

## שאלות ותשובות בנושא ביצוע פרעון מלא של ההלוואה

לקוח יקר, בהמשך לפנייתך למרכז שירות הלקוחות, להלן דף מידע כללי, לצורכי נוחות, המרכז שאלות ותשובות עיקריות בתהליך סילוק מלא ההלוואה. בדף זה ישנן הפניות לסעיפים שונים ב"דף הסבר - עמלות פרעון מוקדם" הרצ"ב (להלן: "דפי ההסבר")

**התהליך שלהלן מתייחס לסילוק מלא של ההלוואה שלא באמצעות ביצוע מיחזור או נטילת הלוואה מבנק אחר. למידע בדבר מקרים אלו יש לפנות לנציגות לאומי למשכנתאות בסניפי לאומי.**

שאלה:	תשובה:
מהי יתרת ההלוואות שלי לסילוק?	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>יתרת ההלוואה משתנה מידי יום.</b> על כן, יש להתעדכן ביום הפרעון בפועל ביתרה הסופית לסילוק באמצעות מרכז שירות הלקוחות בטלפון 076-8038111 או (להלן: "מרכז השירות")</li> <li>במידה שיש בידך מכתב כוונות בתוקף, יש להפקיד את סכום היתרה הסופי לסילוק כפי המצוין במכתב.</li> <li>ראו בדפי ההסבר המצ"ב הסברים לגבי תשלום עמלת פרעון מוקדם.</li> </ul>
מתי אני יכול/ה לסלק את ההלוואה?	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>ניתן להפקיד כספים להלוואה בכל יום עסקים.</b></li> <li>חשוב לזכור כי להלוואות שונות ישנם תנאים שונים (כדוגמת נקודת שינוי ריבית בהלוואות בריבית משתנה, הצמדה למדד, השפעה של פרסום ריבית להיוון וכו'). על כן יש לקרוא בדפי ההסבר וניתן גם לפנות מבעוד מועד למרכז השירות בנושא זה.</li> <li>במידה שמסרתם לבנק הודעה מוקדמת (באחת מהדרכים המפורטות בדפי ההסבר המצ"ב) על סילוק ההלוואה בהתראה של לפחות 10 ימים מראש, וסילוק ההלוואה נעשה בין היום ה-11 ועד 45 ימים ממועד מתן ההודעה, לא תגבה עמלת אי הודעה מוקדמת. <b>לתשומת לבכם,</b> גם בתקופת ההודעה המוקדמת ההלוואה ממשיכה להתנהל כרגיל - לרבות צבירת ריבית, הצמדה למדד, שינוי בעמלת ההיוון וכו'.</li> </ul>
איך אני מבצע/ת את ההפקדה?	<ul style="list-style-type: none"> <li>הפקדות להלוואה ניתן לבצע בכל אחד מסניפי בנק לאומי, בסוג פעולה 350 "תשלומים למוסדות".</li> <li>יש לציין מספר הלוואה בן 13 ספרות.</li> <li><b>תשלום באמצעות צ'ק:</b> יש לציין את מספר ההלוואה על גב הצ'ק. בצ'ק יחיד ניתן לשלם עבור עד 4 הלוואות בלבד.</li> <li><b>תשלום באמצעות העברה בנקאית:</b> בעלי חשבון בלאומי יכולים לבצע העברה בנקאית באמצעות הסניף בו מתנהל חשבון העו"ש תוך ציון מספרי הלוואות לזיכוי. <u>במידה שמבוקש לבצע העברה מבנק אחר יש לפנות למרכז השירות לקבלת מידע.</u></li> <li><b>תשלום באמצעות מזומן:</b> ניתן לשלם במזומן להלוואה, וזאת בהתאם למגבלות הסכום לביצוע הפקדות במזומן כפי שנקבעות מעת לעת, וניתן להתעדכן בהן באמצעות הבנקאי בסניף.</li> <li><b>בכל פניה לסניף יש להצטייד בתעודת זהות.</b></li> </ul>
