

קוד מפתוח: 91
תל אביב, 20/10/2021
דף מס': 1
מספרנו: 8945450

018P8

לכבוד
לכל מאן דבעי

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב כוונות

הלווים..

פרטי הנכס: בכוונת:

גוש... חלקה: , גוש, חלקה: , גוש, חלקה: (להלן: "הנכס")

1. הרינו לאשר כי עם קבלת סך של _____ ש"ח (להלן: "הסכום לתשלום") בשיק בנקאי או במזומן עד ליום 10/11/2021 (עד לסיום יום העסקים), נפעל לביטול השעבוד שנרשם על סך _____ ש"ח, הרובץ לטובתנו על הנכס שבנדון, תוך 30 ימים מיום הפירעון, וזאת על פי חובתנו מכח סעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א - 1981.
2. הסכום לתשלום מורכב מהסעיפים הבאים וכולל גם עמלות פרעון מוקדם עפ"י צו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיור) התשס"ב-2002 כדלקמן:

קרן	ש"ח	203,869.05
הפרשי הצמדה על הקרן	ש"ח	0.00
ריבית	ש"ח	0.00
הפרשי הצמדה על הריבית	ש"ח	0.00
ביטוח נכס	ש"ח	0.00
ביטוח חיים	ש"ח	0.00
סך הכל	ש"ח	1,456.80
עמלות פרעון מוקדם:		

(*) עמלה תפעולית	ש"ח	60.00
עמלת אי הודעה מוקדמת	ש"ח	0.00
עמלת מדד ממוצע אם הפרעון חל בין ה-1 ל-15 בחודש	ש"ח	0.00
(**) עמלת היוון בגין הפרשי ריבית	ש"ח	0.00

סה"כ 205,385.85 ש"ח

3. א. מובהר כי הסכום לתשלום מושפע מגורמים שונים כגון, משינויים בשיעורי הריבית, מהפירעון השוטף של הלוואה, משינויים בעמלת הפירעון המוקדם, ממדד המחירים לצרכן (ככל שההלוואה צמודת מדד) ומשער החליפין (ככל שההלוואה נקובה במטבע חוץ או צמודה למטבע חוץ), כך שיתכן ותיווצר יתרה נוספת לתשלום או עודף תשלום.

ב. בהלוואה צמודה למט"ח:

- 1 - הסכום לתשלום יחושב בהתאם לשער המט"ח האמצעי כהגדרתו במסמכי הלוואה, כפי שייקבע ביום הפרעון, ולפיכך הסכום לתשלום עשוי להשתנות, כך שיתכן ותיווצר יתרה נוספת לתשלום או עודף תשלום.
- 2 - מתן הודעה מוקדמת בכתב של לפחות 2 ימי עסקים מראש תפטור אתכם מתשלום עמלת הפרשי שער.
- ג. בהלוואה לא צמודה (שקלית לפי הפריים) - הסכום לתשלום יחושב בהתאם לריבית הפריים שידועה ביום הפרעון.
- ד. על מנת לברר את הסכום המדויק לתשלום, יש לפנות לפני העברת הסכום לתשלום האמור, למדור סילוקין בטל': *3533.

4. יש להפקיד את הסכום לתשלום לפקודתנו בחשבון מס' 106-770124 המתנהל בבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בסניף ראשי תל אביב (046).

המשך בדף הבא.....

קוד מפתוח: 91
תל אביב, 20/10/2021
דף מס': 2
מספרנו: 8945450
018P8

ה נ ד ו ן : מ כ ת ב כ ו ו נ ו ת

הלווים.... חתום: 7
פרטי הנכס: בכתובת: 1
גוש....: חלקה: גוש, חלקה: גוש, חלקה: (להלן: "הנכס")

5. תשלום השוטף הקרוב שעתיד להשתלם בגין ההלוואות שבנדון הוא כדלקמן:

מספר הלוואה	תשלום שוטף	תאריך תשלום
41-8945450-01-39	1,456.80	10/11/2021
סה"כ	1,456.80	ש"ח

הסכום לתשלום חושב בהנחה שהתשלומים החודשיים השוטפים נפרעו במועדם.

6. נבקש להביא לידיעתך כי אנו נמסור את גובה היתרה המדויקת ליום פירעון ההלוואה לתאגיד הבנקאי שיחזיק במסמך זה, לצורך פירעון ההלוואה על ידו כאמור בסכום המדויק.

7. בגין אישור זה תחוייבו בסך של 0.00 ש"ח.

