

תאריך: _____

מס' סניף _____ מס' חשבון עו"ש _____

הסכם הלוואה, ערבות ומשכון למשיכה ממסגרת (חשבון משכנתא) מס' _____

שנעשה בין:

| | | | | | |
|---|-------------------|----------|-----|------------------|-------|
| 1 | שם משפחה ושם פרטי | מס' זהות | שנת | מען הפרטי הנוכחי | טלפון |
| 2 | שם משפחה ושם פרטי | מס' זהות | שנת | מען הפרטי הנוכחי | טלפון |
| 3 | שם משפחה ושם פרטי | מס' זהות | שנת | מען הפרטי הנוכחי | טלפון |
| 4 | שם משפחה ושם פרטי | מס' זהות | שנת | מען הפרטי הנוכחי | טלפון |

כתובת למשלוח דואר _____
(הנקראים להלן ביחד וכל אחד מהם לחוד "הלוואה"), מצד אחד,

לבין:

| | | | | | |
|---|-------------------|----------|----------|------------------|-------|
| 1 | שם משפחה ושם פרטי | מס' זהות | שנת לידה | מען הפרטי הנוכחי | טלפון |
| 2 | שם משפחה ושם פרטי | מס' זהות | שנת לידה | מען הפרטי הנוכחי | טלפון |
| 3 | שם משפחה ושם פרטי | מס' זהות | שנת לידה | מען הפרטי הנוכחי | טלפון |

(הנקראים להלן ביחד וכל אחד מהם לחוד "הערב" ו/או "הערבים"), מצד שני,

| | | | | | |
|---|-------------------|----------|-----|------------------|-------|
| 1 | שם משפחה ושם פרטי | מס' זהות | שנת | מען הפרטי הנוכחי | טלפון |
| 2 | שם משפחה ושם פרטי | מס' זהות | שנת | מען הפרטי הנוכחי | טלפון |
| 3 | שם משפחה ושם פרטי | מס' זהות | שנת | מען הפרטי הנוכחי | טלפון |

(הנקראים להלן ביחד וכל אחד מהם לחוד "הממשכן ו/או יחידי הממשכן ו/או הממשכנים"), מצד שלישי,
ולבין: **בנק מרכזי דיסקונט בע"מ** (הנקרא להלן "הבנק"), מצד רביעי,

ניהול חשבון המשכנתא כפוף לתנאים כלליים לפתיחת ולניהול חשבון עו"ש עליהם חתום הלקוח בבנק.

הואיל והלוואה חתם ביום _____ על הסכם מסגרת שמספרו _____ לרישום שעבוד להבטחת הלוואות שניתנו ללווה מעת לעת ע"י הבנק ("הסכם המסגרת")

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| חתימת לווה 4 | חתימת לווה 3 | חתימת לווה 2 | חתימת לווה 1 |
| חתימת ערב 4 | חתימת ערב 3 | חתימת ערב 2 | חתימת ערב 1 |
| חתימת ממשכן 4 | חתימת ממשכן 3 | חתימת ממשכן 2 | חתימת ממשכן 1 |

הואיל והלווה התקשר עם _____ (להלן: "המוכר") באמצעות בעל התפקיד (כונס נכסים / מנהל עזבון / המפרק / אפוטרופוס) בהסכם מיום _____ בעניין רכישת זכות בעלות ו/או חכירה ו/או זכות חוזית להירשם כבעלים ו/או כחוכר של הנכס כדלקמן:

| | | | | |
|---|------|------|---------|-----------|
| 1 | גוש | חלקה | תת חלקה | מגרש/נחלה |
| | ישוב | רחוב | מס' בית | מס' דירה |
| 2 | גוש | חלקה | תת חלקה | מגרש/נחלה |
| | ישוב | רחוב | מס' בית | מס' דירה |

(להלן: "הנכס ו/או הנכסים ו/או הדירה") - **יש לסמן X**

והואיל והלווה הינו הבעלים ו/או בעל זכות החכירה ו/או זכאי להירשם כבעלים ו/או כבעל זכות חכירה ו/או בעל זכות חוזית אחרת רשומה או בלתי רשומה (כולל שכירות בדמי מפתח), בנכס כדלקמן:

| | | | | |
|---|------|------|---------|-----------|
| 1 | גוש | חלקה | תת חלקה | מגרש/נחלה |
| | ישוב | רחוב | מס' בית | מס' דירה |
| 2 | גוש | חלקה | תת חלקה | מגרש/נחלה |
| | ישוב | רחוב | מס' בית | מס' דירה |

(להלן: "הנכס ו/או הנכסים ו/או הדירה")

והואיל והממשכנים, הינם הבעלים ו/או בעלי זכות החכירה ו/או זכאים להרשם כבעלים ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעל זכות חוזית אחרת רשומה או בלתי רשומה (כולל שכירות בדמי מפתח), בנכס כדלקמן:

| | | | | |
|---|------|------|---------|-----------|
| 1 | גוש | חלקה | תת חלקה | מגרש/נחלה |
| | ישוב | רחוב | מס' בית | מס' דירה |
| 2 | גוש | חלקה | תת חלקה | מגרש/נחלה |
| | ישוב | רחוב | מס' בית | מס' דירה |

(להלן: "נכס הממשכן ו/או נכסי הממשכן ו/או דירת הממשכן")

יובהר כי נכסי הממשכן הינם בנוסף לנכסי הלווה כמפורט לעיל.

והואיל הלווה ביקש מאת הבנק להלוות לו סכום של _____ ש"ח (בהלוואה אחת ו/או בכמה יחידות הלוואה) לשם

- | | |
|-----------------------------------------------|--|
| מימון רכישת הזכויות בנכס | |
| בנייה ו/או השבחתו של הנכס ו/או תיקונו של הנכס | |
| לכל מטרה במשכון הנכס | |
| מימון פרעון מוקדם של הלוואה קיימת | |
| הלוואה למטרת רכישת נכס מסחרי | |

(להלן - "מטרת הלוואה") יש לסמן X במקום המתאים

הכלל בהתאם לתנאי הלוואות כפי שיפורטו בהסכם זה ובמפרט התשלומים המצ"ב להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובכפוף לתנאי הסכם זה;

והואיל והערבים הסכימו, ככל שנדרשה ערבות מצד ערבים, לערוב לבנק שהלווה יסלק לבנק את כל הסכומים שיגיעו מהלווה לבנק בגין הלוואה במלואם;

והואיל והבנק הסכים לתת ללווה הלוואה מתוך מסגרת האשראי בסכום הכולל הנ"ל לשם מטרת הלוואה, בכפיפות לתנאי הסכם זה;

לכן הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא נספחים והגדרות

1.1 המבוא להסכם זה וכל יתר הנספחים להסכם זה, מהווים כולם חלק בלתי נפרד מהסכם זה. ככל שיש סתירה בין הוראות הסכם זה למפרט התשלומים, יגברו הוראות המפרט, אלא אם צוין אחרת במפורש בהסכם זה.

1.2 בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות כדלקמן:

"**ההלוואה**" ו/או "**ההלוואות**" ו/או "**יחידות ההלוואה**" - כל אחד מהמינוחים האמורים ייחשבו כבעלי משמעות הכוללת את מלוא האשראים ו/או ההלוואות שיועמדו מפעם לפעם ללווה בכל דרך שהיא לרבות דרך אמצעי ו/או כרטיס חיוב בגבול מסגרת האשראי, בצרוף ריבית, הפרשי הצמדה ו/או הפרשי שער.
הלווה או "**הערב**" - לרבות כל אחד מיחידיהם או יורשיהם ו/או אפוטרופסיהם ו/או מבצעי הצוואה ו/או מנהלי העיזבון שלהם, כולם יחד ולחוד, וכל הבאים מכוחם ו/או מטעמם.
"מועד העמדת הלוואה" - היום בו הועמדו בפועל כספי יחידת הלוואה על ידי הבנק לרשות הלווה במישרין או שהועברו לזכות מי שהלווה יורה לפי הוראות בכתב מאת הלווה או על פי הסכם זה.
"הבנק" - לרבות כל מי שהבנק יעביר לו את כל או חלק כלשהו מזכויותיו או התחייבויותיו על פי הסכם זה, ולרבות מי שהבנק ימחה ו/או יעביר לו את הבטוחות על פי הסכם זה או שאלו הועברו אליו מכח כל דין.
"חוק הערבות" - חוק הערבות תשכ"ז-1976.

"**מסמכי שעבוד**" - כל מסמך אשר נחתם על ידי הלווה ו/או הערב ו/או מיופה כוחם ו/או כל גורם אחר ואשר מטרתו יצירת שעבוד לטובת הבנק להבטחת החזר ההלוואות, לרבות הסכם משכון, אגרות חוב, שטרי משכנתא וכיוצ"ב.
"ממשכן" - צד ג' אשר ישעבד ו/או ישעבד את זכויותיו בנכס הממשכן ו/או בכל נכס אחר, לצורך הבטחת פירעון ההלוואה.
"שיעור העלות הממשית" - כהגדרתו בחוק אשראי הוגן והתקנות מכוחו, הוא היחס שבין סך התוספות שנדרש הלווה לשלם, לבין סכום ההלוואה שיקבל בפועל, בחישוב שנתי. שיעור העלות הממשית אינו עולה על שיעור העלות המרבית של האשראי כהגדרתו בחוק אשראי הוגן תשנ"ג-1993

1.3 למונחים ולמושגים השונים בהסכם זה תינתן אותה המשמעות שניתנה להם בהסכם המסגרת ויש לקוראם יחד עם הסכם המסגרת וכהשלמה לו.

1.4 **כותרות:** הכותרות בשוליים הם לנוחות בלבד ואינן מהוות חלק מההסכם.

2. העמדת יחידות ההלוואה

2.1 הלווה מבקש בזאת מאת הבנק, להעמיד לרשותו הלוואה ו/או הלוואות, בסכומים ובתנאים המפורטים במפרט התשלומים. על כל הלוואה, יחולו התנאים הקבועים במפרט התשלומים לגבי המסלול שנקבע לאותה הלוואה וכן כל הוראות הסכם זה. הבנק יעמיד את כספי הלוואה לא יאוחר מ-10 ימים ממועד השלמת המסמכים הנדרשים ע"י הלווה.

2.2 לאחר קבלת אישור הבנק למתן ההלוואה, הלווה יחתום על כל הסכם ו/או מסמך ו/או הצהרה הנהוגים בבנק לשם קבלת ההלוואה וכן ימלא את כל התנאים והדרישות של הבנק לצורך מתן ההלוואה ובין היתר ככל שמדובר בהלוואה לרכישת דירת מגורים, מתחייב בזאת הלווה להמציא לבנק כתב ויתור זכויות עליו יהא חתום בן/בת הזוג ו/או הידוע/ידועה בציבור של הלווה (ככל שכן הזוג אינו לווה בהלוואה) של המוכר ו/או של כל אחר המתגורר בדירה והזכאי לזכויות בנכס על פי כל דין.

2.3 הבנק יהיה רשאי בכל עת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לבצע פעולות טכניות אשר אין בהן כדי לפגוע בלווה ו/או בערבים ו/או בזכויותיהם על פי הסכם זה, הכל כמפורט להלן: שינוי מספרי הלווה, שינוי מספר הלוואה, איחוד הלוואה/הלוואות או חלקי הלוואה/הלוואות, פיצול הלוואה/הלוואות או חלקי הלוואה/הלוואות. הבנק ימסור ללווה הודעה בכתב על השינויים הטכניים שנעשו כאמור, בצירוף הסבר לפיו מדובר בשינויים טכניים שאין בהם כדי לפגוע בלווה ו/או בערבים ו/או בזכויותיהם על פי הסכם זה.

2.4. הלווה נותן בזאת לבנק הוראה בלתי חוזרת לשלם את סכום ההלוואה למוטב כפי שזה יפורט בכתב ההוראות הבלתי חוזרות עליו יחתום הלווה (להלן: "המוטב"). כל סכום שישולם למוטב יחשב לכל עניין כאילו שולם ללווה עצמו. אין בהוראה זו בכדי לחייב את הבנק לשלם את ההלוואה למוטב והבנק יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, לשלם אותה, כולה או מקצתה, לרבות למוכר הנכס ו/או לצד ג' ו/או לאחרים ו/או ללווה עצמו ו/או לכל אדם ו/או גוף אחר, ו/או לכל בעל שעבוד, עיקול או זכות בנכס. כמו כן, ובנוסף לשיקול דעתו כאמור לעיל, יהא רשאי הבנק להעביר כספים לגורם אחר מזה הנקוב בהוראה הבלתי חוזרת בהתאם להנחיית הלווה. אין באמור בהסכם זה כדי ליצור זכויות כלשהן =לטובת צד ג' כלשהו לרבות המוטב.

2.5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הלווה נותן בזאת לבנק הוראה בלתי חוזרת לשלם את סכום ההלוואה, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט של הבנק בתשלום ישירות למוטב, לרבות בזיכוי חשבון כלשהו של המוטב ו/או חשבון בגין כל חוב המתנהל אצל הבנק או אצל בנק אחר ו/או בשיק לפקודת המוטב שיימסר לידי הלווה או לידי מי שהוסמך או יוסמך על ידי הלווה. מובהר כי הבנק יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, לשלם מקצת מסכום ההלוואה בדרך אחת ומקצתו בדרך אחרת. מסירת שיק כאמור לעיל, בסכום ההלוואה או כל חלק ממנה תחשב לכל דבר ועניין כתשלום אותו סכום ללווה על ידי הבנק במועד מסירתו כאמור. הלווה בלבד אחראי לכך שהשיק יוצג לפרעון סמוך לאחר מסירתו כאמור, והבנק לא יהיה חייב ללווה או לכל אדם אחר ריבית או הצמדה או פיצוי או השבה כלשהם בשל אי הצגת השיק לפרעון מיד עם מסירתו כאמור ולא יהיה אחראי לכל נזק שייגרם כתוצאה מאי הצגתו כאמור.

2.6 זיכוי של חשבון כלשהו כאמור לעיל, לרבות חשבון בבנק, ייחשב לכל עניין ודבר כתשלום על ידי הבנק של הסכום בו זוכה החשבון וזאת ביום "יתאריך ערדי" של הזיכוי.

2.7 הלווה מצהיר בזאת כי מקורות המימון שלו הינם חוקיים ועומדים בקנה אחד עם חוק איסור הלבנת הון, תשי"ס 2000, התקנות והצווים שהוצאו על פיו, וכן עם חוק איסור מימון טרור, תשס"ה - 2005 וכי תנאי זה הינו מהותי להעמדת יחידות ההלוואה.

2.8 הלווה מתחייב לפרוע לבנק ו/או לפקודתו את ההלוואה ו/או ההלוואות וכל יתר התשלומים שייגיעו לבנק על פי הסכם זה ו/או הסכם המסגרת, בתשלומים חודשיים רצופים בכל ____ לחודש.

חלוקת תשלום החזר החודשי בין הלווים ככל שקיימת, אין בה כדי להקטין את מחויבותם ואחריותם של כל הלווים לשלם את מלוא החזר יחד ולחוד.

לא נקבע מועד פרעון חודשי להלוואה, יהא מועד הפרעון היום הראשון לכל חודש.

2.9 מועד ביצוע הלוואה לצורך קביעת לוח סילוקין יהיה כדלקמן:

2.9.1 אם נקבע מועד פירעון ההלוואה ל-1 בחודש:

2.9.1.1 בוצעה ההלוואה בין ה-1 עד ה-15 בחודש מסוים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-1 באותו החודש. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-1 בחודש שלאחר מכן.

2.9.1.2 בוצעה ההלוואה בין ה-16 לבין סוף החודש, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-1 בחודש שלאחר מכן. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-1 בחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את ההלוואה מבוצעת.

2.9.2 אם נקבע מועד פירעון ההלוואה ל-10 בחודש:

2.9.2.1 בוצעה ההלוואה בין ה-1 עד ה-15 בחודש מסוים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-10 באותו החודש. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-10 בחודש שלאחר מכן.

2.9.2.2 בוצעה ההלוואה בין ה-16 עד לסוף חודש מסוים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-10 בחודש שלאחר מכן. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-10 בחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את ההלוואה כמבוצעת.

2.9.3 אם נקבע מועד פירעון ההלוואה ל-15 בחודש:

2.9.3.1 בוצעה ההלוואה בין ה-1 עד ה-15 בחודש מסוים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-15 באותו החודש. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-15 בחודש שלאחר מכן.

2.9.3.2 בוצעה ההלוואה בין ה-16 עד לסוף חודש מסוים, יראו את ההלוואה כאילו בוצעה ב-15 בחודש שלאחר מכן. מועד התשלום הראשון לפירעון ההלוואה יהיה ה-15 בחודש הבא אחרי החודש שבו רואים את ההלוואה כמבוצעת.

2.10 הלווה מתבקש להמציא לבנק הרשאה לחיוב חשבון (הוראת קבע) חתומה ע"י הבנק המסחרי בה אישורו לביצוע תשלומים על חשבון ההלוואה מידי חודש בחודשו, במשך כל תקופת ההלוואה עפ"י חיוב הבנק ולשלם את כל ההוצאות והעמלות שהבנק המסחרי ידרוש בפועל מהלווה ו/או מהבנק בקשר לכך, מעת לעת, על מנת לאפשר את ביצוע התשלומים המגיעים לבנק על פי הסכם זה כאמור (להלן: "הוראת קבע"). על אף האמור לעיל, ככל שהלווה מעוניין לבצע תשלום בדרך אחרת, יהא רשאי לעשות כן, בכפוף לדרך המקובלת בבנק בקשר לאותו אמצעי תשלום.

אם חיוב כלשהו בגין התשלום התקופתי שיועבר לבנק המסחרי, על פי הרשאה לחיוב חשבון, לא יכובד ויחזור לבנק בכל זמן שהוא, הבנק יחייב את ההלוואה בסכום החיוב שיוחזר בתוספת הוצאות החזרה והוצאות אחרות כמקובל בבנק המסחרי ובבנק ככל שאלה הושגו על הבנק. במידה והחיוב לא כובד מסיבות שאינן תלויות בלווה, הלווה לא יחוייב בהוצאות והבנק יהיה רשאי לחייב התשלום במועד אחר ובלבד ונתן ללווה הודעה בכתב של לפחות 5 ימים בטרם ביצוע החיוב. ביצוע החיוב במועד החדש יהיה לפי ערך היום של החיוב שלא כובד. הלווה מסכים בזה כי אם אי-החיוב במועד נבע מסיבה תלויה בלווה, יהיה הבנק רשאי, חלף החיוב שלא כובד, לחייב בכל אחד מימי החודש את חשבוננו של הלווה בבנק המסחרי, או את חשבוננו של אדם אחר שהבנק הסכים, לגבי כל סכום שהוא שלא חוייב או שחוייב ולא כובד ביום הפירעון. **בחר הלווה להגביל בעת מתן הרשאה את סכום החיוב החודשי בתקרה או להגדיר את מועד פקיעת תוקף הרשאה וכתוצאה מכך לא כובד חיוב, יהיה הלווה אחראי לתוצאות הנובעות מכך, לרבות חיובו בריבית פיגור בשל אי תשלום במועד.**

מוסכם בזה בין הצדדים כי הבנק רשאי להגדיל את הסכום החודשי הנגבה באמצעות הוראת הקבע בקשר עם ההלוואה, לרבות לצורך סילוק פיגורים, עמלות והוצאות צד ג'.

