

## תנאים מיוחדים להסכם הלוואה משכון וערבות

לתנאים מיוחדים אלו מצורפים הנספח להסכם הלוואה, התוספת להסכם הלוואה (ככל שנחתמה) וכן מסמכים נוספים שנחתמו בקשר עם הלוואה, כל אלה יחד מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם הלוואה וייקראו להלן יחדיו: "הסכם הלוואה" או "ההסכם".

**הואיל** ובהתאם להסכם הלוואה שנחתם בין הבנק לבין הלווה ו/או הממשכן ו/או הערבים קיבל ו/או יקבל הלווה מהבנק הלוואה/ות בסכום/ים כמפורט בנספח (להלן: "הלוואה").

**והואיל** והבנק מסכים להעמיד לרשות הלווה את הלוואה בכפוף לתנאי ההסכם.

### לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לעיל, והמסמכים הנזכרים בו, אשר נחתמו בקשר עם הלוואה, הינם חלק בלתי נפרד מהסכם הלוואה.

### 2. בתנאים אלה

"הבנק" משמע הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, הבאים מכוחו וכל מי שעברה אליו זכות כל שהיא מהסכם זה.

"בנק מסחרי" - הבנק בו מתנהל החשבון ממנו מבוצעים התשלומים לפירעון הלוואה, לרבות הבנק.

"הלווה", "הערבים", "הממשכן" לפי הענין, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, משמע אחד או אחדים או הבאים מכוחם, אפטרופוסיים, יורשיהם, מנהל העזבון שלהם או מי שייצג אותם.

"הנכס" - כהגדרתו בנספח להסכם הלוואה, ובכלל זה הקרקע, כל המבנים הקיימים כעת או שיוקמו בעתיד על הקרקע, כל הנטיעות הנטועות כעת או שיינטעו בעתיד, כל המחובר כעת או שיחובר בעתיד אל הקרקע ואל המבנים, כל הפירות, ההכנסות, לרבות דמי השכירות ודמי החכירה, וכל יתר הזכויות, לרבות זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות, טובות ההנאה והזיכיונות הנובעים מן הנכס או הקשורים אליו, במשך כל זמן קיומם של המשכנתא או המשכון נשוא הסכם זה, וכן את תמורתם, ולרבות זכויות הנובעות מביטוח הנכס וכן כל זכות לפיצוי ו/או לשיפוי ו/או כל זכות אחרת בשל כך, ולרבות זכויות לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עסקה בו ולקניזוז הפסדים מכל סוג שהוא.

### 3. מתן הלוואה

א. הלוואה תינתן ללווה בהתאם לשיעורים ולמועדים שסוכמו בין הלווה לבין הבנק במסגרת הנספח להסכם, או במסגרת מסמך אחר המצורף להסכם הלוואה.

ב. הלווה נותן בזה לבנק הוראה בלתי חוזרת לשלם את סכום הלוואה למוטבים המפורטים בנספח להסכם הלוואה (להלן: "המוטב") וכל סכום שישולם למוטב יחשב לכל עניין כאילו שולם ללווה עצמו.

אין בהוראה זו כדי לחייב את הבנק לשלם את סכום הלוואה למוטב והבנק יהיה רשאי לשלם את הלוואה למוטב באמצעות הלווה או באמצעות אחרים ו/או ללווה עצמו ו/או לכל אדם או גוף אחר לפי הוראות הלווה.

ג. יום קבלת ההמחאה בגין הלוואה ע"י הלווה או מי מטעמו או יום זיכוי חשבון הלווה או המוטב בתנאים כאמור בסעיף ב' לעיל הוא יום ביצוע הלוואה (שיקרא להלן: "תאריך מתן הלוואה" או "מועד מתן הלוואה").

ד. הבנק יהיה רשאי בכל עת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לבצע פעולות טכניות אשר אין בהן כדי לפגוע בלווה ו/או בממשכן ו/או בערבים ו/או בזכויותיהם על פי הסכם זה, הכל כמפורט להלן:

שינוי מספר 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.

