

## צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-2002<sup>1</sup>

בתוקף סמכותי לפי סעיף 13 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן – הפקודה), לאחר התייעצות עם הוועדה, באישור שר האוצר ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מצווה לאמור:

### 1. בצו זה –

"הודעה מוקדמת" – הודעה שנתן לווה לתאגיד בנקאי, על כוונתו לפרוע פירעון מוקדם במועד מסוים;

"הלוואה" – הלוואה שנתן תאגיד בנקאי לשם רכישת דירת מגורים או במישכון דירת מגורים;

"הלוואה במטבע חוץ" – הלוואה נקובה במטבע חוץ או הלוואה שסכומה צמוד למטבע חוץ;

"הלוואה מוכוונת" – הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות המנויות בתוספת הראשונה, בין אם ניתנה מפיקרונות למתן הלוואות של הגופים האמורים ובין אם ניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי;

"הלוואה משלימה" – הלוואה שאינה הלוואה מוכוונת, שניתנה מאמצעיו של התאגיד הבנקאי למי שזכאי להלוואה מוכוונת, נוסף על ההלוואה המוכוונת ולאותה מטרה בלא תלות במועד שבו ניתנה ההלוואה;

"הלוואה צמודה" – הלוואה שסכומה צמוד למדד, שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אחת לחודש;

"המפקח" – המפקח על הבנקים או מי שהוא הסמיר לענין צו זה;

"הסכום הנפרע" – סכום הקרן הנפרע בפירעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין, לפי הענין, ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפירעון המוקדם;

"פירעון מוקדם" – של הלוואה או חלק ממנה, לפי סעיף 13 לפקודה;

"ריבית ממוצעת" – הריבית האחרונה הידועה שפרסם המפקח, ושהודעה עליה ניתנה לתאגידים הבנקאיים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן הלוואות מוכוונות, שנתנו תאגידים בנקאיים או לפי חישוב ריבית אחד, והכול כפי שקבע המפקח; קביעת חישוב ריבית אחד תובא לאישור ועדת הכספים של הכנסת; המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעות בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות.

1. ק"ת 6179, התשס"ב (27.6.2002), עמ' 915.  
תיקון: ק"ת 7415, התשע"ד (27.8.2014), עמ' 1705 (כולל שינוי השם).

- 2.2. הלואה מוכוונת**
- לא יתנה תאגיד בנקאי פירעון מוקדם של הלואה מוכוונת בתשלום עמלה כלשהי.
- 3.3. עמלות הפירעון המוקדם (תיקון התשע"ד)**
- תאגיד בנקאי רשאי להתנות פירעון מוקדם בתשלום עמלות כמפורט להלן:
- (1) עמלה תפעולית שלא תעלה על 60 שקלים חדשים;
- (2) נתן הלווה הודעה מוקדמת של פחות מעשרה ימים – עמלה בגובה עשירית האחוז מהסכום הנפרע; ואולם –
- (א) נתן התאגיד הבנקאי הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, לא תיגבה העמלה האמורה בפסקה זו לגבי סכום ההלוואה החדשה שנתן;
- (ב) נפטר הלווה, לא תיגבה העמלה האמורה בפסקה זו;
- (3) אם שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם – עמלה שלא תעלה על סך כל ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית התקופתית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם; עמלה כאמור בפסקה זו תחושב לפי הנוסחה הקבועה בפרט ב לתוספת השנייה;
- (4) על אף האמור בפסקת משנה (3), אם שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה – עמלה שלא תעלה על סך כל ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לא פורסמה הריבית הממוצעת לפי הנוסחה הקבועה בפרט ב לתוספת השנייה; עמלה כאמור בפסקה זו תחושב לפי הנוסחה הקבועה בפרט ב לתוספת השנייה; לא פורסמה הריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה, יראו את הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה כריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה;
- (5) תאגיד בנקאי רשאי לגבות עמלה כאמור בפסקת משנה (3) או כאמור בפסקת משנה (4), אם קיימת, לפי הנמוכה מביניהן.
- 4.4. הלוואות בריבית משתנה (תיקון התשע"ד)**
- בהלוואה ששיעור הריבית לגביה משתנה במשך תקופת ההלוואה, ושיעור הריבית המשתנה אינו ידוע בעת קבלת ההלוואה –
- (1) יראו לצורך חישוב העמלה כאמור בסעיף 3(3) ובסעיף 4(4), את יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע;