2.11 מוסכם בזה בין הצדדים כי כל סכום מבין הסכומים המפורטים במפרט התשלומים עשוי להשתנות, בהתאם לאמור בהסכם זה ולהוראות הלווה בעתיד.

2.12 מוסכם בזה בין הצדדים כי אם בין יום חתימת הסכם ההלוואה על ידי הלווה ו/או על ידי הערבים ובין יום שחרור כספי ההלוואה או כל חלק

| חתימת לווה 1 | חתימת לווה 2 | חתימת לווה 3 | חתימת לווה 4 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| חתימת ערב 1 | חתימת ערב 2 | חתימת ערב 3 | חתימת ערב 4 |
| חתימת ממשכן 1 | חתימת ממשכן 2 | חתימת ממשכן 3 | חתימת ממשכן 4 |

מהם, חל שינוי בשיעור הריבית, הרי יחולו על ההלוואה או כל חלק ממנה שטרם שוחרר, אותם תנאים שיהיו מקובלים בבנק לגבי הלוואות דומות מאותו סוג ולאותה תקופה בעת שחרור כספי הלוואה או כל חלק מהם, והכל בכפוף לתנאים המפורטים באישור העקרוני.

2.13 הבנק לא יהא חייב לשלוח כל הודעה ללווה בקשר למועד פרעונו של כל תשלום שהלווה חייב בו על פי הסכם זה ועל הלווה להקפיד בעצמו על פרעון כל התשלומים שהוא חייב בהם על פי הסכם זה במלואם ובמועד. כמו כן, חלה על הלווה החובה לבדוק בבנק המסחרי ולוודא כי

התשלומים שעליו לשלם כאמור, שולמו במלואם ובמועדם. ככל שהבנק ימצא לנכון לשלוח הודעה ללווה, בקשר לאמור, ישלם הלווה לבנק את דמי ההודעה לפי דרישת הבנק. הבנק יהא רשאי לשלוח הודעה כאמור לערב אף אם לא שלח הודעה ללווה.

2.14 דחיית תשלומי החזר הלוואה במקרים מיוחדים

לאחר מועד העמדת הלוואה לדיור זכאי הלווה להגיש בקשה לדחות את מועדי הפירעון החודשי של ההלוואה בתנאים שיקבע הבנק בכפוף לתנאים שבחוק הבנקאות (שירות ללקוח) התשמ"א – 1981: לווה אשר סיים את עבודתו בשנה שקדמה לבקשתו לדחיית מועדי הפירעון ומאז אינו עובד, לווה אשר חלה או נפצע ועקב כך אינו כשיר לעבוד תקופה רצופה העולה על שלושה חודשים, לווה אשר ילדה וטרם חלפו שישה חודשים מיום הלידה והיא אינה עובדת. הלווה רשאי לבקש לדחות את מועדי הפירעון לתקופה שלא תעלה על שלושה חודשים, לא יותר מפעם אחת ב-12 חודשים רצופים ולא יותר משלוש פעמים במשך תקופת ההלוואה לדיור. אישור בקשת לווה כרוכה בתשלום עמלה כמפורט בתעריפון הבנק. דחיית תשלומי החזר ההלוואה משמעם העמסת החזר החודשי והריבית בגין התקופה הנדחית, על פני יתרת תקופת הלוואה, באופן שהחזר החודשי בהלוואה יגדל בהתאם בתום תקופת הדחייה.

2.15 דחיית תשלומי הלוואה במקרה של פטירה

נפטר לווה שנטל הלוואה לדיור, זכאי מי שחייב לפרוע את ההלוואה לאחר מועד הפטירה, להגיש בקשה לדחות את מועדי פירעון ההלוואה לתקופה שלא תעלה על 12 חודשים ממועד הפטירה בכפוף להצגת תעודת פטירה של הלווה. דחיית מועדי הפירעון תעשה לפי אחת מהדרכים להלן ולפי בחירת המבקש: בתום תקופת פירעון ההלוואה לפי ההסכם, בתשלומים עתיים כמספר המועדים שנדחו (הארכת תקופת ההלוואה). או בתשלומים שיתווספו לתשלומים שיש לשלם עד תום תקופת הפירעון של ההלוואה (פריסה על פני תקופת ההלוואה). הגשת בקשה ואישורה אינה כרוכה בתשלום עמלה. יובהר כי אין בהגשת הבקשה ו/או אישורה כדי להוות אישור להעברת ההלוואה ו/או הנכס המשועבד להבטחתה על שם המבקש.

3. תנאי הצמדה וריבית

הסכמת הבנק להעמיד ללווה את ההלוואה ו/או ההלוואות ו/או יחידות ההלוואה הינה אך ורק בתנאי שיוחזרו לבנק בהתאם לתנאי הסכם זה על נספחיו והוראות מפרט התשלומים, כמפורט להלן:

3.1 הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית משתנה כאמור במפרט התשלומים.

3.1.1 הלוואה בריבית "פריים" – ריבית הבסיס בהלוואה לא צמודה תהא ריבית הפריים כפי שהיא נהוגה מעת לעת בבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ. אחוז ריבית הפריים ישתנה מעת לעת בהתאם לאמור. שיעור הריבית בפועל בכל תקופה יעמוד על ריבית הבסיס המפורטת לעיל, בתוספת/ניכוי שיעור המרווח הקבוע המפורט במפרט התשלומים. בכל מקרה, מקום בו תפחת ריבית הפריים בתוספת/ניכוי שיעור המרווח הקבוע מ-0%, יעמוד שיעור הריבית המוסכם על 0. היינו, בכל מקרה לא תישא ההלוואה שיעור ריבית שלילי.

3.1.2 הלוואה שאינה צמודה, הנושאת ריבית בסיס משתנה שאינה צמודה – שיעורה של ריבית הבסיס הוא שיעור התשואה על אג"ח ממשלתי כפי שיפורט להלן, בניכוי או בתוספת של שיעור מרווח קבוע, כפי שייקבע מראש וכפי שמצויין במפרט התשלומים. – ריבית הבסיס תהיה בשיעור של התשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים) של אגרות חוב ממשלתיות (נתון קלנדרלי) לתקופה שעד למועד השינוי הבא של ריבית הבסיס והכל, כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל והידועה סמוך למועד העמדת הלוואה. מועד שינוי הריבית מופיע במפרט התשלומים.

במידה ובנק ישראל ישנה את מנגנון קביעת ריבית הבסיס מכל סיבה שהיא, יחול על ההלוואה מנגנון קביעת ריבית הבסיס החלופי כפי שיפרסם בנק ישראל. במידה ומנגנון קביעת ריבית הבסיס יבוטל ע"י בנק ישראל מכל סיבה שהיא, וללא קביעת מנגנון חלופי, מוסכם שהבנק יהיה רשאי לשנות את תנאי ההגדרה לרבות שינוי בהגדרת ריבית הבסיס כפי שיהיה נהוג ומקובל בבנק באותה עת בעניינים אלה. במקרה שהבנק יחליט לעשות שימוש בזכות זו, הבנק ישלח הודעה 14 ימים מראש בדבר השינוי ומועד כניסתו לתוקף.

3.2 הלוואה צמודה למדד מחירים לצרכן ונושאת ריבית קבועה או משתנה כמפורט במפרט התשלומים.

אם במועד הפירעון של קרן ו/או ריבית כלשהן יתברר מתוך מדד המחירים לצרכן, כי המדד החדש עלה או ירד ביחס למדד הבסיס להלן, אזי ישלם הלווה אותה קרן ו/או ריבית כשהן מוגדלות או מוקטנות בהתאם לשיעור העליה או הירידה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לצורך הסכם זה, יהיו למדד המחירים לצרכן, המדד החדש ומדד הבסיס המשמעות הבאה:

3.2.1 "מדד המחירים לצרכן" או "מדד" – מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר וכן כולל, כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו; אם יבוא מדד אחר והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי או כל מוסד ממשלתי אחר לא יקבעו את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, יקבע הבנק, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שיבחרו על ידו, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

3.2.2 "המדד הידוע" – מדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני יום מתן הלוואה, או יחידה מיחידותיה, לפי הענין.

3.2.3 "המדד החדש" – מדד המחירים לצרכן הידוע במועדים כמפורט בהסכם ו/או בהתאם להוראות מפרט התשלומים לפירעון קרן ו/או ריבית כלשהי, וכן במועד ביצוע פירעון מוקדם חלקי או מלא.

3.2.4 "ריבית הבסיס" – שיעור הריבית הממוצעת להלוואות צמודות מדד לתקופה שעד תום תקופת ההלוואה כהגדרתה בצו הבנקאות (עמלת פירעון מוקדם) שפורסמה ע"י בנק ישראל והידועה סמוך למועד העמדת ההלוואה.

בהלוואה בריבית משתנה על בסיס התשואה על אג"ח ממשלתי, "ריבית הבסיס" הינה – שיעור התשואה על אג"ח ממשלתי כפי שיפורט להלן, בניכוי או בתוספת של שיעור מרווח קבוע, כפי שייקבע מראש וכפי שמצויין במפרט התשלומים. – ריבית הבסיס תהיה בשיעור של התשואה הריאלית הנגזרת מאמידת עקום אפס (ממוצעים חודשיים, אחוזים) של אגרות חוב ממשלתיות (נתון קלנדרלי) לתקופה שעד למועד השינוי הבא של ריבית הבסיס והכל, כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל והידועה סמוך למועד העמדת הלוואה. מועד שינוי הריבית מופיע במפרט התשלומים. במידה ובנק ישראל ישנה או יבטל את מנגנון קביעת ריבית הבסיס מכל סיבה שהיא יחול מנגנון השינוי הקבוע בסיפא של סעיף 3.1.2 לעיל.

3.2.5 "תקופת ביניים" – כאשר יום הפירעון האחיד לתשלומים התקופתיים של הלוואה ומועד ביצוע ההלוואה אינם חלים באותו יום של החודש, יערוך הבנק התחשבות עם הלווה עבור מספר הימים שבין מועד ביצוע ההלוואה בפועל לבין מועד ביצוע ההלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין.

3.2.5.1 הבנק יחייב את הלווה בריבית עבור תקופת הביניים, כאשר מועד הביצוע בפועל מוקדם ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין, ויזכה את הלווה בריבית עבור תקופת הביניים כאשר מועד הביצוע בפועל מאוחר ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין. ההתחשבות בגין הריבית תעשה במסגרת התשלום הראשון של ההלוואה או חודש לפני מועד התשלום הראשון במקרה בו מועד הביצוע בפועל מוקדם ממועד הביצוע שנקבע לצורך לוח הסילוקין.

3.2.5.2 הריבית עבור תקופת הביניים תחושב לפי הריבית החוזית של ההלוואה.

3.2.5.3 בהלוואה צמודה למדד, ההתחשבות בגין הפרשי ההצמדה עבור תקופת הביניים תיעשה על ידי קביעת מדד בסיס להלוואה (להלן: "מדד הבסיס"), המתקבל מתיקון המדד הידוע. מדד הבסיס ייקבע לפי מספר הימים בתקופת הביניים, מספר ימי החודש בפועל, ושיעור עליית או ירידת המדד הידוע במועד החזר הראשון לעומת המדד הידוע ביום ביצוע ההלוואה.

3.3 הלוואה צמודת מט"ח ונושאת ריבית

הלווה מתחייב לשלם לבנק או לפקודתו, בנוסף לכל אחד מהתשלומים הקבועים במפרט התשלומים, סכום או סכומים נוספים (הנקראים בהסכם זה "הסכומים הנוספים") שיגיעו ממנו בהתאם להגדרות ולתנאי ההצמדה של פסקה זו ואשר יחשבו כחלק בלתי נפרד מתשלומי ההלוואה הנ"ל, היינו:

- 3.3.1 "השער היציג" - משמעו, השער היציג של הדולר ארה"ב או אירו כלפי המטבע הישראלי המתפרסם על ידי בנק ישראל (באם יבטל פרסום השער היציג, יחושב השער החדש לפי השער הממוצע שבין שער המכירה לבין שער הקנייה של הדולר של ארה"ב או האירו בהתאמה לעומת השקל, שיהיה נהוג בבנק מרכזיתל דיסקונט בע"מ לגבי העברות והמחאות לאחרונה לפני יום התשלום בפועל של סכום כלשהו).
- 3.3.2 "השער היסודי" - משמעו - בהלוואה צמודה לדולר - השער היציג של הדולר של ארה"ב; בהלוואה צמודה לאירו - השער היציג של האירו, בהתאמה, אשר פורסם לאחרונה לפני מועד מתן ההלוואה או יחידה מיחידותיה לפי העניין.
- 3.3.3 "השער החדשי" - משמעו - השער היציג שפורסם לאחרונה לפני המועד שנקבע בהסכם ו/או על פי הוראות מפרט התשלומים לפרעון קרן או ריבית כלשהם.
- 3.3.4 אם במועד הפרעון של קרן ו/או ריבית כלשהן יתברר כי השער החדש עלה או ירד לעומת השער היסודי, אזי ישלם הלווה אותה קרן ו/או ריבית כשהן מותאמות באופן יחסי למידת העליה או הירידה של השער החדש לעומת השער היסודי. הוראות סעיף קטן זה, אינן גורעות מכל הוראה אחרת בהסכם הנוגעת לפיגורים בפרעון.
- 3.3.5 ריבית הבסיס - שיעור ריבית הליבור לפי שער הליבור החצי שנתי ללווים במט"ח כפי שהוא נקבע ע"י בנק מרכזיתל דיסקונט בע"מ. אם משכתי כספי ההלוואה תבוצע תוך יום עסקים אחר המועד חתימת הסכם זה, כי אז שיעור הריבית יהיה לפי שיעור הריבית כמפורט במפרט; לא נמשכו כספי ההלוואה במועד האמור, כי אז ייקבע שיעור הריבית על בסיס שיעור הליבור ביום שחרור כספי ההלוואה.
- 3.3.6 סכום התשלום החדשי בשי"ח ייקבע בכל מקרה, עפ"י השער היציג כנ"ל במועד התשלום החדשי.
- 3.3.7 אחוז הריבית הנקבע בזמן מתן ההלוואה משתנה פעמיים בשהה בהתאם למועד התשלום החדשי בו בחר הלווה, 1 או 10 או 15 לינואר וב- 1 או 10 או 15 ליוני של כל שנה (להלן: "נקודת היציאה"). פירעון ההלוואה בנקודות היציאה אפשרי ללא תשלום עמלת פרעון מוקדם למעט עמלת תפעולית.
- 3.3.8 להלן הגדרת ריבית הליבור הנהוגה כיום בבנק מרכזיתל דיסקונט בע"מ: "שיעור ריבית הליבור" (London Interbank Preferred) משמעו שיעור הריבית כפי שיקבע על ידי הבנק בשים לב לשיעור הריבית הגבוה ביותר בו מוצעים בשוק האירו הבינבנקאי בלונדון פקדונות ו/או הלוואות בינבנקאיים במטבע חוץ לתקופה המקבילה לתקופת הריבית, כפי שיצוטט בשעה 11:00 (שעון לונדון) או סמוך לה ויפורסם על ידי שירות ידיעות של רויטרס ובהעדד פרסום על ידי רויטרס כאמור, יהיה שיעור ריבית הליבור השיעור שייקבע ע"י הבנק בשים לב לשיעור ריבית הליבור שיצוטט ויפורסם על ידי שירות ידיעות אחר או על ידי כל גורם אחר שיהיה בו לדעת הבנק להיות תחליף נאות לפרסום על ידי רויטרס. בהעדד ציטוט ופרסום כאמור לגבי שיעור ריבית הליבור תבואנה קביעותיו של הבנק בנידון כל הדברים הללו ותהייה מכריעת וסופית לכל דבר ועניין.
- 3.3.9 לא נקבע מועד פרעון חודשי להלוואה או לחלק מיחידות ההלוואה, יהא מועד הפרעון היום הראשון לכל חודש.
- 3.4 בכפוף לאמור במסמכים שנערכו בקשר עם ההלוואה בדבר שמירת שיעור הריבית להלוואה, מסכימים בזה הלווה והערב מראש כי שיעור הריבית להלוואה עלול להשתנות בעת ביצוע ההלוואה או כל חלק ממנה, בהתאם למנגנון השינוי הקבוע במסמכי ההלוואה ובכפוף לכל דין. הריבית בהלוואה תחושב על בסיס יומי לפי 360 ימים בשנה ו- 30 ימים בחודש, בגין התקופה שתחל ממועד קבלת ההלוואה ועד לסילוקה המלא בפועל, ביחס לפרקי זמן קצרים או ארוכים מחודש תחושב הריבית לפי מסי' הימים שבאותו פרק זמן מחולק ב-360 ימים. פירוט תשלומי ההלוואה ומועדיהם הינם בהתאם ללוח הסילוקין שימסר ללווה ולפי נתוני הריבית הידועים במועד הפקתו. בהלוואה ריבית משתנה ו/או צמודת מדד הסכומים המפורטים בלוח הסילוקין אינם כוללים שינוי ריבית והפרשי הצמדה.
- 4.1 בכפוף לאמור בסעיף 4.3 להלן ולהגנות הקבועות בחוק הערבות בעניין "ערב יחיד" ו"ערב מוגן", הערבים ערבים בזה כלפי הבנק לפרעונם המדויק של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לבנק מידי פעם מהלווה ולמילוי שאר התחייבויות הלווה על פי הסכם זה.
- 4.2 הערבים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:
- 4.2.1 ערבות זו מחייבת את כל הערבים יחדיו ואת כל אחד מהם לחוד עד לסילוק המלא והסופי של כל המגיע ואשר יגיע לבנק עפ"י הסכם זה ועל פי תנאי הסכם המסגרת המהווים חלק בלתי נפרד מערבות זו. הערבים מאשרים כי קראו את תנאי הסכם המסגרת הנלווים לתנאי הערבות, וחתמו עליו בחתימתם. הערבים מצהירים ומסכימים כי ערבותם ניתנת לסכום ההלוואה, לריבית, להפרשי ההצמדה עליהן, לריבית הפיגורים, להוצאות, לתשלומים הנלווים ולכל יתר הסכומים שיגיעו לבנק מאת הלווה על פי הסכם זה.
- 4.2.2 **מובהר בזאת כי חבותם של הערבים על פי כתב ערבות זה רחבה יותר מהיקף החבות הרגילה של ערב על פי חוק הערבות התשכ"ז-1967.** ערבות זו אינה מותנית או מוגבלת, אינה תלויה בכל בטוחה אחרת שתהיה מעת לעת. מצויה בידי הבנק להבטחת ההלוואה והיא לא תיפגע מחמת כל פגם או פסול שיתגלה בהסכם זה או בכל בטוחה אחרת. פקיעת או גריעת הבטוחה מכל סיבה שהיא לא תפגע ולא תגרע מהערבות ולא תחשב כפגיעה בזכות הערבים גם אם יגרס להם נזק עקב זאת. התחייבות הערבים כלפי הבנק לא תפגע במקרה שהבנק גרם או יגרם לפקיעת בטוחה אחרת, ככל שיקימת, כתוצאה מפעולה מסחרית סבירה שנעשתה על ידי הבנק בתום לב או נקבות התרחשות עשין לבנק שליטה עליה. הערבות עשויה להחשב כהתחייבות לשיפוי או חיוב במצאי דלעיל לא תקנה לערבים את הזכות הלווה ותישאר בתוקפה גם אם יימצא כי התחייבותו של הלווה על פי הסכם זה בטלה מעיקרא בשל פגם שנפל בה, למעט במקרה בו בעת כריתת הסכם זה הבנק ידע או היה עליו לדעת באמצעים הסבירים העומדים לרשותו על הפגם האמור, בעוד שהערבים לא ידעו על הפגם האמור. ככל שמדובר ב "ערב יחיד" ו"ערב מוגן" ערבותם כפופה לקבוע בחוק הערבות.
- 4.2.3 הבנק יהיה רשאי לדרוש מהערבים או מאחד או אחדים מהם, לשלם מידי פעם כל או חלק מהמגיע באותה עת לבנק עפ"י הסכם זה בתשלום אחד או במספר תשלומים כפי שיקבע הבנק; הערבים או הערב, לפי העניין, ישלמו לבנק, לפי דרישתו הראשונה, כל סכום שיידרש מהם כאמור, בלי שהבנק יהיה חייב לממש כל בטוחה אחרת שיקבל מהלווה או עבורו, בכפוף להגנות שבחוק הערבות ולהיותו של הערב ערב מוגן. לעניין זה יהיו ספרי הבנק נאמנים על הערב והעתקי חשבונות הבנק ו/או מסמך חתום על ידי פקיד הבנק בהסתמך על חשבונות הבנק, ישמשו ראיה קבילה בכל הקשור לסכום הנדרש לערב.
- 4.2.4 הבנק יהיה רשאי בכל עת, ללא צורך בקבלת הסכמת הערבים או במשלוח הודעות אליהם, לשנות את תנאי ההלוואות לרבות מתן ארכה לסילוק חוב בהלוואה, לשנות את שיעורי הריבית, להחליף, לשחרר, לתקן, לממש או להימנע ממימוש כל בטוחה אחרת ובלבד והשינוי אינו יסודי ואינו פוגע בזכויות הערב; להתפשר עם הלווה או עם אחד מיחיד הערבים, להסכים להפסקת ערבותו של ערב או לקבל ערב אחר במקום הערב הערבים, וערבותם של ערבים אחרים לא תיפגע בשל כך; עשיית פעולה כלשהי מהפעולות דלעיל לא תקנה לערבים את הזכות לשנות או לבטל את ערבותם, אשר תישאר בתוקפה עד לקבלת הודעה מהבנק על פירעון מלא של ההלוואה ועל ביטול הערבות.
- 4.2.5 כל סעד המוקנה לבנק כנגד הלווה על פי הסכם המסגרת ו/או הסכם זה, יעמוד לזכות הבנק גם כנגד כל אחד מהערבים, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, דרישת פירעון מוקדם, ריבית, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים בכפוף למגבלות שבחוק הערבות, עמלות, והוצאות אחרות ככל נשיתו ויחוייבו בחשבון ההלוואה וללא צורך במתן הודעה מוקדמת לערב.
- 4.2.6 לאחר פרעון ההלוואה לא יהיה חייב הבנק להעביר לזכות הערב בטוחה כלשהי, לרבות הביטחונות כהגדרתם בהסכם המסגרת ו/או בהסכם זה. הערב נותן בזה מראש את הסכמתו לשחרורם ו/או לביטול רישומם של כל שיעבוד ו/או בטוחה אחרת שניתנו ו/או יינתנו להבטחת חיוב כלשהו של הלווה ו/או של ערב כלשהו על פי הסכם ההלוואה וזאת, בין אם החיוב קיים ובין אם לאו, ואף אם החיוב, כולו או מקצתו, קיים על ידי הערב. הערבים מסכימים שהוראות סעיף 12 לחוק הערבות לא יחולו על ערבותם. ככל שהבטוחה מבטחה גם חוב נוסף לא תועבר הבטוחה לרשות הערב (לגבי "ערב יחיד" ו"ערב מוגן" יחולו הוראות סעיף 4.3 להלן).
- 4.2.7 הערבים מצהירים ומאשרים כי קיבלו את כל המידע הנדרש אודות מצבו של הלווה, גובה חובותיו של הלווה כיום ככל שקיימים וכי ניתנה להם הזדמנות מספקת לשאול כל שאלה ולקבל כל הבהרה הנוגעת להלוואה ולבטוחה ככל שניתנה להבטחת ההלוואה, וחתימתם על הסכם זה נעשתה לאחר שהבינו את תוכנו של ההסכם ואת ההתחייבויות המוטלות על הלווה ועליהם על פי הסכם זה.
- 4.2.8 כל התחייבויות הלווה וההוראות הכלולות בהסכם זה תחולנה גם על הערבים, בשינויים המחוייבים על פי העניין.
- 4.3 בחוק הערבות (תיקון מס' 2), התשנ"ח - 1997, כי אז על אף האמור לעיל יחולו לגבי אותו ערב בלבד בהסכם ההלוואה זה הוראות חוק הערבות (תיקון מס' 2), התשנ"ח - 1997.
- הערבים מתחייבים להודיע לבנק בכתב על כל שינוי שיחול, אם יחול בשמם ו/או כתובתם ו/או כל פרט אחר כפי שהם נמסרו לבנק ו/או כפי שהם רשומים במבוא להסכם זה, וזאת תוך 14 יום מהיום בו חל השינוי.
- 5.1 להבטחת פירעון מלאו ההלוואות, לרבות כל חובותיו והתחייבויותיו של הלווה לבנק, הקיימים ו/או העתידיים, בהתאם לכל מסמך ו/או הסכם המסגרת ו/או הסכם ההלוואה למשיכה ממסגרת, לרבות, אך לא רק, בהתאם להסכם זה ולרבות כל תוספת להם ו/או כל מסמך אחר ולרבות הסכומים המפורטים במסמכי השעבוד ולרבות הלוואות שניתנו, אם יינתנו ללווה בעתיד בהתאם להסכמים עתידיים ו/או נוספים ולרבות עמלות, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים וכל סכום המגיע לבנק על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ולרבות במקרה של העמדת ההלוואה למחזור הלוואה קיימת או חלק הימנה ו/או כל חוב במסגרת פריסה ו/או הסדר תשלום חוב וכתנאי מוקדם להעמדת מסגרת אשראי וכל

4. הערבים

| |
|-------------|
| חתימת ערב 1 |
| חתימת ערב 2 |
| חתימת ערב 3 |
| חתימת ערב 4 |

- יחידת הלוואה על פי הסכם זה ו/או כל חלק הימנה בפועל, מתחייב הלווה להעמיד לטובת הבנק, את הביטחונות אשר יהיו בנוסח המקובל בבנק והכל כמפורט להלן:
- 5.1.1 משכנתא ראשונה בדרגה וללא הגבלה בסכום על הנכס, כשהנכס חופשי מכל זכות של צד ג' כלשהו. שטר המשכנתא יחתם על ידי הלווה ו/או הממשכן ויכלול בין היתר הוראות בדבר ויתור על זכויות דיור מוגן ו/או דיור חלופי. תנאי שטר המשכנתא עליהם יחתום הלווה או הממשכן לא יגרעו מזכויות הלווה ו/או הממשכן על פי הסכם זה אלא אם הדבר הכרחי לצורך התאמתו לדין הנוהג בעת רישום המשכנתא. במקרה של סתירה בין הוראה בשטר המשכנתא לבין הוראה מהוראות הסכם זה, תחול ההוראה המצויה בהסכם זה, אלא אם הדבר נובע משינוי בדין הנוהג במועד רישום המשכנתא.
- 5.1.1.1 במידה והנכס אינו רשום על שם הלווה במקרקעין, מתחייב הלווה לרשום לטובתו הערת אזהרה במרשם המקרקעין בגין זכויותיו בנכס, וזאת מייד לכשתיווצר אפשרות משפטית לכך.
- 5.1.1.2 במקרה בו לא ניתן, במועד החתימה על הסכם זה, לרשום את המשכנתא על הנכס מאחר והנכס אינו רשום על שם הלווה במרשם המקרקעין, מתחייב הלווה לרשום את הנכס על שמו מייד כאשר תיווצר אפשרות חוקית לכך. במועד רישום הזכויות על שמו, מתחייב הלווה לרשום משכנתא לטובת הבנק על הנכס בלשכת רישום המקרקעין ולהמציא לבנק את שטר המשכנתא חתום בחותמת לשכת רישום המקרקעין.
- 5.1.2 על פי שיקול דעתו של הבנק ועל פי דרישתו, משכנתא ראשונה בדרגה כמפורט בסעיף 5.1.1 ו/או שעבוד בדרגה ראשונה על נכס צד ג' או על זכויות הממשכן שתחתם על ידי הממשכן ותורשם במרשם המקרקעין או בכל מרשם אחר ותכלול בין היתר הוראות בדבר ויתור על זכויות דיור מוגן ו/או דיור חלופי. הממשכן מאשר במפורש כי זכויותיו בנכס יבטיחו את מלוא חובותיו של הלווה לבנק, קיימים ועתידיים. בכל מקרה שבו לא ניתן במועד חתימת הסכם זה לרשום את המשכנתא על הנכס ו/או על נכסי הממשכן והבנק נתן את אישורו לכך, הלווה ו/או הממשכן, לפי העניין, מתחייבים להעמיד לטובת הבנק את הביטחונות הבאים כתנאי להעמדת הלוואה על פי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותם כי תרשם לטובת הבנק משכנתא, כמפורט לעיל:
- 5.1.3.1 הלווה ו/או הממשכן ממשכן בזה לבנק בשעבוד ראשון בדרגה את זכויות הלווה בקשר לנכס ו/או את זכויות הממשכן בקשר לנכסי הממשכן על פי העניין, לרבות זכויות הלווה על פי הסכם הרכישה ו/או זכויות הממשכן על פי ההסכם שעל פיו נרכשו הזכויות בנכסי הממשכן ולרבות כל פירות הנכס, ההכנסות, דמי שכירות זכות לפיצוי ו/או לשיפוי ו/או כל תמורה ו/או כל זכות אחרת בשל אובדן הנכס, הינוקו, הפקעתו וכיוצ"ב, את כל הזכויות הנובעות מביטוח הנכס ונכסי הממשכן לרבות על פי פוליסות עתידיות ואת כל זכויותיו של הלווה לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממש ו/או קיזוז הפסדים ביחס לתשלום מס, שמקורם בתקופה שלפני מכירת הנכס המשועבד ו/או לאחריה והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א - 1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג - 1963

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| חתימת לווה 1 | חתימת לווה 2 | חתימת לווה 3 | חתימת לווה 4 |
| חתימת ערב 1 | חתימת ערב 2 | חתימת ערב 3 | חתימת ערב 4 |
| חתימת ממשכן 1 | חתימת ממשכן 2 | חתימת ממשכן 3 | חתימת ממשכן 4 |

חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הנכסים המשועבדים (להלן, ביחד ובנפרד - "הנכסים המשועבדים").

הלווה מצהיר ומתחייב כי אם במועד מימוש הזכויות יהיה זכאי לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ו/או בחירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה שמקורם בתקופה שלפני מכירת הנכס המשועבד ו/או לאחריה כאמור לעיל (להלן: "ההקלות והזכויות") - יוקנו ההקלות והזכויות לבנק ו/או לכונס הנכסים ו/או הנאמן שימונו על פי בקשת הבנק והם יהיו רשאים לנצל את ההקלות והזכויות בשמו ובמקומו של הלווה. הלווה מתחייב בזה לחתום לפי דרישתו הראשונה של הבנק ו/או הכונס ו/או הנאמן הנ"ל, על כל התעודות, ההצהרות, הבקשות, התצהירים והמסמכים האחרים הנדרשים לצורך מימוש ההקלות והזכויות, וכן להמציא מייד על פי דרישה ראשונה כל מסמך ו/או מידע שיהיה נחוץ לצורך העניין.

הלווה נתן הסכמתו לכך שכל החזר אשר יתקבל בגין מכירת הנכס, בין ממיסוי מקרקעין, בין ממש הכנסה ובין ממע"מ שייך לבנק עד לגובה החוב והוא מתחייב שלא לפעול לקבלת החוזרים למעט קבלתם לחשבון ההלוואה, אלא אם הסכים הבנק אחרת. הסכם זה מהווה הסכם משכון ושעבוד לכל דבר ועניין ו/או אגרת חוב ככל שהלווה ו/או הממשכן הנם חברה או אגודה שיתופית. הלווה ו/או הממשכן מתחייב לחתום על כל מסמך שידרש על ידי הבנק ולרשום את המשכון ברשם המשכונות מייד עם חתימת הסכם זה או ברשם החברות במידה והלווה ו/או הממשכן הנם תאגיד לרבות חברה, עמותה או אגודה שיתופית.

5.1.3.2 התחייבות לרישום משכנתא אשר תחתם על ידי בעליו הרשומים של הנכס ו/או הממשכן ו/או מאת הגורם המשכן ו/או מאת מינהל מקרקעי ישראל ו/או מאת עו"ד, כפי שיקבע על ידי הבנק ובנוסח אשר יקבע על ידי הבנק (להלן: "התחייבות לרישום משכנתא"). במקרה ורישום במנהל מקרקעי ישראל אולם טרם נרשם על שם הלווה, מתחייב הלווה לרשום את הזכויות בנכס על שמו במנהל מקרקעי ישראל וכן אצל הגורם המשכן, אם קיים, מייד לכשתיווצר האפשרות המשפטית לעשות כן, בד בבד עם קבלת התחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה לטובת הבנק וללא הגבלה בסכום מאת מנהל מקרקעי ישראל ו/או הגורם המשכן, כפי שדרש הבנק.

5.1.3.3 הערת אזהרה, ראשונה בדרגה, לזכות הבנק בגין ההתחייבות לרישום משכנתא, במרשם המקרקעין וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הבנק לרשום הערת אזהרה לזכותו בכל עת, בגין ההתחייבות לרישום משכנתא, על חשבונו של הלווה. במידה ולא קיימת אפשרות משפטית לרישום הערת אזהרה במועד החתימה על הסכם זה, וניתן לכך אישור הבנק, מתחייב הלווה לרשום את הערת האזהרה לזכות הבנק מייד לכשתיווצר אפשרות משפטית לעשות כן.

5.1.3.4 במידה והלווה או הממשכן הנו תאגיד לרבות: חברה או אגודה שיתופית או עמותה, משעבד הוא בזה בנוסף לשעבוד הקבוע הראשון בדרגה כאמור, שעבוד שוטף את כל זכויותיו שיהיו לו מעת לעת, בקשר לנכס ו/או לנכסי הממשכן לפי העניין.

5.1.4 במקרה והדירה נהנה דירה שנרכשת כדירת "יד ראשונה" מאת "מוכר" כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), על המוכר להעמיד לזכותו של הלווה בטוחה על פי חוק המכר והלווה מתחייב לקבל מאת המוכר בטוחות על פי חוק המכר להציג לבנק מקור של ערבות ולמסור העתק נאמן למקור של ערבות ו/או פוליסת ביטוח שניתנו לו על פי חוק המכר בסכום הזהה לסכום ההלוואה אשר הועמדה על ידי הבנק. הלווה משעבד, ממחה ומסב בזאת את זכויותיו על פי בטוחות אלו, לבנק, בשעבוד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום. הלווה ימציא לבנק התחייבות מאת הבנק המלווה להמצאת הסבת ערבות לטובת הבנק, בד בבד עם העמדת ההלוואה, וכן ידאג להצגת ערבות מקורית לבנק ומסירת העתק נאמן למקור של הערבות וההסבה המקורית לבנק, בהתאם. מובהר, כי האחריות לקבלת הבטוחות על פי חוק המכר, תחול על הלווה ועליו בלבד. למען הסר ספק מובהר כי בכפוף להוראות חוק המכר והרשויות המוסמכות לרבות בנק ישראל, הבנק אינו מחויב להסכים להשבת ערבות ו/או לשינוי ו/או החלפת הביטחונות והשבה ו/או שינוי ו/או החלפה כאמור תבוצע, אם תבוצע, על פי שיקול דעתו של הבנק מטעמים סבירים כפי שייקבעו ע"י הבנק.

5.1.5 יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת הבנק ו/או עובדיו, לביצוע כל פעולה סבירה הנדרשת בקשר לנכס ולנכסי הממשכן, חתומים על ידי לווה והממשכן, בנוסח שיקבע על ידי הבנק. למען הסר ספק מובהר כי אין במתן יפוי הכח כדי לשחרר את הלווה ו/או הממשכן מהתחייבויותיו כלפי הבנק.

5.1.6 כל בטחון נוסף אשר ידרש בעתיד על ידי הבנק כתנאי להעמדת ההלוואה.

