד העמלת ההלוואה**/ במועד שיעור הריבית האחרון***	שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד הפירעון המוקדם	סוג ההלוואה
בתום 10 שנים ממתן ההלוואה	בתום 4 שנים ממתן ההלוואה	בתום שנתיים ממתן ההלוואה		בתום שנתיים 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	-----	1,710.46	6,390.08	7%	4%	משתנה כל חמש שנים
65.66	88.86	94.79	60	-----	689.64	2,612.25	5%		

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

**בהתייחס להלוואה בריבית קבועה.

***בהתייחס להלוואה בריבית משתנה כל חמש שנים.

הבהרות ביחס לדוגמאות:

הדוגמאות מתייחסות לפירעון מוקדם של מלוא סכום יתרת ההלוואה המבוצע במחצית השנייה של החודש.

העמלה התפעולית אינה משתנה בהתאם למועד פרעון ההלוואה.

הסכומים המפורטים לעיל ביחס לעמלת הייון ועמלת אי-הודעה מוקדמת מחושבים על יתרת הקרן הלא צמודה. בעת הפרעון יחושב סכום על

סכום הקרן הנפרע בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת ריבית שנצברו עד יום הפרעון המוקדם.

פרעון במחצית הראשונה של החודש יכלול גם עמלת מדד ממוצע.