### 4. התחשבות עבור תקופת הביניים:

א. ההתחשבות בגין ריבית עבור תקופת הביניים תעשה במסגרת התשלום הראשון של הלוואה או חודש לפני מועד התשלום הראשון כמפורט להלן בס"ק (1)-(3):

(1) כאשר יום הפירעון האחיד לתשלומים התקופתיים של הלוואה ותאריך מתן הלוואה אינם חלים באותו יום של החודש, יערוך הבנק התחשבות עם הלווה עבור מספר הימים שבין תאריך מתן הלוואה בפועל לבין תאריך מתן הלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין (להלן: "תקופת הביניים").

(2) הבנק יחייב את הלווה בריבית עבור תקופת הביניים, כאשר תאריך מתן הלוואה בפועל מוקדם מתאריך מתן הלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין, ויזכה את הלווה בריבית עבור תקופת הביניים כאשר תאריך מתן הלוואה בפועל מאוחר מתאריך מתן הלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין.

ההתחשבות בגין הריבית תעשה במסגרת התשלום הראשון של הלוואה או חודש לפני מועד התשלום הראשון במקרה בו תאריך מתן הלוואה בפועל מוקדם מתאריך מתן הלוואה שנקבע לצורך לוח הסילוקין.

(3) הריבית עבור תקופת הביניים תחושב לפי מספר הימים בפועל בתקופת הביניים לחלק למספר ימי השנה בפועל כפול הריבית כאמור להלן, ובכפוף לקבוע בהוראות הבנקאות (שרות ללקוח) (דרכי חישוב ריבית) התשנ"א-1990 ו/או כל דין אחר שיבוא להחליפו או לתקנו.

ב. שיעור הריבית עבור תקופת הביניים

(1) בהלוואות לדיור שיעור הריבית (הזיכוי והחיוב) יהיה אחיד, כך שהבנק יחייב ויזכה את הלווה בגין תקופת הביניים על בסיס הריבית החוזית של הלוואה בתוספת הפרשי הצמדה, ו/או הפרשי שער לפי הענין.

(2) בהלוואות לא לדיור, סכום הזיכוי בריבית יחושב לפי אותו שיעור ריבית שיחול על התשלום החודשי הראשון של כל חלק מהלוואה בהתאם ללוחות התשלומים, וסכום החיוב בריבית יחושב לפי ריבית כלכלית כפי שיהיה נהוג בבנק בתאריך מתן הלוואה או אחריו.

הלווה מאשר ומצהיר בזה כי קיבל מהבנק את כל המידע בקשר לשיעור הריבית בתקופת הביניים.

## 5. פירעון ההלוואה

א. במועד מתן ההלוואה, הלווה יהיה רשאי לבחור מועד קבוע לפירעון ההלוואה באחד מהמועדים כמפורט להלן:

(1) ב - 1 בכל חודש.

(2) ב - 10 בכל חודש.

(3) ב - 15 בכל חודש.

מועד מתן ההלוואה כאמור לעיל לצורך קביעת לוחות הסילוקין יהיה כדלקמן:

(א) אם נקבע מועד פירעון ההלוואה ב - 1 בחודש:

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

(2) בוצעה ההלוואה בין ה- 16 עד לסוף חודש מסוים, 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 כמבוצעת.

(ב) אם נקבע מועד פירעון ההלוואה ב- 10 בחודש:

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

(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.

(ג) אם נקבע מועד פירעון ההלוואה ב- 15 בחודש:

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

(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.

ב. סכום ההלוואה והריבית עליה ישולמו על ידי הלווה לבנק בתשלומים חודשיים ורצופים בהתאם ללוחות הסילוקין שיוכנו על ידי הבנק בהתאם לתנאי הסכם זה.

לתשלומים החודשיים הנ"ל יתווספו כל התשלומים הנלווים כאמור בסעיף 8 להסכם, והפרשי הצמדה כאמור בהסכם זה.