8. אישור זה ניתן אך ורק לצורך שחרור השעבודים הנזכרים בסעיף 1 לעיל.

אין האמור לעיל מהווה אישור על סילוק ההלוואה.

למען הסר ספק, אין בבקשתכם לקבלת מכתב כוונות זה משום מתן הודעה מוקדמת מצדכם על ביצוע פרעון מוקדם.

מתן הודעה מוקדמת בכתב על ביצוע פרעון מוקדם בהתאם לאמור בצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיוור), התשס"ב-2002, ו/או בהוראות בנק ישראל תפטר אתכם מתשלום עמלה זו.

לאחר ביצוע פרעון מלא של ההלוואה יישלח אליך, תוך חמישה ימי עסקים, מכתב המאשר סילוק ההלוואה שנפרעה.

אם הפירעון המלא בוצע באמצעות תשלום מזומן, בשיק בנקאי, או באמצעות העברה בנקאית ותמציא לנו אסמכתא המעידה על ביצוע התשלום, לשביעות רצוננו, יימסר לך המכתב המאשר סילוק ההלוואה שנפרעה כאמור תוך שני ימי עסקים ממועד מסירת האסמכתא.

מצ"ב דף הסבר בנושא עמלות פרעון מוקדם (***)

(*) העמלה התפעולית חושבה בהתאם לכלל הנתונים המוצגים במסמך זה והידועים ליום הפקת המסמך. ככל שיש לך הלוואה/ות נוספת/ות אשר הועמדה/ו בפועל מכוח אותו הסכם הלוואה / מאותה בקשת הלוואה, אזי ככל שתבצע פירעון מוקדם, באותו מועד, של ההלוואה/ות הנוספת/ות, תיגבה עמלה תפעולית אחת בלבד בעבור פירעון מוקדם כאמור.

(**) סכום זה חושב בהסתמך על הריבית הממוצעת להיוון האחרונה הידועה ביום עריכת החשבון ועשוי להשתנות אם הפרעון יבוצע במועד אחר.

(***) יש לסמן V אם צורף דף הסבר בנושא עמלות פרעון מוקדם.

* מכתב זה מתייחס להלוואות:

אם וככל שנרשמו שעבודים/ים נוספים על הנכס לטובתנו, או קיימת/ות הלוואה/ות נוספות שאינן מצויינות לעיל והמובטחות ע"י הנכס, לא יחול בהם כל שינוי וההלוואה/ות והשעבודים האילו נותרים בתוקף.

ט.ל.ח.
בכבוד רב,
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

ראה נספח מצורף

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ | משכנתאות CALL *3533 | www.fibi.co.il

תשלום עבור פירעון מוקדם של הלוואה לדיור

דף הסבר

הקדמה

על פי סעיף 13 לפקודת הבנקאות 1941, רשאי מי שקיבל מתאגיד בנקאי הלוואה לשם רכישת דירת מגורים או במישכון דירת מגורים (להלן: "הלוואות לדיור"), לפרוע אותה לפני מועד הפירעון שנקבע בעת מתן ההלוואה. לפי סעיף זה, התאגיד הבנקאי רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של ההלוואה לדיור בתשלום. גובה התשלום שרשאי הבנק לגבות נקבע על ידי הנגיד באמצעות "צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-2002" (להלן: "הצו"). התשלום נועד, בין היתר, לצמצם את הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, ככל שנגרם, כתוצאה מהחזר ההלוואה לפני מועד הפירעון שהוסכם בינו לבין הלקוח.

פירעון מוקדם של הלוואה עלול לגרום לבנק נזק כלכלי, בין היתר בשל פערי ריבית הנוצרים במקרים בהם שיעורי הריבית הממוצעים בשוק המשכנתאות נמוכים משיעור הריבית שנקבע בהלוואה הנפרעת. ככל שהריבית הממוצעת בשוק נמוכה מהריבית בהלוואה, כך הנזק לבנק כתוצאה מהפירעון המוקדם גדל, והתשלום שניתן לגבות בגין פערי הריבית גדל בהתאם.