איך אני יודעת/ת שההפקדה נזקפה לטובת ההלוואה שלי?	<ul style="list-style-type: none"> <li>בעת ביצוע התשלום להלוואה תקבלי/י מהבנק בו ביצעתם את התשלום, אישור הפקדה המציין את הסכום שהופקד ולאילו הלוואה הוא הופקד. העברת הכספים להלוואה מתבצעת באופן אוטומטי.</li> <li>למרות האמור לעיל, על לקוחות שביצעו העברה בנקאית מבנק אחר - <u>לפנות למרכז השירות לאחר ביצוע ההעברה כאמור להמשך טיפול.</u></li> </ul>
אילו מסמכים אקבל לאחר הסילוק? מתי ולאן ישלחו המסמכים? מה עלי לעשות איתם?	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>אישור על סילוק ההלוואה</b> - יופק לאחר סילוק מלא של הלוואה וישלח אליך בתוך 5 ימי עסקים ממועד הסילוק.</li> <li><b>אישור על הסרת השעבוד מהנכס</b> - יופק לאחר סילוק כל ההלוואות שלהבטחתן שועבד הנכס לטובת הבנק וישלח בתוך 30 ימים ממועד הסילוק. אם רשומה לטובת הבנק משכנתא בפועל בטאבו, האישור ישלח ישירות לטאבו. במידה שנרשמה לטובת הבנק הערת אזהרה בטאבו, או אם נרשמה התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ברשות מקרקעי ישראל / חברה משכנת / חברה קבלנית, שחרור מהתחייבות ישלח ישירות אליך ויהיה עליך להציג את האישור בפני הגורם שאליו השחרור מהתחייבות מיועד.</li> <li><b>הודעה על ביטול המשכון ברשם המשכונות</b> - יופק לאחר סילוק כל ההלוואות שלהבטחתן נרשם משכון זה, וישלח ישירות לרשם המשכונות, בתוך 30 ימים ממועד הסילוק.</li> <li><b>הסכמה לביטול קביעת הבנק כמוטב בלתי חוזר בפוליסת הביטוח (חיים ו/או נכס)</b> - תופק לאחר סילוק מלא של ההלוואות שלהבטחתן נערך הביטוח וישלח ישירות אליך בתוך 5 ימי עסקים ממועד הסילוק. כדי להסיר את רישום הבנק כמוטב בלתי חוזר ו/או ככל שברצונך לבצע שינויים בפוליסה יש להציג אישור זה לחברת הביטוח.</li> <li>לשם ייעול הטיפול בפנייתך כאמור, במידה שמצויים בידך מסמכי רישום עדכניים של השעבודים (עיון מרשם המשכונות, נסח טאבו עדכני, כתב התחייבות מרשות מקרקעי ישראל או אישור זכויות עדכני מחברה משכנת / קבלנית) אנא העבירי/י לבנק עותק לפקס 077-8080500.</li> <li>בכל מקרה בו לא תתקבל הודעה אחרת, האישורים כאמור ישלחו לכתובת המגורים של הלקוח הרשומה בספרי הבנק (למעט, כאמור, ביטול משכנתא וביטול רישום ברשם המשכונות אשר ישלחו ישירות לטאבו / רשם המשכונות, בהתאמה).</li> </ul>



