

## שאלות ותשובות בנושא ביצוע פרעון מלא של ההלוואה

לקחו יkir, בהמשך לפנייתך למרמצ שירות הלוואה, להן דף מידע כללי, לצורכי נוחות, המוכן שאלוות ותשובות עיקריות בתהיליך סילוק מלא ההלוואה. בדף זה ישן הפניות לשיעיפים שונים בדף הסבר -عمالות פרעון מוקדם" הרצ"ב (להלן: "דף ההסביר")

**התהיליך שלhalbן מתיחס לסילוק מלא של ההלוואה שלא באמצעות ביצוע מיחזר או נטילת ההלוואה מבנק אחר. למידע בדבר מקרים אלו יש לפנות לצירויות לאומי למשכנתאות בסופי לאומי.**

שאלת	תשובות
מה هي יתרת ההלוואה שלי לסילוק?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• יתרת ההלוואה משתנה מדי יום. על כן, יש להתעדכן ביום הפרעון בפועל ב יתרה הסופית לסילוק באמצעות מרכז שירות הלוואה טלפוני 6062 או 076-8038111 (להלן: "מרכז השירות")</li> <li>• במידה שיש בידך מכתב כוונות בתוקף, יש להפקיד את סכום יתרה הסופי לסילוק כפי המשׂינו במכتب.</li> <li>• ראו בדף ההסביר המצ"ב הסברים לגבי תשלום עמלת פרעון מוקדם.</li> </ul>
מתי אני יכול/ה לסלוק את ההלוואה?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ניתן להפקיד כספים להלוואה בכל יום עסקים.</li> <li>• חשוב לציין כי להלוואה שונות תנאי שימושים (כדוגמת נקודת שנייה ריבית להלוואה בטיב משותפה, הצמדה למدد, השפעה של פרסום רבית להיוון וכו'). על כן יש לקרוא בדף ההסביר וכן גם לפנות מבעוד מועד למרמצ השירות בדף ההסביר המצ"ב) במידה שמסרטם לבנק הודעה מוקדמת (באחת מה דרכים המפורטות בדף ההסביר המצ"ב) על סילוק ההלוואה בהתראה של לפחות 10 ימים מראש, וsilok ההלוואה נעשה בין היום ה-11 ועד 45 ימים ממועד מתן הודעה, לא תגבה עמלת אי הודעה מוקדמת. <b>لتשומת לבכם,</b> גם בתקופת הודעה המוקדמת ההלוואה ממשיכה להתנהל כרגיל - לרבות צבירת ריבית, הצמדה לממד, שניי בעמלת ההיוון וכו'.</li> </ul>
איך אני מבצעת את הפקדה?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הפקודות להלוואה ניתן לבצע בכל אחד מסניפי בנק לאומי, בסוג פעולה 350 "תשלומים למוסדות".</li> <li>• יש לציין מספר ההלוואה בן 13 ספרות.</li> <li>• <b>תשלום באמצעות צ'ק:</b> יש לציין את מספר ההלוואה על גב הצ'ק. ב策ק יניתן לשלם עבור עד 4 הלוואות בלבד.</li> <li>• <b>תשלום באמצעות הסניף בו מתנהל חשבונו העו"ש</b> תוך ציון מספרי ההלוואה תל"יכי. <b>במזהה שמדובר</b> לבצע העברת הסכום אחר ש לפנות למרמצ השירות לקליטת מידע.</li> <li>• <b>תשלום באמצעות מזומנים:</b> ניתן לשלם במזומנים להלוואה, וזאת בהתאם למגבילות הסכום למבצע הפקודת במזומנים כפי שנקבעות מעת לעת, וכן ניתן להתעדכן בהן באמצעות הבנק' בסניף.</li> <li>• <b>בכל פניה לסניף יש להציג יד בתעודת זהות.</b></li> </ul>
איך אני יודעת שההפקדה נזקפה לטובת ההלוואה שלי?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בעת ביצוע התשלום להלוואה תקבל' מהבנק בו ביצעתם את התשלום, אישור הפקדה המציג את הסכום שהופקד ולאיזו הלוואה הוא הופקד. העברת הכספי להלוואה מתבצעת באופן אוטומטי.</li> <li>• למחרת האמור לעיל, על לקוחות שביצעו העברת בנקאית מbank אחר - <b>לפנות למרמצ השירות</b> לאחר ביצוע העברת כאמור להמשך טיפול.</li> </ul>
איזה מסמכים קיבל לאחר הסילוק? מתי ולאן ישלחו המסמכים? מה עלי לעשות איתם?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אישור על סילוק ההלוואה - יופק לאחר סילוק מלא של ההלוואה וישלח אליו בתוקף 5 ימי עסקים ממועד הסילוק.</li> <li>• אישור על הסרת השבוד מהנכס - יופק לאחר סילוק כל ההלוואות שלហבטחות שעבד הנכס לטובת הבנק וישלח בתוקף 30 ימים ממועד הסילוק. אם רשומה לטובת הבנק משכנתא בפועל בטאבו, אישור ישלח לשירות לטאבו. במידה שנרשמה לטובת הבנק הערת אזהרה בטאבו, או אם נרשמה התcheinיות לרישום משכנתא לטובת הבנק ברשות מקרקעי ישראל / חברה משכנת / חברת קבלנית, שחרור מהתcheinיות ישלח לשירות אליך ויהיה عليك להציג את האישור בפני הגורם שאליו השחרור מהתcheinיות מיועד.</li> <li>• הودעה על ביטול המשכנת ברשם המשכנות - יופק לאחר סילוק כל ההלוואות שלהבטחות גרשם משכון זה, וישלח לשירות לרישום המשכנות, בתוקף 30 ימים ממועד הסילוק.</li> <li>• הסכמה לביטול קביעת הבנק כموטב בלתי חוזר בפוליסת הביטוח (חימ"ו או נכס) - יופק לאחר סילוק מלא של ההלוואה שלהבטחתן נערך הביטוח וישלח לשירות אליך בתוקף 5 ימי עסקים ממועד הסילוק. כדי להסיר את רישום הבנק כموטב בלתי חוזר / או ככל שברצונך לבצע שינויים בפוליסה יש להציג אישור זה לחברת הביטוח.</li> <li>• לשם ייעול הטיפול בפנייתך כאמור, במידה שמצוים בדייר מסמכי רישום עדכניים של השובדים (יעין מרשם המשכנות, נסח טאבו עדכני, כתוב התcheinיות מרשות מקרקעי ישראל או אישור זכויות עדכני מחברת משכנת / קבלנית) אנא העבר/ לbank עותק לפקס 077-8080500.</li> <li>• בכלל מקרה בו לא תתקבל הודעה אחרת, האישורים כאמור ישלחו לכתובת המגורים של הלוקו הרשומה בספר הבנק (למעט, כאמור, ביטול משכנתא וביטול רישום ברשם המשכנות אשר ישלחו לשירות לטאבו / רישום המשכנות, בהתאם).</li> </ul>

