

עמלת פרעון מוקדם של הלוואה שלא לדויר

מבוא

1. בסעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, נקבע כי תאגיד בנקאי חייב לאפשר פרעון מוקדם של הלוואה שניתנה לשם רכישת דירת מגורים או במישכון של דירת מגורים (להלן - הלוואה לדויר), זאת בתנאים מסויימים. בנוסף, רשאי התאגיד הבנקאי להתנות את הפרעון המוקדם בתשלום עמלה. דרך חישוב העמלה נקבעה בצו הבנקאות (עמלות פרעון מוקדם), התשמ"ב - 1981. במטרה להקל על מעבר לקוחות בין התאגידים הבנקאיים, להגביר את התחרות בין התאגידים הבנקאיים ולמנוע גביית עמלת פרעון מוקדם מופרזת, נקבעה הוראה זו הבאה להסדיר פרעון מוקדם של חלק מההלוואות האחרות הניתנות על-ידי תאגיד בנקאי ושהחקיקה הנ"ל אינה חלה עליהן.

תחולה

2. (א) ההוראה חלה על הלוואה בשקלים או במטבע חוץ שסעיף 13 לפקודת הבנקאות אינו חל עליה, שניתנה לתקופה של שנה לפחות ושסכומה המקורי לא עלה על שווה ערך לסך 120,000 ש"ח, ליום 1.1.95.
- (ב) בהלוואה מהסוג האמור בסעיף קטן (א), שסכומה המקורי עלה על שווה הערך לסך 120,000 ש"ח ביום 1.1.95 תחול ההוראה בכפוף לאמור בסעיף 4(ב).
- (ג) הסכום האמור ישתנה ב-1 בינואר של כל שנה בהתאם לשינוי בין המדד הידוע ב-1 בינואר של כל שנה ובין המדד הידוע ביום 1.1.95.

הגדרות

3. "הודעה מוקדמת" - הודעה מוקדמת של לפחות 30 יום מראש, על פרעון מוקדם של הלוואה, שמסר הלווה לתאגיד הבנקאי;
- "הלוואה במטבע חוץ" - הלוואה שסכומה צמוד לשער מטבע חוץ, או הנקובה במטבע חוץ;
- "הלוואה בריבית משתנה" - הלוואה ששיעור הריבית על פיה משתנה במשך תקופת הלוואה, ושיעור הריבית המשתנה אינו ידוע בעת קבלת הלוואה;
- "הלוואה צמודה" - הלוואה שסכומה צמוד למדד שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אחת לחודש;
- "סכום נפרע" - סכום הקרן הנפרע בפרעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד יום הפרעון המוקדם;

"ריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי" - ריבית הנהוגה בתאגיד בנקאי בעת הפרעון המוקדם של אותו סוג הלוואה שניתן לאותו סוג לווה לתקופה הזוהא באורכה לתקופה שנתרה מיום הפרעון המוקדם ועד יום הפרעון המקורי.

פרעון מוקדם של הלוואה

4. (א) תאגיד בנקאי לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה לפרוע הלוואה לפני מועד פרעונה, אולם התאגיד הבנקאי רשאי להתנות את פרעונה המוקדם בתשלום עמלות כמפורט בהוראה זו.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), בהלוואה כאמור בסעיף 2(ב), שסכומה המקורי עלה על שווה ערך לסך 120,000 ש"ח ביום 1.1.95, תחול עמלת פרעון מוקדם על פי כללים סבירים שיבטאו את הנזק שנגרם לתאגיד הבנקאי כתוצאה מהפרעון המוקדם ושייקבעו מראש למקרים כאלה.
- (ג) נקבעה בהסכם הלוואה עמלת פרעון מוקדם נמוכה מהאמור בהוראה זו, תחול עמלת הפרעון המוקדם כמוסכם בהסכם ההלוואה.
- (ד) התאגיד הבנקאי רשאי להתנות כי סכום הפרעון לא יפחת מחמישים אחוזים מהסכום המקורי של הלוואה או מחמישים אחוזים מיתרת הלוואה בצירוף הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפרעון בפועל, לפי הגבוה.