5.2 מבלי לגרוע מהתחייבותם של הלווה ו/או הממשכן לרשום את השעבדים כמפורט לעיל, מוסכם כי הלווה ו/או הממשכן, משעבדים בזאת לזכות הבנק את כל זכויותיהם המפורטות בהסכם זה והצדדים מסכימים כי הסכם זה מהווה גם הסכם משכון על פי העניין. למען הסר ספק מובהר ומוסכם, כי הלווה ו/או הממשכן לא יהיו רשאים לבוא בטענה כלשהי באשר לתוקף הבטוחות שנוצרו על פי הסכם זה וגם במקרה שבו בטוחה כלשהי על פי הסכם זה לא נרשמה, מסיבה כלשהי, במרשם שעבודים על פי כל דין וכי השעבודים אשר הלווה והממשכן התחייבו להעמיד לטובת הבנק על פי הסכם זה, הינם בתוקף החל ממועד החתימה על הסכם זה. התחייבות הממשכן תישאר בתוקף גם אם ימצא כי

- התחייבות הלווה כלפי הבנק בטלה מעיקרא בשל פגם שנפל בה, למעט במקרה בו בעת חתימת הסכם זה הבנק ידע או היה עליו לדעת באמצעים הסבירים העומדים לרשותו על הפגם האמור בעוד שהממשכן לא ידע על הפגם האמור. התחייבות הממשכן כלפי הבנק לא תפגע במקרה שהבנק גרם או יגרם לפקיעת בטוחה אחרת, ככל שקיימת, כתוצאה מפעולה מסחרית סבירה שנעשתה על ידי הבנק בתום לב או בעקבות התרחשות שאין לבנק שליטה עליה.
- 5.3 בכל מקרה של פגיעה משמעותית בביטחונות או אחד מהם ו/או הפחתה משמעותית בערכם ו/או בכל מקרה בו יתברר לבנק לפי שיקול דעתו כי בטוחה לכלשהי הנה פגומה או פסולה או שערכה אינו מספק, הלווה מתחייב להמציא לבנק ביטחונות נוספים על פי דרישת הבנק, וכן להמציא לבנק ערבים להנחת דעתו של הבנק בהתאם למפורט בהסכם זה ו/או על פי דרישת הבנק מעת לעת אשר ישמשו כבטחון נוסף לביצוע כל התחייבויות הלווה ו/או הממשכן.
- 5.4 הלווה מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות ולחתום על כל מסמך לשם מתן תוקף לביטחונות האמורים, לרבות רישום במרשמים המתנהלים על פי כל דין ולרבות מרשם המקרקעין ו/או רשם המשכונות ו/או רשם החברות ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או גורם משכן ולשאת בכל האגרות וההוצאות הנדרשות לשם כך, לרבות אגרות רישום שעבודים ו/או משכנתאות ו/או הערות אוזרה, ו/או יפוי כח, תשלומים לחברה מושכנת, שכר טרחת ע"ד ו/או לכל גורם אחר וכיוצ"ב. כמו כן, הלווה ימלא בכל הוצאה שתהא לבנק בקשר עם רישום הביטחונות ו/או מימונם. לא שילם הלווה איזה מהתשלומים החלים עליו, אשר אי תשלמו עלול להסב נזק מהותי לבנק, רשאי הבנק, אך לא חייב, לשלמו במקומו על חשבונו של הלווה, ובלבד שנתן ללווה הודעה בת 15 ימים מראש על כוונתו לעשות כן, למעט במקרים של דחיפות מיוחדת במועד ביצוע התשלום, בהם אי ביצועו באופן מיידי עלול לגרום נזק מהותי לבנק. הלווה מתחייב להחזיר את התשלום לבנק מיד לפי דרישתו הראשונה של הבנק, בצירוף ריבית חוקית והפרשי הצמדה, מיום ששולם על ידי הבנק ועד לפירעונו המלא על ידי הלווה.
- 5.5 מובהר כי לא יחא בהעמדת יחידת ההלוואה על פי הסכם זה ו/או כל חלק הימנה בטרם העמדת כל הביטחונות לזכות הבנק, אם תועמד, בכדי לגרוע באופן כלשהו מהתחייבויות הלווה והממשכן להעמיד את כל הביטחונות האמורים ולא יחא בכך בכדי להוות ויתור כלשהו מצד הבנק על בטחון כלשהו.
- 5.6 עוד מוסכם כי במקרה הפרה, יחא הבנק רשאי לממש כל אחד מהביטחונות, על פי שיקול דעתו הבלעדי.
- 5.7 הלווה ו/או הממשכן לא יהיה רשאי למשכן ו/או לשעבד את הנכס ו/או את נכסי הממשכן, במשכן ו/או משכנתא נוספים כלשהם מכל מין וסוג שהוא ולרבות בדרגה קודמת, שווה (פרי פסו) או אחרת למשכון או משכנתא שיצר או שהתחייב ליצור על פי האמור לעיל, מבלי לקבל לכך אישור מראש ובכתב של הבנק.
- 5.8 למען הסר ספק, מובהר כי הבנק אינו מחויב להסכים לשינוי ו/או החלפת הביטחונות לרבות לגרירת המשכנתא לנכס אחר ושינוי ו/או החלפה ו/או גרירה כאמור תבוצע, אם תבוצע, על פי שיקול דעתו של הבנק מטעמים סבירים כפי שייקבעו ע"י הבנק. מוסכם בין הצדדים כי אי סדירות בתשלומי ההלוואה, ירידת שווי בטיב הבטוחות ו/או שינוי לרעה ביכולת הלווה להחזיר את ההלוואה לא ייחשבו כטעמים בלתי סבירים לצורך האמור לעיל.
- 5.9 מוסכם במפורש, כי כל הביטחונות שיועמדו לזכות הבנק על ידי הלווה ו/או הממשכן ו/או עבורם, ישמשו להבטחת מלוא ההלוואות שניתנו ו/או שינתנו ללווה, אם יינתנו, והן כבטוחה לכל אשראי ו/או חוב עתידי מכל סוג שהוא של הלווה לבנק ולרבות אשראי עתידי חדש שינתן ללווה לכל מטרה שהיא, אם יינתן, בין על פי הסכם זה ובין על פי כל הסכם ו/או מסמך אחר שנחתמו ו/או שחתמו בעתיד על ידי הלווה ולרבות כל סכום ו/או תשלום נלווים שיהא על הלווה לשלם בקשר עם האשראי העתידי, והכל ללא הגבלה בסכום או בסכום הנקוב בשטר המשכנתא.
- 6.1 הלווה מתחייב בקשר לנכס וכן בקשר לכל נכס אחר אשר שועבד ו/או ישועבד על ידו לטובת הבנק, והממשכן מתחייב בקשר לנכסיו המשועבדים לטובת הבנק (נכסי הלווה ונכסי הממשכן ייקראו בסעיף זה להלן: "הנכס" ו/או "הנכסים" והלווה והממשכן ייקראו בסעיף זה להלן: "הלווה"), שלא לעשות כל פעולה בנכס, ובכלל זה:
- 6.1.1 לא לשעבד, לא למשכן, לא למכור, לא להשכיר את הנכס בשכירות מוגנת ו/או לתקופת שכירות שתעלה על שנתיים ו/או להסכים לתשלום דמי שכירות בשיעור הנמוך מתנאי השוק ו/או לתקופה העולה על חצי שנה מראש, לא להחכיר, לא להעביר את הנכס בכל דרך אחרת, לא להרוס את הנכס, לא לעשות בו שינוי יסודי במבנה, לא למסור ו/או להעביר החזקה בנכס, לא לעשות פעולה כל שהיא בנכס ולא להעניק לשום אדם או גוף שהוא זכות כל שהיא בנכס, שיש בה (בפעולה או בזכות) כדי לפגוע בזכויות הבנק על פי הסכם זה, אלא אם יקבל הסכמת הבנק על כך בכתב ומראש. הבנק לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה למתן הסכמה כאמור.
- 6.1.2 לקיים את כל הוראות ההסכם לרכישת הזכויות בנכס במלואם ובמועד ולגרום לכך כי ההסכם יוותר בתוקפו עד לפירעון מלא של כל ההלוואות והסכומים שניתנו או שינתנו על ידי הבנק ללווה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לשלם במועד את דמי החכירה ו/או כל תשלום אחר המגיע בקשר לנכס לבעלי הנכס ולהמציא לבנק אישורים על כך, עם דרישתו הראשונה של הבנק.
- 6.1.3 להחזיק את הנכסים במצב טוב ותקין ולתקן מיד על חשבונו, לשביעות רצון הבנק, כל קלקול, מום, פגם או נזק שיתהווה בהם או ייגרם להם, או לאיזה חלק מהם, מאיזו סיבה שהיא, בין מבפנים ובין מבחוץ, ובלבד שמדובר בנזק או ליקוי מהותיים בנכס, העלולים להשפיע על ערך הנכס כבטוחה. הלווה מתחייב כי הנכס במצב תקין ובמקרה שנגרם לנכס נזק ו/או ליקוי מהותי מתחייב הלווה להודיע על כך לבנק. אם הלווה לא יבצע את התיקונים הדרושים בנכס בתוך זמן סביר מיום קרות הנזק או הליקוי בהתחשב בסוג ובאופי הנזק או הליקוי, הרשות בידי הבנק לבצע התיקונים לפי ראות עיניו, ועל חשבון הלווה, ובלבד שמדובר בנזק או ליקוי מהותיים בנכס, העלולים להשפיע על ערך הנכס כבטוחה. הלווה מתחייב להחזיר לבנק מיד על פי דרישתו של הבנק, את כל ההוצאות שהיו או שיהיו לבנק בקשר לתיקונים כאמור לעיל בתוספת ריבית חוקית והפרשי הצמדה מיום שהוצאו הסכומים על ידי הבנק ועד להחזרתם המלאה בפועל על ידי הלווה.
- 6.1.4 לשלם במועד את כל הסכומים והתשלומים הכרוכים ברכישת הנכס, וכן את כל המיסים, ההיטלים, כל תשלומי החובה, הארנונות ו/או סלוגים, את דמי החכירה וכל התשלומים האחרים החלים מוזמן לזמן על הנכס או על הלווה בגין הנכס. הלווה מאשר ומצהיר בזה כי שילם את התשלומים כאמור החלים עד ליום חתימת הסכם זה. על הלווה להמציא לבנק מיד עם דרישתו הראשונה את כל הקבלות והאישורים הקשורים בתשלומים אלה.
- 6.1.5 בחתימה על הסכם זה מייפה הלווה את כח הבנק או מי מטעמו לקבל מידע כאמור ממשדרי מיסוי מקרקעין ו/או ממשדרי מס הכנסה ו/או ממשדרי מע"מ וכן לשלם במועדיהם את תשלומי החובה, הארנונות וההיטלים למיניהם, את דמי החכירה ואת המיסים לרשויות הממשלתיות, המקומיות והאזוריות החלים מוזמן לזמן על הנכסים וכן תשלומים הדרושים כיום או שיהיו דרושים בעתיד לשם רישום הנכסים/זכות החכירה בנכסים והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין. במקרה של אי קיום התחייבויות הלווה על פי הסכם זה יהיה רשאי הבנק לשלם את התשלומים האמורים במקום הלווה ובכלל זה להופיע בשם הלווה בפני שלטונות מס רכוש ו/או מס שבח ולחתום בפני גופים אלו בשם הלווה על כל מסמך ו/או התחייבות ו/או תצהיר ו/או בקשה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בעניין פטור ו/או הנחה מתשלום מס שבח ו/או מס רכוש בגין הנכסים, ככל שהלווה זכאי להם.
- הבנק או מי מטעמו יהא זכאי לקבל מידע אצל רשויות המס בקשר עם הנכס המשועבד ו/או בקשר עם הכנסות ו/או הוצאות אותן דרש הלווה שמקורן בנכס ו/או בקשר להפסדים הקיימים ללווה ו/או בקשר עם הקלות ו/או שיעורי מס מיוחדים הקיימים לו ו/או בקשר לדוחות המס אותם הגיש הלווה, אם הגיש.
- 6.1.6 להודיע לבנק לאלתר ובדואר רשום על כל מקרה בו יוטל עיקול ו/או עיקול זמני על הנכס ו/או על כל מקרה בו תוגש בקשה לפשיטת רגל ו/או בקשה למתן צו פירוק ו/או בקשה לכינוס נכסים ו/או בקשה למתן צו הקפאת הליכים ו/או בקשה למינוי נאמן על הלווה ו/או על הנכס.
- 6.1.7 להודיע לבנק לאלתר על כל מקרה בו נפטר אחד הלווים ו/או הערבים ו/או במקרה ומי מהם עזב את הארץ לצמיתות.
- 6.1.8 להודיע לבנק מיד עם היוודע לו, על כל מקרה של שינוי או כוונה לשינוי בתוכנית בניין עיר החלה על הנכס או על סביבתו, לרבות שינוי בזכויות הבניה של הנכס ו/או סביבתו לרבות על פרסום הגשת תוכנית שיש לה השפעה על ערך הנכס, הפוגעת בו ו/או המשנה את מהותו ושווי הזכויות כאמור.
- 7.1 **כללי**
- 7.1.1 מוסכם אזה בין הצדדים כי עד לסילוקה המלא של ההלוואה ו/או ההלוואות ו/או יחידות ההלוואה ו/או האשראי שניתנו ללווה כחלק ממסגרת האשראי ו/או יינתנו ללווה בעתיד (בסעיף זה הממשכן והלווה ייקראו להלן: "הלווה" והנכס ונכסי הממשכן ייקראו להלן: "הנכס או הנכסים"):

- 7.1.1.1 חייבים הנכסים להיות מבוטחים בתנאים המקובלים על הבנק כמפורט בסעיף 7.2 להלן, והאחריות לביטוח מוטלת על הלווה בלבד.
- 7.1.1.2 על יחיד הלווה לבטח את עצמו בביטוח חיים ("ריסק"), בסכום שלא יפחת מיתרת סכום ההלוואה ו/או ההלוואות שטרם הגיע מועד פירעונם כפי שתהיה מעת לעת לפי חישובי הבנק בספרי, כמפורט בסעיף 7.3 להלן.
- 7.1.1.3 הפוליסות לביטוח הנכסים ולביטוח חיי יחיד הלווה בביטוח חיים ("ריסק") תשועבדנה לטובת הבנק על ידי רישומו על פיהן כמוטב בלתי חוזר יחיד ובכפוף לתנאים המקובלים בבנק מעת לעת.
- 7.1.1.4 הלווה מתחייב להתמיד בתשלומי הפרמיות בשלמותן, עד סילוקה הסופי והמלא של ההלוואה. הלווה מתחייב להודיע לבנק במקרה של ביטול הפוליסה.
- 7.1.1.5 הלווה מסכים כי במקרה שלא יציג בפני הבנק פוליסות העונות על דרישותיו, כמפורט להלן, או במקרה שלא ישלם את הפרמיות או חלקן וכתוצאה מכך תנקוט חברת הביטוח בהליכי ביטול הפוליסה או הפוליסות, או במקרה שלא יחדש את תוקף הפוליסה, יהיה הבנק רשאי, אך לא חייב, לבצע בחברת ביטוח שהבנק יקבע, פוליסה חדשה או פוליסות חדשות לפי העניין או להמשיך ולשלם את הפרמיה בגין הפוליסות הקיימות ולחייב את חשבון ההלוואה המשמש לפרעון ההלוואות ו/או כל חשבון הלוואה אחר של הלווה, בכל תשלום או הוצאה כאמור לרבות הפרשי הצמדה (ריבית ו/או ריבית פיגורים), הסכומים שישולמו על ידי הבנק ואשר יחויבו כאמור ישאו ריבית בשיעור שיהיה נהוג באותה עת בבנק על פיגורים מהיום שישולמו על ידי הבנק ועד לפירעונם בפועל על ידי הלווה וכל הבטוחות המצויות בידי הבנק לפי הסכם זה, כולל פוליסת הביטוח, תשמשה גם להבטחת סכומים אלה.
- 7.1.1.6 במקרה בו ירכוש הבנק פוליסה חדשה לביטוח חיים, לא יעלה סכום הביטוח על פיה על יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת; ובביטוח נכס על יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת בניכוי ערך הקרקע ובתוספת 20%, בהתאם לנוהל בנקאי תקין של בנק ישראל. יובהר כי ביטוח כאמור עלול להביא למצב של ביטוח חסר ולפיצוי חלקי ו/או מוקטן במקרה נזק, בהתאם ליחס שבין סכום הביטוח כאמור לבין שווי הנכס בעת עריכת הסכם הביטוח.
- 7.1.1.7 מבלי לפגוע באמור לעיל, רשאי הבנק בכל עת לפי שיקול דעתו הבלעדי להפסיק לשלם במקום הלווה את פרמיות הביטוח או את חלקן, וזאת אף אם שולמו בעבר, או לא לחדש פוליסה ו/או לא לרכוש פוליסה חדשה ו/או לבטלה.
- 7.1.1.8 חובת הלווה לבצע ביטוח נכס וביטוח חיים אינה חלה במקרה שסכום יתרתן המשוערכת של כל ההלוואות הלווה בבנק, יפחת מסך של 30,000 ₪, והכל בכפוף להוראות נוהל בנקאי תקין בעניין זה.

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| חתימת לווה 1 | חתימת לווה 2 | חתימת לווה 3 | חתימת לווה 4 |
| חתימת ערב 1 | חתימת ערב 2 | חתימת ערב 3 | חתימת ערב 4 |
| חתימת ממשכן 1 | חתימת ממשכן 2 | חתימת ממשכן 3 | חתימת ממשכן 4 |

7.1.1.9 הלווה ו/או הערבים פוטרים את הבנק מראש מכל אחריות למקרה שלא יסדיר את הביטוח ו/או לא יסדיר בסכום, בזמן, באופן הנכון ו/או לא יאריך את תקפו ו/או לא ישלם את הפרמיות ו/או במקרה בו חברת הביטוח לא תשלם בעד הנוק או ההפסד מחמת ליקוי בצורת הביטוח ו/או בסכום הביטוח ו/או חוסר דרישה ו/או התיישנות ו/או מכל סיבה אחרת שהיא.

7.1.1.10 הבנק פטור מלדרוש או לתבוע מחברת הביטוח את תשלום תגמולי הביטוח כאמור ולא יהיה אחראי לאי תשלום תגמולי הביטוח על ידי חברת הביטוח, מכל סיבה שהיא. אם חברת הביטוח לא תשלם לבנק את סכום הביטוח. מכל סיבה שהיא, או אם הסכום שישולם אם ישולם על ידי חברת הביטוח, לא יכסה את מלוא יתרת ההלוואה ו/או ההלוואות ו/או יחידות ההלוואה כמשתקף בספרי הבנק ו/או אם יתקיים הליך משפטי או מעין משפטי בעניין הביטוח, תשארנה בעיני חביות הלווה והערבים לפרוע לבנק את יתרת ההלוואה ו/או ההלוואות ו/או יחידות ההלוואה על פי תנאי הסכם זה ו/או כל הסכם אחר שיחתם עם הבנק, ולא תהיה בכך משום פגיעה כלשהי בזכות הבנק לדרוש מהלווה ו/או מהערבים או משאיריהם את הסילוק המגיע לבנק בקשר עם ההלוואות.

