

טלפון:
תאריך:
מספר זהות:

א.ג.נ,

הנדון: פרטי משכנתאות

הרינו מתכבדים להוציא לכם את הנתונים הבאים לגבי הלוואות שניתנו ע"י משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ טרם מיזוגו לתוך הבנק ביום 1.1.04, ולגבי הלוואות בשקלים חדשים שניתנו לאחר מכן על ידי הבנק, שלא למטרת עסקים, כנגד שעבודם של דירות ו/או מגרשים למגורים בלבד, נכון ליום 18/01/2023 בהלוואות שמספרן מצוין להלן:

מספר הלוואה ומספר חשבון הלוואה משכן	קרן	הצמדת קרן	פיגור / עודף	ריבית והצמדת ריבית	ריבית נדחית והצמדת ריבית נדחית	נלווים	עמלת פירעון מוקדם	יתרה לסילוק
62/10/394557/728 360842-655	297,715.49	0.00	0.00	116.23	0.00	0.00	297.72	298,129.44
62/42/394557/820 360842-655	297,996.98	0.00	0.01	81.07	0.00	0.00	0.00	298,078.06
62/58/394557/906 360842-655	297,491.42	17,169.66	0.01	51.47	0.00	0.00	0.00	314,712.56
סה"כ	893,203.89	17,169.66	0.02	248.77	0.00	0.00	297.72	910,920.06

ריבית הכוללת החזויה ברמת כל ההלוואות - 5.1553

ביאורים

נלווים
עמלת פירעון מוקדם
יתרה לסילוק

תשלום בגין פרמיית ביטוח מבנה ללווים המבוטחים באמצעות הבנק ו/או חיוב בגין עמלות שטרם שולמו.
עמלת פירעון תשלום במקרה של סילוק ההלוואה בלבד. אנא עיין בדף המידע ללווה בעניין עמלות פירעון מוקדם המצ"ב המפרט את אופן חישוב העמלות והדרכים להפחתתן.
היתרה הנ"ל מבוססת על ההנחה כי כל החיובים והתשלומים השוטפים ואחרים שאמורים היו להשתלם על ידכם עד ליום אישורנו זה נפרעו במלואם.
במקרה בו מי מהתשלומים לא נפרע ו/או כובד תעודכן היתרה בהתאם.

מספר הלוואה ומספר מרכיב	62/10/394557/728 201	62/42/394557/820 201	62/58/394557/906 201
סכום הלוואה מקורי	305,000.00	306,000.00	305,000.00
מועד ביצוע ההלוואה	26/12/2021	26/12/2021	26/12/2021
מועד התשלום הראשון	15/02/2022	15/02/2022	15/02/2022
מועד צפוי לתשלום אחרון / תאריך סילוק	15/01/2052	15/01/2047	15/01/2052
סוג הלוואה	בנק	בנק	בנק
שיטת פירעון ההלוואה	שפיצר	שפיצר	שפיצר
סוג ריבית	משתנה	קבועה	משתנה
בסיס לקביעת הריבית ותוספת / הפחתה (ריבית סיכון)	P - 0.50%		H + 3.90%
שיעור ריבית נומינלית ליום מכתבנו זה	4.250 %	3.310 %	1.990 %
שיעור ריבית מתואמת ליום הביצוע	1.105 %	3.361 %	2.008 %
שיעור ריבית מתואמת ליום מכתבנו זה	4.334 %	3.361 %	2.008 %
תדירות שינוי הריבית בחודשים	1		60
מועד שינוי הריבית הקרוב	15/02/2023		15/01/2027
בסיס ההצמדה	לא צמוד	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן
מדד / שער בסיס של ההלוואה	0.0000	0.0000	220711.7954
מדד / שער אחרון ידוע	0.0000	0.0000	233450.1377
שיעור ריבית הכוללת החזויה	4.6022	*	6.7000
שיעור ריבית לצורכי השוואה	4.5931	*	6.7000

