דף מידע ללווה

עמלת פרעון מוקדם בהלוואות לדיור

לווה נכבד,

מצ"ב הסבר מפורט בנושא פירעון מוקדם של הלוואה לדיור.
המידע האמור בו יסייע לך להחליט האם לבצע פירעון מוקדם, מתי כדאי לבצע אותו, באילו עמלות כרוך הפירעון וכיצד ניתן לחסוך אותן.

כללי

1. ככלל, הנך רשאי לפרוע את יתרת ההלוואה או חלקה, לפני תום תקופת ההלוואה, ובתנאי שסכום הפירעון המוקדם לא יפחת מעשרה אחוזים מהסכום המקורי של ההלוואה או מעשרה אחוזים מיתרת ההלוואה בצרוף הריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל, לפי הגבוה.
2. לאחר ביצוע סילוק מוקדם חלקי של מסלול או חלק מחלקי ההלוואה, לפי העניין, אתה יכול לפנות אל הבנק בדואר, בטלפון 2401* או בפקס 03-7140795, ולבקש כי יוקטן התשלום החודשי של יתרת ההלוואה שלא סולקה. לא פנית, התשלום החודשי יישאר כשהיה ותקופת ההלוואה תקוצר. לתשומת ליבכם - לאחר ביצוע סילוק חלקי, במקרים בהם מתקצרת התקופה, לצורך חישוב עמלת פירעון מוקדם לגבי יתרת ההלוואה, הבנק מעדכן את תקופת ההלוואה, אחת לחודש במועד הפרעון החודשי, וללא קשר למספר הפירעונות המוקדמים שנעשו באותו החודש, ככל שנעשו.
3. פירעון מוקדם של הלוואה מכוונת (הלוואה שניתנה על פי תעודת זכאות של משרד השיכון והבינוי) אינו מותנה בתשלום עמלת פירעון מוקדם כלשהי.
4. פירעון מוקדם של הלוואה לדיור (למעט הלוואה מכוונת כאמור לעיל), מותנה בתשלום עמלת פירעון מוקדם - כמפורט בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב - 2002 (להלן: "**הצו**"), אשר עיקריו מפורטים בדף הסבר זה.

סוגי עמלות הפירעון מוקדם וסכומן

1. **עמלה תפעולית:** כיום עומד שיעור העמלה על 60 ש"ח. במקרה של פירעון מוקדם בערוצים ישירים (אינטרנט/דיגיטל) תינתן הטבה מסכום העמלה התפעולית כך שתשולם עמלה מופחתת. שיעורה המדויק של העמלה יקבע לפי תעריפון הבנק במועד הפירעון ובהתאם לדרך הפירעון. עמלה תפעולית תגבה פעם אחת בגין פירעון מוקדם של הלוואה, על מסלוליה, באותו מועד מסוים.

2. **עמלת אי הודעה מוקדמת:** 0.1% מהסכום הנפרע.

- לתשומת ליבך - עמלה זו לא תגבה אם תינתן הודעה מוקדמת בכתב על הפירעון הצפוי באחת מהדרכים הבאות: בסניף הבנק, בדואר לכתובת רחוב הנגב 11, ת.ד. 36002 תל אביב, 61360, בפקס למספר 03-7140795, במוקד הטלפוני שמספרו 2401* או באתר הבנק. במקרה של משלוח בדואר, מועד קבלת ההודעה יהיה המועד בו ההודעה הגיעה אל הבנק, ובמשלוח בדואר רשום - 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.
על ההודעה להינתן בין היום ה-10 ליום ה- 45 שלפני מועד הפירעון המבוקש ועליה לכלול את מועד הפירעון הצפוי.
לווה שמסר הודעה מוקדמת ולא ביצע פירעון מוקדם, לא יזכה בהטבה של אי גביית עמלה בגין מתן הודעה מוקדמת, בעת פרעון מוקדם שיבוצע במהלך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה, והעמלה תיגבה בכל מיקרה.
לא תחול עמלת אי הודעה מוקדמת אם הנך מבצע בבנק הפועלים הלוואה חדשה לפירעון ההלוואה הקיימת בבנק.
במקרה של חו"ח פטירה לא תגבה עמלה זו.

3. **עמלת מדד ממוצע:**

בסילוק מוקדם של הלוואה צמודת מדד שיבוצע בין ה- 1 ל- 15 בחודש - עמלה בשיעור מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב - 12 המדדים האחרונים מוכפל בסכום הנפרע.

- שים לב ניתן לחסוך עמלה זו אם הסילוק יבוצע בין ה- 16 לחודש ועד סוף החודש. יחד עם זאת ב-15 לחודש מתעדכנת יתרת הלוואות צמודות מדד בהתאם לירידת או עליית המדד. לפיכך עליך לשקול האם כדאי לדחות את הסילוק לאחר פרסום המדד או להקדים אותו לפני מועד סילוק המדד.