\*האמור לעיל הינו מידע כללי לצורך נוחות בלבד, ואין בו כדי להחליף או לשנות מה המידע המפורט בדף ההסביר ובמסמך ההלוואה על נספחיהם, ואין בו כדי למצות את המדשר לביצוע התהיליכים המפורטים / או להוות תחילף לכל ייעוץ מקצועי / או משפטו / או אחר. בכל מקרה של ספק / או אם יתגלו סתירות כלשהן - יחול נספחיהם והאמור בדף ההסביר הולויים לו. הזמןם המפורטים מתיחסים לזמן ההפקה של המסמכים בbank, איןם כוללים את זמן המשלוח דואר או יעכובים נוספים שאינם תולים בנק. יבהיר כי עשויים להול שמיים בתהיליכים המפורטים בכל עת וללא הודעה מוקדמת היכול ברגע לתנאים ולקרטוריונים של הבנק ולהוראות כל-די.

## דף הסבר - עמלות פרעון מוקדם

**לקחוות נבדים,**

גדי בנק ישראלי קבע **בצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיוור), התשס"ב - 2002** (להלן: "צו הבנקאות") נוסחה לחישוב עמלת פרעון מוקדם המביאה לידי ביטוי חילק מההפסד הכלכלי שנגרם לבנק בעקבות הפרעון המוקדם של הלוואה, הנעשה על ידי הלוקוט, לפני מועד הפרעון המוקדם נעשה ס"מ על פ"י חוק הלוקוט לבנק. לגבי רוחשי דירות שקיבלו את הלואות בתקופה שבין 16.11.1981 ו-10.7.1989, חישוב עמלות הפרעון המוקדם נעשה ס"מ על פ"י חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה, התשנ"ג - 1993).

להלן פירוט רכיבי עמלת הפרעון המוקדם, העשו לעזרך לכם בקבלת החלטה על המועד הטוב ביותר לביצוע הסילוק:

### **1. عملת א"י הוועדה מוקדמת**

הعملת נגבייה בגין העלות התפעולית של הפעולה, בסכום המרבי שנקבע ע"י המפקח על הבנקים העומד היום על סך 60.00 ש"ח. המפקח על הבנקים רשאי עדכן סכום זה מזמן.

### **2. عملת א"י הוועדה מוקדמת**

عملת בגובה 0.1% מהסכום הנפריע<sup>1</sup>, כפיצו על ההפסד שנגרם לבנק בכלל חסור יכולתו למחרור בזמן את הכספי שופרע (במקרה זה יאלץ הבנק להשקייע את הכספי לטוויה קצר ובתנאים נוחותים מאשר שיעור הריבית בהלוואה). קיבל זה מתבטל, אם הלוואות נוגנים לבנק הוועדה מוקדמת, בהתאם לשפחות 10 ימים מראש, על כוונת סליק (סילוק מלא / חלק) את הלוואה, ובתנאי שהתחслов ע"ח הסילוק יבוצע החל מήומות 11 ימים מזמן ההוועדה ועד ל- 45 ימים מיום מתן ההוועדה. הוועדה מוקדמת שלא מקיימת דרישת זו, לא תחשב כהוועדה מוקדמת לצורך חיבור בעמלת א"י-הוועדה מוקדמת, ותגורם להיווב הלוואה בעילה זו.

