

עמלת פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדוור

מבוא

1. בסעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, נקבע כי תאגיד בנקאי חייב לאפשר פירעון מוקדם של הלוואה שניתנה לשם רכישת דירת מגורים או במישכון של דירת מגורים (להלן - הלוואה לדוור), זאת בתנאים מסויימים. בנוסף, רשאי התאגיד הבנקאי להתנות את הפירעון המוקדם בתשלום עמלה. דרך חישוב העמלה נקבעה בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002 (להלן - צו הבנקאות). במטרה להקל על מעבר לקוחות בין התאגידים הבנקאיים, להגביר את התחרות בין התאגידים הבנקאיים ולמנוע גביית עמלת פירעון מוקדם מופרזת, נקבעה הוראה זו הבאה להסדיר פירעון מוקדם של חלק מההלוואות האחרות הניתנות על-ידי תאגיד בנקאי ושהחקיקה הנ"ל אינה חלה עליהן.

תחולה

2. (א) כל סעיפי ההוראה, למעט סעיף 4(ב), יחולו על הלוואה שצו הבנקאות אינו חל עליה, שניתנה לתקופה של ששה חודשים לפחות ושסכומה המקורי אינו עולה על שווה ערך לסך שבע מאות וחמישים אלף ש"ח.
- (ב) סעיפים 4(א), 4(ב) ו-6(ב) יחולו על הלוואה שצו הבנקאות וסעיף קטן (א) לעיל אינם חלים עליה.
- (ג) האמור בהוראה זו לא יחול על הלוואה שהתאגיד הבנקאי בחר להחיל עליה את האמור בצו הבנקאות.

הגדרות

3. "הודעה מוקדמת" - הודעה בכתב שנתן לווח לתאגיד בנקאי על כוונתו לפרוע פירעון מוקדם במועד מסוים;
- "הלוואה במטבע חוץ" - הלוואה נקובה במטבע חוץ או הלוואה שסכומה צמוד למטבע חוץ;
- "הלוואה בריבית משתנה" - הלוואה ששיעור הריבית על פיה משתנה במשך תקופת ההלוואה, ושיעור הריבית המשתנה אינו ידוע בעת קבלת ההלוואה;
- "הלוואה צמודה" - הלוואה שסכומה צמוד למדד שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אחת לחודש;
- "הסכום הנפרע" - סכום הקרן הנפרע בפירעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין, לפי העניין, ובתוספת ריבית שנצברו עד יום הפירעון המוקדם;

”ריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי” - ריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי בעת הפירעון המוקדם של אותו סוג הלוואה שניתן לאותו סוג לווה לתקופה הדומה באורכה לתקופה שנתרה מיום הפירעון המוקדם ועד יום הפירעון המקורי. (ראה נספח ב').

פירעון מוקדם של הלוואה

4. (א) תאגיד בנקאי לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה לפרוע הלוואה או חלק ממנה כאמור בסעיף קטן (ד) לפני מועד פירעונה, אולם התאגיד הבנקאי רשאי להתנות את פירעונה המוקדם בתשלום עמלות כמפורט בסעיף 5 להלן.
- (ב) בהלוואה כאמור בסעיף 2(ב) תחול עמלת פירעון מוקדם על פי כללים סבירים שיבטאו את הנזק שנגרם לתאגיד הבנקאי כתוצאה מהפירעון המוקדם ושייקבעו מראש למקרים כאלה.
- (ג) נקבעה בהסכם ההלוואה עמלת פירעון מוקדם נמוכה מהאמור בהוראה זו, תחול עמלת הפירעון המוקדם כמוסכם בהסכם ההלוואה.
- (ד) התאגיד הבנקאי רשאי להתנות כי סכום הפירעון לא יפחת מ-25 אחוזים מיתרת הלוואה בצירוף הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל.

עמלת הפירעון המוקדם

5. (א) הלוואה בריבית קבועה
- בפירעון מוקדם של הלוואה בריבית קבועה, רשאי תאגיד בנקאי להתנות את הפירעון המוקדם בתשלום עמלות כלהלן:
- (1) עמלה תפעולית שלא תעלה על 60 * ש"ח;
- (2) נתן הלווה הודעה מוקדמת של פחות מ-30 ימים - עמלה בגובה עד רבע אחוז מהסכום הנפרע; ואולם אם נתן התאגיד הבנקאי הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, לא תגבה העמלה האמורה בפסקה זו ביחס לסכום הלוואה החדשה שנתן;
- (3) היה שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי נמוך משיעור הריבית על הלוואה - עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי, לבין אותם תשלומים, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית החלה על הלוואה ביום הפירעון המוקדם;
- (4) היה שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי גבוה משיעור הריבית על הלוואה, ייערך חישוב כאמור בפסקה (3) ויתרת הסכום המהוון תקוּזז מהסכומים כאמור בסעיפים קטנים (א)(2) ו-(ג).

