

פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדוור

מבוא (1/03), (6/15)

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 (פירעון מוקדם של הלוואה לדוור), 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 (1/03), (6/15)

2. (א) ההוראה, למעט סעיף 4(ב), חלה על הלוואה שצו הבנקאות אינו חל עליה, שניתנה לאנשים פרטיים או לעסקים זעירים כהגדרתם בהוראות הדיווח לציבור .
- (ב) על אף האמור בס"ק (א), סעיפים 5(ה)(2), 5א(א) ו-6 יחולו על כל ההלוואות שצו הבנקאות אינו חל עליהן.
- (ג) האמור בהוראה זו לא יחול על הלוואה שהתאגיד הבנקאי בחר להחיל עליה את האמור בצו הבנקאות.

הגדרות (1/03), (6/15)

3. "הודעה מוקדמת" - הודעה 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 לגביה 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 לחישוב רכיב הדייווח" - בהתאם לכללים המוגדרים בנספח ב'.

"ריבית ממוצעת מפורסמת" - הריבית הידועה שפרסם המפקח, ושהודעה עליה ניתנה לתאגידים הבנקאיים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של אשראי שניתן לאנשים פרטיים או לעסקים זעירים כהגדרתם בהוראות הדיווח לציבור, בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים.

פירעון מוקדם של הלוואה (1/03), (6/15)

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 בתשלומים כמפורט בסעיף 5 להלן.
- (ב) בהלוואה שסעיף 2(א) אינו חל עליה, ובכפוף לאמור 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-10 אחוזים מיתרת הלוואה בצירוף הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל.

עמלות הפירעון המוקדם (1/03), (6/15), (7/16)

5. (א) בפירעון מוקדם של הלוואה, 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-10 ימים - עמלה בגובה עד עשירית אחוז מהסכום הנפרע ; ואולם אם נתן התאגיד הבנקאי הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, לא תגבה העמלה האמורה בפסקה זו ביחס לסכום הלוואה החדשה שנתן. נפטר הלווה, לא תיגבה העמלה האמורה בסעיף זה ;

(3) תשלום בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית לחישוב רכיב ההיוון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת המפורסמת הידועה במועד העמדת הלוואה, על פי תקופת הלוואה שנקבעה בהסכם הלוואה בריבית קבועה, או הידועה במועד שינוי ריבית אחרון על פי תקופת הלוואה שנותרה עד למועד שינוי קרוב בריבית משתנה.

לא פורסמה הריבית הממוצעת נכון למועד העמדת הלוואה או מועד שינוי ריבית אחרון, לפי העניין, או הייתה הלוואה הלוואת מט"ח - תשלום בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית לחישוב רכיב ההיוון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם על פי הריבית החלה על הלוואה.

(4) התקבל הפרש שלילי בפסקה (3), ייערך חישוב כאמור בפסקה (3) ויתרת הסכום המהוון תקוזז מהסכומים כאמור בסעיפים קטנים (א)-(1)-(2) ו-(ג). פטר התאגיד הבנקאי את כלל לקוחותיו מתשלום כאמור בפסקה (3) במועד כריתת הסכם הלוואה, רשאי הוא שלא לבצע את הקיזוז האמור.

(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, או שהוא ידוע מראש אך נקבע לאחת לחצי שנה או לתדירות גבוהה יותר, 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 20 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.

שונות (ה)

- (1) הודעה ברשומות על עדכון הסכום המצויין בסעיף 3(1) 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 (1/03), (6/15)

- 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;
 - (3) באמצעות פקסימיליה;
 - (4) באמצעי תקשורת אחר שהתאגיד הבנקאי הציע, לפי בקשת הלקוח.
- (ב) הודעה מוקדמת לא תינתן יותר מ- 60 ימים לפני המועד שקבע הלווה לביצוע הפירעון המוקדם.

דף הסבר והודעה על ביצוע פירעון מוקדם (1/03), (6/15), (7/16)

6. (א) דף הסבר

- תאגיד בנקאי ימסור דף הסבר ללווה, בסמוך למועד כריתת הסכם הלוואה, או הסכם מסגרת, לפי העניין. במועד זה, תוכן דף ההסבר יכול להיכלל כנספח להסכם ההלוואה או הסכם המסגרת, ובלבד שיוצג בו באופן מודגש ומובלט. בנוסף, ימסור התאגיד הבנקאי דף הסבר ללווה בסמוך לבקשת הלווה לבצע פירעון מוקדם. התאגיד הבנקאי יתעד את מסירת דף ההסבר ללווה בשני המועדים.
- לעניין זה "דף הסבר" - דף המבהיר את זכותו של הלווה לפירעון מוקדם של ההלוואה, שיכלול בין היתר:
- (1) סוג ההלוואה עליו מדובר, יתרת ההלוואה לפי מרכיביה השונים, והסכום עליו חל סעיף 5 להוראה;
 - (2) הבהרה בדבר האפשרות לתת הודעה מוקדמת של 10 ימים לפני מועד הפירעון, וההשלכות של אי מתן הודעה כאמור;