סוגיית התשלום בגין פערי ריבית מתעוררת, בין היתר, מכיוון שהבנק אינו זכאי ואינו יכול לפרוע בפירעון מוקדם את הפיקדונות ואגרות החוב אשר משמשים אותו כמקור למתן ההלוואה הנפרעת. על אף הפירעון המוקדם של ההלוואה, המקורות להלוואה ימשיכו להתקיים כסדרם, והבנק ימשיך לשלם עבורם את הריבית שנקבעה בהם ללא שינוי. סיטואציה אחת (מיני רבות), בה בא לידי ביטוי הנזק הכלכלי שנגרם לבנק, היא בשעה שהבנק מלווה ללווה חדש את כספי ההלוואה שנפרעה בפירעון מוקדם בתנאי השוק החדשים. בהלוואה החדשה הבנק עשוי לקבל ריבית נמוכה יותר מאשר זו שקיבל בהלוואה שנפרעה בפירעון מוקדם. שיעור הריבית בהלוואה החדשה יכול אף להיות נמוך משיעור הריבית שהבנק עצמו משלם עבור מקורותיו. פקודת הבנקאות פותרת בעיה זו בחלקה. הפקודה מאפשרת הקטנה של הנזק הכלכלי שנגרם לבנקים בעקבות פירעונות מוקדמים של הלוואות, בקביעתה כי הבנק רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של ההלוואה בתשלום. בהתאם לפקודה, קבע נגיד בנק ישראל בצו נוסחה לחישוב התשלום המקסימלי שבנק רשאי להתנות בו פירעון מוקדם של הלוואה בגין פערי הריבית. בנוסף, קבע הנגיד את הגובה המקסימלי של העמלות האחרות שבנק רשאי לגבות בגין פירעון מוקדם של הלוואה, כמפורט להלן (יצוין כי כל העמלות שיפורטו בדף הסבר זה הן העמלות המקסימליות שהבנק רשאי לגבות).

א. עמלות פירעון מוקדם שבנק רשאי לגבות בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה

- 1. עמלה תפעולית:** תשלום חד פעמי שלא יעלה על 60 ₪ (נכון לינואר 2015), בגין העלות התפעולית של ביצוע הפירעון המוקדם. המפקח על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מעת לעת על פי השינויים במדד המחירים לצרכן.
- 2. עמלת אי הודעה מוקדמת:** תשלום שלא יעלה על 0.1% מהסכום הנפרע, שנועד לפצות את הבנק כאשר הפירעון המוקדם נעשה על ידי הלקוח ללא הודעה מוקדמת. **הלקוח יכול להימנע מתשלום זה אם ייתן לבנק הודעה מוקדמת על כוונתו לבצע פירעון מוקדם במועד מסוים, לפחות 10 ימים לפני מועד הפירעון המוקדם אולם לא יותר מ-45 יום לפני המועד שקבע הלקוח לביצוע הפירעון המוקדם.** בכל מקרה, אם הבנק נתן ללקוח המבצע את הפירעון המוקדם הלוואה חדשה לצורך הפירעון המוקדם, הבנק לא יגבה תשלום זה לגבי סכום ההלוואה החדשה שנתן. כמו כן, הבנק לא יגבה תשלום זה אם הלווה נפטר. אם הלקוח ימסור לבנק הודעה מוקדמת אך לא יפעל לפיה, לא תיחשב לצורך חישוב תשלום זה הודעה מוקדמת נוספת שייתן הלקוח לגבי פירעון מוקדם של אותה הלוואה, במשך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה. הלקוח יכול להעביר לבנק את ההודעה המוקדמת באחת הדרכים הבאות:
 - א. למסור הודעה בכתב בסניף הבנק
 - ב. לשלוח לבנק הודעה בדואר (במקרה זה, יראו כמועד מתן ההודעה את מועד קבלת ההודעה בבנק, ובדואר רשום – שלושה ימים לאחר תאריך המשלוח)
 - ג. להעביר הודעה באמצעות פקסימיליה
 - ד. להעביר הודעה באמצעות תקשורת אחר שהבנק הציע, לפי בקשת הלקוח
 הבנק ימסור ללקוח את פרטי יצירת הקשר עמו לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדרכים שהוזכרו מעל, הן בעת מתן ההלוואה והן בעת בקשת ביצוע פירעון מוקדם.
- 3. עמלת פערי ריבית:** תשלום שנועד לפצות את הבנק על נזק שנגרם לו כאשר הפירעון המוקדם של ההלוואה מתבצע לאחר ירידת ריביות בשוק המשכנתאות. גובה התשלום שהבנק רשאי לגבות, תלוי בפער בין שיעורי הריבית בעת מתן ההלוואה או במועד עדכון הריבית האחרון (המאוחר מביניהם) לבין שיעורי הריבית הממוצעת בשוק המשכנתאות בעת הפירעון המוקדם. **בפירעון מוקדם של הלוואות עם שיעור ריבית משתנה אשר אינו ידוע בעת קבלת ההלוואה (להלן: "הלוואות בריבית משתנה"), אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (דהיינו מתרחשים במרווחים של שנה או פחות משנה), תשלום זה לא ייגבה.**

גובה התשלום שהבנק רשאי לגבות בגין עמלה זו נקבע באופן הבא:

3(1) **אם שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם** – העמלה לא תעלה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית התקופתית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם.

