

תשלום עבור פירעון מוקדם של הלוואה לדיור

דף הסבר

הקדמה

על פי סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, רשאי מי שקיבל מתאגיד בנקאי הלוואה לשם רכישת דירת מגורים או במישכון דירת מגורים (להלן: "הלוואות לדיור"), לפרוע אותה לפני מועד הפירעון שנקבע בעת מתן ההלוואה. לפי סעיף זה, התאגיד הבנקאי רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של הלוואה לדיור בתשלום. גובה התשלום שרשאי הבנק לגבות נקבע על-ידי הנגיד באמצעות "צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור)", התשס"ב-2002" (להלן: "הצו"). התשלום נועד, בין היתר, לצמצם את הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, ככל שנגרם, כתוצאה מהחזר ההלוואה לפני מועד הפירעון שהוסכם בינו לבין הלקוח.

פירעון מוקדם של הלוואה עלול לגרום לבנק נזק כלכלי, בין היתר בשל פערי ריבית הנוצרים במקרים בהם שיעורי הריבית הממוצעים בשוק המשכנתאות נמוכים משיעור הריבית שנקבע בהלוואה הנפרעת. ככל שהריבית הממוצעת בשוק נמוכה מהריבית בהלוואה, כך הנזק לבנק כתוצאה מהפירעון המוקדם גדל, והתשלום שניתן לגבות בגין פערי הריבית גדל בהתאם.

סוגיית התשלום בגין פערי ריבית מתעוררת, בין היתר, מכיוון שהבנק אינו זכאי ואינו יכול לפרוע בפירעון מוקדם את הפיקדונות ואגרות החוב אשר משמשים אותו כמקור למתן ההלוואה הנפרעת. על אף הפירעון המוקדם של ההלוואה, המקורות להלוואה ימשיכו להתקיים כסדרם, והבנק ימשיך לשלם עבורם את הריבית שנקבעה בהם ללא שינוי. סיטואציה אחת (מיני רבות), בה בא לידי ביטוי הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, היא בשעה שהבנק מלווה ללווה חדש את כספי ההלוואה שנפרעה בפירעון מוקדם בתנאי השוק החדשים. בהלוואה החדשה הבנק עשוי לקבל ריבית נמוכה יותר מאשר זו שקיבל בהלוואה שנפרעה בפירעון מוקדם. שיעור הריבית בהלוואה החדשה יכול אף להיות נמוך משיעור הריבית שהבנק עצמו משלם עבור מקורותיו. פקודת הבנקאות פותרת בעיה זו בחלקה. הפקודה מאפשרת הקטנה של הנזק הכלכלי שנגרם לבנקים בעקבות פירעונות מוקדמים של הלוואות, בקביעתה כי הבנק רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של הלוואה בתשלום. בהתאם לפקודה, קבע נגיד בנק ישראל בצו נוסחה לחישוב התשלום המקסימלי שבנק רשאי להתנות בו פירעון מוקדם של הלוואה בגין פערי הריבית. בנוסף, קבע הנגיד את הגובה המקסימלי של העמלות האחרות שבנק רשאי לגבות בגין פירעון מוקדם של הלוואה, כמפורט להלן (יצוין כי כל העמלות שיפורטו בדף הסבר זה הן העמלות **המקסימליות** שהבנק רשאי לגבות).

א. עמלות פירעון מוקדם שבנק רשאי לגבות בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה

1. **עמלה תפעולית:** תשלום חד פעמי שלא יעלה על 60 ₪ (נכון לינואר 2015), בגין העלות התפעולית של ביצוע הפירעון המוקדם. המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מעת לעת על פי השינויים במדד המחירים לצרכן.
2. **עמלת אי הודעה מוקדמת:** תשלום שלא יעלה על 0.1% מהסכום הנפרע, שנועד לפצות את הבנק כאשר הפירעון המוקדם נעשה על-ידי הלקוח ללא הודעה מוקדמת. **הלקוח יכול להימנע מתשלום זה אם ייתן לבנק הודעה מוקדמת על כוונתו לבצע פירעון מוקדם במועד מסוים, לפחות 10 ימים לפני מועד הפירעון המוקדם אולם לא יותר מ-45 יום לפני המועד שקבע הלקוח לביצוע הפירעון המוקדם.** בכל מקרה, אם הבנק נתן ללקוח המבצע את הפירעון המוקדם הלוואה חדשה לצורך הפירעון המוקדם, הבנק לא יגבה תשלום זה לגבי סכום ההלוואה החדשה שנתן. כמו כן, הבנק לא יגבה תשלום זה אם הלווה נפטר.
 - אם הלקוח ימסור לבנק הודעה מוקדמת אך לא יפעל לפיה, לא יתיחשב לצורך חישוב תשלום זה הודעה מוקדמת נוספת שיתן הלקוח לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה, במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה.
 - הלקוח יכול להעביר לבנק את ההודעה המוקדמת באחת הדרכים הבאות:
 - א. למסור הודעה בכתב בסניף הבנק
 - ב. לשלוח לבנק הודעה בדואר (במקרה זה, יראו כמועד מתן ההודעה את מועד קבלת ההודעה בבנק, ובדואר רשום - שלושה ימים לאחר תאריך המשלוח)
 - ג. להעביר הודעה באמצעות פקסימיליה
 - ד. להעביר הודעה באמצעי תקשורת אחר שהבנק הציע, לפי בקשת הלקוח
3. **עמלת פערי ריבית:** תשלום שנועד לפצות את הבנק על נזק שנגרם לו כאשר הפירעון המוקדם של הלוואה מתבצע לאחר ירידת ריביות בשוק המשכנתאות. גובה התשלום שהבנק רשאי לגבות, תלוי בפער בין שיעורי הריבית בעת מתן ההלוואה או במועד עדכון הריבית האחרון (המאוחר מביניהם) לבין שיעורי הריבית הממוצעת בשוק המשכנתאות בעת הפירעון המוקדם. **בפירעון מוקדם של הלוואות עם שיעור ריבית משתנה אשר אינו ידוע בעת קבלת הלוואה (להלן: "הלוואות בריבית משתנה"), אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (דהיינו מתרחשים במרווחים של שנה או פחות משנה), תשלום זה לא ייגבה.**

גובה התשלום שהבנק רשאי לגבות בגין עמלה זו נקבע באופן הבא:

13) אם שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם – העמלה לא תעלה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית התקופתית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם.

23) על אף האמור בסעיף 13) לעיל, אם שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה היה נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה – העמלה לא תעלה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאוחר מביניהם).

הבנק רשאי לגבות עמלה כמתואר בסעיף 13) לעיל או כמתואר בסעיף 23) לעיל, ככל שקיימת, לפי הנמוכה מביניהן.

הבהרות:

ריבית ממוצעת: לצורך החישוב שתואר לעיל, ייעשה שימוש בשיעורי ריבית ממוצעים שמפרסם המפקח על הבנקים. המפקח מפרסם באופן שוטף את שיעורי הריבית הממוצעים בשוק המשכנתאות, אותם הוא מציג בהתאם למשך ההלוואות ובהתאם למגזרים השונים של ההלוואות. שיעור הריבית הממוצעת בו ייעשה שימוש לצורך החישוב יהיה השיעור האחרון הידוע שפרסם המפקח למועד הרלוונטי, ואשר מתאים לתקופה 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. 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.

פירעון מוקדם של חלק מההלוואה: במקרה של פירעון מוקדם חלקי, יחושב גובה עמלת פערי ריבית אותה רשאי הבנק לגבות, בהתאם לגובה התשלומים שמועד פירעונם הוקדם או כחלק היחסי של העמלה בשל פירעון מלא של ההלוואה.

פירעון מוקדם של הלוואות בריבית משתנה: בהלוואות אלה, יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, תיחשב לצורך החישוב שתואר לעיל כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם.

קיצוץ: היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם, ייערך חישוב כאמור בסעיף 13), ויתרת הסכום המהוון תקוזז מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד ממוצע שתוצג בהמשך, עד לביטולן המוחלט. על אף האמור, לעניין סעיף 23) – היה שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאוחר מביניהם) נמוך משיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם או שווה לו, ייערך חישוב כאמור בסעיף 23) ויתרת הסכום המהוון תקוזז מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד ממוצע שתוצג בהמשך, עד לביטולן המוחלט.