* סכום מעודכן, נכון ליום פרסום חוברת זו.

(ב) הלוואה בריבית משתנה

- (1) הכללים שנקבעו בסעיף קטן (א) יחולו גם על הלוואה בריבית משתנה, אולם יראו לצורך חישוב העמלה כאמור בסעיף 5(א)(3) את יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע;
- (2) בהלוואה בריבית משתנה, אשר מועד שינוי הריבית אינו ידוע מראש, לא תיגבה עמלה כאמור בסעיף 5(א)(3);
- (3) נעשה הפירעון המוקדם ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה כאמור בסעיף 5(א)(1) בלבד;
- (4) לצורך הנוסחה לחישוב עמלת פירעון מוקדם בהלוואה בריבית משתנה במטבע חוץ, ייקח התאגיד הבנקאי בחשבון גם את ההפרשים בגין השינוי שחל בתוספת שמעבר לעוגן הריבית המשתנה.

(ג) בהלוואה צמודה למדד - נוסף על העמלות לפי סעיף 5(א), רשאי התאגיד הבנקאי, אם נעשה הפירעון המוקדם בין היום הראשון לבין היום החמישה עשר בחודש, לגבות עמלה בגובה הסכום הנפרע, כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד, בשנים עשר המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון.

(ד) תאגיד בנקאי רשאי לסרב לקבל פירעון מוקדם של הלוואה בלא הודעה מוקדמת של לפחות 30 ימים מראש, במקרים להלן:

- (1) הלוואה במטבע חוץ.
- (2) הלוואה צמודה למדד כאשר מועד הפירעון המוקדם המבוקש הוא בין היום הראשון לבין היום החמישה עשר בחודש.

(ה) שונות

- (1) הודעה ברשומות על עדכון הסכום המצויין בסעיף 4(א) לצו הבנקאות, תהווה הודעה לעדכון הסכום האמור בסעיף 5(א)(1) בהוראה זו, באותו שיעור;
- (2) מסר הלווה הודעה מוקדמת ולא פעל לפיה, לא תיחשב לצורך חישוב העמלה, הודעה מוקדמת נוספת שנתן הלווה לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה, במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה.

הודעה מוקדמת

- א.5. (א) הודעה מוקדמת תינתן באחת מדרכים אלה:
- (1) במסירתה בסניף התאגיד הבנקאי;
 - (2) במשלוחה בדואר, ורואים את ההודעה המוקדמת כמבוצעת ביום שנתקבלה בתאגיד הבנקאי, ובדואר רשום - 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.

(ב) הודעה מוקדמת לא תינתן יותר מ- 60 ימים לפני המועד שקבע הלווה לביצוע הפירעון המוקדם.

דף הסבר

6. תאגיד בנקאי ימסור דף הסבר ללווה, הן בעת בקשת הלווה לבצע פירעון מוקדם והן לאחר ביצוע הפירעון המוקדם.

(א) לעניין זה "דף הסבר" - דף המבהיר את זכותו של הלווה לפירעון מוקדם של ההלוואה, שיכלול בין היתר:

- (1) סוג ההלוואה עליו מדובר והסכום המירבי עליו חל סעיף 5 להוראה;
- (2) הבהרה בדבר האפשרות לתת הודעה מוקדמת של 30 ימים לפני מועד הפירעון, וההשלכות של אי מתן הודעה כאמור;
- (3) הבהרה לגבי המשמעות של ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה צמודה במועדים שונים במהלך החודש;
- (4) כל סוגי עמלות הפירעון המוקדם שיגבה התאגיד הבנקאי מהלווה, וסכומן ככל שניתן לדעת מראש סכום זה.

(ב) לאחר ביצועו של הפירעון המוקדם ימסור התאגיד הבנקאי ללווה דף הסבר המפרט את מרכיבי עמלות הפירעון המוקדם שגבה מהלווה וסכומן, ואת שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי.

נוסחה לחישוב

7. סכום עמלת פירעון מוקדם של הלוואה לפי סעיף 5(א)(3) יחושב לפי הנוסחה בנספח א.

נוסחה לחישוב עמלת פירעון מוקדם

(סעיף 5(א)(3))

<u>הגדרות</u>	א.
A	- הריבית התקופתית החדשה הנהוגה בתאגיד הבנקאי.
R	- הריבית התקופתית החלה על הלוואה ביום הפירעון המוקדם.
B_i	- התשלומים העתידיים התקופתיים בהתאם לתנאי הלוואה (כולל ריבית שתצטבר).
i	- אינדקס לתקופה.
n	- מספר התקופות מיום הפירעון המוקדם ועד ליום שינוי הריבית.
N	- מספר התקופות מיום הפירעון המוקדם ועד לתום תקופת הלוואה.
PV	- סכום הקרן הנפרע בפירעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או הפרשי שער ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפירעון המוקדם.
PV(A)	- ערך נוכחי של התשלומים העתידיים עד לתום תקופת הלוואה כאשר התשלומים עד ליום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהווים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית התקופתית הנהוגה בתאגיד הבנקאי.