ג. הלווה מתחייב לאפשר לבנק על חשבונו של הלווה, גביית כל התשלומים שיגיעו לבנק מהלווה על-פי הסכם זה ישירות מחשבונו של הלווה לבנק או בבנק המסחרי או מחשבונו של אדם אחר כפי שהבנק יסכים. לצורך כך מתחייב הלווה לחתום על הוראה בלתי חוזרת ועל כל מסמך שידרש על ידי הבנק או הבנק המסחרי כדי לאפשר ביצוע האמור לעיל.

ד. הלווה מתחייב בזה לוודא מידי חודש בחודשו, שהחייבים בגין התשלומים החודשיים יכובדו על-ידי הבנק המסחרי, והבנק לא יהיה אחראי לכל ההוצאות והתוצאות שיהיו במקרה שהבנק המסחרי לא יכבד ויחזיר לבנק חיוב כל שהוא, או חיוב

כל שהוא לא יועבר לבנק במועדו מסיבה כל שהיא, למעט סיבות התלויות בבנק.

הלווה מוותר מראש על קבלת הודעות מהבנק בגין כל חיוב או זיכוי בקשר עם תשלומי ההלוואה.

הלווה מסכים בזה כי הבנק יחייב את הלווה בהוצאות ו/או בעמלות הנהוגות בבנק לגבי כל הודעה שתשלח ללווה ו/או לערבים ע"י הבנק.

אם חיוב כל שהוא בגין התשלום התקופתי שיועבר לבנק המסחרי, על-פי הרשאה לחיוב חשבון, לא יכובד ויוחזר לבנק בכל זמן שהוא, הבנק יחייב את ההלוואה בסכום החיוב שיוחזר בתוספת הוצאות החזרה והוצאות אחרות כמקובל בבנק המסחרי ובבנק, ככל שאלה הושתו על הבנק. הבנק לא יחייב את ההלוואה בהוצאות החזרה והוצאות אחרות, מקום בו חיוב כאמור לא כובד ו/או הוחזר לבנק מסיבות התלויות ו/או קשורות בבנק, וזאת בין אם סיבות אלה מצויות בשליטת הבנק ובין אם לאו.

כל פיגור שיווצר בגין חיובים אלו ישא ריבית פיגורים כאמור בסעיף 16 להלן.

הלווה מסכים בזה כי הבנק יעביר את החיוב בגין התשלום התקופתי לבנק המסחרי לגבי כל הלוואה בנפרד או לגבי מספר הלוואות ביחד.

ה. הלווה מסכים בזה כי הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, להוסיף לחיוב כל שהוא בגין התשלום החודשי כל סכום פיגור שנוצר עד יום החיוב.

הלווה מסכים בזה כי הבנק יהיה רשאי, חלף החיוב שלא כובד, לחייב בכל אחד מימי החודש את חשבונו של הלווה בבנק המסחרי או את חשבונו של אדם אחר שהבנק הסכים, לגבי סכום כל שהוא שלא חויב או שחויב ולא כובד ביום הפירעון. בכל מקרה שבו אי החיוב נגרם בשל סיבה שאיננה תלויה בלווה, ישלח הבנק ללווה הודעה בכתב על מועד החיוב החדש, לפחות חמישה ימי עסקים טרם ביצוע החיוב. ביצוע החיוב במועד החדש יהיה לפי "ערך" היום של החיוב שלא כובד.