\*האמור לעיל הינו מידע כללי לצורך נוחות בלבד, ואין בו כדי להחליף ו/או לשנות מהמידע המפורט בדפי ההסבר ובמסמכי ההלוואה על נספחיהם, ואין בו כדי למצות את הנדרש לביצוע התהליכים המפורטים ו/או להוות תחליף לכל יעוץ מקצועי ו/או משפטי ו/או אחר. בכל מקרה של ספק ו/או אם יתגלו סתירות כלשהן - יחול ויגבר האמור במסמכי ההלוואה על נספחיהם והאמור בדפי ההסבר הנלווים לו. הזמנים המפורטים מתייחסים לזמן ההנפקה של המסמכים בבנק, ואינם כוללים את זמן המשלוח בדואר ו/או עיכובים נוספים שאינם תלויים בבנק, יובהר כי עשויים לחול שינויים בתהליכים המפורטים בכל עת וללא הודעה מוקדמת הכול בכפוף לתנאים ולקריטריונים של הבנק ולהוראות כל דין.



## דף הסבר - עמלות פרעון מוקדם

### לקוחות נכבדים,

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

להלן פירוט רכיבי עמלת הפרעון 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 60.00 ש"ח. המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מזמן לזמן.

#### 2. עמלת אי הודעה מוקדמת

עמלה בגובה 0.1% מהסכום הנפרע<sup>1</sup>, כפיצוי על ההפסד שנגרם לבנק בגלל חוסר יכולתו למחזר בזמן את הכספים שנפרעו (במקרה זה יאלץ הבנק להשקיע את הכסף לטווח קצר ובתנאים נחותים מאשר שיעור הריבית בהלוואה). רכיב זה מתבטל, אם הלווים נותנים לבנק 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 באחד מסניפי הבנק.
- (2) במשלוחה בדואר לכתובת ת.ד. 69 תל אביב, מיקוד 6100001, ורואים את ההודעה המוקדמת כנמסרה ביום שנתקבלה בבנק, ובדואר רשום - 3 ימים לאחר תאריך המשלוח.
- (3) באמצעות פקסימיליה למספר 03-7100541.
- (4) באמצעות שיחה טלפונית למרכז שירות הלקוחות בבנק, בטלפון \*6062.

עמלה זו לא תיגבה במקרה בו ממוחזרת ההלוואה באמצעות הבנק, דהיינו במקרה בו מעמיד הבנק הלוואה חלופית לצורך הפרעון המוקדם של ההלוואה הנפרעת, וכן בפרעון מוקדם המבוצע במקרה של פטירת הלווה.

#### 3. עמלת היוון

העמלה נגבית בגין ההפסד שנגרם לבנק כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית בהלוואה במועד הפרעון המוקדם לבין הריבית הממוצעת<sup>2</sup> במועד הפרעון המוקדם או כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה לבין שיעור הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם, לפי הנמוך מביניהם (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 הפרעון המוקדם נמוך משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם, תיגבה עמלה בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית החלה על ההלוואה ביום הפרעון 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 בפרעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת נכון ליום הפרעון המוקדם, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית החלה על ההלוואה ביום הפרעון המוקדם. 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. הבנק יגבה בפועל את העמלה הנמוכה מבין העמלה האמורה בפסקת משנה 3.1 והעמלה האמורה בפסקת משנה 3.2 לעיל.

3.4. 3.4.1. בהלוואות מכספי הבנק, שניתנו כהלוואות משלימות<sup>3</sup> לזכאי משרד השיכון, ובנוסף להלוואה מוכוונת<sup>4</sup> שקיבל, יש להפחית מהסכום שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:

- 10% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שנה אך פחות משנתיים מיום מתן ההלוואה.
- 20% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שנתיים אך פחות משלוש שנים מיום מתן ההלוואה.
- 30% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מארבע שנים מיום מתן ההלוואה.
- 40% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום ארבע שנים או יותר מיום מתן ההלוואה.

3.4.2. בכל ההלוואות האחרות מכספי בנק, יש להפחית מהסכום שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:

- 20% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מחמש שנים מיום מתן ההלוואה.
- 30% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום חמש שנים או יותר מיום מתן ההלוואה.

3.5. חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה), התשנ"ג-1993, מקל עם רוכשי דירות מגורים שקיבלו את הלוואותם 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 ההפחות בהתאם לסעיפים 3.4.1 ו- 3.4.2 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.

<sup>1</sup> "הסכום הנפרע" - סכום הקרן הנפרע בפרעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין, לפי העניין, ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפרעון המוקדם.  
<sup>2</sup> "ריבית ממוצעת" - הריבית האחרונה הידועה, שפרסם המפקח על הבנקים, ב- 10 לחודש או בכל מועד אחר שייקבע ע"י 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 ממוצעת בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות.

<sup>3</sup> "הלוואה משלימה" - הלוואה שאינה הלוואה מוכוונת, שניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי למי שזכאי להלוואה מוכוונת, בנוסף להלוואה המוכוונת ולאותה מטרה ללא תלות במועד שבו ניתנה ההלוואה.

<sup>4</sup> "הלוואה מוכוונת" - הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות המנויה בתוספת, לצו הבנקאות, בין אם ניתנה בפקדונות למתן הלוואות של הגופים האמורים ובין אם ניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי.