* בהלוואה זו לא ניתן להציג שיעור ריבית חזויה/ריבית לצורכי השוואה, בשל העדר תחזיות ריבית מתאימות

נתון של ריבית כוללת חזויה וריבית לצורכי השוואה הינם לצרכי השוואה, ככל שהנך שוקל למחזר את ההלוואה על ידי לקיחת הלוואה אחרת. ככל ששיעור הריבית לצרכי השוואה גבוה משיעור הריבית הכוללת החזויה המופיע באישור העקרוני של ההלוואה החדשה, אז קיימת כדאיות כלכלית לביצוע מיחזור

ביאורים

שיטת הפירעון

שפיצר -

שיטה המבוססת על תשלום חודשי קבוע לכל אורך תקופת ההלוואה, כאשר בכל תשלום רכיב הריבית הולך ופוחת ובמקביל גדל עם הזמן רכיב הקרן בתשלומים כשההלוואה צמודה לתשלום החודשי מוסיפים הפרשי הצמדה בהתאם לסוג ההלוואה.

בסיס לקביעת הריבית

- P -** הינה ריבית יסודית הנקבעת על ידי הבנק כמפורט בחוזה ההלוואה, שאליה תתווסף ריבית הסיכון.
- H -** הינה ריבית בסיס הנקבעת בהתאם לתשואות אג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף ז' לנספח לאישור עקרוני זה, שאליה תתווסף ריבית סיכון.

מצ"ב דף מידע ללווה בעניין עמלות פירעון מוקדם.

בכבוד רב,

בנק הפועלים בע"מ

עמלת פרעון מוקדם בהלוואות לדיור

לווה נכבד,

מצ"ב הסבר מפורט בנושא פירעון מוקדם של הלוואה לדיור. המידע האמור בו יסייע לך להחליט האם לבצע פירעון מוקדם, מתי כדאי לבצע אותו, באילו עמלות כרוך הפירעון וכיצד ניתן לחסוך אותו.

כללי

1. ככלל, הנך רשאי לפרוע את יתרת ההלוואה או חלקה, לפני תום תקופת ההלוואה, ובתנאי שסכום הפירעון המוקדם לא יפחת מעשרה אחוזים מהסכום המקורי של ההלוואה או מעשרה אחוזים מיתרת ההלוואה בצרוף הריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל, לפי הגבוה.
2. לאחר ביצוע סילוק מוקדם חלקי של רכיב או חלק מחלקי ההלוואה, לפי העניין, אתה יכול לפנות אל הבנק בדואר, בטלפון 2401* או בפקס 03-7140795, ולבקש כי יוקטן התשלום החודשי של יתרת ההלוואה שלא סולקה. לא פנית, התשלום החודשי יישאר כשהיה ותקופת ההלוואה תקוצר.
3. פירעון מוקדם של הלוואה מוכוונת (הלוואה שניתנה על פי תעודת זכאות של משרד השיכון והבינוי) אינו מותנה בתשלום עמלת פרעון מוקדם כלשהי.
4. פירעון מוקדם של הלוואה לדיור (למעט הלוואה מוכוונת כאמור לעיל), מותנה בתשלום עמלת פרעון מוקדם - כמפורט בצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב - 2002 (להלן: "הצו"), אשר עיקריו מפורטים בדף הסבר זה.

