

פירעון מוקדם של הלואה שלא לדיור - עמלות פרעון מוקדם לא מוגבלות על פי דין

בהתאם להנחיות המפקח על הבנקים (הוראת ניהול בנקאי תקין 454 "פירעון מוקדם של הלואה שלא לדיור"), ולדף ההסבר שנמסר ללווים בקשר עם עמלות פירעון מוקדם בהלוואות שלא לדיור, להלן הנוסחה לחישוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (כמפורט בסעיף ד(3) לדף ההסבר):

חלק א' – נוסחה לחישוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

א. הגדרות

A	הריבית לחישוב רכיב ההיוון התקופתית, כמפורט בחלק ב' להלן.
R	הריבית התקופתית החלה על ההלוואה ביום הפירעון המוקדם.
B_i	התשלומים העתידיים התקופתיים בהתאם לתנאי ההלוואה (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 ההלוואה.
$PV(R)$	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 לתום תקופת ההלוואה כאשר התשלומים עד ליום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהווים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית לחישוב רכיב ההיוון התקופתית.

ב. הנוסחה הכללית

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

ג. פירעון מוקדם חלקי

- (1) בפירעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים ספציפיים (כגון: קיצור תקופת ההלוואה על ידי פירעון מוקדם של התשלומים האחרונים), יחשב הבנק את העמלה (על פי הנוסחה) כחלק היחסי של העמלה בגין פירעון מלא של ההלוואה.
- (2) בפירעון מוקדם חלקי, במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, יחשב הבנק את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של ההלוואה אשר נפרע בפירעון מוקדם.

חלק ב' - קביעת שיעור "הריבית לחישוב רכיב ההיוון"

הלוואות שקליות (בריבית קבועה ובריבית משתנה) -

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תהיה הריבית השולית לגיוס מקורות (BID) לתקופה הנותרת עד לזמן הפירעון המקורי, בתוספת 50% ממרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה. עם זאת, במידה ומרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה נמוך מ-1%, ההיוון יעשה על פי הריבית השולית לגיוס מקורות (BID) לתקופה הנותרת עד לזמן הפירעון המקורי, בתוספת מרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה ובניכוי 0.5%.

הלוואות מט"ח בריבית קבועה -

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תהיה הריבית השולית לגיוס מקורות (BID) לפי מטבע ההלוואה לתקופה הנותרת עד לזמן הפירעון המקורי, בתוספת 50% ממרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה. עם זאת, במידה ומרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה נמוך מ-1%, ההיוון יעשה על פי הריבית השולית לגיוס מקורות (BID) לתקופה הנותרת עד לזמן הפירעון המקורי, בתוספת מרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה ובניכוי 0.5%.

הלוואות מט"ח בריבית משתנה -

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תהיה הריבית השולית לגיוס מקורות (BID) לפי מטבע ההלוואה לתקופה הנותרת עד לזמן הפירעון המקורי, עפ"י התוספת העדכנית למועד הפירעון המוקדם, שמעבר לעונן הריבית המשתנה, בתוספת 50% ממרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה. עם זאת, במידה ומרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה נמוך מ-1%, ההיוון יעשה על פי הריבית השולית לגיוס מקורות (BID) לתקופה הנותרת עד לזמן הפירעון המקורי, בתוספת מרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה ובניכוי 0.5%.