הצו קובע שיעורי הפחתות מגובה העמלה שהבנקים רשאים לגבות מהלקוחות כעמלת פערי ריבית, בהתאם לטבלה הבאה:

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%

כאמור לעיל, הצו קובע רק את התשלומים המקסימליים שתאגיד בנקאי רשאי להתנות בהם פירעון מוקדם של הלוואה. בהתאם לכך, תיתכנה הפחתות נוספות בגובה התשלום בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, בהתאם להסכם ההלוואה הספציפי בין הלקוח לבין הבנק שנתן לו את ההלוואה.

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, 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; "עמיגור" – ניהול נכסים בע"מ; "ח.ל.ד." – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח תקווה בע"מ; "עמידר" – החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ

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

הריבית החלה על ההלוואה הנפרעת (בהתאם לסעיף 13(1)) או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (בהתאם לסעיף 3(2))					ריבית ממוצעת במועד הפירעון המוקדם	מס' חודשים 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

הנחות והבהרות ביחס לדוגמאות: שיעורי הריבית נתונים במונחים שנתיים. החזרי ההלוואה מתבצעים בכל חודש. תנאי ההלוואה אינם כוללים הצמדה למדד או לשער מט"ח.

הערה: בהלוואות בריבית משתנה, אם נעשה הפירעון המוקדם ביום שינוי הריבית, הבנק לא יגבה מהלקוח עמלות פירעון מוקדם, למעט העמלה התפעולית (סעיף 1 לעיל).

ב. עמלות נוספות שבנק רשאי לגבות בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה

עמלת מדד ממוצע: הבנק רשאי לגבות תשלום זה בהלוואות צמודות למדד, אם הפירעון המוקדם נעשה בין ה-1 לבין ה-15 בחודש. אם הפירעון המוקדם נעשה בין ה-16 בחודש לבין סוף החודש, הבנק לא יגבה תשלום זה. התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין עמלה זו הוא בגובה מכפלת הסכום הנפרע במחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם. תשלום זה מהווה פיצוי חלקי של הבנק על תקופה בה ההלוואה התנהלה, אך לא נעשתה הצמדה שלה למדד.

עמלת הפרשי שער: הבנק רשאי לגבות תשלום זה בהלוואות נקובות במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ. התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין עמלה זו יחושב בהתאם להפרש בין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם לבין שער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. הלקוח יכול להימנע מתשלום זה אם יודיע לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם לפחות שני ימי עסקים לפני ביצוע הפירעון. יום עסקים מוגדר לצורך סעיף זה כיום שבו התקיים מסחר במטבע חוץ, הן בארץ והן בחוץ לארץ. הבנק יבהיר ללקוח את המשמעות המעשית של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום העמלה לפי סעיף זה.

ג. הוראות והבהרות נוספות

פירעון מוקדם של הלוואות מוכוונות²: בהלוואות מסוג זה, הבנק לא יתנה פירעון מוקדם של הלוואה בתשלום עמלה כלשהי.

פירעון מוקדם של הלוואות שניתנו בין 16.11.1981 לבין 10.7.1989: בהלוואות אלה חישוב התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין הפירעון המוקדם נעשה גם על פי "חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה), תשנ"ג-1993".

פירעון מוקדם של הלוואה בעת ביצוע משכנתה או מימוש משכון: סעיף 1א9 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), תשמ"א-1981 קובע הגבלות לעניין גביית עמלת פירעון מוקדם של הלוואה לדיוור בעת ביצוע משכנתה על דירה יחידה המשמשת למגורים של יחיד, או בעת מימוש משכון על זכויות לגבי דירת מגורים כאמור. לפי סעיף זה, הבנק לא יגבה עמלת פירעון מוקדם אם המשכנתה או המשכון האמורים נרשמו להבטחת הלוואה לדיוור. זאת, למעט המקרים בהם מתקיים אחד מאלה:

- א. התמורה שהתקבלה בעד מכירת דירת המגורים עולה על 2.5 מיליון ₪ (סכום זה צמוד למדד).
 - ב. התמורה שהתקבלה בעד מכירת דירת המגורים עולה על מלוא חוב ההלוואה ואינה עולה על 2.5 מיליון ₪, ובלבד שסכום עמלת הפירעון המוקדם לא יעלה על ההפרש שבין התמורה למלוא חוב ההלוואה.
- במקרים אלה, כללי הבנקאות (שירות ללקוח) (עמלת פירעון מוקדם של הלוואות לדיוור) התשע"ב-2012 מגדירים את אופן חישוב העמלה ביחס לסעיף 1א9 לחוק.