7.1.1.11 הלווה רשאי לבצע את הביטוחים כמפורט להלן בכל חברת ביטוח או באמצעות כל סוכנות ביטוח בה יחפץ, ובלבד שפוליסת הביטוח תעמוד בכל הדרישות שייקבעו, ובכפוף לאישור הבנק על קיומם של תנאי הביטוח הדרושים לו לשם הבטחת ושמירת זכויותיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הלווה לבצע את הביטוחים באמצעות סוכנות בשיטתו של המלאה של הבנק (להלן: "סוכנות הביטוח"), באמצעות חברות ביטוח שונות עימן תהיה סוכנות הביטוח קשורה מעת לעת, ככל שיש לסוכנות אפשרות לבצע ביטוח זה.

מובהר כי הבנק אינו משמש כסוכן ביטוח ברכישת פוליסת ביטוח כלשהי, לרבות באמצעות סוכנות הביטוח וכי התקשרותו הינה עם חברת הביטוח אשר ערכה את הפוליסה ועם סוכן הביטוח בו הוא בחר.

7.1.1.12 הלווה מתחייב למסור לבנק על פי דרישתו הראשונה כל אישור, תעודת ביטוח, או ראייה בדבר תשלום הפרמיה בגין הביטוח או כל מסמך המאשר את תקפותה של הפוליסה וקיום התנאים הנדרשים לעיל. אם בוצעו ביטוחים באמצעות סוכנות הביטוח, מאשר ומורה בזאת הלווה לסוכנות הביטוח, ולחברת הביטוח להעביר לבנק אישור על קיום הביטוח כאמור, וכל מידע אחר שיש בו להשפיע על זכויות הבנק על פי הסכם זה.

7.1.1.13 הבנק יהיה רשאי למסור כל מידע, נתון ומסמך שיידרש בקשר עם ההלוואה ו/או ההלוואות לסוכנות הביטוח ו/או לחברת ביטוח ו/או למי מטעמן ו/או לכל גוף שיטפל מטעמן בעריכת הביטוח, בתביעות ו/או בעיבוד נתונים ו/או בכל נושא אחר הדרוש לפי שיקול דעתן לצורך טיפול על פי הפוליסה שהוצאה או בקשר אליה.

7.1.1.14 מבלי לגרוע מכלליות האמור, הלווה מצהיר, מאשר ומבקש כי הבנק ייתן לחברת הביטוח ו/או לסוכנות הביטוח עימן יבחר להתקשר הודעות על העמדת ההלוואה ו/או ההלוואות ו/או יחידות ההלוואה וכן עדכון על סכום ההלוואה ו/או ההלוואות מעת לעת לצורך עדכון סכום הביטוח בפוליסות ו/או לצורך כל טיפול בפוליסה לביטוח חיים ו/או בפוליסה לביטוח נכס במסלול ביטוח יתרת ההלוואה המשוערת ו/או בתביעה כפי שיתבקש על ידו.

7.2 ביטוח נכסים

7.2.1 הלווה ימציא לבנק במעמד החתימה על הסכם זה וכתנאי להעמדת ההלוואה פוליסת ביטוח בתנאים המקובלים בבנק, בכפוף לכל דין ולהוראות בנק ישראל, לתקופה של שנה לפחות לפיה ביטוח את הנכסים בביטוח מקיף בערכו המלא של הנכס או על פי יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, בניכוי ערך הקרקע, ובתוספת 20%, וזאת על פי בחירת הלווה, וזאת כנגד הסיכונים שהבנק דורש או ידרוש ובכללם ביטוח נזקי טבע וסיכוני רעידת אדמה, וכי פוליסה זו תהיה משועבדת לבנק בנוסף כפי שייקבע על ידי הבנק מעת לעת, והבנק ירשם בה כמוטב בלתי חוזר יחיד. כן מתחייב הלווה להמציא לבנק מדי תום תקופת ביטוח אישור מחברת הביטוח בדבר הארכת הפוליסה לתקופת ביטוח נוספת וזאת עד תום תקופת כל ההלוואה שהועמדה ללווה או תועמד ללווה (ובלבד שאין ללווה הלוואה נוספת אשר הנכס משועבד לבנק בגינה).

7.2.2 הלווה מתחייב להתמיד בתשלום הפרמיות בשלמותן עד סילוקן המלא והסופי של כל ההלוואות שניתנו ו/או ינתנו ללווה על ידי הבנק, הכל בכפוף לאמור בסעיף 7.1.1.8 לעיל.

7.2.3 במקרה בו בחר הלווה לבטח את הנכס בערכו המלא (ערך כינון), מתחייב הלווה להתאים את סכום הביטוח של הנכס בכל עת לשווי המלא (שווי כינון) של הנכס.

7.2.4 מוסכם בזה כי גובה סכום הביטוח הוא באחריות הלווה.

7.2.5 היה והבנק ירכוש ביטוח במקום הלווה ובשמו בהתקיים האמור בס"ק 7.1.1.5 לעיל, פוליסת הביטוח תיערך רק בגין מבנה הנכס ולא תכולתו וכי סכום הביטוח יהיה בהתאם ליתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת וכי פוליסה זו תשועבד לבנק כמוטב בלתי חוזר יחיד. ביטוח כאמור עלול להביא למצב של ביטוח חסר ופיצוי חלקי ומוקטן במקרה נזק בהתאם ליחס שבין סכום הביטוח כאמור לשווי נכס בעת עריכת הביטוח.

- 7.2.6 בכל מקרה של נזק לנכס מתחייב הלווה להודיע לבנק ולחברת הביטוח על דבר אירוע הנזק מייד לאחר קרותו. הבנק יהיה רשאי לתבוע מחברת הביטוח את מימוש הזכות לכספי הביטוח בהתאם לאמור בסעיפים 9, 20 ו-22 לחוק המשכון, התשכ"ז - 1967.
- 7.2.7 הבנק יהיה רשאי להשתמש בכל סכום שיקבל מחברת הביטוח לתיקון הנכסים או בנייתם מחדש או לזקוף את הסכום הנ"ל ע"ח הוצאות ו/או סכומים נוספים ו/או ריבית ו/או קרן הלוואה או הלוואות או בחלקו לשם תיקון או בנין הנכסים כנ"ל ובחלקו ע"ח הסכומים שיגיעו מהלווה לפי הסכם זה, לפי שיקול דעתו של הבנק, בין אם יש באותה עת פיגורים בהחזר ההלוואה או לשם פירעונה המלא או החלקי לפני תום תקופת ההלוואה.
- 7.2.8 ניתנו הלוואות ו/או הלוואה ו/או יחידת הלוואה בגין נכס שבנייתו טרם הושלמה, יחולו התחייבויות הלווה כאמור לעיל מהמועד בו הושלמה הבנייה או אם המדובר ברכישת נכס מקבלן-מהמועד בו התחייב המוכר בהסכם המכר, למסור את החזקה בנכס ללווה, או ממועד קבלת החזקה בנכס - המוקדם מביניהם.
- 7.2.9 הוראות סעיף זה, בשינויים המתאימים יחולו גם על הביטוח עפ"י חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, או כל חוק אחר שיבוא במקומו.
- 7.3 ביטוח חיים**
- 7.3.1 הלווה מתחייב לבטח את חייו בביטוח חיים (ריסק) בתנאים המקובלים על הבנק ובסכום ביטוח שלא יפחת מיתרת סכום ההלוואה ו/או ההלוואות שטרם הגיע מועד פירעונן כפי שיהיה מעת לעת לפי חישובי הבנק כמשתקף בספריו, כולל ריביות פיגורים, עמלת פירעון מוקדם וחיובים נוספים כפי שיהיו בספרי הבנק במועד קרות מקרה הביטוח (להלן: "**ביטוח יתרת ההלוואה**").
- הלווה מתחייב להתמיד ולשלם את פרמיית הביטוח בגין יחיד הלווה המבוטחים בביטוח זה במועד ולהמשיך להיות מבוטח בביטוח זה עד סילוקה המלא של ההלוואה או עד הגיעו לגיל 75 – המוקדם מביניהם.
- 7.3.2 היה ובמועד חתימת הסכם זה לא יעמוד הלווה בקריטריונים הדרושים על ידי חברת הביטוח לביצוע ביטוח חיים, או היה והבנק יסכים שהלווה לא יערוך ביטוח חיים או נערך ביטוח חיים בסכום הנמוך מסכום ההלוואה, תהיה ההלוואה כולה או חלקה בלתי מבוטחת בביטוח החיים שמטרתו להבטיח את החזר ההלוואה בקרות מקרה הביטוח ולא יהיה בכך כדי לחייב את הבנק לפצות את הלווה בגין סכום שאינו מבוטח. על האף האמור לעיל, רשאי הבנק שלא להעמיד ללווה הלוואה ו/או הלוואות ו/או יחידות הלוואה אשר לא הומצא לגביהן ביטוח חיים בהתאם לדרישתו כאמור.
- 7.3.3 הבנק ייקבע בפוליסת הביטוח כמוטב בלתי חוזר יחיד אשר תגמולי הביטוח (אם ישולמו) ייועדו לתשלום לבנק לזכות חשבון ההלוואה ו/או ההלוואות ויועברו ישירות ע"י חברת הביטוח לזכות חשבון ההלוואה ו/או ההלוואות בבנק, עד גובה יתרת ההלוואה ו/או ההלוואות כמוגדר לעיל.
- 7.3.4 הלווה ו/או הערבים פוטרים את הבנק מראש מכל אחריות למקרה שחברת הביטוח לא תשלם את סכום הביטוח על פי הפוליסה, כולו או חלקו, מכל סיבה שהיא, למעט במקרה בו הוכח שאי התשלום נבע מרשלנות הבנק.
- 7.3.5 **כל אחד מיחיד הלווה מאשר בזאת באופן בלתי חוזר לבנק לרכוש בשמו ובמוקמו פוליסה לביטוח חיים בסכום שיהיה תואם ליתרת ההלוואה ו/או ההלוואות בספרי הבנק במועד עריכת הביטוח על ידי הבנק (כולל חיובים שונים בהם חויבה ההלוואה בעמלת פרעון מוקדם) וזאת אם וכאשר יחדל לשלם את פרמיית ביטוח החיים כנדרש על ידי כל חברת ביטוח בה בוטחו חייו וכתוצאה מכך ננקטו על ידי חברת הביטוח הליכים לביטול הפוליסה. כן מאשר הלווה, כי ידוע לו שעלות פרמיה של ביטוח חיים ללא בדיקה רפואית עלולה להיות גבוהה מפרמיה הנקבעת לאחר ובכפוף לבדיקה רפואית תקינה והוא מסכים לכך. אין בהרשאה זו משום יצירת חבות כלשהי של הבנק לרכוש ביטוח כאמור.**
- 7.3.6 אדם עם מוגבלות מקצרת חיים (כהגדרתה בחוק) המבקש הלוואה לשם מימון רכישת דירה יחידה או רכישת מגרש לשם בנייה עצמית או לשם מימון בנייה עצמית, זכאי לפנות לחברה מבטחת בבקשה לרכישת ביטוח פוליסת ביטוח חיים עבור אדם עם מוגבלות מקצרת חיים, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998.
- 8.1 לענין פרק זה - "הנכסים" הינם במשמעות של "הדירה".
- הלווה מצהיר בזה כי כל הפרטים ו/או המסמכים שנמסרו על ידו לבנק ו/או למשרד האוצר ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או למשרד לקליטת עליה ו/או למי שיבוא במקומם או במקום אחד מהם הינם נכונים ומלאים וכי על סמך הפרטים ו/או המסמכים שנמסרו על-ידו אושרה והועמדה לו ההלוואה.
- אם יוכח להנחת דעת הבנק ו/או משרד האוצר ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשרד לקליטת העלייה כי הפרטים ו/או אחד המסמכים שנמסרו אינם נכונים ו/או מלאים ו/או שחל שינוי במצב האישי של אחד מיחיד הלווה, יהיה הבנק רשאי, בהודעה שתניתן ללווה, להודיע לו על ביטול הסכם זה, ובמקרה כזה תעמוד יתרת ההלוואה לפירעון מיידי ביום מתן ההודעה.
- 8.2 הלווה מצהיר כי פרט לדירה אין לו כל דירה אחרת בבעלות ו/או בחכירה ו/או בשכירות לפי חוק הגנת הדייר או מכוח הסכם או בדרך אחרת שהיא, וכל זאת לא על שמו ולא במשותף עם אחר או אחרים.
- 8.3 ניתנת ההלוואות ו/או ההלוואה ו/או חלק מהן עפ"י תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון ו/או משרד האוצר ו/או המשרד לקליטת עליה (להלן: "**המשרד**") או עפ"י הוראותיו, יחולו תנאי המשרד או אותם משרדים בכל הנוגע לסכומי ההלוואה, תקופת ההלוואה, שיעורי ההצמדה, אופן תשלומה, תנאי החזרתה, או הפיכתה למענק ו/או כל שינוי אשר יחול בהם או בחלק מהם בתקופת ההלוואה.
- 8.4 הוראות אלו יחולו הן בתקופת ביצוע ההלוואות והן לאחריהן.
- 8.5 התברר כי תנאי ההלוואה או חלק ממנה עפ"י תעודת הזכאות הן בעת ביצוע ההלוואה והן לאחריה הם שונים מהתנאים שנקבעו עפ"י הסכם זה ו/או כל הסכם אחר שנחתם על ידי הלווה, יחולו על ההלוואה התנאים שנקבעו על ידי המשרד. הורעו תנאי ההלוואה או ניתנו סכומים עודפים הן כהלוואה והן כמענק ואין הלווה יכול להחזירם, ייתן הבנק ללווה הלוואה בהתאם לתנאים המקובלים.
- 8.6 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, הלווה מתחייב לגבי הלוואות שניתנו על פי תעודת זכאות ו/או הלוואות מוכוונות –
- 8.6.1 למלא בקפדנות אחר כל הוראות משרד האוצר ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשרד לקליטת עליה או מי שיבוא במקומם בכל הנוגע לקיום התנאים וההוראות, כפי שיהיו מדי פעם בפעם הנוגעים לסכומן, מטרתיהן, ניצולן או החזרתן של ההלוואות וכן בגין השימוש בדירה.
- 8.6.2 להשתמש בדירה למגורים בלבד, ולהתגורר בדירה דרך קבע ברוב ימות השנה (לגבי הלוואות עומדות או מותנות).
- 8.6.3 מיד עם אכלוס הדירה להחזיר את הדירה בה הוא מתגורר כיום לחברה המאכלסת ולהמציא מיד לבנק את אישור החברה המאכלסת כי הדירה בה הוא מתגורר כיום הוחזרה לה. לא הומצא לבנק האישור הנ"ל ו/או לא הוחזרה הדירה לחברה המאכלסת יהווה הדבר הפרה של הסכם זה ו/או כל הסכם אחר שנחתם או יחתם על ידי הלווה והבנק יהיה רשאי להעמיד את ההלוואה על כל חלקיה לפרעון מיידי.
- 8.6.4 למכור את הדירה הנמצאת ברשותו כיום וזאת תוך שנה אחת מיום חתימת הסכם זה ו/או כל הסכם אחר אשר בגינו ניתנה לו ההלוואה על ידי הבנק ולהמציא מיד עם מכירתה לבנק את העתק חוזה המכירה. לא מכר הלווה את הדירה הנ"ל ו/או לא מסר לבנק את העתק חוזה המכירה יהווה הדבר הפרה של הסכם זה או כל הסכם אחר שנחתם על ידי הלווה וההלוואה על כל חלקיה תעמוד לפרעון מיידי.
- 8.6.5 קבל הלווה את ההלוואה/ההלוואות עפ"י שתי תעודות זכאות או יותר, על כל יחיד הלווה להתגורר יחדיו בדירה. הפרת סעיף קטן זה גוררת, מבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה, את העמדת ההלוואות כולן לפרעון מיידי.
- 8.6.6 להמציא לבנק תעודת נישואין המעידה על נישואיהם של יחיד הלווה זה לזו תוך 4 חודשים ממועד העמדת ההלוואה או חלק ממנה. מובהר כי, היה ובתום 4 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, לא הומצאה תעודת נישואין הנ"ל, תחושב ההלוואה על פי ריבית החשב הכללי עד למועד הצגת תעודת הנישואין, ולא יאוחר מתום 12 חודש ממועד העמדת ההלוואה. חישוב ריבית חשכ"ל על ההלוואה, יעשה בתום 4 חודשים ממועד העמדת ההלוואה ועד להצגת תעודת נישואין כאמור. לאחר הצגת תעודת הנישואין, תוחזר ההלוואה לחישוב על פי התנאים המקוריים. באם לא תוצג תעודת נישואין בתום 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, יועמדו כל מרכיבי הסיוע לפרעון מיידי. מענקים

| |
|------------------|
| חתימת לווה 1 |
| חתימת לווה 2 |
| חתימת לווה 3 |
| חתימת לווה 4 |
| 8. הלוואות זכאות |

- מותנים, וכל ההלוואות יוחזרו במלואן כשהן נושאות ריבית שוק והצמדה מלאה למדד או ריבית חש"ל ממועד העמדת ההלוואה הגבוהה מביניהם.
- 8.6.7 זקיפת התשלומים לגבי ההלוואות תעשה עפ"י הוראות משרד השיכון כפי שיהיו בתוקף מעת לעת ו/או בהתאם להנחיות החשב הכללי.
- 8.6.8 ההצמדה והריבית יחושבו מיום ביצוע הסיוע, אין לנכות חלקים יחסיים במענקים המותנים או בהלוואות העומדות.
- 8.6.9 במקרה של סתירה בין סעיף קטן זה לבין כל הסכם אחר אשר נחתם או יחתם על ידי הלווה או נספחים, גוברות הוראות סעיף זה בכל הנוגע להלוואה עפ"י תעודת זכאות בלבד.