סוגי עמלות הפירעון מוקדם וסכומן

1. **עמלה תפעולית:** כיום 60 ₪ (שעורה המדויק - ראה תעריפון הבנק).
 2. **עמלת אי הודעה מוקדמת:** 0.1% מהסכום הנפרע.
- ⚡ שים לב ניתן לחסוך עמלה זו ע"י מתן הודעה מוקדמת על הפירעון הצפוי באמצעות הספח הרצ"ב.
- את הספח יש למסור בסניף הבנק, לשלוח בדואר (במקרה זה מועד קבלת ההודעה יהיה מועד בו הגיעה אל הבנק) או בפקס לפי הפרטים המפורטים בספח.
- על ההודעה להינתן בין היום ה-10 ליום ה-45 שלפני מועד הפירעון המבוקש ועליה לכלול את מועד הפירעון הצפוי.
- לווה שמסר הודעה מוקדמת ולא ביצע פירעון מוקדם, לא יזכה בהטבה של אי גביית עמלה בגין מתן הודעה מוקדמת, בעת פרעון מוקדם שיבוצע במהלך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהודעה הראשונה, והעמלה תיגבה בכל מיקרה.
- אין צורך במתן הודעה מוקדמת אם הנך מבצע בבנק הפועלים הלוואה חדשה לפירעון ההלוואה הקיימת בבנק.
3. **עמלת מדד ממוצע:**
בסילוק מוקדם של הלוואה צמודת מדד שיבוצע בין ה-1 ל-15 בחודש - עמלה בשיעור מחצית השיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים מוכפל בסכום הנפרע.
 - ⚡ שים לב ניתן לחסוך עמלה זו אם הסילוק יבוצע בין ה-16 לחודש ועד סוף החודש. יחד עם זאת ב-15 לחודש מתעדכנת יתרת הלוואות צמודות מדד בהתאם לירידת או עליית המדד. לפיכך עליך לשקול האם כדאי לדחות את הסילוק לאחר פרסום המדד או להקדים אותו לפני מועד סילוק המדד.
 4. **עמלת הפסד כלכלי (עמלת היוון):**
נגבית במקרה בו, במועד הפירעון המוקדם, שיעור הריבית הממוצעת (*) נמוך משיעור הריבית החלה על ההלוואה במועד הפירעון. כיום הריבית הממוצעת מפורסמת בד"כ בכל 10 לחודש, ושינויה משפיע על גובה העמלה. חישוב העמלה מבוצע לפי כללי היוון ונוסחה שנקבעה על ידי המפקח על הבנקים ופורסמה בצו.
- בהלוואה בריבית קבועה: מחשבים את התשלומים העתידיים עד תום תקופת ההלוואה. וכן, אחוז הריבית הממוצעת הנו זה המתאים ליתרת תקופת ההלוואה.
- העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:
- התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה;
 - לבין אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית ההלוואה או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, הנמוכה מביניהן;
- בהלוואה בריבית משתנה: יראו לצורך חישוב העמלה את יתרת הקרן המשוערכת במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים העתידי שהלווה חפץ לפרוע.
- העמלה תהיה בגובה ההפרש שבין:
- התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה;
 - לבין אותם תשלומים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית ההלוואה (כלומר הריבית שנקבעה בהתאם למנגנון לקביעת הריבית שנקבע בחוזה ההלוואה, במועד השינוי האחרון) או הריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, או מועד שינוי הריבית האחרון, לפי העניין, הנמוכה מביניהן;
- בכל מקרה לא תגבה עמלת הפסד כלכלי בהלוואה בריבית משתנה בה מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר (כל 10 חודשים, 6 חודשים, 3 חודשים וכו') או אם הפירעון נעשה במועד שינוי הריבית.

(*) הריבית האחרונה שפרסם המפקח על הבנקים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של ההלוואות, שאין מוכוונות, שניתנו על ידי הבנקים.

◆ ככל שההלוואה משולמת זמן רב יותר עמלת הפסד כלכלי פוחתת כדלקמן:
 << מומלץ לבדוק באם הנך קרוב למועד שינוי בשיעור ההנחה המגיעה ולתכנן את מועד הפירעון בהתאם.

מספר השנים שחלפו מאז מתן ההלוואה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים
הלוואה מכספי בנק שניתנה בנוסף להלוואת מכוונת	-	10%	20%	30%	40%	40%
הלוואה מכספי בנק (שאינה נוספת להלוואה מכוונת)	-	-	-	20%	20%	30%

<< במקרה שנוצר פער לטובת הלווה, כלומר הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבוהה מריבית ההלוואה, או גבוהה מהריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, לפי הגבוהה מבניהן, יוקטנו בהתאם יתר העמלות עד כדי ביטולן המוחלט.