- 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 המתייחס לריבית העולה על 10% תינתן הנחה בגובה שליש. על סכום זה יחושבו ההפחתות בהתאם לסעיפים 3.4.1 ו- 3.4.2 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 שנותנה עד יום הפרעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה של הלוואות בריבית משתנה, כמפורט להלן - לתקופה שנותנה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.
- 3.7. היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפרעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון 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, תקוזז 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.
- 4.1. 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.
- 4.2. 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).
- 4.3. נעשה הפרעון המוקדם ביום שינוי הריבית - תיגבה עמלה תפעולית בלבד (סעי' 1 לעיל) - (לדוגמא, הלוואה בריבית משתנה כל שנה / משתנה כל שנתיים, כאשר הפרעון הינו ביום שינוי הריבית).
- 4.4. 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 מחירים לצרכן תגבה עמלה נוספת בגובה הסכום הנפרע כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב- 12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפרעון. עמלה זו נגבית רק כאשר הפרעון הוא בין ה- 1 ל- 15 בחודש לפני הצהריים. לעומת זאת, כאשר הפרעון מתבצע במחצית השנייה של החודש, דהיינו מה- 16 ועד ל- 31 בחודש לפני הצהריים, הלווים פטורים מתשלום זה, אולם יש לציין כי הפרעון 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 הני"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. הלוואות מוכוונות**
- בפרעון מוקדם של הלוואות מוכוונות לא תגבה עמלת פרעון מוקדם, על כל רכיביה.
- 8. פרעון מוקדם חלקי**
- 8.1. בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים מסוימים (כגון: קיצור תקופת ההלוואה על ידי פרעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי הבנק לחשב את העמלה (על פי הנוסחה) בגין ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפרעונם הוקדם.
- 8.2. בפרעון מוקדם חלקי, במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, יחשב הבנק את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של ההלוואה אשר נפרע בפרעון מוקדם.
- 8.3. מבלי לפגוע באמור לעיל, אם יבוצע פרעון מוקדם חלקי, תתקצר תקופת ההלוואה. עם זאת, הלווה יהיה רשאי לפנות בכתב לבנק בתוך 10 ימים ממועד ביצוע הפרעון המוקדם החלקי כאמור, ולבקש כי תקופת ההלוואה לא תתקצר, אלא יוקטנו התשלומים החודשיים, באופן יחסי לאור הפרעון המוקדם החלקי כאמור, וזאת עד תום תקופת ההלוואה.
- 9. פרעון מוקדם עקב ביצוע (מימוש) משכנתא/משכון על דירה יחידה**
- בחוק הבנקאות (שירות ללקוח) (תיקון מס' 17), התשע"ב - 2011 (להלן: "החוק"), נקבע כי תאגיד בנקאי לא יהיה רשאי לגבות עמלת פירעון מוקדם בעת ביצוע (מימוש) משכנתא או בעת מימוש משכון על דירה יחידה המשמשת למגורים של יחיד (להלן: "הדירה"), אם המשכנתא/המשכון נרשמו להבטחת הלוואה לדיור, אלא אם התקיימו אחד מהתנאים הבאים:
1. התמורה שהתקבלה בעת מכירת הדירה עולה על 2.5 מיליון ש"ח, כשהסכום צמוד למדד וניתן לעדכון, כמפורט בחוק.
2. ככל שהתמורה שהתקבלה בעד מכירת הדירה עולה על מלוא חוב ההלוואה ולא עולה על הסכום הנקוב בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה לגבות עמלת פירעון מוקדם וזאת בסכום שהינו עד לסכום ההפרש שבין התמורה בעד מכירת הדירה לבין מלוא החוב בהלוואה.
- עמלת הפרעון המוקדם שתיגבה במקרים כאמור תבוצע בהתאם לסעיף 3 לעיל (עמלת היוון).
- 10. מתן אישור לסילוק ההלוואה על ידי הבנק**
- לאחר ביצוע פירעון מלא של ההלוואה, ימסור הבנק ללווה אישור סילוק בו ייכתב כי הלווה פרע את מלוא ההלוואה, ואם הנכס המשועבד אינו משועבד לטובת הבנק להבטחת הלוואות אחרות שטרם נפרעו, יציין הבנק באישור כי אין לו אינטרס בנכס ששועבד לטובתו להבטחת ההלוואה וכי הבנק מחויב לבטל את השעבודים בגין ההלוואה תוך פרקי הזמן המפורטים בסעיף 9א. לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א - 1981.
- תנאי עמלת הפרעון המוקדם לרבות התנאים לגבייתו/או לשיעורו/או לתשלומה/או כל פרט הכלול בדף הסבר זה עשויים להשתנות בהתאם לקביעת בנק ישראל (או כל רשות מוסמכת אחרת) מזמן לזמן, וכל תיקון/או שינוי כאמור יחייבו את הלווה בכל עת. הבנק יגבה את השיעורים והסכומים המירביים של עמלת הפרעון 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.**
- נבהיר כי האמור לעיל הינו מידע אשר נועד למתן פרטים בדבר עמלת הפרעון המוקדם ודרך חישובה ואולם, הבנק אינו ולא יהיה אחראי בכל דרך שהיא לשקילות הכדאיות לביצוע פרעון מוקדם בהלוואה, ולרבות לעניין מועד ביצוע הפרעון המוקדם, סכומה ובחירת ההלוואה בה ייזקף סכום הפרעון המוקדם, שהינם באחריותו הבלעדית של הלווה.**
- לפרטים נוספים ובירורים בנושא עמלת פרעון מוקדם ניתן לפנות למוקד שירות הלקוחות בטל' 6062\* או 03-7100500**