3(2) **על אף האמור בסעיף 3(1) לעיל, אם שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה היה נמוך משיעור הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה** – העמלה לא תעלה על סך כל ההפרש בין התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאוחר מביניהם).

הבנק רשאי לגבות עמלה כמתואר בסעיף 3(1) לעיל או כמתואר בסעיף 3(2) לעיל, ככל שקיימת, לפי הנמוכה מביניהן.

הבהרות:

ריבית ממוצעת: לצורך החישוב שתואר לעיל, ייעשה שימוש בשיעורי ריבית ממוצעים שמפרסם המפקח על הבנקים. המפקח מפרסם באופן שוטף את שיעורי הריבית הממוצעים בשוק המשכנתאות, אותם הוא מציג בהתאם למשך ההלוואות ובהתאם למגזרים השונים של ההלוואות. שיעור הריבית הממוצעת בו ייעשה שימוש לצורך החישוב יהיה השיעור האחרון הידוע שפרסם המפקח למועד הרלוונטי, ואשר מתאים לתקופה בין המועד הרלוונטי ועד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה, ובמקרה של הלוואות בריבית משתנה – לתקופה עד היום שלפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

במקרה בו לא פורסמה הריבית הממוצעת שרלוונטית למועד העמדת ההלוואה, יראו את הריבית התקופתית החלה על ההלוואה במועד העמדת ההלוואה כריבית הממוצעת נכון למועד העמדת ההלוואה.

פירעון מוקדם של חלק מההלוואה: במקרה של פירעון מוקדם חלקי, יחושב גובה עמלת פערי ריבית אותה רשאי הבנק לגבות, בהתאם לגובה התשלומים שמועד פירעונם הוקדם או כחלק היחסי של העמלה בשל פירעון מלא של ההלוואה.

פירעון מוקדם של הלוואות בריבית משתנה: בהלוואות אלה, יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, תיחשב לצורך החישוב שתואר לעיל כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם.

קיצוז: היה שיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוה משיעור הריבית על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם, ייערך חישוב כאמור בסעיף 3(1), ויתרת הסכום המהוון תקוזז מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד ממוצע שתוצג בהמשך, עד לביטולן המוחלט. על אף האמור, לעניין סעיף 3(2) – היה שיעור הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה או במועד שינוי הריבית האחרון (המאוחר מביניהם) נמוך משיעור הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם או שווה לו, ייערך חישוב כאמור בסעיף 3(2) ויתרת הסכום המהוון תקוזז מיתר העמלות שפורטו לעיל ומעמלת מדד ממוצע שתוצג בהמשך, עד לביטולן המוחלט.

הצו קובע שיעורי הפחתות מגובה העמלה שהבנקים רשאים לגבות מהלקוחות כעמלת פערי ריבית, בהתאם לטבלה הבאה:

מועד ביצוע הפירעון המוקדם	הלוואה רגילה	הלוואה משלימה ¹
עד שנה מיום מתן ההלוואה	אין הפחתה	אין הפחתה
בתום שנה או יותר, אך פחות משנתיים, מיום מתן ההלוואה	אין הפחתה	10%
בתום שנתיים או יותר, אך פחות משלוש שנים, מיום מתן ההלוואה	אין הפחתה	20%
בתום שלוש שנים או יותר, אך פחות מארבע שנים, מיום מתן ההלוואה	20%	30%
בתום ארבע שנים או יותר, אך פחות מחמש שנים, מיום מתן ההלוואה	20%	40%
בתום חמש שנים או יותר מיום מתן ההלוואה	30%	40%

כאמור לעיל, הצו קובע רק את התשלומים **המקסימליים** שתאגיד בנקאי רשאי להתנות בהם פירעון מוקדם של הלוואה. בהתאם לכך, תיתכנה הפחתות נוספות בגובה התשלום בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, בהתאם להסכם ההלוואה הספציפי בין הלקוח לבין הבנק שנתן לו את ההלוואה.