הוועדה מוקדמת יכולה שטינן באחת מהודרים הבאים:

- (1) על ידי מסירתה בכתב באחד מסניפי הבנק.
- (2) במשולחה בדואר לכתובת ת.ד. 69 תל אביב, מיקוד 1, ורואים את ההוועדה מוקדמת כנסירה ביום שנטקלה בנק, ובDAO רשות -
- (3) ימים לאחר תאריך המשילוח.
- (4) באמצעות שיחה טלפוןית למרכז שירות לקוחות בנק, בטלפון 6062-03.

عملת זו לא תיגבה במקרה בו ממוחזרת הלוואה באמצעות הבנק, דהיינו במקרה בו מעמיד הבנק הלוואה חלופית לצורך פטירת הלוואה.

### **3. عملת היון**

הعملת נגבייה בגין ההפסד שנגרם לבנק כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית בהלוואה במועד הפרעון המוקדם לבין הריבית המומוצעת<sup>2</sup> במועד ההפערת המוקדם או כתוצאה מההפרש בין שיעור הריבית המומוצעת במהלך העמדת הלוואה לבין שיעור הריבית המומוצעת במועד ההפערת המוקדם, לפי הנמק מביביהם (לענין זה, ראה גם סעיף 4 להלן). חישוב עמלת זו מבוצע בדרך כלל ביום ההפערת המוקדם, כפי שנקבע בנוסחה ע"י המפקח על הבנקים.

3.1. כאשר שיעור הריבית המומוצעת במועד ההפערת המוקדם נמוך משיעור הריבית על הלוואה במועד ההפערת המומוצעת נכו' ליום זה, לבין אותן תשלומים מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום ההפערת המוקדם. עמלת זו תחשב בהתאם לנוסחה הקבועה בצו הבנקים.

3.2. על אף האמור בסעיף 3.1, אם שיעור הריבית המומוצעת במהלך העמדת הלוואה נמוך משיעור הריבית על הלוואה במועד ההפערת המוקדם על פי ההפערת המומוצעת שבין התשלומים העתידיים שללווה חסן לפרטן מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום ההפערת המוקדם על פי הריבית המומוצעת נכו' למועד העמדת הלוואה. עמלת זו תחשב בהתאם לנוסחה הקבועה בצו הבנקים. לא פרוסמה הריבית המומוצעת נכו' למועד העמדת הלוואה, יראו את הריבית החל על הלוואה, רכיבת המומוצעת נכו' למועד העמדת הלוואה.

3.3. הבנק יגבה בפועל את העמלת הנמוכה מבין העמלת האמורה בפסקת משנה 3.1 והעמלת המשנה 3.2 לעיל.

- 3.4.1. בהלוואות מכסי הנק, שניתנו כהלוואות משלימות<sup>3</sup> לזכאי משרד השיכון, ובנוסף להלוואה מוכוונות<sup>4</sup> שקיביל, יש להפחית מושכים שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:
  - 10% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שנתיים אך פחות מוששתים מיום מון הלוואה.
  - 20% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מוששתים מיום מון הלוואה.
  - 30% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום ארבע שנים או יותר מיום מון הלוואה.
  - 40% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום ארבע שנים או יותר מיום מון הלוואה.

3.4.2. בכל הלוואות האחרות מכסי בנק, יש להפחית מושכים שבסעיף 3.1 / בסעיף 3.2, לפי העניין, כדלקמן:
 

- 20% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום שלוש שנים אך פחות מוששתים מיום מון הלוואה.
- 30% - אם מבצעים פרעון מוקדם בתום חמישה שנים או יותר מיום מון הלוואה.

3.5.1. חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה), התשנ"ג-1993, מקל עם רוחשי דירות מגורים שקיבלו את הלואות בין ה- 16.11.1981 עד ה- 10.7.1989.

3.5.2. כאשר מחיר הדירה ביום רכישתה היה נמוך מ-\$ 85,000.00 ושיעור ריבית הלוואה עלה על 7.5% בלבד ולא לפחות 7.5% ויחסבו הפרשי היינו בין הריבית המומוצעת לבן ריבית של \$ 7.5% ולפי שיעור הריבית הקבוע בחוזה הלוואה. לסכום זה תוסס עמלת השווה לשולשה חודשי ריבית על יתרת הקרן ביום הפירעון, בהתאם לאחו הרכיבת המקורית הקבוע בחוזה הלוואה.