- 9.1 בהתקיים כל אחד ממקרי ההפרה המפורטים להלן, יהיה זכאי הבנק, בין היתר, לכל הסעדים הקבועים בהסכם זה ובמסמכי השעבוד, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לבנק בהתאם לכל הסכם ו/או בהתאם לכל דין:
- 9.1.1 הפרת כל אחת מהתחייבויות הלווה על פי הסכם זה ו/או על פי כל הסכם אחר עם הבנק ו/או הפרה של כל אחת מהתחייבויות הממשכן ו/או הערב על פי הסכם זה ולרבות אי תשלום כלשהו המגיע לבנק ו/או אי המצאת או העמדת בטוחה כלשהי בהתאם לדרישות הבנק ו/או הפרה של תנאי כלשהו המפורט במסמכי הביטחונות ו/או יצירת שעבוד נוסף כלשהו לטובת צד שלישי על הנכסים ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב ו/או אם יתברר כי הצהרה כלשהי של הלווה ו/או הממשכן ו/או הערב על פי הסכם זה איננה נכונה ו/או איננה שלמה ו/או איננה מדויקת ו/או כי הצהרות ו/או נתונים אשר ניתנו על ידי הלווה ו/או הממשכן ו/או הערב לבנק לשם אישור ו/או קבלת יחידת ההלוואה על פי הסכם זה ו/או כל חלק מהם, אינם נכונים או ניתנו בכוונה להטעות או הטעו את הבנק.
- 9.1.2 אי ביטוח הנכסים המשועבדים לטובת הבנק ו/או חלקם ו/או אי ביצוע ביטוח חיים על פי הוראות הסכם זה ו/או כל הסכם אחר, למעט על פי אישור מפורש של הבנק ובהתאם לו בלבד, ו/או אי תשלום פרמיה בגין פוליסות הביטוח על פי הסכם זה ו/או על פי כל הסכם אחר.
- 9.1.3 אם הלווה ו/או הממשכן הפרו תנאי יסודי כלשהו, מכל הסכם ו/או מסמך על פיו רכשו הם את הזכויות בנכסים המשועבדים לטובת הבנק ו/או אם יבוטל ההסכם האמור מכל סיבה שהיא ו/או אם לבנק תהא סיבה סבירה לחשוש מביטול ההסכם הנ"ל ו/או במקרה של הפרה מהותית של הסכם חכירה ו/או בכל מקרה בו מכל סיבה שהיא לא ניתן יהיה לרשום את הנכס על שם הלווה או את נכסי

| חתימת ערב 1 | חתימת ערב 2 | חתימת ערב 3 | חתימת ערב 4 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| חתימת ממשכן 1 | חתימת ממשכן 2 | חתימת ממשכן 3 | חתימת ממשכן 4 |

- הממשכן על שם הממשכן ו/או לרשום את השעבודים בקשר לנכסים לטובת הבנק ובכל מקרה בו הפרת הלווה מקנה זכות לצד השני לבטל את ההסכם.
- 9.1.4 אם הלווה יעשה שימוש בכספי ההלוואות, אשר תועמדה על פי הסכם זה ו/או בכל סכום אחר אשר הועמד לטובתו על ידי הבנק כולם או מקצתם, למטרה השונה באופן מהותי מהמטרות להן נועדו בעת הנתנם על ידי הבנק.
- 9.1.5 אם יוגשו נגד הלווה ו/או נגד הערב ו/או הממשכן ו/או נגד רכושם או כל חלק מרכושם ו/או יוגשו כנגדם בקשה לפרוק מרצון או שלא מרצון ו/או בקשה להכרזה כפושט רגל ו/או בקשה למינוי כונס נכסים קבוע ו/או זמני ו/או מנהל עסקים ו/או מפרק קבוע ו/או זמני ו/או מנהל ו/או מנהל ו/או מנהל מיוחד ו/או בקשה להקפאת הליכים ו/או תכנוס אסיפת נושים על ידי הלווה לצורך הסדר עימם ו/או ימונה אחד מהנ"ל על הלווה ו/או הערב ו/או הממשכן ו/או על רכוש מי מהם או כל חלק ממנו ו/או אם יוחל בהליכים למחוק את הלווה ו/או הערב ו/או הממשכן מפנקס החברות ו/או אם יוחל בהליכים לממש כל שעבוד על נכסי כל אחד מהם או כל חלק מהם ו/או אם ימונה אפוטרופוס לרכושו ו/או לגופו של אחד מיחיד הלווה ו/או לרכושו ו/או לגופו של הערב ו/או אחד מיחידיו עזב או עומד לעזוב את הארץ והלווה לא המציא לבנק תוך 15 יום ערב או ערבים אחרים להנחת דעתו של הבנק.
- 9.1.6 אם יוטל עיקול כלשהו, לרבות עיקול זמני על נכסי הלווה ו/או הממשכן או כל חלק מהם ו/או על הרכוש המשועבד לטובת הבנק והעיקול לא יבוטל תוך 45 יום מיום הטלתו, ו/או אם תיעשה פעולת הוצאה לפועל כלשהי ו/או פעולת גביה כלשהי לרבות על ידי רשות כלשהי לרבות רשויות המס לגבי נכסי הלווה ו/או הממשכן או כל חלק מהם.
- 9.1.7 אם לדעת הבנק ארע שינוי מהותי לרעה ביכולתו הפיננסית של הלווה או במצבו הכספי, בפעולותיו או בעסקיו ומבלי לגרוע מהאמור אם הלווה יהיה לקוח מוגבל כמשמעותו בחוק שיקים ללא כיסוי התשמי"א - 1981 או אם חשבון כלשהו של הלווה יהא חשבון מוגבל כמשמעו בחוק זה.
- 9.1.8 אם הלווה לא ישלם ו/או יחזיר לבנק תוך 30 ימים מיום דרישתו הראשונה של הבנק, כל הוצאה שתהיה לבנק עקב התקשרותו עם הלווה ו/או עקב סכומים אותם שילם הבנק ו/או נדרש לשלם לכל צד שלישי עקב התקשרות הבנק עם הלווה, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או בקשר עם הסכומים המובטחים, כולם או מקצתם, ואשר צריכים להשתלם על ידי הלווה על פי הסכם זה ו/או על פי כל הסכם אחר ו/או לפי כל דין.
- 9.1.9 במידה והלווה הנו תאגיד ובמידה ומי מבעלי השליטה בלווה הינו תאגיד - באם ללא אישור הבנק מראש ובכתב יחול שינוי באמצעי שליטה בתאגיד לרבות שינוי בהחזקת המניות ו/או בזכות למנות מנהלים ו/או את מנכ"ל התאגיד וכיו"ב. האמור יחול בהתאמה אף לגבי ערב ו/או ממשכן שהנם תאגיד.
- 9.1.10 באם יתברר כי בטוחה כלשהי ו/או הרכוש המשועבד לטובת הבנק, כולו או מקצתו, שניתנו לבנק בהתאם להסכם זה ו/או לכל הסכם אחר פקעו ו/או בטלו או ניזוקו ו/או אם פחת ערכם באופן משמעותי ו/או קיים סיכון מיידי ומהותי לבטוחה מסיבה כלשהי והלווה לא העמיד במקומו או בנוסף להם בטוחה אחרת לשביעות רצון הבנק בתוך 15 ימים מעת דרישתו בכתב של הבנק.
- 9.1.11 במקרה ויסתבר לבנק ו/או למשרד ממשלתי כלשהו ו/או לגורם הקשור לבנק כי הצהרה כלשהי ו/או מסמך כלשהו אשר הוצהרו ו/או ניתנו על ידי הלווה על פי ו/או במסגרת הסכם זה ו/או על פי הבקשה לקבלת הלוואה ו/או על פי הבקשה לסיוע בדיוור ו/או על פי כל מסמך אחר אשר ניתן ו/או הוצג על ידי הלווה לבנק ו/או למשרד ממשלתי כלשהו בקשר לבקשה למתן יחידת ההלוואה אינה נכונה ו/או יש בה משום הטעיה ו/או נועדה להטעות את הבנק ו/או הטעתה את הבנק ו/או את המשרד הממשלתי ו/או את החברות הנזכרות לעיל בסעיף זה.
- 9.1.12 ככלל, יינקוט הבנק בהליכים משפטיים לאחר שליחת מכתב התראה בת 30 יום בטרם נקיטה בהליכים המשפטיים. עם זאת, וככל שעלול להיגרם לבנק נזק כתוצאה מעיכוב בנקיטת ההליכים, רשאי הבנק, על פי שיקול דעתו, לנקוט בצעדים העומדים לרשותו על פי דין לרבות הליכים משפטיים, ללא התראה מוקדמת.
- 10.1 בקרות מקרה הפרה, יהא הבנק רשאי, לנקוט בכל צעד משפטי שימצא לנכון, כנגד הלווה ו/או הערב ו/או הממשכן, לרבות גביית החוב בהלוואות ו/או כל חלק מהחוב, לרבות מימוש הנכסים המשועבדים לטובת הבנק ו/או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים ואף במעמד צד אחד, וכן לנקוט בכל הפעולות המפורטות במסמכי השעבוד ו/או בכל מסמך אחר אשר נחתם על ידי הלווה ו/או הממשכן ו/או על ידי כל גורם אחר הכל באופן שימצא לנכון ובמועד שיקבע על ידי הבנק בלבד ועל פי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק.
- 10.2 מבלי לפגוע ובנוסף לאמור בכל מסמך או הסכם עליו חתם או יחתם הלווה בקשר עם ההלוואות בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל (להלן: "מקרה הפרה ו/או מקרי הפרה") אזי, מבלי לפגוע בזכויות ובאמצעים האחרים של הבנק לפי הסכם זה ו/או לפי החוק, יהיה הבנק זכאי החל מיום קרות מקרה הפרה להפעיל כדלקמן:

9. הפרה

10. סעדים ומימוש זכויות בבנק

- 10.2.1 הבנק יהא רשאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי אם הלווה יפר הפרה יסודית תנאי כל שהוא מתנאי הסכם ההלוואה ואשר לא תוקנה על ידו תוך 21 ימי עסקים ו/או, כאשר תוצאה מסתברת של ההפרה היא שלבנק עלול להיגרם נזק חמור אם לא יעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. הבנק יהא רשאי לתבוע בכל עת מהלווה, עפ"י קביעת הבנק, את הסכומים אשר מועד פירעונם על פי הסכם זה או כל הסכם אחר, חל קודם לכן, לרבות הסכומים אשר מועד תשלומם טרם הגיע, עמלות, וכל יתר ההוצאות שיהיו לבנק לצורך גביית המגיע מהלווה, לרבות איתור כתובות, חקירות כלכליות וכן שכי"ט עו"ד עפ"י קביעת בית המשפט או ראש ההוצאה לפועל.
- 10.2.2 לחייב את הלווה בגין הקרן, הריבית, העמלות, שלא שולמו על ידי הלווה בהתאם להסכם המסגרת ו/או בהתאם להסכם להעמדת הלוואה מתוך מסגרת ו/או מפרט התשלומים וכן בגין ההוצאות והתשלומים ששולמו על ידי הבנק, בריבית פיגורים. בהלוואות לדיור תחושב ריבית הפיגורים בהתאם לאמור בצו הריבית (קביעת שיעור הריבית המקסימלי), תש"ל - 1970.
- שיעור ריבית הפיגור הידוע במועד חתימת ההסכם לא עולה על שיעור ריבית הפיגורים המרבי כהגדרתו בחוק אשראי הוגן תשנ"ג-1993 הידוע באותו מועד.
- 10.2.3 ידוע ללווה כי במידה ותשלום ההרשאה לחיוב להחזר ההלוואה מבוצע מחשבון עובר ושב המנוהל בבנק מרכזי דיסקונט בע"מ, יתכן והריבית בה יחוייב בחשבון העובר ושב תעלה על שיעור ריבית הפיגורים הקבועה בהלוואה.

חתימת לווה 1 חתימת לווה 2 חתימת לווה 3 חתימת לווה 4

11. ויתור על זכויות דייר מוגן

הלווה, הערב, והממשכן מצהירים בזאת כי על פי סעיפים 38(א) ו-38(ב) לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז, 1967, סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 וסעיף 86א לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) תש"ם 1980 מוקנית לבעל נכס המפונה מזירתו זכות לקבלת דיור חלופי ו/או דיירות מוגנות (להלן: "הזכות המוקנית"), אלא אם ויתר עליה במפורש.

בהתאם, מצהירים הלווה, הערב, הממשכן כי הם מוותרים על כל זכות מוקנית, אם הייתה להם, לדיור חלופי ו/או דיירות מוגנות ו/או פיצוי חלף דיור חלופי ו/או דיירות מוגנות. ידוע להם, כי ויתור זה עומד בבסיס הסכמת הבנק להעמדת ההלוואה.

בהתאם, ידוע ללווה, לערב, לממשכן כי במקרה שיופר הסכם ההלוואה (בין היתר במקרה שלא ישולמו תשלומי החזר ההלוואה על פי הסכם ההלוואה), יהיה עליהם ועל בני משפחתם וכל מי שמתגורר בדירה מטעמם לפנות את הדייר, והבנק יוכל למכור אותה ובמקרה כזה עלולים למצוא עצמם ואת משפחתם ללא קורת גג, ללא כל סידור חלופי למגורים, וללא פיצוי בגין כך.

על אף האמור לעיל ידוע ללווה, לערב, לממשכן כי בהתאם לסעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967, אם יוכח על ידם שאין בידם ו/או בידי בני משפחתם הגרים עימם יכולת כלכלית המאפשרת מימון מקום מגורים סביר, הרי שיהיה ראש ההוצאה לפועל מוסמך לפסוק להם פיצוי כספי חלף דיור חלופי ו/או דיירות מוגנות לתקופה שלא תעלה על 18 חודשים (ובנסיבות מיוחדות אף מעבר ל- 18 חודשים). פיצוי כאמור, ככל שייקבע, יחשב כחלק מהוצאות הליכי הכינוס, ויחול על הלווה ו/או הערב ו/או הממשכן. במסגרת ההליכים המשפטיים יהיה הבנק זכאי, לפי שיקול דעתו, לטעון כנגד פסיקת הפיצוי כאמור בכלל ו/או בהיקף רחב.

מוסכם על הלווה, הערב, הממשכן, כי ככל שייפסק כי הינם זכאים לדיור חלופי/פיצוי חלף דיור חלופי יוכל הבנק לבחור על פי שיקול דעתו להעניק להם אפשרות לשהייה נוספת בדירה או לפנות אותם לדיור חלופי או לתת להם פיצוי כספי חלף דיור חלופי. כמו-כן, הובא לידיעתנו כי ככל שינקטו על ידם הליכים משפטיים שידחו בסופו של יום, אך הביאו לעיכוב הפינוי מהדירה, יהא רשאי הבנק לטעון כי התקופה בה התנהלו הליכים אלו, תחשב כתקופת הדיור החלופי ותקווז מתקופת הדיור החלופי או מהפיצוי בגין דיור חלופי לה יהיו זכאים, אם יהיו זכאים.

הלווה, הערב, הממשכן מתחייבים כי הם וכל מי שמחזיק בנכס מטעמם, יפנו את הנכס במקרה של מימוש הנכסים על ידי הבנק, כפי שיוורה להם ראש ההוצאה לפועל ועם דרישת הבנק.

חתימת לווה 1 חתימת לווה 2 חתימת לווה 3 חתימת לווה 4

חתימת ממשכן 1 חתימת ממשכן 2 חתימת ממשכן 3 חתימת ממשכן 4

יש להחתים במקרה בו מצהיר הלווה ו/או הממשכן כי בבעלותם מקום מגורים חלופי סביר.

הנני מצהיר שהנני הבעלים של דירה נוספת, המהווה מקום מגורים סביר לי ולבני משפחתי, וזאת בנוסף לנכס הנרכש ו/או הממושכן.

חתימת לווה 1 חתימת לווה 2 חתימת לווה 3 חתימת לווה 4

חתימת ממשכן 1 חתימת ממשכן 2 חתימת ממשכן 3 חתימת ממשכן 4

12. תשלומים, עמלות, מיסים והוצאות

12. הלווה ישלם לבנק מעת לעת את כל העמלות הנהוגות ו/או שיהיו נהוגות בבנק בקשר להלוואות נשוא הסכם זה ו/או בקשר לפעילותו השוטפת של הלווה, לרבות בקשר להעמדת ההלוואה, ניהולה, העמדת הביטחונות, פירעונה, עמלות בקשר לשינוי מסלול, פירעון מוקדם, וכל עמלה אחרת בהתאם לתעריפון שיהיה נהוג בבנק מעת לעת.

במעמד החתימה על הסכם זה, וכתנאי להעמדת ההלוואות על פי הסכם זה, ישלם הלווה עמלת פתיחת תיק בסכום הקבוע בתעריפון הבנק. כל המיסים, האגרות, ההוצאות, שכר הטרחה, ותשלומי החובה, מכל סוג שהוא, שיש לשלםם בקשר עם הסכם זה והוצאתו אל הפועל ולרבות בקשר לקבלת אישורי זכויות, נסח מאת לשכת רישום המקרקעין, מרשמים מאת רשם החברות ו/או רשם המשכונות, שמאיויות, כל הוצאה הקשורה לרישום הביטחונות ומימושם בכל דרך שימצא הבנק לנכון ובגין כל הליך שינקוט הבנק לשם שמירה על זכויותיו ו/או ברור זכויות הלווה ו/או הממשכן ו/או הערב ובגין כל הליך שיוגש כנגד הבנק בקשר להסכם זה ו/או בקשר לביטחונות על פיו ולרבות הוצאות משפט, שכי"ט בשיעור שיוסכם בין הבנק לבין באי כוחו, הוצאות בדיקה, חקירה, איתור כתובות הלווה ו/או הממשכן ו/או הערב, יחולו על הלווה והלווה מתחייב לפרעם לדרישה ראשונה של הבנק.

הלווה מתחייב לשלם לבנק את ההוצאות שיגרמו לבנק בקשר עם גביית חוב שבפיגור, לרבות התראות, הודעות, אישורי מסירה, אגרות בית משפט והוצאה לפועל, הוצאות איתור מען, הוצאות תפיסה והחזקת נכס וכל הוצאה שתאשר ערכאה שיפוטית.

כל העמלות וההוצאות לעיל כפופות להוראות חוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981 ובכפוף להוראות ולכללים שהותקנו ו/או יותקנו מכוחו. הלווה מאשר כי קיבל לידי פירוט של תשלומים נלווים אשר יחולו על הלוואה כל זמן שלא סולקה.