**דוגמאות לחישוב שיעור עמלת פרעון מוקדם (להמחשה בלבד)**

סכום ההלוואה – 100,000 ש"ח; שיעור הריבית על ההלוואה במועד הפרעון המוקדם – 6.5%; תקופה ההלוואה – 20 שנים.

עמלת אי הודעה מוקדמת (בש"ח)			עמלת היוון (בש"ח)					
הלוואה סוג	שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד הפרעון המוקדם	שיעור ריבית ממוצעת להיוון במועד העמדת שינוי שיעור הריבית האחרון***	בתום שנתיים ממתן ההלוואה	בתום 4 שנים ממתן ההלוואה	בתום 10 שנים ממתן ההלוואה	עמלה תפעולית (בש"ח)	בתום שנתיים ממתן ההלוואה	בתום 4 שנים ממתן ההלוואה
ריבית קבועה	4%	7%	19,879.74	13,399.44	5,585.22	60	94.79	88.86
ריבית קבועה	4%	5%	8,617.87	5,763.08	2,342.72	60	94.79	88.86
ריבית קבועה משלימה לזכאות	4%	7%	15,903.79	10,049.58	4,787.33	60	94.79	88.86
ריבית קבועה משלימה לזכאות	4%	5%	6,894.29	4,322.31	2,008.05	60	94.79	88.86
משתנה כל חמש שנים	4%	7%	6,390.08	1,710.46	0	60	94.79	88.86
משתנה כל חמש שנים	4%	5%	2,612.25	689.64	0	60	94.79	88.86
משתנה כל חמש שנים משלימה לזכאות	4%	7%	5,112.06	1,282.84	0	60	94.79	88.86
משתנה כל חמש שנים משלימה לזכאות	4%	5%	2,089.80	517.23	0	60	94.79	88.86

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

\*\* בהתייחס להלוואה בריבית קבועה.

\*\*\* בהתייחס להלוואה בריבית משתנה כל חמש שנים.

**הבהרות ביחס לדוגמאות:**

- הדוגמאות מתייחסות לפרעון מוקדם של מלוא סכום יתרת ההלוואה המבוצע במחצית השנייה של החודש.
- העמלה התפעולית אינה משתנה בהתאם למועד פרעון ההלוואה.
- הסכומים המפורטים לעיל ביחס לעמלת היוון ועמלת אי-הודעה מוקדמת מחושבים על יתרת הקרן הלא צמודה. בעת הפרעון יחושב סכומם על סכום הקרן הנפרע בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת ריבית שנצברו עד יום הפרעון המוקדם.
- פרעון במחצית הראשונה של החודש יכלול גם עמלת מדד ממוצע.

**אישור הלווים: (רק במקרה של מסירת דף הסבר זה בסניף)  
מאשר קבלת דף ההסבר בסניף.**

**הלווים:**

שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה	תאריך
שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה	תאריך



## נספח לדף הסבר, ללווים המבקשים לפרוע

לווים יקרים, בבואכם להודיע על הכוונה לבצע פירעון מוקדם נא מלאו את הפרטים הבאים:

- א. שם הלווים בנדהיים גבריאל והדס      מספר הלוואה 10-7043130-01-74  
נכס מגורים - כן/לא      ההלוואה נלקחה לצורך רכישת הנכס - כן/לא  
ב. סכום הפרעון המשוער \_\_\_\_\_ ש"ח/כל יתרה אחרת  
ג. מועד הפרעון \_\_\_\_\_

יש להתייחס למועד היום בחודש בו הנכם מתכוונים לפרוע, שכן לכך יש השלכה, בין היתר, גם על עמלת מדד ממוצע, הנזכרת בסעיף 5.