## 6. תנאי הצמדה

להלן תנאי הצמדה החלים על ההלוואה הצמודה שניתנה ללווה מכספי הבנק ו/או מכספי אחרים ו/או מכספי המדינה ו/או על הלוואה משלימה שניתנה כתוספת להלוואה שניתנה על-פי תוכניות סיוע ממשלתיות, בהתאם למפורט בנספח להסכם ההלוואה. הלווה מתחייב בזה לשלם לבנק במועדים הקבועים בסעיף 5 לעיל בנוסף לתשלומי הקרן והריבית גם הפרשי הצמדה בגין אותם תשלומים חודשיים בהתאם לתנאים כמפורט להלן:

א. ההלוואה, הריבית ותשלומים נלווים ואחרים, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. לפיכך, אם יתברר מתוך מדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני הגיע מועד הפרעון על-פי הסכם זה של כל תשלום על חשבון ההלוואה ו/או על חשבון הריבית, ו/או על חשבון תשלומים נלווים ואחרים, או לפי בחירת הבנק, לפני הפרעון הממשי של כל תשלום ע"ח ההלוואה הנ"ל ו/או על חשבון הריבית ו/או על חשבון תשלומים נלווים ואחרים, (להלן: "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לגבי המדד שפורסם לאחרונה לפני יום מתן ההלוואה (להלן: "המדד היסודי" או "המדד הבסיסי") אזי ישלם הלווה לבנק את אותם התשלומים על חשבון ההלוואה ו/או על חשבון הריבית ו/או על חשבון תשלומים נלווים ואחרים כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר כי המדד החדש ירד לגבי המדד הבסיסי, ישלם הלווה את אותם התשלומים על חשבון ההלוואה ו/או על חשבון הריבית ו/או על חשבון תשלומים נלווים ואחרים כשהם מוקטנים באופן יחסי לשיעור הירידה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד הבסיסי ישלם הלווה את אותם התשלומים כאמור ללא הפרשי הצמדה.

"מדד המחירים לצרכן" או "מדד" - פירושו מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" (אינדקס יוקר המחיה), הכולל ירקות ופירות והמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על-ידי כל מוסד ממשלתי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ואם הלשכה הנ"ל לא תקבע במשך 3 חודשים מפרסום המדד האחר את היחס הנ"ל, יקבע את היחס הנ"ל הבנק בהתייעצות עם מומחים כלכליים.

ג. ניתנה הלוואה ללווה בחלקים ובמועדים שונים, יראו כל חלק הלוואה נפרדת, לצורך הפעלת תנאי ההצמדה כאמור לעיל.

ד. קביעת מדד בסיסי להלוואות לדיור צמודות מדד מכספי הבנק ו/או מכספי זכאות כאמור בסעיף 6 א' לעיל לגבי "המדד שפורסם לאחרונה לפני יום מתן הלוואה" יתייחס לגבי מדד בסיסי מחושב בהלוואות לדיור כמפורט להלן:

(1) בהלוואות לדיור הצמודות למדד המחירים לצרכן ההתחשבות בגין הפרשי הצמדה עבור תקופת הביניים תעשה על ידי קביעת מדד בסיסי להלוואה, המתקבל מתיקון המדד הידוע, לפי חישוב מדד תיאורטי יומי בהנחת התפלגות אחידה של המדד על פני ימי החודש.

המדד הבסיסי ייקבע לפי מספר הימים בתקופת הביניים, מספר ימי החודש בפועל, ושיעור שינוי המדד הידוע שפורסם לאחרונה לפני מועד ההחזר הראשון לעומת המדד הידוע שפורסם לאחרונה לפני יום ביצוע הלוואה.

(2) לאור האמור לעיל, בתאריך מתן הלוואה עדיין לא יוכל הבנק לדעת מהו המדד הידוע ביום התשלום הראשון, וכתוצאה מכך לא יוכל הבנק לחשב במועד ביצוע הלוואה את המדד התיאורטי של הלוואה. על כן בעת ביצוע הלוואה, לא יופיע המדד הידוע באישור הביצוע ("נספח א") המופק ללווה עם ביצוע הלוואה. לאחר פרסום המדד שישמש לחישוב הבסיס, יודיע הבנק ללווה מהו המדד הבסיסי להלוואה.

ה. בהלוואות לא לדיור הצמודות למדד המחירים לצרכן, ההתחשבות בגין הפרשי הצמדה תעשה ע"י קביעת מדד בסיסי להלוואה, שהנו המדד הידוע, שפורסם לאחרונה לפני יום ביצוע הלוואה.