3.5.3. על עמלת זו יחושו החפקות בתואם לסעיפים 3.4.1 ו- 3.4.2 לעיל.

3.5.4. העמלת שהליך יחויב בפועל תהיה הנמוכה מבין (א) העמלת המפורטת בסעיף 3.1 או (ב) העמלת המפוררת בסעיף זה.

<sup>1</sup> "הסכום הנפריע" - סכום הקרן הנפריע בפרט הפרש הצמדה או שער חיליפין, לפי העניין, ובתוספת ריבית, שנכתבו עד יום ההפערת המוקדם. <sup>2</sup> "ריבית מומוצעת" - הריבית האחידת הידועה, שפורסם המפקח על הבנקים, ב- 10 לירודש או בכל מועד אחר שייקבע ע"י בנק ישראל, והוועדה עליה ניתנה לתאגידיים הבנקאים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקלת המומוצעת של הלוואות, שאינו הלוואות מוכוונות, שננתנו תאגידים בנקאים או לפי חישוב אחר, והכל כפי שקבע המפקח באישורו ועדת הכספי. המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות מומוצעות בהתאם לתקופות שונות ולמגורים שונים של הלוואות.

<sup>3</sup> "הלוואה משלימה" - הלוואה שאינה הלוואה מוכוונת, שנינתה באמצעות שבועה ניינת הלוואה.

<sup>4</sup> "הלוואה מוכוונת" - הלוואה שנינתה לפי הסדר עם המשלה, הסוכנות היהודית, הסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות המניות בתוספת, לצו הבנקאות, בין אם ניתנה בפקודנות למומן הלוואות של הגופים האמורים ובין אם ניתנה מאמציעו של התאגיד הבנקאי.



3.5.2 כאשר מחיר הדירה ביום רכישתה היה גבוה מ-\$ 85,000 ושיעור רויבת החולואה עלה על 10%, יחושו הפרשי היון בין הריבית המומצעת לבין הריבית הקבועה ביחסו החולואה כאשר בגין פער הריבית המתייחס לרווחה העולה על 10% תיגינתן הנחה בגובה שליש. על סכום זה יהושבו ההפחתות בהתאם לסעיפים 3.4.1 ו- 3.4.2 לעיל.

3.6. נקבע מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב העמלה האמורה בסע' 3.1 ו- 3.2 לעיל, על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנوتה עד יום הפרעון הסופי של הלוואה, ובמקורה של הלוואות בריבית משתנה, כמפורט להלן - לתקופה שנوتה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

3.7. הינה שיעור הריבית המומוצעת במועד הפערונו המוקדם (כלל שנעשה חישוב לפי סעיף 3.1 לעיל) או גבואה או שווה לשיעור הריבית המומוצעת במועד העמדת ההלוואה (כלל שנעשה חישוב לפי סעיף 3.2 לעיל), הררי שיתורת הסכום המהוון לפי סעיף 3.1 או סעיף 3.2 לעיל, לפי העניין, תקוזז מסכום העבודות שבסעיף 1 לעיל (עלמה תפעלית), סעיף 2 לעיל (עלמת אי-הזעה מוגדרת) וסעיף 5 להלו עמלת מัด מוגצע).

#### 4. הלוואות בריבית משתנה

בחלויאות בה שיעור הריבית משתנה במפלד חגי הלוואה. כאשר שיעור הריבית המשנה איננו ידוע בעת העמדת ההלוואה.

4.1. לצורך חישוב **עמלת היון** ממפורט בטען 3.1 ו- 3.2 לעיל, תיחסב יתרת הקורן במועד שבו חל או יהיה יכול לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים עתידי שלולוחף לפער.

4.2. לא תיגבה עמלת היון בחולאות, בהן מודע שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או כאשר הם ידועים, אך נקבעו לפחות לשנה או לתקדיות גוברות יותר (לדוגמה, הלוואה בינייה על בסיס הפניות).

4.3. נעשה הפרעון המוקדם ביום שניי הריבית – תיגבה عمלה תפעולית בלבד (סעיף 1 לעיל) – (לדוגמא, הלוואה בריבית משנתה כל שנה / משנתה כל שנתיים). כאשר הפרעון יונן ביום שניי הריבית).

4.4. לצורך חישוב העמלה המפורטת בסעיף 3.1 ו- 3.2 לעיל ולצורך האמור בסעיף 3.7 לעיל, יראו את הריבית המומוצעת במועד שינוי הריבית בהתאם למועדה המקורי.

Digitized by srujanika@gmail.com

عملת מדד ממוצע

**הפרעון המודפס מבוסס על המדד הידיין.**

הלוואות במט"ח

בחלוואות במתוך הילוי הביאו גם לחשד גורריו מוכרים בנסיבות החירום. פשיטות חמושות הובילו לביצוע הילויים נאכליים, שפכו לאלימות כלפי מלחמותם. מלחמות אלו הובילו לביצוע הילויים נאכליים, שפכו לאלימות כלפי מלחמותם.