ב. (1) הנוסחה הכללית

מחושבת לפי שיעור עמלה של 100%

הפסד כלכלי בגין פירעון מוקדם

$$PV(A) - PV = \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+A)^i} + \frac{1}{(1+A)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

$$- \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+R)^i} + \frac{1}{(1+R)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

הערה:

הקרן ביום שינוי הריבית:

$$\sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i}$$

כאשר $N = n$ (קרי, אין שינוי בריבית עד תום תקופת ההלוואה) יש להתעלם מהמרכיב השני בכל סוגריים מרובעים (כלומר להניח שהקרן ביום שינוי הריבית מתאפסת).

- הנוסחה מתאימה גם להלוואות הנפרעות בהפרשי זמן שווים (גם אם התשלומים אינם שווים) וגם להלוואות הנפרעות בהפרשי זמן תקופתיים לא שווים (כך למשל, אם התקופה מוגדרת כחודש, ניתן להפעיל את הנוסחה עבור הלוואה הנפרעת בהפרשי זמן של חודשים שלמים, גם אם הפרשי הזמן אינם שווים. לדוגמה: הלוואה הנפרעת אחת לחודש ואחת לשלושה חודשים לסירוגין).

(2) הלוואות בריבית משתנה במטבע חוץ

במקרה של הלוואות בריבית משתנה במטבע חוץ, יש להביא בחשבון גם את ההפרשים בגין התוספת שמעבר לריבית העוגן, בתקופה שלאחר מועד שינוי הריבית.

$$PV(A) - PV = \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+A)^i} + \frac{1}{(1+A)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+A^*)^i} \right] - \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+R)^i} + \frac{1}{(1+R)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

כאשר:

A^* - ריבית העוגן שחלה על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם והתוספת התקופתית החדשה הנהוגה בתאגיד הבנקאי מעבר לריבית העוגן.

יתר המשתנים מוגדרים בנוסחה המקורית.

ג. פירעון מוקדם חלקי

(1) בפירעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים ספציפיים (כגון: קיצור תקופת ההלוואה על ידי פירעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי התאגיד הבנקאי לחשב את העמלה (על פי הנוסחה) בגין ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפירעונים הוקדם, או לחילופין כחלק היחסי של העמלה בגין פירעון מלא של ההלוואה.

(2) בפירעון מוקדם חלקי במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, יחשב התאגיד הבנקאי את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של ההלוואה אשר נפרע בפירעון מוקדם.

קביעת שיעור "הריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי"

לצורך קביעת שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי, ניתן להתבסס על ריבית בשיעור שמתקבל משיעור ריבית עוגן (למשל: ריבית הפריים, ריבית הליבור (LIBOR) וכו') במועד הפירעון המוקדם, בתוספת/הפחתת ההפרש בין שיעור הריבית על ההלוואה לשיעור ריבית העוגן, במועד העמדתה. לצורך הוראה זו, תאגיד בנקאי יקבע ריבית עוגן אחידה לפי סוגי הלוואות. לדוגמה:

1. ביום 1.1.00 הועמדה הלוואה לא צמודה בריבית קבועה בשיעור של 10%. במועד זה, ריבית הפריים (ריבית העוגן) לצורך חישוב ריבית על ההלוואה עמדה על 7.5%. ההפרש בין שיעור הריבית על ההלוואה לריבית העוגן - 2.5%.
2. ביום 1.1.02 יתרת ההלוואה הנ"ל נפרעת בפירעון מוקדם, שנתיים לפני סילוקה המוחלט, לפי לוח הסילוקין המקורי. במועד זה, ריבית הפריים עמדה על 6%.
3. שיעור הריבית לצורך תישוב העמלה לפי סעיף 5(א)(3) יהיה 8.5%. שיעור זה מתקבל בחישוב הבא:
 ריבית העוגן במועד הפירעון המוקדם 6% (סעיף 2 לעיל)
 ההפרש בין הריבית על ההלוואה לריבית העוגן במועד העמדתה 2.5% (סעיף 1 לעיל)
 סה"כ 8.5%

* * *

עדכונים			
חוזר 06 מס'	גרסה	פרטים	תאריך
1741	1	הוראה מקורית	15/1/95
-----	2	גרסה מחודשת של קובץ ניהול בנקאי תקין	12/95
2037	3	עדכון	1/8/01
2102	4	עדכון	30/1/03