

## דף הסבר ללווה בדבר פרעון מוקדם של הלוואה שלא לדיור עמלות פרעון מוקדם מוגבלות על פי דין

שם חשבון: \_\_\_\_\_ מספר חשבון: \_\_\_\_\_

נספח לטופס בקשה לקבלת הלוואה על סך \_\_\_\_\_ במטבע \_\_\_\_\_ (ק"מ מקורית) שהוענקה לנו ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההלוואה").

בהתאם לסיווג ההלוואה, עמלות הפרעון המוקדם החלות עליה מוגבלות על פי דין. לגבי הלוואות שניתנו לפני 01.04.2016, הסיווג הקובע יהיה הסיווג הקיים במועד הפרעון המוקדם.

### דברי הסבר

בדף זה מפורטים התנאים שעל לווה לקיים לצורך ביצוע פרעון מוקדם של הלוואה שאינה הלוואה לדיור ו/או שאינה מובטחת בשעבוד דירת מגורים.

מובהר בזאת כי דף זה הינו תדריך בלבד, ונועד לסייע ללווה המעוניין להגיש בקשה לביצוע פרעון מוקדם של הלוואה. המידע בדף זה נכון למועד מסירתו, וכפוף לעדכונים ושינויים שיחולו מפעם לפעם בהוראות הדין הרלבנטיות, לרבות הוראות בנק ישראל וצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיור) התשס"ב - 2002. על הפרעון המוקדם יחולו ההוראות הנ"ל כפי שיהיו בתוקף במועד הרלבנטי.

### בדף הסבר זה:

- הודעה מוקדמת** - הודעה שנתן לווה לבנק 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 בפרעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או שער חליפין, לפי העניין, ובתוספת ריבית שנצברו עד יום הפרעון המוקדם (הרכב הסכום הנפרע עשוי להשתנות במקרה של פירעון מוקדם חלקי).
- ריבית לחישוב רכיב ההיוון** - בהתאם לכללים המוגדרים בנספח א' המצורף לכתב זה.
- ריבית ממוצעת מפורסמת** - הריבית הידועה שפרסם המפקח על הבנקים, ושהודעה עליה ניתנה לתאגידים הבנקאיים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של אשראי שניתן לאנשים פרטיים או לעסקים זעירים להגדרתם בהוראות הדיווח לציבור, בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים.

### א. הודעה מוקדמת

1. הלווה ימסור לבנק הודעה מוקדמת של לפחות 10 ימים, אך לא יותר מ- 60 יום, לפני המועד המבוקש ע"י הלווה לבצוע הפרעון המוקדם.
2. אם נמסרה הודעה מוקדמת, ולא בוצע הפירעון המוקדם על פיה, לא תיחשב לצורך חישוב העמלה, הודעה מוקדמת נוספת, שניתנה לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה, במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה.
3. את ההודעה המוקדמת ניתן להעביר לבנק באחת הדרכים הבאות:
  - (1) במסירתה בסניף הבנק.
  - (2) במשלוחה בדואר (במקרה זה, רואים את ההודעה המוקדמת כמבוצעת ביום שהתקבלה בבנק, ובדואר רשום - 3 ימים לאחר תאריך המשלוח).
  - (3) בהעברתה באמצעות הפקסימיליה (בחשבון המנוי לשירות זה).
  - (4) בהעברתה לבנק באמצעי תקשורת אחר שהבנק הציע, לפי בקשת הלווה.

ב. הבנק יהיה רשאי לסרב לקבל פירעון מוקדם של הלוואה בלא הודעה מוקדמת של לפחות 20 ימים מראש, במקרים שלהלן:

1. הלוואה במטבע חוץ.
2. הלוואה צמודה למדד, כאשר מועד הפירעון המוקדם המבוקש הוא בין היום הראשון לבין היום החמישה עשר בחודש.
- ג. הבנק רשאי להתנות כי סכום הפרעון לא יפחת מ- 10% מיתרת הלוואה בצירוף הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפרעון בפועל.

## העמלות לפרעון המוקדם כוללות את המרכיבים הבאים:

### 1. לכל סוגי ההלוואות

- 1.1. **עמלה תפעולית** - עמלה בסכום של 60 ש"ח.
- 1.2. **עמלת אי הודעה מוקדמת** - עמלה בגובה עד 0.10% מהסכום הנפרע, אם ניתנה הודעה מוקדמת של פחות מ- 10 ימים. ניתן להימנע מתשלום עמלה זו, אם מודיעים לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם, לפחות 10 ימים לפני ביצוע הפירעון, אולם לא יותר מ- 60 יום.

אם נתן הבנק הלוואה לצורך הפירעון המוקדם, לא תיגבה עמלה זו ביחס לסכום ההלוואה החדשה שנתן. כמו כן, הבנק לא יגבה עמלה זו אם נפטר הלווה.