**השלמה בגביה הכספי השער לא תתאפשר על מנת פירעון מוקדם בצעיר מיטמיות משכנתא/משכנו על דירמה ייחידה.**

הלוואות מוכנות

**פרעון מוקדם חלגי** בפרקון מוקדם של הלוואות מוכוונות לא תגבה עמלת פרעון מוקדם, על כל רכיביה.

8.1 בפרעון מוקדם חלקי, במשמעותו של תלמידים תקופתיים מסוימים (כגון: קיור תקופה ההלוואה על ידי פרעון מוקדם של התשלומים הארכוניים), רשיין הבוגר להסביר את העמלה על פי הונסחתה) בגין הפחד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שטרינווים הובדים.

8.2 בפרעון מוקדם חלקי, במשמעותו היחסית של הלהלואה המקורית נשarra לא شيئا, יחשב הבנק את העמלה על פי הנוסחה), לפי תהליך היחס של הלהלואה אשר פורע בפרעון מוגבד.

8.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, אם יבוצע פרעון מוקדם חלקי, תתקצר תקופת ההלואה. עם זאת, הלوة יהיה רשאי לפנות בכתב לבנק בתוקף 10 ימים ממועד ביצוע הפרעון המוקדם החלקי כאמור, ובকש כי תקופת ההלואה לא תתקצר, אלא יוקטנו התשלומים החודשיים, באופן נרחב לאזור החבויי האורחדר בתשלומי האגרה נזאית או גובה חסרה בתשלומים הנרחבים.

**בראו מינגדה ערב ביצוע (מיומנו) משובנו על דיבר ימינה**

בחקוק הבנקאות (שירותות ללקוח) (תיקון מס' 17, התשע"ב - 2011 (להלן: "החוק"), נקבע כי תאגיד בנקאי לא יהיה רשאי לגבות עמלת פירעון מוקדם בעת ביצוע (מיומש) משכנתא או בעת מיומש משכון על דירה יחידה המשמשת למגורים של יחיד (להלן: "הדירה"), אם המשכנתא/משכון נרשמו להבטחת הלואה לדיר, אלא אם התקיימו אחד מהתנאים הבאים:

- הتمורה שהתקבלה בעת מכירת הדירה עולה על 2.5 מיליון ש"ח, כשהסכום צמוד למัด ונitin לעדכו, כמפורט בחוק.
- ככל שהتمורה שהתקבלה بعد מכירת הדירה עולה על מלאו חוב ההלואה ולא עולה על הסכום הנקוב בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה לקבלו.

עמלת פירעון מוקדם וזאת בסכום שהינו עד לסכום ההפרש שבין התמורה בעד מכירת הדירה לבין מלוא החוב בחלוקתם.

עֲמָלֵךְ וְעֶבֶד לְעַמְּךָ כִּי תְּהִנֵּם בְּמִזְרָחָךְ

**מתן אישור לטיול החלוואה על ידי הבנק**

ונכון הבנק מחייב לבטל את השבעודים בגין החלוואה תוך פרקי הזמן המפורטים בסעיף 9א. לחוק הבנקאות שירוט לפקוח), התשמ"א - 1981.

תנאי עמלות הפך הידוע המוקדם לרבות התנאים לגבייתה ו/או לשיעורה ו/או לתשלומה ו/או כל פרט הכלול בדף הסבר זה עשויים להשתנות בהתאם לקביעת בנק ישראל (או כל רשות מוסמכת אחרת) בזמן, וכל תיקון ו/או שינוי כאמור יחייבו את הלוחה בכל עת. הבנק יגובה את השיעורים והסכוםים המרביים של עמלת הפך הידוע המוקדם כפי שייהיו מעת לעת. במקורה של סטירה בין המתרפרם לעיל לבין צו הבנקאות, יקבע נוסח הצו,

נבהיר כי האמור מתייחס לעיל הילו מידיועה מוקדם לפרטים על מלת הפְּרָעָוֹן המוקדם ודרך חישובה ואולם, הבנק אינו ולא יהיה אחראי בכל דרך שהיא לשיקול הכספיות בנסיבות פרעון מוקדם בהALTER, ולובות לעניין מועד ביצוע הפרעון המוקדם, סכומו ובחרירת ההלוואה בה יזקף סכום

לרכישת נסחנות וביבליות בחוואט אלמלן ובויאן מינגדן וגטו ליבורנו למדריד ואוניברסיטת להג'וותה בוגן.