(2) אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר, לא תיגבה עמלה מאמור בסעיף 3(3) ובסעיף 4(4):

(3) נעשה הפירעון ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה כאמור בסעיף 3(1) בלבד;

(4) יראו לעניין הנוסחה הקבועה בפרט ב לתוספת השנייה ולעניין סעיף 7(ג), את הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון כריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה.

#### הלוואה צמודה

5. בהלוואה צמודת מדר – נוסף על העמלות לפי סעיף 3, רשאי התאגיד הבנקאי, אם נעשה הפירעון המוקדם בין היום הראשון ליום החמישה עשר בחודש, לגבות עמלה בגובה הסכום הנפרע, כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדר, בשנים עשר המדרים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון.

#### הלוואה במטבע חוץ

6. בהלוואה במטבע חוץ – נוסף על העמלות לפי סעיף 3, רשאי התאגיד הבנקאי, אם נתן הלווה הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים, להתנות את הפירעון המוקדם בעמלה 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 במטבע חוץ הן בארץ והן בחוץ לארץ.

#### כללי היוון (תיקון התשע"ד)

7. (א) נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב העמלה האמורה בסעיף 3(3) ובסעיף 4(4), על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנותרה עד יום הפירעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה כאמור בסעיף 4 – לתקופה שנותרה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

(ב) היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם, ייערך חישוב כאמור בסעיף 3(3), ויתרת הסכום המהוון תקוון מהסכומים כאמור בסעיפים 3 ו-5.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), לענין סעיף 4(4) – היה שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה נמוך משיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם או שווה לו, ייערך חישוב כאמור בסעיף 4(4), ויתרת הסכום המהוון תקוון מהסכומים כאמור בסעיפים 3 ו-5.

#### הפחתות (תיקון התשע"ד)

8. (א) היתה ההלוואה משלימה, תופחת העמלה על פי סעיף 3(3) או לפי סעיף 4(4) בשיעורים כלהלן:

(1) נעשה הפירעון המוקדם בתום שנה או יותר, אך פחות משנתיים מיום מתן ההלוואה – 10% מסכום העמלה;

- (2) נעשה הפירעון המוקדם בתום שנתיים או יותר, אך פחות משלוש שנים מיום מתן ההלוואה – 20% מסכום העמלה;
- (3) נעשה הפירעון המוקדם בתום שלוש שנים או יותר, אך פחות מארבע שנים מיום מתן ההלוואה – 30% מסכום העמלה;
- (4) נעשה הפירעון המוקדם בתום ארבע שנים או יותר מיום מתן ההלוואה – 40% מסכום העמלה.
- (ב) ככל מקרה שלא כאמור בסעיף קטן (א) תופחת העמלה על פי סעיף 3(3) או לפי סעיף 4(3) בשיעורים כלהלן:

- (1) נעשה הפירעון המוקדם בתום שלוש שנים או יותר, אך פחות מחמש שנים מיום מתן ההלוואה – 20% מסכום העמלה;
- (2) נעשה הפירעון המוקדם בתום חמש שנים או יותר מיום מתן ההלוואה – 30% מסכום העמלה.

9. (א) המפקח יקבע את הדרך שבה יחושב ההיוון לענין סעיף 3(3) וסעיף 4(3), והודעה על כך תימסר לתאגידים הבנקאיים.
- (ב) המפקח רשאי לעדכן מזמן לזמן את הסכום האמור בסעיף 3(1) בהתאם לשינוי במדר המחירים לצרכן; הודעה על הסכום המעודכן תפורסם ברשומות.