² להסבר לגבי הלוואה מוכוונת – ראה הערת שוליים 1.

בכפוף לאמור עד כה, להלן ריכוז עיקרי המידע אודות מרכיבי התשלום אותם רשאי הבנק לגבות בעת פירעון מוקדם של הלוואות לדיור (הטבלה אינה עוסקת במקרים הכלולים בחלק ג' של דף הסבר זה):

עמלה תפעולית	עמלת אי הודעה מוקדמת	עמלת פערי ריבית	עמלת מדד ממוצע	עמלת הפרשי שער
כל סוגי הלוואות	כל סוגי הלוואות	כל הלוואות מלבד הלוואות בריבית משתנה אשר מועדי שינוי הריבית בהן אינם ידועים מראש או מתרחשים במרווחים של שנה או פחות משנה	הלוואות צמודות מדד	הלוואות נקובות במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ
תנאים הכרחיים לגביית העמלה	הבנק רשאי לגבותה ללא תנאים	הריבית הממוצעת בעת הפירעון המוקדם נמוכה מהריבית* בעת מתן הלוואה או בעת עדכון הריבית האחרון (המאוחר מביניהם)	הפירעון המוקדם נעשה בין ה-1 ל-15 בחודש	הלקוח לא נתן הודעה מוקדמת לפחות 2 ימי עסקים לפני מועד הפירעון המוקדם

* הריבית הממוצעת או הריבית התקופתית שנקבעה בהלוואה, כמפורט בסעיפים 1(1) ו-2(3) בחלק א' של דף הסבר זה.

בעת בקשת ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, יקבל הלקוח דף הסבר מהבנק, שיכלול בין היתר את כל סוגי עמלות הפירעון המוקדם שיגבה הבנק מהלקוח וסכומן, ככל שניתן לדעת מראש סכום זה, כולל שיעורי ההפחתות וסכומן לפי הצו ולפי הסכם הלוואה. הדף יכלול מידע בדבר אפשרות הלקוח לתת לבנק הודעה מוקדמת של עשרה ימים לפני מועד פירעון הלוואה, את השלכות של אי מתן הודעה מוקדמת ואת פרטי יצירת הקשר עם הבנק לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדרכים העומדות לרשות הלקוח. בהלוואה במטבע חוץ, יכלול דף ההסבר הבהרה בדבר המשמעות המעשית של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום עמלת הפרשי שער.

בנוסף, תוך 60 ימים ממועד ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, ימסור הבנק ללקוח דף הסבר המפרט את מרכיבי עמלות הפירעון המוקדם שגבה מהלקוח וסכומן, כולל שיעורי ההפחתות בפועל וסכומן לפי הצו ולפי הסכם הלוואה. בהלוואה במטבע חוץ, יכלול דף ההסבר גם את יתרת חובו של הלקוח לבנק בשל עמלת הפרשי שער, ככל שנוצרה יתרת חוב כזו, ואת משמעויותיו של אי פירעון במועד של יתרת החוב האמורה.

לתשומת לבך: זהו דף הסבר בלבד. במקרה של סתירה בין דף ההסבר לבין חוקים, צווים, כללים או כל הוראת שעה בנושא, יקבע נוסח החוק, הצו, הכלל או הוראת השעה, כפי שיהיו בתוקף במועד הרלוונטי.

הודעה מוקדמת לבנק על כוונה לבצע פירעון מוקדם כמצוין בסעיף 2 לעיל תינתן באחת הדרכים:

- א. מסירה אישית בסניף הבנק בו מתנהלת הלוואתכם.
- ב. בפקס למספר 03-5191001.
- ג. בדואר ישראל לכתובת: בנק אגוד לישראל בע"מ – מרכז שירות משכנתאות, רח' אחד העם 9 תל אביב 65251.
- ד. בדוא"ל ל- msc@ubi.co.il