- (3) פרטי יצירת הקשר עם התאגיד הבנקאי לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדרכים המנויות בסעיף 5א(א).
- (4) הבהרה לגבי המשמעות של ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה צמודה במועדים שונים במהלך החודש ;
- (5) כל סוגי עמלות הפירעון המוקדם שיגבה התאגיד הבנקאי מהלווה, וסכומן ככל שניתן לדעת מראש סכום זה. בעת בקשת הלווה לבצע פירעון מוקדם יצינו בנוסף שיעורי הפחתות לפי הסכם ההלוואה ככל שנקבעו. במקרים בהם פטר התאגיד הבנקאי את הלווה מתשלום עמלות בגין פירעון מוקדם של הלוואה, כולן או חלקן, ייתן התאגיד הבנקאי ללווה דף הסבר מצומצם בו יצינו תתי הסעיפים הרלבנטיים מתוך סעיף זה.
- (6) דוגמאות אשר ימחישו ללווה את שיעור עמלת הפירעון המוקדם לפי סעיף 5, כפונקציה של הזמן שנותר עד לפירעון הסופי של ההלוואה ושל שינויי הריבית לחישוב רכיב ההיוון
- (7) הפניה לנוסחת רכיב ההיוון ואופן החישוב, אשר יוצגו באופן ברור באתר האינטרנט של התאגיד הבנקאי. כמו כן, ימסור תאגיד בנקאי, ללווה המעוניין בכך, את נוסחת רכיב ההיוון ואופן החישוב, בדרך בה הוא נוהג לשלוח ללקוח הודעות או בכל דרך מקובלת אחרת בה יבחר הלווה.

(ב) הודעה על ביצוע פירעון מוקדם

לאחר ביצועו של הפירעון המוקדם ימסור התאגיד הבנקאי ללווה הודעה על ביצוע הפירעון המפרטת בין היתר את אופן חישוב מרכיבי עמלות הפירעון המוקדם שגבה מהלווה וסכומן, ובכלל זה את שיעורי הריבית המשמשים לחישוב רכיב ההיוון וכן הפניה לנוסחת רכיב ההיוון ואופן החישוב, כאמור סעיף 6(א)(7).

נוסחה לחישוב (1/03)

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

נספח א

נוסחה לחישוב עמלת פירעון מוקדם (8/01) (1/03) (6/15)

(סעיף 5(א)(3))

א. הגדרות

- A - הריבית לחישוב רכיב ההיוון התקופתית .
- C - הריבית הממוצעת המפורסמת הידועה במועד העמדת הלוואה, על פי תקופת הלוואה שנקבעה בהסכם הלוואה בריבית קבועה, או הידועה במועד שינוי ריבית אחרון על פי תקופת הלוואה שנתרה עד למועד שינוי קרוב בריבית משתנה.
- 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(R) - 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 מהוונים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית לחישוב רכיב ההיוון התקופתית .
- PV(C) - ערך נוכחי של התשלומים העתידיים עד לתום תקופת הלוואה כאשר התשלומים עד ליום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהוונים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית הממוצעת המפורסמת הידועה במועד העמדת הלוואה, על פי תקופת הלוואה שנקבעה בהסכם הלוואה בריבית קבועה, או הידועה במועד שינוי ריבית אחרון על פי תקופת הלוואה שנתרה עד למועד שינוי קרוב בריבית משתנה.

ב. (1) הנוסחה הכללית

סעיף 5(א)(3)

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

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

לא פורסמה C, יחושב התשלום על סמך הריבית החלה על הלוואה :

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

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 הלוואה) 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.

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

כאשר :

A^* - ריבית העוגן שחלה על הלוואה במועד הפירעון המוקדם והתוספת התקופתית החדשה מעבר לריבית העוגן.

יתר המשתנים מוגדרים בנוסחה המקורית.

ג. פירעון מוקדם חלקי

- (1) בפירעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים ספציפיים (כגון: קיצור תקופת הלוואה 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 הלוואה.
- (2) בפירעון מוקדם חלקי במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת הלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, יחשב התאגיד הבנקאי את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של הלוואה אשר נפרע בפירעון מוקדם.

נספח ב

קביעת שיעור "הריבית לחישוב רכיב ההיוון"

(סעיף 3)

הלוואות שקליות בריבית קבועה –

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תהיה הריבית הממוצעת המפורסמת האחרונה הידועה ביום הפירעון המוקדם, לתקופה שנתרה עד תום ההלוואה.

בהיעדר ריבית ממוצעת מפורסמת תקבע הריבית לחישוב רכיב ההיוון על פי כללים סבירים המבטאים את הנזק שנגרם לתאגיד הבנקאי כתוצאה מהפירעון המוקדם.

הלוואות שקליות בריבית משתנה –

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תהיה הריבית הממוצעת המפורסמת האחרונה הידועה ביום הפירעון המוקדם, לתקופה שנתרה עד מועד שינוי ריבית קרוב.

בהיעדר ריבית מפורסמת תקבע הריבית לחישוב רכיב ההיוון על פי כללים סבירים המבטאים את הנזק שנגרם לתאגיד הבנקאי כתוצאה מהפירעון המוקדם.

הלוואות מט"ח –

ריבית משתנה:

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תחושב לפי הבסיס האובייקטיבי החיצוני לקביעת שיעור הריבית בהלוואה, כפי שנקבע בהסכם ההלוואה, הידוע בעת הפירעון המוקדם, בתוספת ההפחתה או התוספת לריבית הבסיסית שנקבעה בהלוואה.

ריבית קבועה:

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תחושב לפי בסיס אובייקטיבי חיצוני.

מרכיבי הריבית לחישוב רכיב ההיוון יוגדרו מראש בהסכם ההלוואה או יוצגו באופן ברור באתר האינטרנט של התאגיד הבנקאי. כמו כן, ימסור תאגיד בנקאי, לווה המעוניין בכך, את נוסחת רכיב ההיוון ואופן החישוב, בדרך בה הוא נוהג לשלוח ללקוח הודעות או בכל דרך מקובלת אחרת בה יבחר הלווה.

* * *

עדכונים

תאריך	פרטים	גרסה	חוזר 06 מס'
15/1/95	הוראה מקורית	1	1741
12/95	גרסה מחודשת של קובץ ניהול בנקאי תקין	2	-----
1/8/01	עדכון	3	2037
30/1/03	עדכון	4	2102
21/6/15	עדכון	5	2472
11/7/16	עדכון	6	2504