## 7. תנאי הצמדה מיוחדים

להלן תנאי הצמדה החלים על הלוואה צמודה שקיבל הלווה מהבנק במסגרת תכניות הסיוע של ממשלת ישראל, שלגביהן חלים הוראות סעיף זה.

על חלק(ים) הלוואה כמפורט בנספח להסכם הלוואה והניתן(ים) במסגרת תוכניות הסיוע של הממשלה בהתאם להוראות חוק הלוואות לדיור, התשנ"א 1991, יחולו ההוראות הבאות:

א. קרן חלק הלוואה תהיה צמודה למדד בשיעור של 80% בלבד ואילו הריבית תהיה צמודה למדד במלואה (100%).

ב. חישוב ההצמדה יהיה בהתאם לאמור בסעיף 6 לעיל ובכפוף לאמור לעיל.

## 8. תשלומים נלווים

בנוסף להלוואה, לריבית, להפרשי הצמדה עליהן ולכל יתר התשלומים שעל הלווה לשלם לבנק על-פי הסכם זה, מתחייב הלווה לשלם לבנק במועדים שייקבעו על ידי הבנק, עמלות וחיובים שונים בקשר להסכם זה ו/או לפעולות ו/או שירותים הקשורים בו וכן הוצאות ותשלומים לצד שלישי בקשר עם ההסכם ו/או המוטלים ו/או שיוטלו על הלווה על-פי דין בקשר עם הסכם זה, לפי תעריף שיהיה נהוג בבנק מעת לעת, בכפוף להוראות חוק

הבנקאות (שירות ללקוח), תשמ"א-1981 ובכפוף להוראות ולכללים שהותקנו ו/או יותקנו מכוחו (להלן: "התשלומים הנלווים").

## 9. זכויות הלווה ו/או הממשכן בנכס

הלווה ו/או הממשכן מצהיר בזה כי הוא רכש בלעדית את הנכס (במקרה של חכירה את זכות החכירה הבלעדית בנכס) מבלי שהוא משכן ו/או שעבד אותו בשעבוד כלשהו, לא השכיר, לא החכיר, לא העביר זכויות כלשהן בנכס, כי הנכס אינו מעוקל וכי אין לשום אדם ו/או גוף שהוא, מלבד ללווה ו/או לממשכן זכות כל שהיא בנכס (פרט לזכויות ולשעבודים עליהם הודיע הלווה ו/או הממשכן לבנק וקיבל את אישור הבנק בכתב לכך לפני חתימת הסכם זה).

## 10. פעולות הלווה ו/או הממשכן

א. הלווה ו/או הממשכן מתחייב לא לשעבד, לא למשכן, לא למכור, לא להשכיר, לא להחכיר, לא להעביר הנכס, 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 ו/או ממשכן למתן הסכמה כאמור. על אף האמור לעיל, רשאי הלווה ו/או הממשכן להשכיר את הנכס בשכירות שאיננה מוגנת לתקופת שכירות שלא תעלה על שנתיים, ובלבד שדמי השכירות לא יהיו נמוכים מתנאי השוק ולא ישולמו ללווה ו/או לממשכן לתקופה העולה על חצי שנה מראש.

ב. הלווה ו/או הממשכן מצהיר כי הנכס במצב תקין. כן מתחייב הלווה ו/או הממשכן להחזיק את הנכס במצב תקין ולהכניס בו מפעם לפעם התיקונים הדרושים להחזקתו התקינה והראויה לשימוש. בכל מקרה של נזק מהותי או ליקוי מהותי בנכס, העלול להשפיע על ערכו של הנכס כבטוחה, מתחייב הלווה ו/או הממשכן להודיע על כך לבנק תוך זמן סביר.

ג. אם הלווה ו/או הממשכן 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 מייד 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.