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

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

עמלת אי הודעה מוקדמת (בש"ח)			עמלת היון (בש"ח)								
ב托ם 10 שנים ממתן ההלוואה	ב托ם 4 שנים ממתן ההלוואה	ב托ם שנתיים ממתן ההלוואה	עמלת תפועלית (בש"ח)	ב托ם 10 שנים ממתן ההלוואה	ב托ם 4 שנים ממתן ההלוואה	ב托ם שנתיים ממתן ההלוואה	שיעור ריבית ממוצעת להיון במועד העמדת ההלוואה***/במועד השינוי שיעור הריבית לאחרו***	שיעור ריבית ממוצעת להיון במועד הפרעון המוקדם	שיעור ריבית ממוצעת להיון במועד הפרעון המוקדם	סוג ההלוואה	
65.66	88.86	94.79	60	5,585.22	13,399.44	19,879.74	7%	4%	4%	ריבית קבועה	
65.66	88.86	94.79	60	2,342.72	5,763.08	8,617.87	5%	4%	4%	ריבית קבועה	
65.66	88.86	94.79	60	4,787.33	10,049.58	15,903.79	7%	4%	4%	ריבית קבועה משילמה לזכאות	
65.66	88.86	94.79	60	2,008.05	4,322.31	6,894.29	5%	4%	4%	ריבית קבועה משילמה לזכאות	
0	88.86	94.79	60	0	1,710.46	6,390.08	7%	4%	4%	משתנה כל חמיש שנים	
0	88.86	94.79	60	0	689.64	2,612.25	5%	4%	4%	משתנה כל חמיש שנים	
0	88.86	94.79	60	0	1,282.84	5,112.06	7%	4%	4%	משתנה כל חמיש שנים משילמה לזכאות	
0	88.86	94.79	60	0	517.23	2,089.80	5%	4%	4%	משתנה כל חמיש שנים משילמה לזכאות	

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

\*\* בהתייחס להלוואה בריבית קבועה.

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

#### הברורות ביחס לדוגמאות:

- הדוגמאות מתיחסות לפרעון מוקדם של מלוא סכום יתרת ההלוואה המבוצע במחצית השנייה של החודש.
- העמלת התפועלית אינה משתנה בהתאם למועד פרעון ההלוואה.
- הסכומים המפורטים לעיל ביחס לעמלת היון ועמלת אי-הודעה מוקדמת מוחשיים על יתרת הקrho הלא צמודה. בעת הפרעון יחוسب סכומים על סכום הקrho הנפרק בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת ריבית שנצברו עד יום הפרעון המוקדם.
- פרעון במחצית הראשונה של החודש כולל גם עמלת מד ממוצע.

אישור הלויים : ( רק במקרה של מסירת דף הסבר זה בסנייף )  
אישור קבלת דף ההסביר בסנייף .

#### הלוויים :

תאריך	שם + חתימה						



## נספח לדף הסבר, ללוויים המבקשים לפרוע

ללאים יקרים, בموافכם להודיע על הכוונה לבצע פירעון מוקדם נא מלאו את הפרטים הבאים:

- א. שם הלוויים בנדהיים גבריאל וחדס  
מספר הלואה 4-7043130-01-10  
נכס מגוריים - כף/לא
- ב. סכום הפירעון המשוער \_\_\_\_\_  
ש"ח/כל יתרה אחרת \_\_\_\_\_
- ג. מועד הפירעון \_\_\_\_\_

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

### אופן זכייה התקובל בהלוואה

בהתאם להנחיות בנק ישראל, במידה ולא נתקבל מכם הנחיות ברורות בכתב בק"ע הפקודת התשלומים לשנה זה או אחר בהלוואתכם, זכייה התשלומים תבוצע באופן הבא:

- א. במידה וכל המশנים בהלוואה הם בעלי אוטו בסיס הצמדה, יזקף התקובל לשנה בו הריבית הינה הגבוהה ביותר, נכון ליום הפקודה.  
ב. במידה וכל המশנים בהלוואה הינם בעלי בסיסי הצמדה שונים, (למעט מענקים אליהם יזקף התקובל אחרוו), תיעשה זכייה התשלומים בהתאם לחלקם היחסי של המশנים בvirtut ההלוואה, הנכון ליום הפקודת התקובל.  
זכייה משנהית בין המশנים בעלי אותו בסיס הצמדה תיעשה לפי זכייה, לשנה עם הריבית הגבוהה.

### בסיסי הצמדה השוניים הינם:

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

ידוע לנו כי היתרתו לסילוק שיימסור לנו הבנק תהיה נכונה בתנאי שמלוא הסכום יופקד בתשלומים אחד.  
אם נבצע את פירעון ההלוואה במספר תשלומיים (ולא בהפקודה אחת) יחול שינוי בסכומי עמלות הפירעון המקורי  
ייה علينا לפנות לקבלת יתרה מעודכנת לסלילוק, לפני הפקודת כספים נוספים לסלילוק סופי של ההלוואה.