4. **עמלת הפסד כלכלי (עמלת היוון):**

נגבית במקרה בו, במועד הפרעון המוקדם, שעור הריבית הממוצעת (*) נמוך משעור הריבית החלה על ההלוואה במועד הפירעון או משיעור הריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה, לפי הנמוך מביניהם. כיום הריבית הממוצעת מפורסמת בד"כ בכל 10 לחודש, ושינויה משפיע על גובה העמלה. חישוב העמלה מבוצע לפי כללי היוון ונוסחה שנקבעה על ידי המפקח על הבנקים ופורסמה בצו.

בהלוואה בריבית קבועה: מחשבים את התשלומים העתידיים עד תום תקופת ההלוואה. וכן, אחוז הריבית הממוצעת הנו זה המתאים ליתרת תקופת ההלוואה.
העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:
- התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה;
- לבין אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית ההלוואה או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, הנמוכה מביניהן;

(*) הריבית האחרונה שפרסם המפקח על הבנקים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של ההלוואות, שאינן מוכוונות, שניתנו על ידי הבנקים.

בהלוואה בריבית משתנה: יראו לצורך חישוב העמלה את יתרת הקרן המשוערכת במועד שבו חל או יכול היה לחול שעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלוואה חפץ לפרוע.
העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:

- התשלומים העתידיים שהלוואה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה;
- לבין אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית ההלוואה (כלומר הריבית שנקבעה בהתאם למנגנון לקביעת הריבית שנקבע בחוזה ההלוואה, במועד השינוי האחרון) או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, או מועד שינוי הריבית האחרון, לפי העניין, הנמוכה מביניהן;

יתכן שיופחת מסכום העמלה שהתקבל סכום בשיעור המפורט בטבלה שלהלן, זאת בהתייחס למספר השנים שחלפו ממועד העמדת ההלוואה.

בכל מקרה לא תגבה עמלת הפסד כלכלי בהלוואה בריבית משתנה בה מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (כל 10 חודשים, 6 חודשים, 3 חודשים וכו') או אם הפירעון נעשה במועד שינוי הריבית. אם הפירעון המוקדם נעשה במועד שינוי הריבית, תגבה עמלה תפעולית בלבד.

- ככל שההלוואה משולמת זמן רב יותר עמלת הפסד כלכלי פוחתת כדלקמן:
  - מומלץ לבדוק אם הנך קרוב למועד שינוי בשיעור ההנחה המגיעה ולתכנן את מועד הפירעון בהתאם.

מספר השנים שחלפו מאז מתן ההלוואה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים
הלוואה מכספי בנק שניתנה בנוסף להלוואת מכוונת	-	**10%**	**20%**	**30%**	**40%**	**40%**
הלוואה מכספי בנק שניתנה בנוסף להלוואת מכוונת	-	-	-	**20%**	**20%**	**30%**

במקרה שנוצר פער לטובת הלווה, כלומר הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוהה מריבית ההלוואה, או גבוהה מהריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, לפי הגבוהה מבניהן, יוקטנו בהתאם יתר העמלות עד כדי ביטולן המוחלט.

מובהר כי לצורך חישוב עמלת הפסד כלכלי (עמלת היוון) בלבד, יש להתייחס לכל מסלול הלוואה שמופיע בחוזה ההלוואה כאל הלוואה עצמאית. אם וככל שהועמדו מכוח חוזה ההלוואה מסלולי הלוואה הנבדלים זה מזה בתנאיהם ו/או במועדיהם ו/או בסכומם, כל אחד ממסלולי ההלוואה מהווה לצורך חישוב עמלת היוון הלוואה עצמאית ונפרדת. ככל שיש יתרות היוון שליליות בגין פירעון מוקדם של מסלול הלוואה אחד, לא ניתן לקזזן כנגד הפרשי היוון חיוביים כתוצאה מפירעון מוקדם של מסלול הלוואה אחר.

5. **עמלת הפרשי שער:**

בהלוואות צמודות למט"ח ובהלוואות במט"ח, אם נתן הלווה הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים, נגבית עמלה בגובה ההפרש שבין שער המט"ח, ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם, לבין השער כעבור שני ימי עסקים. לעניין עמלה זו, יראו כיום עסקים כל יום שבו נערך מסחר במטבע חוץ הן בארץ והן בחוץ לארץ.

ניתן לחסוך את עמלת הפרשי שער, אם הלווה ייתן לבנק הודעה מוקדמת בכתב בת שני ימי עסקים מראש לפחות, הכוללת תאריך וסכום הפירעון.