## 11. תשלומים בגין הנכס

הלווה ו/או הממשכן מתחייב לשלם במועדם את כל הסכומים והתשלומים הכרוכים ברכישת הנכס, וכן את כל המיסים, ההיטלים, כל תשלומי החובה, הארנונות לסוגיהם, את דמי החכירה וכל התשלומים האחרים החלים מזמן לזמן על הנכס או על הלווה ו/או הממשכן בגין הנכס. הלווה ו/או הממשכן מאשר ומצהיר בזה כי שילם את התשלומים כאמור החלים עד ליום חתימת הסכם זה.

על הלווה ו/או הממשכן להמציא לבנק מיד עם דרישתו הראשונה את כל הקבלות והאישורים הקשורים בתשלומים אלה.

## 12. משכנתא ומשכון

להבטחת סילוקם המלא והמדויק של כל הסכומים שהלווה חייב או יהיה חייב לבנק בהתאם לתנאי הסכם זה או על פי כל הסכם אחר לגביו סוכם עם הלווה ו/או עם הממשכן במסמך בכתב כי יובטח באמצעות הנכס (להלן: "הסכומים"), ולהבטחת מילוי מלא ומדויק של תנאי הסכם זה או תנאי כל הסכם אחר לגביו סוכם עם הלווה ו/או עם הממשכן במסמך בכתב כי יובטח באמצעות הנכס:

א. מתחייב בזה הלווה ו/או הממשכן לחתום ולרשום עם חתימת הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, משכנתא ראשונה בדרגה או בדרגה אחרת, לפי קביעת הבנק לזכות הבנק על זכויותיו בנכס.

ב. שטר המשכנתא האמור בסעיף א' לעיל יכלול את התנאים שיהיו נהוגים בבנק בעת רישום המשכנתא ובלבד שתנאי שטר המשכנתא לא יגרעו מזכויות הלווה על פי הסכם זה, אלא אם הדבר הכרחי לצורך התאמתו לדין הנהוג 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 הנהוג בעת רישום המשכנתא.

הלווה ו/או הממשכן מסכים ומצהיר כי בכל מקרה של הוצאת המשכנתא לפועל, לא יהיה הלווה ו/או הממשכן ו/או כל אדם ו/או גוף אחר מוגנים על פי חוקי הגנת הדייר, לרבות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") ולא על פי הוראות סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967 (להלן: "**חוק ההוצאה לפועל**") ולא על פי כל דין אחר שיבוא להחליפם ו/או לתקנם ו/או להוסיף עליהם ו/או המאפשר התניה על הוראותיהם, וכי אם על פי סעיפים 38 (א) ו/או (ב) לחוק ההוצאה לפועל, הלווה ו/או הממשכן יהיה זכאי להגנת דירת המגורים ורשם ההוצאה לפועל יורה על העמדת סידור חלוף לרשותו, תנאי הסידור החלוף יהיו בהתאם להוראות סעיף 38 (ג) (2) לחוק ההוצאה לפועל ולא על פי סעיפים 38 (א) ו- (ב) לחוק ההוצאה לפועל - כל זאת כמפורט בסעיף 12 ד (3) שלהלן.

הלווה ו/או הממשכן יהיה אחראי לכך כי אם הבנק יוציא לפועל המשכנתא, הנכס יועבר לבנק מיד עם דרישתו הראשונה כשהוא ריק מכל אדם וחפץ. כן מסכים הלווה ו/או הממשכן כי התנאים הנ"ל יכללו גם בשטר המשכנתא.

ג. הלווה ו/או הממשכן מתחייב לנקוט בכל הצעדים והפעולות הדרושים או שידרשו ממנו לרישום המשכנתא על הנכס על שם הבנק, לרבות הכנה וחתימה על כל מסמך ופתיחת תיקים בלשכת רישום המקרקעין ואישורם ושלם את כל ההוצאות הכרוכות בכך כולל האגרות ושכ"ט עו"ד הבנק.