1. **הלוואה משלימה** היא הלוואה שניתנה מאמצעיו של הבנק למי שזכאי להלוואה מוכוונת, נוסף על ההלוואה המוכוונת ולאחריה מטרות (ללא תלות במועד בו ניתנה ההלוואה). **הלוואה מוכוונת** היא הלוואה שניתנה לפי הסדר עם הממשלה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית העולמית, רשות מקומית או אחת החברות הבאות: "חלמיש" – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בע"מ (תל-אביב) | "פרזות" – חברה ממשלתית עירונית לשיכון בע"מ (ירושלים) | "שקמונה" – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ | "עמיגור" – ניהול נכסים בע"מ | "ח.ד.ד." – חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בפתח תקווה בע"מ | "עמידר" – החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ

דוגמאות לגובה עמלת פערי ריבית אותה רשאי הבנק לגבות לכל 1,000 ₪ החזר חודשי בהלוואה בריבית קבועה

מס' חודשים שנותרו עד למועד הפירעון הסופי של ההלוואה	ריבית ממוצעת במועד הפירעון המוקדם	הריבית החלה על ההלוואה הנפרעת (בהתאם לסעיף 3(1)) או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה (בהתאם לסעיף 3(2))				
		5.00%	5.20%	5.40%	5.60%	5.80%
12	1.92%	195	207	220	232	245
30	3.40%	576	647	717	787	858
84	3.07%	4,749	5,217	5,681	6,141	6,597
150	3.75%	8,232	9,475	10,698	11,902	13,086
210	4.18%	8,995	11,070	13,100	15,088	17,033
270	4.61%	5,960	8,896	11,755	14,537	17,246
300	4.79%	3,637	6,996	10,258	13,426	16,502

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

הערה: בהלוואות בריבית משתנה, אם נעשה הפירעון המוקדם ביום שינוי הריבית, הבנק לא יגבה מהלקוח עמלות פירעון מוקדם. למעט העמלה התפעולית (סעיף 1 לעיל).

ב. עמלות נוספות שבנק רשאי לגבות בגין ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה

עמלת מדד ממוצע: הבנק רשאי לגבות תשלום זה בהלוואות צמודות למדד, אם הפירעון המוקדם נעשה בין ה-1 לבין ה-15 בחודש. אם הפירעון המוקדם נעשה בין ה-16 בחודש לבין סוף החודש, הבנק לא יגבה תשלום זה. התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין עמלה זו הוא בגובה מרפלת הסכום הנפרע במחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב־12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם. תשלום זה מהווה פיצוי חלקי של הבנק על תקופה בה ההלוואה התנהלה, אך לא נעשתה הצמדה שלה למדד.

עמלת הפרשי שער: הבנק רשאי לגבות תשלום זה בהלוואות נקובות במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ. התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין עמלה זו יחושב בהתאם להפרש בין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם לבין שער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. **הלקוח יכול להימנע מתשלום זה אם יודיע לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם לפחות שני ימי עסקים לפני ביצוע הפירעון.** יום עסקים מוגדר לצורך סעיף זה כיום שבו התקיים מסחר במטבע חוץ, הן בארץ והן בחוץ לארץ. הבנק יבהיר ללקוח את המשמעות המעשית של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום העמלה לפי סעיף זה.

ג. הוראות והבהרות נוספות

פירעון מוקדם של הלוואות מוכוונות²: בהלוואות מסוג זה, הבנק לא יתנה פירעון מוקדם של הלוואה בתשלום עמלה כלשהי.

פירעון מוקדם של הלוואות שניתנו בין 16.11.1981 לבין 10.7.1989: בהלוואות אלה חישוב התשלום אותו רשאי הבנק לגבות בגין הפירעון המוקדם נעשה גם על פי "חוק הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם) (הוראת שעה), תשנ"ג-1993".

פירעון מוקדם של הלוואה בעת ביצוע משכנתה או מימוש משכון: סעיף 19א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), תשמ"א-1981 קובע הגבלות לעניין גביית עמלת פירעון מוקדם של הלוואה לדיר בעת ביצוע משכנתה על דירה יחידה המשמשת למגורים של יחיד, או בעת מימוש משכון על זכויות לגבי דירת מגורים כאמור. לפי סעיף זה, הבנק לא יגבה עמלת פירעון מוקדם אם המשכנתה או המשכון האמורים נרשמו להבטחת הלוואה לדיר. זאת, למעט המקרים בהם מתקיים אחד מאלה:

א. התמורה שהתקבלה בעד מכירת דירת המגורים עולה על 2.5 מיליון ₪ (סכום זה צמוד למדד).