- 1.3. **עמלת היוון בגין הפרשי ריבית** – תשלום בגובה ההפרש שבין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפרעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית לחישוב רכיב ההיוון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפרעון המוקדם על פי הריבית הממוצעת המפורסמת הידועה במועד העמדת ההלוואה, על פי תקופת ההלוואה שנקבעה בהסכם ההלוואה בריבית קבועה, או הידועה במועד שינוי ריבית אחרון על פי תקופת ההלוואה שנתרה עד למועד שינוי קרוב בריבית משתנה.

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

התקבל הפרש שלילי מהחישוב האמור לעיל, יערך חישוב כאמור לעיל, ויתרת הסכום המהוון תקוזז מהעמלות כאמור בסעיפים 1.1 ו- 1.2 לעיל וסעיף 1.4 להלן, אם הלווה חייב בתשלומן, עד לביטולן המוחלט.

נוסחת רכיב ההיוון ואופן החישוב של עמלה זו מוצגים באתר הבנק [www.bankmassad.co.il](http://www.bankmassad.co.il), תחת הכותרת "עמלת פרעון מוקדם של הלוואה שלא לדויר" - בכניסה לדף הבית, בלשונית "הלוואות ומשכנתאות" יש לבחור ב "עמלת פרעון מוקדם של הלוואה שלא לדויר" שבתפריט "הלוואות", ובעמוד שייפתח ללחוץ על הקישור "נוסחה לחישוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית של הלוואה עם עמלות פרעון מוקדם מוגבלות על פי דין".

### 1.4. הלוואה צמודה

- 1.4. **עמלת מדד ממוצע** - בנוסף על העמלות המפורטות בסעיף 1 לעיל, אם נעשה הפירעון המוקדם של הלוואה צמודה בין היום הראשון ליום החמישה עשר בחודש, תשלום עמלה בגובה הסכום הנפרע, כפול מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד, בשנים עשר המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפרעון. אם מבצעים את הפירעון המוקדם מה- 16 בחודש ועד סוף החודש, הבנק לא יגבה עמלה זו.

### 2. הלוואה בריבית משתנה

- 2.1. האמור בסעיף 1 לעיל יחול גם על הלוואה בריבית משתנה, אולם לצורך חישוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (סעיף 1.3 לעיל) יראו את יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע.

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 עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (סעיף 1.3 לעיל).

נעשה הפירעון המוקדם ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה תפעולית בלבד (סעיף 1.1 לעיל).

- 2.2. לצורך הנוסחה לחישוב עמלת פירעון מוקדם בהלוואה בריבית משתנה במטבע חוץ - ייקח הבנק בחשבון גם את ההפרשים בגין השינוי שחל בתוספת שמעבר לעוגן הריבית המשתנה.

- 2.3. נכון למועד מסירת דף זה, הבנק אינו גובה עמלת היוון בגין הפרשי ריבית על הלוואות בריבית משתנה.

### יתרת ההלוואה

לגבי דף הסבר הנמסר בעת מתן ההלוואה – יתרת ההלוואה הינה סכום ההלוואה (קרן מקורית) שהוענקה. לגבי דף הסבר הנמסר בעת בקשת הלווה לבצע פרעון מוקדם/לקבל מידע לצורך ביצוע פרעון מוקדם – יתרת ההלוואה לפי מרכיבי השונים הינה כמפורט בבקשה לפרעון/בקשה לקבלת מידע הנ"ל.

### דוגמאות לגובה עמלת היוון בגין הפרשי ריבית אותה רשאי הבנק לגבות -

1. פירעון הלוואה שנתרה (קרן וריבית צבורה) על סך 50,000 ש"ח בהלוואה בריבית קבועה, שהחזרי ההלוואה מתבצעים בכל חודש בקרן שווה, לפי מספר השנים שנתרה הלוואה:

הריבית החלה על ההלוואה הנפרעת או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (בהתאם לסעיף 1.3)					ריבית לחישוב רכיב ההיוון	מס' שנים שנתרו עד למועד הפירעון הסופי של ההלוואה
6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	4.50%		
1,785	1,530	1,275	1,020	765	3.00%	2
2,312	2,055	1,798	1,541	1,285	2.00%	2
2,416	1,933	1,450	966	484	4.00%	4
3,428	2,939	2,449	1,958	1,469	3.00%	4

הנחות והבהרות ביחס לדוגמאות: שיעורי הריבית נתונים במונחים שנתיים. החזרי ההלוואה מתבצעים בכל חודש בקרן שווה. תנאי ההלוואה אינם כוללים הצמדה למדד או לשער מט"ח.