הלוואות בריבית משתנה:

בהלוואות הנושאות ריבית משתנה, וכן במשכנתא חצי קבועה, אם הפירעון יהיה ביום שינוי הריבית, תגבה עמלה תפעולית בלבד ולא ייגבו רכיבי העמלה האחרים.

הלוואת גישור - פירעון מוקדם במסלול הלוואה הכולל דחיית תשלומים עד לתום תקופת ההלוואה

האמור להלן מתייחס למסלולי הלוואה בהם קיימת דחיית תשלומים של קרן ההלוואה בלבד (והפרשי הצמדה על הקרן בהלוואה צמודה) או של קרן וריבית ההלוואה (והפרשי הצמדה בהלוואה צמודה).
בעת פירעון מוקדם של הלוואת גישור במסלול קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן :
כאשר תקופת ההלוואה הינה עד (כולל) 36 חודשים, הלווה יהיה פטור מעמלת הפסד כלכלי. כאשר תקופת הלוואה ארוכה מ- 36 חודשים, הלווה יידרש לשלם עמלת הפסד כלכלי.
בנוסף, בכל הלוואת גישור במסלול זה, הלווה יידרש לשלם עמלה תפעולית ועמלה בגין אי הודעה מוקדמת (אלא אם ניתנה הודעה מוקדמת כמפורט לעיל). אם ההלוואה תפרע בין ה- 1 ל- 15 בחודש, הלווה יידרש לשלם גם עמלת מדד ממוצע.
בעת פירעון מוקדם של הלוואת גישור במסלול קבועה לא צמודה למדד המחירים לצרכן:
כאשר תקופת ההלוואה הינה עד (כולל) 36 חודשים, הלווה יהיה פטור מעמלת הפסד כלכלי. כאשר תקופת הלוואה ארוכה מ- 36 חודשים, הלווה יידרש לשלם עמלת הפסד כלכלי.
בנוסף, בכל הלוואת גישור במסלול זה הלווה יידרש לשלם עמלה תפעולית ועמלה בגין אי הודעה מוקדמת (אלא אם ניתנה הודעה מוקדמת כמפורט לעיל).
בעת פרעון הלוואת גישור לא צמודה בריבית פריים:
הלווה יידרש לשלם עמלה תפעולית ועמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת (אא"כ ניתנה הודעה כמפורט לעיל).
בעת פרעון הלוואת גישור במט"ח או הלוואת גישור שקלית צמודת מט"ח בריבית משתנה לפי ליבור:
הלווה יידרש לשלם עמלה תפעולית ועמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת ובגין הפרשי שער (אא"כ ניתנה הודעה כמפורט לעיל).

העמלות לפי סוגי הלוואות לדיור:

מסלול ההלוואה		סוגי עמלת פירעון מוקדם				
		תיפעולית	אי מתן הודעה מוקדמת 10 ימים	הפרשי היוון (הפסד כלכלי)	מדד ממוצע	הפרשי שער
שקלית, צמודת מדד מחירים לצרכן	ריבית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי	+	+	+	+	-
	ריבית משתנה משכנתא 32	+	+	+ **אם תדירות שינוי הריבית מעל שנה והפרעון לא ביום שינוי הריבית**	+	-
	ריבית משתנה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית צמודה	+	+	+ **אם תדירות שינוי הריבית מעל שנה והפרעון לא ביום שינוי הריבית**	+	-
	חצי קבועה	+	+	+ **אם הפרעון לא ביום שינוי הריבית**	+	-
שקלית לא צמודה	ריבית משתנה על בסיס פריים	+	+	-	-	-
	ריבית משתנה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שיקלית שאינה צמודה	+	+	+ **אם תדירות שינוי הריבית מעל שנה והפרעון לא ביום שינוי הריבית**	-	-
	ריבית משתנה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלת ישראל שקלית שאינה צמודה	+	+	+ **אם תדירות שינוי הריבית מעל שנה והפרעון לא ביום שינוי הריבית**	-	-
	ריבית קבועה לא צמודה למדד המחירים לצרכן - שקלי	+	+	+	-	-
הלוואה שקלית, צמודה למט"ח נושאת ריבית משתנה		+	+	-	-	+
הלוואה במט"ח נושאת ריבית משתנה		+	+	-	-	+

- אין לראות בהסברים לעיל כייעוץ או הכוונה ללקוח.
- בכל מקרה של סתירה בין האמור כאן לבין האמור בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), יחול כמובן האמור בצו, לרבות כל תיקון לצו וכל צו שיבוא במקומו, החל ממועד תחילת תוקף התיקון או החלפת הצו.