ב. התמורה שהתקבלה בעד מכירת דירת המגורים עולה על מלוא חוב ההלוואה ואינה עולה על 2.5 מיליון ₪, ובלבד שסכום עמלת הפירעון המוקדם לא יעלה על ההפרש שבין התמורה למלוא חוב ההלוואה.

במקרים אלה, כללי הבנקאות (שירות ללקוח) (עמלת פירעון מוקדם של הלוואות לדיר) התשע"ב-2012 מגדירים את אופן חישוב העמלה ביחס לסעיף 19א לחוק.

2. להסבר לגבי הלוואה מוכוונת - ראה הערת שוליים 1.

בכפוף לאמור עד כה, להלן ריכוז עיקרי המידע אודות מרכיבי התשלום אותם רשאי הבנק לגבות בעת פירעון מוקדם של הלוואות לדיוור (הטבלה אינה עוסקת במקרים הכלולים בחלק ג' של דף הסבר זה):

עמלה תפעולית	עמלת אי הודעה מוקדמת	עמלת פערי ריבית	עמלת מדד ממוצע	עמלת הפרשי שער
סוגי הלוואות רלוונטיים	כל סוגי ההלוואות	כל סוגי ההלוואות מלבד הלוואות בריבית משתנה אשר מועדי שינוי הריבית בהן אינם ידועים מראש או מתרחשים במרווחים של שנה או פחות משנה	הלוואות צמודות מדד	הלוואות נקובות במטבע חוץ או צמודות למטבע חוץ
תנאים הכרחיים לגביית העמלה	הבנק רשאי לגבותה ללא תנאים	הריבית הממוצעת בעת הפירעון המוקדם נמוכה מהריבית* בעת מתן ההלוואה או בעת עדכון הריבית האחרון (המאוחר מביניהם)	הפירעון המוקדם נעשה בין ה־1 ל־15 בחודש	הלקוח לא נתן הודעה מוקדמת לפחות 2 ימי עסקים לפני מועד הפירעון המוקדם

* הריבית הממוצעת או הריבית התקופתית שנקבעה בהלוואה, כמפורט בסעיפים (1)3 ו־2)3 בחלק א' של דף הסבר זה.

בעת בקשת ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, יקבל הלקוח דף הסבר מהבנק, שיכלול בין היתר את כל סוגי עמלות הפירעון המוקדם שיגבה הבנק מהלקוח וסכומן, ככל שניתן לדעת מראש סכום זה, כולל שיעורי ההפחתות וסכומן לפי הצו ולפי הסכם ההלוואה. הדף יכלול מידע בדבר אפשרות הלקוח לתת לבנק הודעה מוקדמת של עשרה ימים לפני מועד פירעון ההלוואה, את ההשלכות של אי מתן הודעה מוקדמת ואת פרטי יצירת הקשר עם הבנק לצורך מתן הודעה מוקדמת בכל אחת מהדרכים העומדות לרשות הלקוח. בהלוואה במטבע חוץ, יכלול דף ההסבר הבהרה בדבר המשמעות המעשית של עיתוי הפירעון המוקדם בפועל, לעומת עיתוי תשלום עמלת הפרשי שער.

בנוסף, תוך 60 ימים ממועד ביצוע פירעון מוקדם של הלוואה, ימסור הבנק ללקוח דף הסבר המפרט את מרכיבי עמלות הפירעון המוקדם שגבה מהלקוח וסכומן, כולל שיעורי ההפחתות בפועל וסכומן לפי הצו ולפי הסכם ההלוואה. בהלוואה במטבע חוץ, יכלול דף ההסבר גם את יתרת חובו של הלקוח לבנק בשל עמלת הפרשי שער, ככל שנוצרה יתרת חוב כזו, ואת משמעויותיו של אי פירעון במועד של יתרת החוב האמורה.

לתשומת לבך: זהו דף הסבר בלבד. במקרה של סתירה בין דף ההסבר לבין חוקים, צווים, כללים או כל הוראת שעה בנושא, יקבע נוסח החוק, הצו, הכלל או הוראת השעה, כפי שיהיו בתוקף במועד הרלוונטי.