2. פירעון הלוואה שנותרה (קרן וריבית צבורה) על סך 50,000 ש"ח בהלוואה בריבית קבועה, שהחזרי קרן הלוואה מתבצעים בסוף תקופת הלוואה, והחזרי הריבית בכל חודש, לפי מספר השנים שנותרו להלוואה:

הריבית החלה על הלוואה הנפרעת או הריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה (בהתאם לסעיף 1.3)					ריבית לחישוב רכיב היוון	מס' שנים שנותרו עד למועד הפירעון הסופי של הלוואה
6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	4.50%		
3,397	2,912	2,426	1,941	1,456	3.00%	2
4,414	3,924	3,433	2,942	2,453	2.00%	2
4,616	3,694	2,770	1,846	924	4.00%	4
6,591	5,651	4,708	3,766	2,825	3.00%	4

הנחות והבהרות ביחס לדוגמאות: שיעורי הריבית נתונים במונחים שנתיים. החזר קרן הלוואה מתבצע בסוף תקופת הלוואה. תנאי הלוואה אינם כוללים הצמדה למדד או לשער מט"ח.

בעת בקשת ביצוע פרעון מוקדם של הלוואה, יקבל הלקוח דף הסבר מהבנק, שיכלול בין היתר את כל סוגי עמלות הפרעון המוקדם שיגבה הבנק מהלקוח וסכומן, ככל שניתן לדעת מראש סכום זה, כולל שיעורי הפחתות לפי הסכם הלוואה, ככל שנקבעו. הדף יכלול מידע בדבר אפשרות הלקוח לתת לבנק הודעה מוקדמת של 10 ימים לפני מועד פרעון הלוואה, את ההשלכות של אי מתן הודעה מוקדמת ואת פרטי יצירת הקשר עם הבנק לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדרכים העומדות לרשות הלקוח. בנוסף, לאחר ביצוע הפרעון המוקדם של הלוואה, ימסור הבנק ללווה הודעה על ביצוע הפרעון המפרטת בין היתר את אופן חישוב מרכיבי עמלות הפרעון המוקדם שגבה מהלווה וסכומן, ובכלל זה את שיעורי הריבית והנוסחה המשמשים לחישוב רכיב היוון.

פרטי יצירת קשר עם הבנק לשם העברת ההודעה המוקדמת:

סניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_

כתובת הסניף - \_\_\_\_\_

פקס הסניף - \_\_\_\_\_

חתימת הלקוח

## נספח א' - קביעת שיעור "הריבית לחישוב רכיב ההיוון"

### הלוואות שקליות בריבית קבועה -

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

בהיעדר ריבית ממוצעת מפורסמת תקבע הריבית לחישוב רכיב ההיוון על פי הריבית השולית למתן אשראי בבנק (ASK) – לתקופה הנותרת עד לזמן הפירעון המקורי, בתוספת מרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה.

### הלוואות שקליות בריבית משתנה -

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תהיה הריבית הממוצעת המפורסמת האחרונה הידועה ביום הפירעון המוקדם, לתקופה שנותרה 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, כמפורט להלן:

ריבית הבסיס למטבע הרלבנטי הידועה בעת הפירעון המוקדם לתקופה הנותרת עד לזמן הפירעון המקורי, בתוספת המרווח הכלול בריבית ההלוואה, מעל לריבית הבסיס לתקופת ההלוואה הידועה בעת העמדת ההלוואה.

"ריבית הבסיס" - כאשר יתרת התקופה אינה עולה על שנה, ריבית הבסיס הינה "ריבית הליבור המעוגל", כהגדרתה במסמכי ניהול החשבון.

כאשר יתרת התקופה עולה על שנתיים, ריבית הבסיס הינה ריבית ה- IRS (Interest Rate SWAP), ששווה לשיעור הריבית האינדיקטיבית, כפי שיפורסם ע"י שירות הידיעות "תומפסון רויטרס" במסך IRS בעמודת ASK (שיעור הריבית הגבוה) בשעה 9:00 תל אביב או סמוך לה, יום עסקים אחד בישראל, לפני יום קביעת הריבית.

שיעור הריבית לתקופה שאינה מפורסמת במקורות המידע לעיל, תקבע בדרך של אינטרפולציה לינארית, על פי שיעורי הריבית לתקופות סמוכות.

כאשר יתרת התקופה הינה בין שנה לשנתיים, ריבית הבסיס תקבע בדרך של אינטרפולציה לינארית בין ריבית הליבור המעוגל לשנה לריבית ה- IRS לשנתיים.

על אף האמור לעיל, אם במועד קביעת ריבית כלשהיא לא תפורסם ריבית IRS כאמור, אזי שיעור ריבית הבסיס יקבע עפ"י פרסום אחר שלדעת הבנק מהווה תחליף נאות לפרסום הנ"ל.

מרכיבי הריבית לחישוב רכיב ההיוון יוגדרו מראש בהסכם ההלוואה.