קראננו דף הסבר זה, ותוכנו מובן לנו  
**הלוויים:**

מס' ת.ז./דרכון 200779882  
הסס צור

תאריך

גבריאל בנדהיים  
מס' ת.ז./דרכון 327092896

תאריך

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

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

מספר משנה	1	משנה 2	משנה 3	משנה 4	סה"כ להלוואה (כל המשנים).
סכום מון	461,000.00	459,000.00	319,985.00	139,015.00	1,379,000.00
תאריך מון	19/04/2020	19/04/2020	21/05/2020	19/04/2020	19/04/2020
מועד תשלום ראשון	10/06/2020	10/06/2020	10/07/2020	10/06/2020	10/06/2020
סוג ההלוואה	פרטית	פרטית	פרטית	פרטית	פרטית
תאריך סיום	10/05/2040	10/05/2050	10/05/2050	10/05/2050	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%	
שיטות פירעון ההלוואה	שפיצר	שפיצר	שפיצר	שפיצר	
בסיס הצמדה	בסיס שפ	100% הצמדה למדד	פרויימ-קרן עלי בסיס שפ	פרויימ-קרן עלי בסיס שפ	
מדד בסיס (לפי הלמ"ס)	95.00350448				
שער בסיס (בהלוואות במיט"ח)					
סוג ריבית	קבועה	משתנה	משתנה	משתנה	
ריבית קבועה	3.65				
שיעור ריבית מתואמת:					
ריבית משתנה:					
שיעור ריבית מתואמת מקורית:					
בסיס והשיעור התוספתית/המחטפת מהבסיס					
לקביעות חובייה:					
תדירות שינוי הריבית בחודשים:					
מועד שינוי הריבית הקרוב:	10/05/2025	60	0.60%-0.60%	1.00%	5.40
שיעור ריבית כוללת חזיה	3.650%	3.32	5.40	1.00%	5.40
שיעור ריבית לצורכי השוואת ****:	3.650%	3.31%	1.00%	1.00%	
פירוט עמלות פירעון מוקדם :					
פירוט להן:					
1. עמלת היון*(ריבית להיוון)	5.10%	3.48%			
2. ההחטפתה שנעשתה מעמלת היון** בשיעור של שניינו בסכום של					
3. עמלת אי הודיעה					
4. עמלת מד מוצע ***					
5. עמלת תפעולית ****					
סה"כ עמלות פירעון מוקדם					
יתרה לסליק (כולל עמלות פירעון מוקדם):					
פירוט להלן:					
1. יתרת קרן	397,717.91	423,056.23	292,423.44	126,692.38	1,239,889.96
2. שיעורך קרן (צמדה)		44,515.01			44,515.01
3. ריבית לסליק	634.58	679.53	690.31	299.08	2,303.50
4. חוב חדש עתידי ****					
5.סה"כ חוב פיגורום ****					
6. חובים נלווים להוראת קבע הקרובה					
סה"כ יתרה לסליק	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 ההפחטה, ככל שקיים צו.  
סעיף 8 לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיוור), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הבנקאות"), קובע כי במקרה של פירעון מוקדם של הלוואה משלימה (כהגדرتה 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 כל המשנים בהלוואה תיגבה عمלה תפעוליתichert בסך 60.00 ש"ז.  
סעיף כ' פיגורים להלוואה - הסעיף כולל את סך פיגורי המשנים בהלוואה בתוספת ביטוחים וعملות שלא שולם במועדן.

נתון זה הינו לצרכי השוואה, ככל שהинд שוקל למחזר את ההלוואה על ידי לקיחת הלוואה אחרת. ככל ששיעור הריבית לצרכי השוואה" גבוהה מ"שיעור הריבית הכוללת החזואה" המופיע באישור העקרוני של ההלוואה החדשה, אזי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע המחוור.

### דף נלווה לפירות יתרות וعملות פירעון מוקדם

لכל הלוואות בחו"ז	ריבית כללת חזואה	ריבית לצורכי השוואה
5.91%	5.93%	

סוגי عملות הפירעון וסכום הינם נכון ליום 26/02/2024, במידה שפירעון הלוואה יבוצע בתשלומים אחד, ויקבעו באופן סופי בעת ביצוע הפירעון בפועל. מובהר בזאת כי הסכומים המפורטים במסמך זה אינם כוללים MISIM, אגרות, תשומתי חובה, שכר טרחת ע"ז והוצאות נוספת אשר עליכם לשולם בהתאם לאמור על פי כל דין ואו בכל חוזה ואו מסמך אשר נחתם על ידכם.

#### מושגים:

1) **פריים:** הריבית הבסיסית שתהיה נוהגה בנק, מפעם לפעם, בחשבונות דיבטוריים במטבע ישראל. שיעור הריבית השתנה בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור ריבית הפריים בנק, החל ממועד השני.

2) **לייבור:** השיעור שיקבע מפעם לפעם בנק כשיעור הריבית הגבוה ביותר בו מוצעים בשוק היورو הבינלאומי בלונדון פיקדונות במטבע הלוואה לתקופה של 6 חודשים. E=EURIBOR או "EURIBOR" או "LIBOR" משמעו, השיעור שיקבע מפעם לפעם על ידי הבנק כשיעור הריבית שנקבע לתקופה של 6 חודשים על ידי - European Money Markets Institute (או כל גוף האחראי על קביעת שיעור ריבית זו) ("יה-Administrator") בהתאם לשוק הכספי הריבוני (the European interbank market), והכל - בהתאם למסמכים האשראי.