עמלת הפרעון המוקדם

5. (א) הלוואה בריבית קבועה
- בפרעון מוקדם של הלוואה בריבית קבועה, רשאי תאגיד בנקאי להתנות את הפרעון המוקדם בתשלום עמלות כלהלן:
- (1) עמלה שלא תעלה על 41.80 ש"ח;
- (2) נתן הלווה הודעה מוקדמת של פחות מ- 30 ימים - עמלה בגובה עד אחוז אחד מהסכום הנפרע;
- (3) היה שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי נמוך משיעור הריבית על הלוואה - עמלה בגובה ההפרש שבין זרם התשלומים שהיה אמור להיפרע על פי הסכם הלוואה בגין הסכום הנפרע כשהוא מהוון לערך הנוכחי ביום הפרעון על פי הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי, לבין הסכום הנפרע;
- (4) היה שיעור הריבית הנהוגה בתאגיד הבנקאי גבוה משיעור הריבית על הלוואה, ייערך חישוב כאמור בפסקה (3) ויתרת הסכום המהוון תופחת מהסכום שבסעיפים קטנים (א)(2) ו-(ג)(2). ההפחתה המירבית תהא בגובה העמלה שבסעיפים קטנים (א)(2) ו-(ג)(2).

(ב) הלוואה בריבית משתנה

- (1) הכללים שנקבעו בסעיף קטן (א) יחולו גם על הלוואה בריבית משתנה, אולם יום הפרעון לענין פסקאות (3) ו-(4), יהא יום לפני תום התקופה שנתרה עד קביעת שיעור הריבית החדש, או יום הפרעון הסופי לפי המוקדם.
- (2) בהלוואה בריבית משתנה, אשר מועד שינוי הריבית אינו ידוע מראש, עמלת הפרעון המוקדם לא תעלה על הקבוע בסעיפים 5(א)(1) ו-5(א)(2).

(ג) שונות

- (1) תאגיד בנקאי רשאי לסרב לקבל פרעון מוקדם של הלוואה צמודה, בין היום הראשון ליום החמישה עשר בחודש.
- (2) בפרעון מוקדם של הלוואה צמודה שנעשה בין היום הראשון ליום החמישה עשר בחודש, רשאי תאגיד בנקאי להתנות את הפרעון המוקדם בתשלום עמלה נוספת בגובה הסכום הנפרע כפול השיעור הממוצע של השינוי במדד המחירים לצרכן, לגבי שלושת המדדים שפורסמו לאחרונה לפני יום הפרעון.
- (3) בפרעון הלוואה במטבע חוץ - רשאי התאגיד הבנקאי לסרב לקבל פרעון מוקדם של ההלוואה בלא הודעה מוקדמת.
- (4) הודעה ברשומות על עדכון הסכום המצויין בסעיף 4(א) לצו הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם), התשמ"ב1981-, תהווה הודעה לעדכון הסכום האמור בסעיף 5(א)(1) בהוראה זו, באותו שיעור.

דף הסבר

6. תאגיד בנקאי ימסור דף הסבר ללווה המבקש לבצע פרעון מוקדם. לעניין זה "דף הסבר" - דף המבהיר את זכותו של הלווה לפרעון מוקדם של ההלוואה, שיכלול בין היתר:

- (1) סוג ההלוואה עליו מדובר והסכום המירבי עליו חלה ההוראה;
- (2) המשמעות של ביצוע הפירעון המוקדם במועדים שונים במשך החודש;
- (3) מרכיבי העמלה תוך התייחסות להבדלים בעמלות לפי סוגי ההלוואות.

נוסחה לחישוב

7. סכום עמלת פרעון מוקדם של הלוואה לפי סעיפים 5(א) ו-(ב) יחושב לפי הנוסחה בנספח.

נספח

נוסחה לחישוב עמלת פרעון מוקדם (8/01)

(סעיפים 5(א) - (ב))

א. הגדרות

- 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 בפרעון 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. הנוסחה

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 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).

ג. פרעון מוקדם חלקי

- (1) בפרעון 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 שפרעונים הוקדם.
- (2) בפרעון 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 בפרעון מוקדם.

* * *

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