### אופן זקיפת התקבול בהלוואה

בהתאם להנחיות בנק ישראל, במידה ולא נתקבל מכם הנחיות ברורות בכתב בק"ע הפקדת התשלום למשנה זה או אחר בהלוואתכם, זקיפת התשלום תתבצע באופן הבא:

- א. במידה וכל המשנים בהלוואה הם בעלי אותו בסיס הצמדה, יזקף התקבול למשנה בו הריבית הינה הגבוהה ביותר, נכון ליום ההפקדה.  
ב. במידה וכל המשנים בהלוואה הינם בעלי בסיסי הצמדה שונים, (למעט מענקים אליהם יזקף תקבול אחרון), תיעשה זקיפת התשלום בהתאם לחלקם היחסי של המשנים ביתרת ההלוואה, הנכון ליום הפקדת התקבול.  
זקיפה משנית בין המשנים בעלי אותו בסיס הצמדה תיעשה לפי זקיפה, למשנה עם הריבית הגבוהה.

### בסיסי ההצמדה השונים הינם:

1. צמוד מדד 100%.
2. צמוד מדד 80%.
3. שקל לא צמוד (כולל גם פריים).
4. מט"ח דולר / אירו.
5. מט"ח אחר (אם יהיה קיים בעתיד).

**ידוע לנו כי היתרה לסילוק שימסור לנו הבנק תהיה נכונה בתנאי שמלוא הסכום יופקד בתשלום אחד.  
אם נבצע את פירעון ההלוואה במספר תשלומים (ולא בהפקדה אחת) יחול שינוי בסכומי עמלות הפירעון המוקדם  
ויהיה עלינו לפנות לקבלת יתרה מעודכנת לסילוק, לפני הפקדת כספים נוספים לסילוק סופי של ההלוואה.**

קראנו דף הסבר זה, ותוכנו מובן לנו

**הלווים:**

תאריך	גבריאל בנדהיים	תאריך	הדס צור
מס' ת.ז./דרכון	327092896	מס' ת.ז./דרכון	200779882

לאומי למשכנתאות

תאריך הפקה: 26/02/2024 שעת הפקה: 11:19:00

מטרת ההלוואה לווה פרטי-מגורים

הנדון: פירוט יתרות ועמלות פירעון מוקדם בהלוואה 10-7043130-01-74 ליום: 26/02/2024 (כל הסכומים נקובים בש"ח)

מספר משנה	משנה 1	משנה 2	משנה 3	משנה 4	סה"כ להלוואה (כל המשנים).
סכום מתן	461,000.00	459,000.00	319,985.00	139,015.00	1,379,000.00
תאריך מתן	19/04/2020	19/04/2020	21/05/2020	19/04/2020	
מועד תשלום ראשון	10/06/2020	10/06/2020	10/07/2020	10/06/2020	
סוג הלוואה	פרטית	פרטית	פרטית	פרטית	
תאריך סיום	10/05/2040	10/05/2050	10/06/2050	10/05/2050	
גובה החזר חודשי	2,694.99	2,213.36	1,757.63	762.58	7,428.56
ריבית שנתית להלוואה	3.59%	3.27%	5.40%	5.40%	
שיטת פירעון ההלוואה	שפיצר	שפיצר	שפיצר	שפיצר	
בסיס הצמדה		100% הצמדה למדד	פריים-קרן על בסיס שפ	פריים-קרן על בסיס שפ	
מדד בסיס (לפי הלמ"ס)		95.00350448			
שער בסיס (בהלוואות במט"ח)					
סוג ריבית	קבועה	משתנה	משתנה	משתנה	
ריבית קבועה	3.65				
שיעור ריבית מתואמת					
ריבית משתנה					
שיעור ריבית מתואמת:					
שיעור ריבית מתואמת מקורית:					
הבסיס ושיעור התוספת/הפחתה מהבסיס לקביעת הריבית:					
תדירות שינוי הריבית (בחודשים):					
מועד שינוי הריבית הקרוב:					
שיעור ריבית כוללת חזויה	3.650%	7.190%	5.670%	5.670%	5.930%
שיעור ריבית לצורכי השוואה ****	3.650%	7.190%	5.660%	5.660%	5.910%
פירוט עמלות פירעון מוקדם:					
פירוט לחלן:					
1. עמלת הויון* (ריבית להויון)	5.10%	3.48%			
2. ההפחתה שנעשתה מעמלת ההויון** בשיעור של שהינו בסכום של					
3. עמלת אי הודעה			293.11	126.99	420.10
4. עמלת מדד ממוצע					
5. עמלה תפעולית ***					60.00
סה"כ עמלות פירעון מוקדם			293.11	126.99	480.10
יתרה לסילוק (כולל עמלות פירעון מוקדם): פירוט לחלן:					
1. יתרת קרן	397,717.91	423,056.23	292,423.44	126,692.38	1,239,889.96
2. שיערוך קרן (הצמדה)		44,515.01			44,515.01
3. ריבית לסילוק	634.58	679.53	690.31	299.08	2,303.50
4. חיוב חודשי עתידי					
5. סה"כ חוב פיגורים ****					
6. חיובים נלווים להוראת קבע הקרובה					
סה"כ יתרה לסילוק	398,352.49	468,250.77	293,406.86	127,118.45	1,287,188.57