3) **S = סופר או "Term SOFR".** משמעו שיעור הריבית לתקופות של 6 חודשים, במונחים שנתיים, הנקבע על ידי - CME Group Benchmark Administration Limited (Chicago Mercantile Exchange) או כל גוף אחר האחראי על קביעת שיעור ריבית זו ("יה-Administrator") לעסקאות בריבית ה-SOFR לתקופות של 6 חודשים, המתפרסמים על ידי שירות הדיעות היידיאו כתוכסנו רוטרים ("תומסן רוטירס") במס' SR6M, בשעה 06:00 (שעון ניו יורק), והכל בהתאם למסמכים האשראי.

4) **ריבית עוגן:** הריבית המומוצעת כהגדרתה בצו הבנקאות (עלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הבנקאות"), בתוספת שיעור ריבית המודד, שלא על פי העמודות או השורות המתייחסות לתקופות שונות של הלוואה, אלא על פי עמודה הממוצע ובערכים נומינליים (מעוגל עד למאות האחוז על פי כללי העיגול המקובלים).

5) **ריבית המשוקלת המומוצעת של הלוואות לדיוור שאינו מוכוונת** ללא התחשבות בתקופות שונות של הלוואה כפי שמחשב הבנק על סמך נתונים המתפרסמים על ידי בנק ישראל. על אף האמור לעיל, אם חישוב הריבית במועד שניינו הינו נמוך יותר, הרי ששיעור הריבית שיקבע יהיה כאמור.

6) **ריבית המשוקלת המומוצעת כהגדרנה בצו הבנקאות,** במוגר הלוואות צמודות המדי, שלא על פי העמודות או השורות המתייחסות לתקופות שונות של הלוואה אלא על פי עמודה הממוצע ובערכים נומינליים (מעוגל עד למאות האחוז על פי כללי העיגול המקובלים). על אף האמור לעיל, אם חישוב הריבית במועד שניינו הינו נמוך יותר, הרי ששיעור הריבית שיקבע יהיה כאמור.

7) **ריבית עוגן מק"מ לשנה:** שיעור תשואת הסגירה של מק"מ לשנה (כהגדרכו להלן), המתפרסם על ידי בנק ישראל בכל יום מסחרי בבורסה לנירות ערך בתל-אביב בתתייחס לתושאות לפחות לפדיון אפקטיביות במק"מ (ברוטוי) בבורסה בתל-אביב, המידע במועד הקובלע (כהגדרכו בחוזה הלוואה), כפי שפורסם בטבלת נתוני הסגירה במק"מ (מעוגל ל-2 ספרות אחרי הקודה העשונית, לפי כללי העיגול המקובלים).

8) **"מק"ם לשנה":** מק"ם שמועד פירעונו הוא 12 חודשים המצוין בcotrate טבלת נתוני הסגירה במק"ם במועד הקובלע, או מחודש אחד שקדם לחודש המצוין בcotrate הטבלה במועד הקובלע, המאוחר מביניהם.

9) **ריבית עוגן תשואות אג"ח ממשלטיות בגזר הלא צמוד:** שיעור התשואת הנומינלי הממוצע הקלנטרי של תשואות אגרות חוב ממשלטיות בגזר הלא צמוד, אשר נסחרות בבורסה לנירות ערך בתל-אביב, כפי שהוא מפורסם על ידי בנק ישראל, ואשר יהיה זה האחרון הידעו במועד הקובלע (כהגדרכו בחוזה הלוואה), כפי שפורסם בטבלת "התשואת הנומינלית הנזורת מאמידת עקום אפס (מומוצעים חדשים, אחזים)" בשורת "ממוצע קלנטרי" בעמודה המשלטיות לתקופה לפחות 5 שנים (מעוגל ל-2 ספרות אחורי הקודה העשונית, לפי כללי העיגול המקובלים).

10) **ריבית עוגן תשואות אג"ח ממשלטיות בגזר הצמוד:** שיעור התשואת הריאלי הממוצע הקלנטרי של תשואות אגרות חוב ממשלטיות בגזר הצמוד, אשר נסחרות בבורסה לנירות ערך בתל-אביב, כפי שהוא מפורסם על ידי בנק ישראל, ואשר יהיה זה האחרון הידעו במועד הקובלע (כהגדרכו בחוזה הלוואה), כפי שפורסם בטבלת "התשואת הנזורת מאמידת עקום אפס (מומוצעים חדשים, אחזים)" בשורת "ממוצע קלנטרי" בעמודה המשלטיות לתקופה לפחות 5 שנים (מעוגל ל-2 ספרות אחורי הקודה העשונית, לפי כללי העיגול המקובלים).