13.1 אם ללווה ישנם או יהיו מספר חלקים בהלוואה או מספר הלוואות בבנק, כל סכום ששולם לבנק על ידי הלווה ו/או על ידי הממשכן ו/או על ידי הערב ו/או על ידי כל אדם אחר ו/או שיתקבל ממימוש הנכסים המשועבדים לטובת הבנק ו/או יגבה ו/או יתקבל על ידי הבנק בכל דרך שהיא ייזקף לזכות אותה הלוואה או חלק ממנה שיקבע הלווה בעת התשלום. לא עשה כן הלווה, רשאי הבנק לזקוף את הסכום, בגין פיגורים ו/או קרן ו/או ריבית ו/או הצמדה ו/או הפרשי שער ו/או הוצאות, לרבות בגין כל הלוואה ו/או יחידת הלוואה ו/או חלק מיחידת הלוואה שהועמד על ידי הבנק.

13. זקיפת התשלומים

13.2 ככל שמדובר בהלוואות לדויר, יחולו הוראות נוהל בנקאי תקין 451, הקובעות כדלקמן:

- 13.2.1 קיבל הלווה הלוואות ממקורות שונים ובתנאים שונים יזקוף התאגיד הבנקאי כספים שקיבל שלא על פי לוח התשלומים, לפי הוראות הלווה. בהיעדר הוראה מהלווה, ישתמש התאגיד הבנקאי בכספים שקיבל לפירעון ההלוואה היקרה ביותר מבחינת הלווה. בהיעדר הוראה מהלווה ובהיעדר העדפה ברורה (למשל, במצב בו ההלוואות הן בבסיסי הצמדה שונים) זקיפת התשלומים להלוואות השונות תיעשה בהתאם לחלקן היחסי ביתרת ההלוואות ביום הפקדת התשלום והכל בכפוף לשינויים בהוראות הדין כפי שיהיו מעת לעת.
- 13.2.2 חובת התאגיד הבנקאי לזקוף תשלומים כאמור בסעיף 13.2.1 לעיל לא תחול במקרים בהם פועל התאגיד הבנקאי על פי הסכם מחייב עם משרד האוצר, וכן במקרים בהם סבור התאגיד הבנקאי כי זקיפת תשלומים כאמור בסעיף 13.2.1 עלולה לפגוע בערב והכל בכפוף להנחיות הממשלה כפי יהיו מעת לעת.

14.1 **14. עריכת בדיקות, מסירת מידע והגנת הפרטיות** הלווה הממשכן והערב, מאשרים בזאת, כי כל המידע, הפרטים והנתונים שנמסרו ו/או ימסרו על ידם לבנק ("המידע"), נמסרו מרצונם ובהסכמתם המלאה לצורך קבלת ההלוואות ויחידות ההלוואה על ידי הלווה.

14.2 מוסכם בזה בין הצדדים כי פרטים שבידי הבנק ו/או חלקם, נאגרים במאגר מידע בבנק ו/או אצל גורמים אשר נותנים ו/או יתנו לבנק שירותי עיבוד ו/או אגירת נתונים, וכי הבנק נעזר מעת לעת בספקים שונים לרבות שירותי מיחשוב ועיבוד נתונים, חברות ביטוח

וסוכנות ביטוח שבעלות מלאה של הבנק, אליהם מועברים נתונים ופרטים שונים הנוגעים ללווה ולהלוואה בכפוף להחמת הספק על הסכם סודיות, כי לא יעשה כל שימוש בלתי מורשה בנתונים אלו. הלווה מסכים ומאשר כי הבנק רשאי להעביר נתונים ומידע כאמור.

| חתימת ערב 1 | חתימת ערב 2 | חתימת ערב 3 | חתימת ערב 4 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
|-------------|-------------|-------------|-------------|

14.3 מוסכם כי הבנק יהא רשאי לעשות שימוש בכל מידע אשר נמצא בבנק בקשר ללווה, הערב, הממשכן ו/או יחידות לגופים ו/או הגורמים הממשלתיים ו/או האחרים אשר בסיועם או על פי הנחיותיהם או על פי תכנית שלהם ניתנה יחידת ביטוח ו/או למי מטעמם אליהם יפנה הבנק, אם יפנה, בקשר לעריכת פוליסות ביטוח נכס ו/או נכסי הממשכן ו/או ביטוח משכנתאות והלווה מותר בעניין זה במפורש, על כל חובת סודיות מצד הבנק.

14.4 כמו כן, ידוע לצדדים להסכם זה כי הבנק יהא רשאי למסור את המידע ו/או כל חלק הימנו וכן להרשות לעיין בספרי הבנק, בחשבוניותיו ובמסמכים המצויים ו/או יהיו מצויים ברשות הבנק, לכל אדם ו/או גוף הממלא תפקיד רשמי ו/או על פי צו של ערכאה משפטית ולרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בהתאם להוראות חוק איסור הלבנת הון התשי"ס - 2000 וכל חקיקת משנה על פיו ו/או הוראות בנק ישראל ו/או כל חקיקה ו/או הוראה שתבוא במקומם או בנוסף להם.

14.5 הבנק יהא רשאי מעת לעת, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לערוך בדיקות ו/או חקירות, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, בכל עניין הנוגע לנכס ו/או לנכס הממשכן ו/או ללווה ו/או לממשכן ו/או לערב ו/או לנתונים ו/או ההצהרות שניתנו על ידם בקשר להסכם זה ו/או לקיום התחייבויותיהם כלפי הבנק ולרבות לקבל נתונים ממרשמים שונים, מבנקים אחרים, ו/או ממעבידי של הלווה ו/או הממשכן ו/או הערב. הלווה, הממשכן והערב מותרים בזאת על כל זכות לסודיות כלפי הבנק, ומיפיים את כוחו של הבנק לפעול כאמור ולקבל כל מידע בקשר אליהם ומסכימים בזאת כי הבנק יבצע בדיקות ו/או חקירות כאמור כשכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הבדיקות יחולו על הלווה.

14.6 היה הלווה חייב על פי דין לערוך דוח כספי תקופתי, מתחייב הלווה להמציא לבנק דו"ח כספי מעודכן, מאושר על ידי רואה חשבון, בסמוך ליום העסקים הראשון שלאחר המועד הקבוע בדין להגשתו או בסמוך ליום העסקים הראשון שלאחר חתימתו, על פי המוקדם. דוח כספי מעודכן בסעיף זה: דוח כספי שנתי בתקופה שבין תאריך המאזן שנכלל בו ועד ששה עשר חודשים לאחר תאריך זה. ידוע ללווה כי קיימות הוראות מטעם בנק ישראל המגבילות את יכולת הבנק להעמיד אשראי ו/או לחדש מסגרות אשראי בהעדר דוח כספי מעודכן, והבנק יהא רשאי שלא ליתן הלוואות ו/או אשראי כלשהו וכן לא לחדש מסגרת אשראי קיימת, מבלי שיימצא בידי דוח כספי מעודכן של הלווה. כן, מתחייב הלווה להמציא כל דוח כספי אחר, לפי דרישת הבנק, לרבות דו"ח מע"מ.

14.7 מוסכם כי הבנק שומר את כל הפעולות של לקוחותיו במערכת המחשב וכן מקליט שיחות טלפון במוקד הטלפוני של הבנק.

14.8 כל האמור בסעיף זה על סעיפיו הקטנים, מהווה, בין היתר, הודעת הבנק ללווה, לממשכן ולערב בהתאם לסעיף 11 לחוק הגנת הפרטיות תשמ"א - 1981.

15. פירעון מוקדם

15.1 הלווה רשאי לסלק הלוואה כלשהי או כל חלק ממנה לפני מועד הפירעון הקבוע לכל הלוואה, ובלבד שסכום הפירעון המוקדם לא יפחת מעשרה אחוזים מהסכום המקורי של אותה הלוואה או מעשרה אחוזים מיתרת הלוואה בצירוף הריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל, לפי הגבוה. פירעון מוקדם כאמור בהלוואה לדויר ו/או בהלוואה לכל מטרה במסגרתה משועבד נכס המשמש לדויר, יהא בכפוף לתשלום העמלות אשר ידרשו על ידי הבנק בהתאם לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדויר) תשס"ב - 2002 או בהתאם לכל חיקוק אחר שיחול ו/או צו ו/או הוראות בנק ישראל, לפי השיעור הגבוה מביניהם, ולרבות עמלה תפעולית, עמלת אי מתן הודעה מוקדמת, עמלת הון הפרשי הריבית, עמלת מדד ממוצע בהלוואות צמודות מדד, עמלת הפרש שער (בהלוואות מטבע חוץ או צמודה לו) וזאת בשיעור המרבי אותו יהא רשאי הבנק לגבות, ובכפוף לתנאים אשר יקבעו בכל חיקוק, לרבות הודעה מוקדמת אשר תיתן על ידי הלווה לבנק.

15.2 למען הסר ספק מובהר כי פירעון מוקדם, אם יבוצע, יבוצע בכל מקרה בכפוף לכל דין ו/או הוראות משרד האוצר ו/או בנק ישראל ו/או כל רשות מוסמכת אחרת. כן מובהר כי פירעון מוקדם כאמור יעשה אך ורק במשרדי הבנק ולאחר תאום עם הבנק ולא בכל דרך אחרת. העמלות לפירעון מוקדם כוללות את המרכיבים הבאים:

עמלה תפעולית: עמלה חד פעמית עבור חישוב הפירעון המוקדם בסכום של ש"ח. המפחך על הבנקים רשאי לעדכן סכום זה מעת לעת עפ"י השינויים במדד המחירים לצרכן.

עמלת אי הודעה מוקדמת: עמלה בשיעור % מהסכום הנפרע כפיצוי עבור אי יכולתו של הבנק למחזר את כספו עם קבלת התמורה. ניתן להימנע מתשלום עמלה זו אם מודיעים בכתב לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם לפחות 10 ימים לפני ביצוע הפירעון אולם לא יותר מ- 45 יום. אי ביצוע הפירעון עפ"י הודעה שנמסרה ימנע מסירת הודעה נוספת במשך 6 חודשים.

עמלת היוון הפרשי ריבית (להלן: "עמלת פירי הריבית): עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הנמוכה מבין השתיים: הריבית עפ"י הסכם הלוואה ביום ההקמה או הריבית הממוצעת הידועה ביום ההקמה (להלן "ריבית היוון").

כללי היוון

- (1) עמלה זו תיגבה אם שיעור הריבית הממוצעת **נמוך** משיעור ה"ריבית להיוון".
 - (2) היה ושיעור הריבית הממוצעת **גבוה** משיעור ה"ריבית להיוון", אזי נוצר הפרש ריבית לזכות הלווה. במקרה זה, הפרש בזכות יקוּזז מיתר מרכיבי עמלת פירעון המוקדם: עמלה תפעולית, עמלת אי הודעה מוקדמת, עמלת הפסד מדד ועמלת הפרשי שער, עד לביטול המוחלט.
 - (3) בגין הלוואה בריבית קבועה יהווה התשלומים הנותרים עד תום תקופת הלוואה.
 - (4) בגין הלוואה בריבית משתנה - ריבית ההיוון תהא הנמוכה מבין השתיים: הריבית עפ"י הסכם הלוואה ביום העמדת הלוואה או הריבית הממוצעת הידועה ביום הקמת הלוואה (לעניין זה יראו את הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון כריבית הממוצעת במועד העמדת הלוואה).
- ככל שהריבית הממוצעת ביום העמדת הלוואה היא הנמוכה מבין השתיים, תיגבה עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת הידועה במועד הפירעון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון בהלוואה.
- ככל שהריבית עפ"י הסכם הלוואה היא הנמוכה מבין השתיים, תיגבה עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת הידועה במועד הפירעון, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית במועד שינוי הריבית האחרון בהלוואה.

¹ "ריבית ממוצעת" – הריבית האחרונה הידועה, שפרסם המפקח על הבנקים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשוקללת הממוצעת של הלוואות, שאינן הלוואות מוכוונות, שנתנו תאגידים בנקאיים כפי שקבע המפקח; המפקח רשאי לפרסם שיעורים שונים של ריביות ממוצעות בהתאם לתקופות שונות ולמגזרים שונים של הלוואות.

הלוואה ששיעור הריבית לגביה משתנה במשך תקופת הלוואה ואינו ידוע בעת קבלת הלוואה - יראו לצורך חישוב עמלת ההיוון, את יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון ביום התשלום העתידי שהלווה חפץ לפרוע; אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש, או אם הם ידועים מראש אך נקבעו אחת לשנה או לתדירות גבוהה יותר, לא תיגבה עמלת היוון;

נעשה הפירעון ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה תפעולית בלבד.

(5) מסכום עמלת ההיוון בגין הפרשי ריבית ניתנות הנחות כדלהלן:

| מועד ביצוע הפירעון המוקדם | הלוואות משלימות לזכאים | הלוואות ללא זכאים |
|--------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| עד שנה ממועד ביצוע הלוואה | אין הנחה | אין הנחה |
| משנה עד שנתיים ממועד ביצוע הלוואה | 10% | אין הנחה |
| משנתיים עד שלוש שנים ממועד ביצוע הלוואה | 20% | אין הנחה |
| משלוש שנים עד ארבע שנים ממועד ביצוע הלוואה | 30% | 20% |
| מארבע שנים עד חמש שנים ממועד ביצוע הלוואה | 40% | 20% |
| יותר מחמש שנים ממועד ביצוע הלוואה | 40% | 30% |

(6) נקבעו מספר שיעורי ריבית ממוצעת על פי תקופות שונות, תחושב עמלת ההיוון עבור הלוואות בריבית קבועה על פי שיעור ריבית ממוצעת לתקופה שנתורה עד ליום הפירעון הסופי של הלוואה. במקרה של הלוואות בריבית משתנה תחושב עמלת ההיוון על פי שיעור הריבית הממוצעת לתקופה שנתורה עד היום לפני המועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש.

עמלת "מדד ממוצע": עמלה בשיעור מחצית מהשיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון המוקדם, כפיצוי בגין הפסד מדד. עמלה זו תיגבה רק בהלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן ורק אם הפירעון מבוצע בין ה-1 וה-15 בחודש. אם מבצעים את הפירעון במוקדם מה-16 בחודש ועד סוף החודש, הבנק לא יגבה עמלה זו.

עמלת "הפרשי שער": עמלה בגובה הפרשי השער שבין שער מטבע החוץ ביום שבו בוצע הפירעון המוקדם ובין שער מטבע החוץ שיחול שני ימי עסקים מאוחר יותר. עמלה זו תיגבה רק בהלוואות הצמודות למטבע חוץ או מתנהלות במטבע חוץ. שחרור הלווים, הערבים וכל הבטוחות שניתנו בהקשר להלוואה ייעשה אך ורק לאחר תשלום עמלת הפרשי שער. ניתן להימנע מתשלום עמלה זו אם מודיעים לבנק על הכוונה לבצע פירעון מוקדם שני ימי עסקים לפני ביצוע הפירעון (יום עסקים - כל יום בו נערך מסחר במטבע חוץ, הן בארץ והן בחוץ לארץ).

הלוואות זכאות בהתאם לתנאי משרד הבינוי והשיכון ו/או משרד האוצר ו/או משרד לקליטת עליה ו/או מי שיבוא במקומם (להלן - "הלוואות מכוונות"): פטור מכל עמלה בגין פירעון מוקדם.

להלן פירוט עמלות לפי סוגי הלוואות:

| העמלה שתגבה | | | | מאפייני הלוואה | | |
|----------------|---------------|------------------|----------------------|----------------|------------------|------------------|
| עמלת הפרשי שער | עמלת הפסד מדד | עמלת הפרשי היוון | עמלת אי הודעה מוקדמת | עמלה תפעולית | בסיס הצמדה | סוג הריבית |
| | | | | | צמודה למדד | קבועה – זכאות |
| | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | צמודה למדד | קבועה |
| ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | צמודת מט"ח/ מט"ח | קבועה |
| | | ✓ | ✓ | ✓ | לא צמודה | קבועה |
| | ✓ | ✓(*) | ✓ | ✓ | צמודה למדד | משתנה צמודה למדד |

| | | | | | | |
|---|--|-------|---|---|------------------|--------------------|
| ✓ | | ✓ (*) | ✓ | ✓ | צמודת מט"ח/ מט"ח | משתנה (ליבור) |
| | | | ✓ | ✓ | לא צמודה | משתנה (פריים) |
| | | ✓ (*) | ✓ | ✓ | לא צמודה | משתנה על בסיס אג"ח |

(*) עמלת הפרשי היוון לא תגבה אם הפירעון המוקדם נעשה ביום שינוי הריבית ו/או אם מועדי שינוי הריבית אינם ידועים מראש או ידועים אך התקופה משינוי לשינוי קצרה או שווה לשנה.

15.3 בחתימתו על הסכם זה, מאשר הלווה כי נמסר לו "דף הסבר ללווה" בקשר לביצוע פירעון מוקדם הכולל פירוט העמלות שעשוי הלווה להתחייב בהן בעת ביצוע פרעון מוקדם. מובהר, כי שיעור העמלה אשר תחול בפועל תהיה העמלה שתהא נהוגה בבנק במועד הפרעון בפועל, בכפוף לכל דין ו/או הוראות בנק ישראל.

15.4 בעת ביצוע פרעון מוקדם חלקי על הלווה להודיע לבנק איזו הלוואה ברצונו לפרוע והוא מתחייב ליתן לבנק את ההודעה המתאימה בעת ביצוע פרעון מוקדם חלקי.

15.5 מוסכם כי קבלת כספים לחשבון ההלוואה כתוצאה ממכירת נכס בכינוס נכסים ו/או קבלת כספי ביטוח חיים ו/או מכל סיבה אחרת, תהווה פרעון מוקדם חלקי או מלא של הלוואה לכל דבר ועניין ותחייב תשלום עמלת פרעון מוקדם ככל שזו חלה על הלוואה.

16. הצהרות הלווה

16.1 הלווה מאשר כי קיבל את **דף ההסבר ללווה, התדריך ללווה, המפרט** וכן את טופס הבקשה ואת מסמך זה וכל הסכם אחר עליו הוא אמור לחתום וחזקה כי קרא אותם טרם חתימתו לאחר שהבין את כל ההצהרות והאינפורמציה הכלולות בהן.

16.2 במידה ומטרת הלוואה הנה רכישת נכס, מצהיר הלווה כי התקשר עם המוכר בהסכם הרכישה ובכפוף לתשלום יתרת התמורה יהא זכאי בין היתר להירשם בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל ו/או בגורם משכן ו/או בכל גורם אחר המנהל מרשם על פי דין כבעל הזכויות הבלעדי בנכס. הלווה מצהיר כי פרטי התמורה והסכומים ששילם על חשבונה עד כה, מפורטים באישור תשלום על חשבון מחיר הנכס והנם מדויקים ונכונים.