סמכות המפקח  
(תיקון התשע"ד)

10. (א) הודעה מוקדמת תינתן באחת מדרכים אלה:
- (1) במסירתה בכתב בסניף התאגיד הבנקאי;
- (2) במשלוחה ברואר, ורואים את ההודעה המוקדמת כמבוצעת ביום שנתקבלה בתאגיד הבנקאי, וברואר רשום – 3 ימים לאחר תאריך המשלוח;
- (3) באמצעות פקסימילה;
- (4) באמצעי תקשורת אחר שהתאגיד הבנקאי הציג, לפי בקשת הלקוח.
- (ב) הודעה מוקדמת לא תינתן יותר מ־45 ימים לפני המועד שקבע הלווה לביצוע הפירעון המוקדם.

הודעה מוקדמת  
(תיקון התשע"ד)

11. 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.

אי ביצוע פירעון  
מוקדם

12. (א) תאגיד בנקאי ימסור דף הסבר ללווה, הן בעת מתן ההלוואה, הן בעת בקשת הלווה לבצע פירעון מוקדם והן לאחר ביצוע הפירעון המוקדם; נמסרה הודעה מוקדמת כאמור בסעיף 10(א) (1), יחתים התאגיד הבנקאי את הלווה על מסמך המאשר את קבלת דף ההסבר.

דף הסבר  
(תיקון התשע"ד)

(ב) לענין סעיף זה, "דף הסבר" – דף המבהיר את משמעותם של סעיף 13 לפקודה והצו שהוצא לפיו, כמפורט להלן:

- (1) דף הסבר הנמסר ללווה בעת מתן ההלוואה, יכלול, בין השאר, פרטים אלה:
- (א) הבהרה בדבר האפשרות לתת הודעה מוקדמת של עשרה ימים לפני מועד הפירעון, וההשלכות של אי מתן הודעה כאמור;
- (1א) פרטי יצירת הקשר עם התאגיד הבנקאי לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדרכים המנויות בסעיף 10(א);
- (ב) כל סוגי עמלות הפירעון המוקדם, שעשוי הלווה להתחייב בהן בעת ביצוע הפירעון המוקדם לרבות שיעורי ההפחתות לפי צו זה והסכם ההלוואה;
- (ג) דוגמאות אשר ימחישו ללווה את שיעור עמלת הפירעון המוקדם לפי סעיף 3, כפונקציה של הזמן שנותר עד לפירעון הסופי של ההלוואה, ושל ההפרש שבין הריבית החוזית לבין הריבית הממוצעת;
- (ד) בהלוואה במטבע חוץ – יכלול דף ההסבר, נוסף על האמור בפסקאות משנה (א) עד (ג), הבהרה בדבר המשמעויות של מתן הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים, לרבות המשמעות המעשית של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום העמלה לפי סעיף 6.

(2) דף הסבר הנמסר ללווה בעת בקשת ביצוע הפירעון המוקדם, יכלול, בין השאר, פרטים אלה:

- (א) כל סוגי עמלות הפירעון המוקדם, שישגבה התאגיד הבנקאי מהלווה, וסכומן, ככל שניתן לדעת מראש סכום זה לרבות שיעורי ההפחתות וסכומן לפי צו זה והסכם ההלוואה;
- (1א) הבהרה בדבר האפשרות לתת הודעה מוקדמת של עשרה ימים לפני מועד הפירעון וההשלכות של אי מתן הודעה כאמור;
- (2א) פרטי יצירת הקשר עם התאגיד הבנקאי לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדרכים המנויות בסעיף 10(א);
- (ב) בהלוואה במטבע חוץ – יכלול דף ההסבר גם הבהרה בדבר המשמעות המעשית של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום העמלה לפי סעיף 6.