ד. אם הנכס טרם נרשם על שמו של הלווה ו/או הממשכן בלשכת רישום המקרקעין ו/או טרם הועברו זכויותיו של הלווה ו/או הממשכן בנכס על שמו בכל המקומות הדרושים יחולו ההוראות הבאות:

(1) במועדים כמפורט להלן בסעיפים (א)-(ו) מתחייב בזה הלווה ו/או הממשכן כי ינקוט בכל האמצעים הדרושים לרישום את הנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל המקומות הדרושים לכך, ובאותו מעמד לרישום לטובת הבנק משכנתא ראשונה בנוסח ובתנאים ובמועדים כפי שידרשו על-ידי הבנק, ובלבד שתנאי שטר המשכנתא לא יגרעו מזכויות הלווה על פי הסכם זה, אלא אם הדבר הכרחי לצורך התאמתו לדין הנהוג 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 הנהוג בעת רישום המשכנתא; או להמציא התחייבות לרישום משכנתא מהמשרד הממשלתי ו/או מהחברה המשכנת בה מתנהל פנקס רישום הזכויות בנכס.

הלווה ו/או הממשכן מתחייב לאמור לעיל במועדים כמפורט להלן:

(א) לגבי נכס הנמצא על קרקע הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ואשר אין צורך לעשות בה פרצלציה ו/או צו בתים משותפים ימציא הלווה ו/או הממשכן לבנק התחייבות לרישום משכנתא ראשונה מבעלי הנכס בנוסח שיוכן על-ידי הבנק ואשר על בעלי הנכס יהיה לבצע תוך 6 חודשים מיום עריכת הסכם ההלוואה או מיום מסירת החזקה בנכס ללווה ו/או לממשכן המאוחר מבין השניים.

(ב) אם הנכס נמצא על קרקע הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ואשר יש צורך לבצע בה פרצלציה ו/או צו בתים משותפים אזי יחולו כל התנאים האמורים בסעיף (א) לעיל למעט המועד הנקוב בו, דהיינו במקום 6 חודשים יהיה המועד לביצוע ההתחייבויות 36 חודשים.

בשני המקרים האמורים לעיל, תירשם בגין התחייבות בעל הנכס כלפי הבנק בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת הבנק. בנוסף לרישום הערת האזהרה לטובת הבנק כאמור בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל, מתחייב הלווה ו/או הממשכן להמציא לבנק לפי דרישתו אישור בכתב מלשכת רישום המקרקעין המאשר כי נרשמה לטובת הלווה הערת אזהרה בגין רכישת הנכס.

(ג) אם הלווה ו/או הממשכן רכש נכס חדש מחברה אשר הוגדרה על ידי משרד הבינוי והשיכון כחברה משכנת ואשר נמצא על קרקע הרשומה במנהל מקרקעי ישראל ו/או בסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית ו/או הממונה על הרכוש הנטוש, אזי הלווה ו/או הממשכן ימציא לבנק לפני ביצוע ההלוואה התחייבות לרישום משכנתא מאת החברה המשכנת לטובת הבנק, בנוסח שיוכן על-ידי הבנק.

(ד) אם הלווה ו/או הממשכן רכש או ירכוש נכס חדש מחברה שאינה מוגדרת כחברה משכנת הנמצא על קרקע הרשומה אצל אחד מהגופים כמפורט בסעיף (ג) לעיל, ימציא הלווה ו/או הממשכן לבנק התחייבות בעל זכויות ההקצאה בקרקע במינהל מקרקעי ישראל, לרישום משכנתא לטובת הבנק בנוסח שיוכן על-ידי הבנק, במועד העברת הזכויות בנכס ע"ש הלווה ו/או הממשכן, ובכל מקרה לא יאוחר מ-36 חודשים מתאריך הסכם ההלוואה.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים (ג) ו-(ד) לעיל ימציא הלווה ו/או הממשכן לבנק לפי דרישתו ערבות בנקאית שקיבל מהמוכר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 כאשר הערבות הנ"ל מוסבת לבנק.