סכום עמלת ההיוון המפורט לעיל הינו לאחר ניכוי סכום ההפחתה, ככל שקיימת כזו.  
 \* סעיף 8 לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיוור), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הבנקאות"), קובע כי במקרה של פירעון מוקדם של הלוואה משלימה (כהגדרתה בצו הבנקאות) במועדים הקבועים בסעיף 8 לצו הבנקאות, יש לבצע הפחתה מעמלת ההיוון בשיעור מסוים כמפורט לעיל.  
 \*\* בגין כל פירעון מוקדם באותו מועד של מספר או כלל המשנים בהלוואה תיגבה עמלה תפעולית אחת בסך 60.00 ₪.  
 \*\*\* סה"כ פיגורים להלוואה - הסעיף כולל את סך פיגורי המשנים בהלוואה בתוספת ביטוחים ועמלות שלא שולמו במועד.  
 \*\*\*\* נתון זה הינו לצרכי השוואה, ככל שהינך שוקל למחזר את ההלוואה על ידי לקיחת הלוואה אחרת. ככל ש"שיעור הריבית לצרכי השוואה" גבוה מ"שיעור הריבית הכוללת החזויה" המופיע באישור העקרוני של ההלוואה החדשה, אזי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע המחזור.  
 \*\*\*\*\*

### דף נלווה לפירוט יתרות ועמלות פירעון מוקדם

ריבית לצורכי השוואה	ריבית כוללת חזויה	לכלל ההלוואות בחוזה
5.91%	5.93%	

סוגי עמלות הפירעון וסכומן הינם נכון ליום 26/02/2024, במידה שפירעון ההלוואה יבוצע בתשלום אחד, ויקבעו באופן סופי בעת ביצוע הפירעון בפועל.  
 מובהר בזאת כי הסכומים המפורטים במסמך זה אינם כוללים מיסים, אגרות, תשלומי חובה, שכר טרחת עו"ד והוצאות נוספות אשר עליכם לשלם בהתאם לאמור על פי כל דין ואו בכל חוזה ואו מסמך אשר נחתם על ידכם.