(ג) בתוך 60 ימים ממועד ביצועו של הפירעון המוקדם ימסור התאגיד הבנקאי ללווה דף הסבר המפרט את מרכיבי עמלות הפירעון המוקדם שגבה מהלווה וסכומן לרבות שיעורי ההפחתות בפועל וסכומן לפי צו זה והסכם ההלוואה, ובהלוואה במטבע חוץ גם את יתרת חובו של הלווה לתאגיד הבנקאי, בשל העמלה המצוינת בסעיף 6, ככל שנוצרה יתרת חוב כאמור, ואת משמעויותיו של אי פירעון במועד של יתרת החוב האמורה.

ביטול 13. צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשמ"ב-1981 – בטל.

תחילה 14. תחילתו של צו זה ביום כ"ו בחשון התשס"ג (1 בנובמבר 2002).

### תוספת ראשונה

(תיקון התשע"ד)

(סעיף 1)

1. "חלמיש" – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בע"מ (תל אביב).
2. "פרוות" – חברה ממשלתית עירונית לשיכון בע"מ (ירושלים).
3. "שקמונה" – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ.
4. "עמיגור" – ניהול נכסים בע"מ.
5. "ח.ל.ר." – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח תקוה בע"מ.
6. "עמידר" – החברה הלאומית לשיכון עולים לישראל בע"מ.

### תוספת שנייה

(תיקון התשע"ד)

(סעיף 3(3) וסעיף 4(3))

א. הגדרות

- "A" – הריבית הממוצעת התקופתית ביום הפירעון המוקדם, כהגדרתה בסעיף 1 לצו זה;
- "C" – הריבית הממוצעת התקופתית במועד העמדת ההלוואה, כהגדרתה בסעיף 1 לצו זה;
- "R" – הריבית התקופתית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם;
- "B<sub>i</sub>" – התשלומים העתידיים התקופתיים בהתאם לתנאי ההלוואה לרבות ריבית שתצטבר;
- "i" – אינדקס לתקופה;
- "n" – מספר תקופות מיום הפירעון המוקדם עד יום שינוי הריבית;
- "N" – מספר תקופות מיום הפירעון המוקדם עד לתום תקופת ההלוואה;
- "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 תום תקופת ההלוואה כאשר התשלומים עד יום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהווים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית הממוצעת ביום הפירעון המוקדם;
- "PV(C)" – ערך נוכחי של התשלומים העתידיים עד תום תקופת ההלוואה כאשר התשלומים עד יום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהווים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה.

ב. הנוסחה

סעיף 3(3) -

מחושבת לפי שיעור עמלה של 100% הפסד כלכלי בשל פירעון מוקדם:

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

סעיף 3(4) -

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

הערות:

הקדן ביום שינוי הריבית:

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

אם  $N = n$  (כלומר, אין שינוי בריבית עד תום תקופת ההלוואה), יש להתעלם מהמרכיב השני בכל סוגריים מרובעים (כלומר, להניח שהקדן 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 בעבור הלוואה הנפרעת בהפרשי זמן של חודשים שלמים, גם אם הפרשי הזמן אינם שווים; לדוגמה: הלוואה הנפרעת אחת לחודש ואחת לשלושה חודשים לסירוגין).

#### ג. פירעון מוקדם חלקי

(1) בפירעון מוקדם חלקי, שבמסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים מסוימים (כגון: קיצור תקופת ההלוואה באמצעות פירעון מוקדם של התשלומים האחרונים), רשאי התאגיד הבנקאי לחשב את העמלה, לפי הנוסחה, בשל ההפסד הכלכלי הנגרם בשל התשלומים שפירעונם הוקדם, או לחילופין כחלק היחסי של העמלה בשל פירעון מלא של ההלוואה;

(2) בפירעון מוקדם חלקי שבמסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נשארה בלא שינוי, יחשב התאגיד הבנקאי את העמלה לפי הנוסחה, לפי החלק היחסי של ההלוואה שנפרע בפירעון מוקדם.

א' בתמוז התשס"ב (11 ביוני 2002)

דוד קליין  
נגיד בנק ישראל