5. עמלת הפרשי שער:

בהלוואות צמודות למט"ח ובהלוואות במט"ח, אם נתן הלווה הודעה מוקדמת של פחות משני ימי עסקים, נגבית עמלה בגובה ההפרש שבין שער המט"ח, ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם, לבין השער כעבור שני ימי עסקים. לעניין עמלה זו, יראו כיום עסקים כל יום שבו נערך מסחר במטבע חוץ הן בארץ והן בחוץ לארץ.

<< ניתן לחסוך את עמלת הפרשי שער, אם הלווה ייתן לבנק הודעה מוקדמת בכתב בת שני ימי עסקים מראש לפחות, הכוללת תאריך וסכום הפירעון.

הלוואות בריבית משתנה:

בהלוואות הנושאות ריבית משתנה, וכן במשכנתא חצי קבועה, אם הפירעון יהיה ביום שינוי הריבית, תגבה עמלה תפעולית בלבד ולא ייגבו רכיבי העמלה האחרים.

הלוואות גישור:

בעת פרעון הלוואת גישור צמודה למדד בריבית קבועה: לא ישלם הלווה עמלת פרעון מוקדם כלל, ובתנאי שהפירעון יהיה בין היום ה- 16 ליום האחרון של חודש הפירעון. אם ההלוואה תפרע בין 1 ל- 15 אז תשולם עמלת מדד ממוצע.
 בעת פרעון הלוואת גישור לא צמודה בריבית קבועה: הלווה יהיה פטור מעמלת הפסד כלכלי, ויידרש לשלם עמלה תפעולית בסך 60 ₪ ועמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת (אא"כ ניתנה הודעה כמפורט לעיל).
 בעת פרעון הלוואת גישור לא צמודה בריבית פריים: הלווה יידרש לשלם עמלה תפעולית בסך 60 ₪ ועמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת (אא"כ ניתנה הודעה כמפורט לעיל).
 בעת פרעון הלוואת גישור במט"ח או הלוואת גישור שקלית צמודת מט"ח בריבית משתנה לפי ליבור: הלווה יידרש לשלם עמלה תפעולית בסך 60 ₪ ועמלה בגין אי מתן הודעה מוקדמת ובגין הפרשי שער (אא"כ ניתנה הודעה כמפורט לעיל).

העמלות לפי סוגי הלוואות לדירור:

סוגי עמלת פירעון מוקדם					ההלוואה	
הפרשי שער	מדד ממוצע	הפרשי היוון (הפסד כלכלי)	אי מתן הודעה מוקדמת 10 ימים	תיפעולית		
--	+	+	+	+	ריבית קבועה	שקלית, צמודת מדד מחירים לצרכן
--	+	+	+	+	ריבית משתנה משכנתא 32	
--	+	+	+	+	ריבית משתנה לפי אג"ח צמודות למדד	
--	+	+	+	+	חצי קבועה	
--	--	--	+	+	ריבית משתנה (לפי פריים)	שקלית לא צמודה
--	--	+	+	+	ריבית משתנה לפי אג"ח לא צמודות	
--	--	+	+	+	ריבית קבועה	
+	--	--	+	+	הלוואה שקלית, צמודה למט"ח נושאת ריבית משתנה	
+	--	--	+	+	הלוואה במט"ח נושאת ריבית משתנה	

✎ אין לראות בהסברים לעיל כיעוץ או הכוונה ללקוח.

✎ בכל מקרה של סתירה בין האמור כאן לבין האמור בצו הבנקאות (עמלת פירעון מוקדם של הלוואה לדירור), יחול כמובן האמור בצו, לרבות כל תיקון לצו וכל צו שיבוא במקומו, החל ממועד תחילת תוקף התיקון או החלפת הצו.