16.3 הלווה מצהיר ומאשר כי יש באפשרותו לשלם את כל התשלומים על פי הסכם הרכישה וזאת ממקורותיו העצמיים שלא במימון הבנק, למעט סכומי ההלוואה, המועמדת לצורך רכישת הנכס, על פי ובכפוף לתנאי הסכם זה. הלווה מתחייב בזאת כי במידה ולא שילם את מלוא ההון העצמי בטרם מתן הלוואה, הוא יפעל לעשות כן באמצעות מקורותיו העצמיים וימציא לבנק אישור על מקורותיו לשיעור רצון הבנק.

16.4 הלווה מתחייב כי הוא עומד ויעמוד בתקני איכות הסיבה של מדינת ישראל, כי הלוואה שקיבל לא תשמש לצרכים הפוגעים בסיבה, וכי ידווח לבנק על כל אירוע המעלה חשש שיש בו פגיעה בסיבתיות. הלווה מתחייב לפצות את הבנק בגין כל הוצאה, לרבות תביעה כנגד הבנק, הוצאות ניקוי המפגע הסיבתי וירידת ערך של הבטוחה, שתיגרם לבנק עקב גרימת נזק סביבתי.

16.5 הלווה מתחייב למלא בדיוקנות את התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה. הפרה של הסכם הרכישה על ידי הלווה, תהווה בין היתר, הפרה של הסכם זה על ידי הלווה. מבלי לגרוע מכלליות האמור מוסכם במפורש, כי במידה וההלוואה אשר תועמד ללווה על פי הסכם זה, בכפוף לתנאי ההסכם, אינה מהווה את יתרת התמורה בעבור רכישת הנכס, מתחייב הלווה לשלם למוכר את מלוא התמורה בעבור רכישת הנכס במועדים הקבועים בהסכם הרכישה, ולהעביר לבנק, לא יאוחר מ- 7 ימים לאחר המועד הקבוע בהסכם הרכישה לתשלום מלוא התמורה, את אישור המוכר לכך ששולמה מלוא התמורה על פי הסכם הרכישה. לא הומצא אישור כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הלווה.

16.6 מובהר כי רק עובדי הבנק רשאים לפעול מטעם הבנק. ככל שגורם חיצוני כלשהו הציג עצמו כפועל מטעם הבנק, הבנק אינו אחראי לפעולותיו ו/או מצגיו של אותו גורם.

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| חתימת לווה 1 | חתימת לווה 2 | חתימת לווה 3 | חתימת לווה 4 |
| חתימת ערב 1 | חתימת ערב 2 | חתימת ערב 3 | חתימת ערב 4 |
| חתימת ממשכן 1 | חתימת ממשכן 2 | חתימת ממשכן 3 | חתימת ממשכן 4 |

17.1 **17. ויתור** אי עמידה על זכות מזכויותיו של הבנק, הנחה או ארכה, מצד הבנק כלפי הלווה, וכל איחור בשימוש הבנק בזכויותיו לפי הסכם זה או אי נקיטה באמצעים משפטיים, לא ייחשבו כויתור מטעם הבנק על זכות מזכויותיו, והבנק יהא רשאי לממש זכויותיו במלואן ו/או מקצתן, בהתאם להסכם זה ו/או לפי כל דין, הכל לפי שיקול דעתו. כל הנחה, ויתור או ארכה לא יהיו ברי תוקף אלא אם ינתנו בכתב.

17.2 הלווה, הערבים והממשכן מוותרים בזה בכפוף לכל דין על קבלת הודעות בקשר עם הפרת כל תנאי מתנאי הסכם זה.

18. **18. ייפוי-כוח** ההצהרות וההתחייבויות הכלולות בהסכם זה משמשות גם הוראות בלתי חוזרות למורשים שנתמנו על ידי הלווה לפעול לפי ייפוי הכוח הנוטריוני שנחתם או ייחתם על ידו, אולם נקבע במפורש כי מתן ייפוי הכוח הנ"ל על ידי הלווה לא יפטור את הלווה עצמו מלביצע כל אחת מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

19. **19. הסכם רכישה** במקרה שהסכם זה נחתם לאחר שנחתם הסכם רכישה, מאשר הלווה שכל התחייבויותיו לפי הסכם זה אינן פוגעות בהתחייבויותיו לפי הסכם הרכישה.

20. **20. העברת זכויות** הבנק יהיה רשאי בכל עת, מבלי להזדקק להסכמת הלווה או אחרים, להעביר לאחר, בשלמות או בחלקים את הלוואה ואת הזכויות עפ"י הסכם הלוואה זה, לרבות הביטחונות שבו וכל מקבל העברה יהיה רשאי גם הוא להעביר את הלוואה או את הזכויות על פי הסכם הלוואה לאחר, באותו אופן מבלי להזדקק להסכמת הלווה או אחרים, והכל בכפוף להוראות הדין.

21. **21. שיפוט** הלווה, הממשכן והערב מסכימים כי מקום השיפוט יהיה אך ורק בכל עיר במדינת ישראל שבה פועל בימ"ש מחוזי לפי מקום מושבו של הלווה ו/או מקום הימצאותו של הנכס ו/או מקום עריכת ההסכם, והדין המהותי לפיו ידון ביהמ"ש יהיה הדין המהותי החל במדינת ישראל.

22. **22. הסכמה להצטרפות לשירותי אחזור מידע בתקשורת באמצעות עמדת אחזור מידע**
 22.1 באפשרות הלווה לקבל מידע באשר להלוואה באמצעות עמדת אחזור מידע. לצורך כך, הלווה מבקש, מתחייב ומצהיר כמפורט להלן:
 22.1.1 הבנק רשאי ויהיה רשאי לשנות מעת לעת את היקף הפעולות הניתנות לביצוע באמצעות עמדות אחזור המידע לרבות ביטול או הגבלת פעולות, בכפוף להוראות בנק ישראל בהקשר זה.
 22.1.2 הבנק יהא רשאי לחייב את הלווה בעמלה עבור הצטרפותו להסדר זה, כפי שתהיה נהוגה מעת לעת וזה בנוסף לעמלות שתהיינה בגין ביצוע כל פעולה על פי בקשת הלווה.
 22.1.3 קבלת המידע תהיה בכפוף לכללים ולתנאים המקובלים בבנק וכפי שישתנו מעת לעת. הלווה מסכים בזאת כי הכללים והתנאים יחולו עליו ויחייבו אותו.

22.1.4 עדכניות המידע שיינתן באמצעות השרות לגבי חשבונות הלווה, תהיה בהתאם לעדכניות המידע במערכת המידע של הבנק ותתייחס ליום עיבוד הנתונים האחרון כשהיתרות והתנועות המופיעות שם הן על תנאי ומעודכנות לתאריך המופיע באישור.
 22.1.5 הבנק יהיה פטור מכל אחריות לכל נזק, הפסד או הוצאה כלשהם העלולים להגרם ללווה במישרין או בעקיפין כתוצאה משיבוש במידע, בנתונים בהעברת או בקליטת הוראות הביצוע, מתקלות הנובעות מקווי תקשורת, או מתקלות אחרות שאינן בשליטת הבנק.
 22.1.6 הבנק הביא לידיעת הלווה כי קיים סיכון של חדירה למאגרי המידע שבהם מצוי המידע אודות הלווה ואודות חשבונותיו לרבות העברת המידע ללא הסכמת הלווה ו/או על ידי מי שלא הורשה על ידי הלווה.

על מנת להקטין את הסיכונים כאמור לעיל, הלווה מתחייב להקפיד לשמור על כללי אבטחת מידע כמפורט להלן:

- 22.1.6.1 בכל שימוש במערכת יהיה על הלווה להזדהות בהתאם להנחיות הבנק כפי שיהיו מעת לעת.
- 22.1.6.2 הלווה מתחייב לנקוט בכל האמצעים לשמירת כרטיס המידע ו/או הקוד ו/או סיסמאות ו/או מספר סודי ו/או מספר מניי (להלן: "אמצעי הזהוי") וכו' לרבות האמצעים הפיסיים, עליהם הם רשומים, בסודיות מוחלטת ולשאת בכל נזק שיגרם ללווה או לבנק עקב השימוש באמצעי הזהוי על ידי צד שלישי כלשהו למעט נזק שנגרם עקב רשלנות הבנק.
- 22.1.6.3 הלווה מתחייב להודיע לבנק מיד כאשר ייודע לו על כל תקלה ו/או אובדן ו/או שימוש לרעה באמצעי הזהוי ו/או במערכות או קיום חשש סביר לכך.
- 22.1.7 למרות האמור לעיל, הבנק יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לחסום את השימוש בכרטיס המידע בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 22.1.7.1 בכל מקרה שייודע לבנק על אחד מהאירועים המפורטים בסעיף 22.1.6.3 לעיל.
- 22.1.7.2 בכל מקרה שהלווה לא יקיים את הוראות סעיף זה.
- 22.1.7.3 בכל מקרה שהבנק יהיה מנוע מלאפשר ללווה לקבל את המידע באמצעות כרטיס המידע והמערכות מסיבות טכניות ו/או חוקיות ו/או בהתאם לכל דין.
- 23.1 **תנאי לתוקפו של הסכם זה הינו אימות המידע ובחינת המסמכים שהומצאו ו/או יומצאו על ידי הלווה לבנק בקשר להלוואה**
ההלוואות וקיום כל יתר דרישות הבנק שימסרו ללווה. ידוע ללווה שאף אם חתם על הסכם זה, אין בחתימתו על הסכם זה בכדי לחייב את הבנק להעמדת ההלוואה עד לקבלת אישור סופי של הגורמים המוסמכים בבנק, וכי חתימתו נעשית בשלב מוקדם, טרם קבלת אישור סופי כאמור, משיקולים מעשיים, ובין היתר בכדי להקל על הלווה. במידה וההלוואה לא תאושר, אין בכך כדי להקים חבות של הבנק לפיצוי ו/או שיפוי ו/או כל חובה אחרת.
- 23.2 הבנק לא יהא חייב לשלוח כל הודעה ללווה, בדבר מועדי או סכומי התשלומים המגיעים לבנק על פי הסכם זה ועל הלווה להקפיד בעצמו על תשלום כל התשלומים המגיעים ממנו במועדם. מבלי לגרוע מהאמור, שלח הבנק הודעה כאמור ללווה ו/או לערב, תחול ההוצאה בגין המשלוח כאמור על הלווה, והבנק יהא רשאי לחייב את חשבון יחידת ההלוואה של הלווה בסכום זה.
- 23.3 ספרי הבנק וחשבוניותיו יהיו נאמנים על הלווה, הממשכן והערב, והעתקי חשבוניות באישור פקיד הבנק ו/או אישור בכתב מאת פקיד הבנק המבוסס על ספרי הבנק, יחשבו בכל עת, בתור ראיות קבילות להוכחת אמיתות תוכנם.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הלווה להודיע לבנק בכתב על כל השגה ו/או התנגדות ככל שיהיו לו, לכל חשבון ו/או הודעה ו/או אישור ו/או מסמך שיקבל מהבנק ו/או מאת מי מטעמו בקשר להלוואה ו/או לכל חוב של הלווה כלפי הבנק, וזאת בתוך 15 יום ממועד משלוח כל מסמך כאמור.
- 23.4 בכל מקרה בו תהיה יתרת זכות בחשבון ההלוואה לאחר שסולקה במלואה, ישיב הבנק את יתרת הזכות על פי שיקול דעתו ללווים, בחלקים שווים ו/או לכל גורם אחר כפי שימצא לנכון. במידה והלווים יבקשו לבצע חלוקת יתרת הזכות באופן אחר עליהם להמציא הסכמה בכתב של כל הלווים המופנית אל הבנק, בה יפרטו את החלוקה המתבקשת ואולם אין כל חובה על הבנק לקבל את הבקשה והדבר נתון לשיקול דעתו הבלעדי.
- 23.5 כל תשלום אשר ישולם על ידי הלווה, ישולם עד לשעה 18:00 או מועד אחר כפי שיקבע על ידי בנק ישראל כמועד לסיום יום עסקים, ואם שולם לאחר מכן יחשב כאילו שולם ביום העסקים הבא.
- 23.6 הסכם זה נספחיו, הסכם מסגרת ומפרט התשלומים, ממצים כל אשר הוסכם בין הצדדים לו וממצים כל הבנה ו/או חילופי דברים עובר לכריתתו. עם חתימת הצדדים על הסכם זה, יהיו בטלים ומבוטלים כל דיונים, הבהרות, משא ומתן, מסמכים וכל הבטחות כלשהם שנעשו בין הצדדים ו/או מי מטעמם בין בעל פה ובין בכתב לפני כריתתו של הסכם זה.
- 23.7 הסכם זה ו/או כל הסכם שבין הלווה לבין הבנק, בין אם קיים ובין אם עתידי, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ו/או בכל דין ואינם מקנים לצדדים שלישיים זכויות ישירות ו/או עקיפות על פיו.
- 23.8 המפקח על הבנקים בבנק ישראל הינו הגורם המפקח על פעילותו של הבנק.
- 24.1 הבנק מיידיע ומבהיר בזאת ללווה כי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "החוק") מעגנות את ההגנות להן זכאי לווה אשר רכש דירה ממי שבנה או שעתידי לבנות בעצמו או על ידי אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתידי לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה (יקרא בסעיף זה להלן: "הלווה").
- מובהר בזאת כי הוראות החוק מגדירות את זכויותיו השונות של לווה כאמור, לרבות הבטחת הכספים אשר שולמו על ידו למוכר בעבור הדירה.
- 24.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, להלן יפורטו מספר סעיפים עיקריים, המגדירים חלק מזכויותיו של הלווה:
- 24.2.1 לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
- 24.2.1.1 מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- 24.2.1.2 ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981, שאישר לענין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בסעיף (1)2 לחוק, והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- 24.2.1.3 שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בסעיף (1)2 לחוק;
- 24.2.1.4 רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- 24.2.1.5 העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- 24.2.2 מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) לחוק יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5) לחוק, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא הותנה על דרך אחרת בחוזה המכר; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 לחוק.
- 24.2.3 לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.
- 24.2.4 היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 לחוק אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
- 24.2.4.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
- 24.2.4.2 נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

23. כללי

24. יידוע על הוראות חוק המכר

חתימת לווה 1

חתימת לווה 2

חתימת לווה 3

חתימת לווה 4

- 24.2.4.3 נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
- 24.2.5 חוזה שנחתם בין הקונה לבין המינהל כאמור בסעיף 2 ב (א) (3) לחוק, בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות המינהל כאמור בסעיף 2 ב (א) (3) האמור.
- 24.2.6 חוייב המינהל לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיו על פי סעיף 2 ב (א) (3) לחוק, ישפה המוכר את המינהל זולת אם הוכיח כי המינהל הוא האחראי לעילת הפיצוי.
- 24.2.7 קונה של דירה, שהכספים ששילם או שעליו לשלם למוכר לא הובטחו כאמור בסעיף 12(1) או (2) לחוק, לא יחייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה בשיעורים העולים על אלה שנקבעו בתקנות, על אף האמור בחוזה המכר.
- 24.2.8 כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכים בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן: "ההוצאות"), יחולו על המוכר.
- 24.2.9 המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.
- 24.2.10 תאגיד בנקאי מלווה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.
- 24.2.11 נתן תאגיד בנקאי או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה חייב הוא - להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.
- 24.2.12 מומשה בטוחה מסוג ערבות או ביטוח בנסיבות האמורות בסעיפים 2 (1) או (2) לחוק, תשיב הקרן שהוקמה על פי החוק לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כקבוע בחוק. התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה לא יאוחר מ-7 ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ. בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד או המבטח לקרן תעביר אליהם הקרן את הסכום בגובה רכיב המע"מ. עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.
- 24.3 מובהר בזאת כי הסעיפים המפורטים לעיל הינם סעיפים עיקריים בלבד, והלווה מופנה לעיין בכלל הוראות החוק. כן מובהר כי אין באמור לעיל בכדי להטיל על הבנק אחריות כלשהיא כלפי הלווה ו/או מי מטעמו ו/או כלפי צד ג' כלשהו.
- ככל שרכשתי דירה שטרם הושלמה בנייתה ו/או טרם נמסרה בטוחה חלופית בהתאם לאמור לעיל, הנני מאשר בחתימתי כי הובאו לידיעתי זכויותי על פי חוק המכר (זירות) (הבטחת השקעות של רוכשי זירות), תשל"ה - 1974, כמפורט לעיל.**
- כל הודעה עפ"י הסכם זה תשלח ללווה על ידי הבנק בדואר לפי הכתובת של הנכסים או הכתובת למשלוח דואר, אם נמסרה על ידי הלווה לבנק. הודעה שתישלח לאחד מיחידיו של הלווה יראו אותה כאילו נשלחה לכל אחד ונתקבלה על ידי כולם במועד בהתאם לסידורי הדואר הרגילים, אם לא הוכח אחרת. הצהרה בכתב של הבנק תשמש ראיה קבילה בדבר הזמן והמשלוח של ההודעה.

25. הודעות

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| חתימת ערב 1 | חתימת ערב 2 | חתימת ערב 3 | חתימת ערב 4 |
| חתימת ממשכן 1 | חתימת ממשכן 2 | חתימת ממשכן 3 | חתימת ממשכן 4 |

אי עמידה בפירעון ההלוואה יגרור חיוב בריבית פיגורים והבנק יהיה רשאי לנקוט בהליכים משפטיים, לרבות הליכי הוצאה לפועל

| אימות חתימות וזהוי | ולראיה באו הצדדים על החתום |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p>לווה 1 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | לווה 1. _____ |
| <p>לווה 2 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | לווה 2. _____ |
| <p>לווה 3 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | לווה 3. _____ |
| <p>לווה 4 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | לווה 4. _____ |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>ערב 1 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | ערב 1. _____ |
| <p>ערב 2 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | ערב 2. _____ |
| <p>ערב 3 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | ערב 3. _____ |
| <p>ערב 4 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | ערב 4. _____ |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <p>ממשכן 1 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | ממשכן 1. _____ |
| <p>ממשכן 2 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | ממשכן 2. _____ |
| <p>ממשכן 3 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | ממשכן 3. _____ |
| <p>ממשכן 4 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____</p> <p>_____ חתימת פקיד הבנק שם _____ וחותמת _____</p> | ממשכן 4. _____ |