### מונחים:

- פריים:** הריבית הבסיסית שתהיה נהוגה בבנק, מפעם לפעם, בחשבונות דביטוריים במטבע ישראלי. שיעור הריבית ישתנה בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור ריבית הפריים בבנק, החל ממועד השינוי.
- ליבור:** השיעור שיקבע מפעם לפעם בבנק כשיעור הריבית הגבוה ביותר בו מוצעים בשוק היורו הבינבנקאי בלונדון פיקדונות בינבנקאיים במטבע ההלוואה לתקופה של 6 חודשים.  
**E=EURIBOR** או **"יוריבור"** (Euro Interbank Offered Rate) משמעו, השיעור שייקבע מפעם לפעם על ידי הבנק כשיעור הריבית שנקבע לתקופה של 6 חודשים על ידי ה-European Money Markets Institute (או כל גוף האחראי על קביעת שיעור ריבית זה) ("ה-Administrator") בהתאם לשוק הכספים הרלבנטי (the European interbank market), והכל- בהתאם למסמכי האשראי.
- S = "סופר"** או **Term SOFR**. משמעו שיעור הריבית לתקופות של 6 חודשים, במונחים שנתיים, הנקבע על ידי ה-CME Group Benchmark Administration Limited (Chicago Mercantile Exchange) (או כל גוף אחר האחראי על קביעת שיעור ריבית זה) ("ה-Administrator") לעסקאות בריבית ה-SOFR לתקופות של 6 חודשים, המתפרסמים על ידי שירות הידיעות הידוע כתומסון רויטרס ("תומסון רויטרס") במסך SR6M, בשעה 06:00 (שעון ניו יורק), והכל בהתאם למסמכי האשראי.
- ריבית עוגן:** הריבית הממוצעת כהגדרתה בצו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הבנקאות"), במגזר ההלוואות צמודות המדד, שלא על פי העמודות או השורות המתייחסות לתקופות שונות של ההלוואה, אלא על פי עמודות הממוצע ובערכים נומינליים (מעוגל עד למאות האחוז על פי כללי העיגול המקובלים).
- הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות לדיוור שאינן מוכוונות ללא התחשבות בתקופות שונות של ההלוואה כפי שמחשב הבנק על סמך נתונים המתפרסמים על ידי בנק ישראל. על אף האמור לעיל, אם חישוב הריבית במועד שינוי הריבית ללקוח על פי נתוני הבנק כפי שנקבע בחוזה ההלוואה, הינו נמוך יותר, הרי ששיעור הריבית שיקבע יהיה כאמור.
- הריבית הממוצעת כהגדרתה בצו הבנקאות, במגזר ההלוואות צמודות המדד, שלא על פי העמודות או השורות המתייחסות לתקופות שונות של הלוואה אלא על פי עמודות הממוצע ובערכים נומינליים (מעוגל עד למאות האחוז על פי כללי העיגול המקובלים). על אף האמור לעיל, אם חישוב הריבית במועד שינוי הריבית ללקוח על פי נתוני הבנק כפי שנקבע בחוזה ההלוואה, הינו נמוך יותר, הרי ששיעור הריבית שיקבע יהיה כאמור.
- ריבית עוגן מק"מ לשנה:** שיעור תשואת הסגירה של מק"מ לשנה (כהגדרתו להלן), המתפרסם על ידי בנק ישראל בכל יום מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בהתייחס לתשואות לפדיון אפקטיביות במסחר במק"מ (ברוטו) בבורסה בתל-אביב, הידוע במועד הקובע (כהגדרתו בחוזה ההלוואה), כפי שמופיע בטבלת נתוני הסגירה במק"מ (מעוגל ל-2 ספרות אחרי הנקודה העשרונית, לפי כללי העיגול המקובלים).
- "מק"מ לשנה":** מק"מ שמועד פירונו הוא 12 חודשים מהחודש המצוין בכותרת טבלת נתוני הסגירה במק"מ במועד הקובע, או מחודש אחד שקדם לחודש המצוין בכותרת הטבלה במועד הקובע, המאוחר מביניהם.
- ריבית עוגן תשואות אג"ח ממשלתיות במגזר הלא צמוד:** שיעור התשואה הנומינלי הממוצע הקלנדרי של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הלא צמוד, אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, כפי שהוא מפורסם על ידי בנק ישראל, ואשר יהיה זה האחרון הידוע במועד הקובע (כהגדרתו בחוזה ההלוואה), כפי שמופיע בטבלת "התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורת "ממוצע קלנדרי" בעמודה המתייחסת לתקופה לפידיון של 5 שנים (מעוגל ל-2 ספרות אחרי הנקודה העשרונית, לפי כללי העיגול המקובלים).
- ריבית עוגן תשואות אג"ח ממשלתיות במגזר הצמוד:** שיעור התשואה הריאלי הממוצע הקלנדרי של תשואות אגרות חוב ממשלתיות במגזר הצמוד, אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, כפי שהוא מפורסם על-ידי בנק ישראל, ואשר יהיה זה האחרון הידוע במועד הקובע (כהגדרתו בחוזה ההלוואה), כפי שמופיע בטבלת "התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים)" בשורת "ממוצע קלנדרי" בעמודה המתייחסת לתקופה לפידיון של 5 שנים (מעוגל ל-2 ספרות אחרי הנקודה העשרונית, לפי כללי העיגול המקובלים).