(ה) אם הלווה ו/או הממשכן רכש נכס "יד שניה" הרשום בחברה משכנת כמוגדר על ידי הוראות משרד הבינוי והשיכון ו/או במנהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הנטוש ימציא הלווה ו/או הממשכן לבנק לפני ביצוע ההלוואה תצהיר חתום בפני עורך דין הכולל המצאת התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק מהחברה המשכנת ו/או ממנהל מקרקעי ישראל ו/או מהממונה על הרכוש הנטוש, לפי הענין.

נוסח ההתחייבות בפני עורך-הדין יקבע על-ידי הבנק ועל פיה מתחייב הלווה ו/או הממשכן להמציא לבנק התחייבות כאמור לעיל תוך 6 חודשים מיום חתימה על הסכם זה ו/או מיום מסירת החזקה בנכס ללווה ו/או לממשכן - המאוחר מבין שניהם.

בנוסף ימציא הלווה ו/או הממשכן לבנק מסמך חתום ע"י עו"ד בנוסח שיקבע ע"י הבנק לפיו יאשר עו"ד כי בדק את העיסקה ואין מניעה להמציא התחייבות החברה המשכנת או התחייבות ממינהל מקרקעי ישראל.

(ו) בכל מקרה של בניה עצמית, הרחבה או שנויים פונקציונליים ירשום הלווה ו/או הממשכן משכנתא בפועל או ימציא לבנק התחייבות לרישום משכנתא בתנאים כפי שפורטו בסעיפים (א)-(ה) לעיל.

אם הנכס נמצא על קרקע הרשומה ע"ש עיריה, רשות הפיתוח, ק.ב.ע, או האפוטרופוס הכללי דינו כדין נכס הנמצא על קרקע הרשומה על שם מנהל מקרקעי ישראל.

כל ההתחייבויות המפורטות בסעיפים (א)-(ו) הנ"ל חלות ו/או יחולו גם על הלווה ו/או הממשכן ואי ביצוען יחשב הפרת הסכם הלוואה זה על-ידי הלווה בנוסף להפרת ההתחייבות על-ידי הגופים ו/או האנשים המפורטים לעיל.

(2) בתוקף פקודת החברות ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או כל דין אחר, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל משעבד בזה הלווה ו/או הממשכן לזכות הבנק בדרגה ראשונה את כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא שיש לו או שיהיו לו בנכס, לרבות זכויות חוזיות וזכויות שביטוח וזכויות על פי ההסכמים (להלן: "ההסכמים") שנחתמו ו/או יחתמו ו/או בינו ובין מי שממנו רכש הלווה ו/או הממשכן זכויות בנכס (להלן: "המוכר"), או מבעל המקרקעין לפי הענין, כן משעבד בזה הלווה ו/או הממשכן לזכות הבנק את כל הזכויות והכספים המגיעים ו/או שיגיעו ללווה ו/או לממשכן בגין הנכס וכן את כל הזכויות וטובות ההנאה הקשורות בנכס או נובעות ממנו מידי פעם בזמן כל שהוא, לרבות פירות הנכס, הכנסות, דמי שכירות, דמי מכירה, דמי ביטוח, דמי נזק, פיצויים, זכויות ו/או כספים המגיעים ו/או שיגיעו ללווה ו/או לממשכן מהמוכר ו/או על-פי ההסכמים ו/או עקב פעולה על פי ההסכמים וכן כספים המגיעים ו/או שיגיעו ללווה ו/או לממשכן מחברת ביטוח ו/או ממס רכוש וקרן פיצויים בגין הנכס.

כן משעבד בזה הלווה ו/או הממשכן לזכות הבנק את כל הזכויות והכספים המגיעים ו/או שיגיעו ללווה ו/או לממשכן מכל ערבות ו/או ביטוח שניתנו ו/או ינתנו להבטחת החזרת כספים ששולמו ו/או ישולמו על חשבון רכישת הנכס או כל זכות בו.

הצדדים מסכימים כי לצורך סעיף זה מהווה הסכם זה גם אגרת חוב ו/או הסכם משכון והלווה ו/או הממשכן מתחייב לחתום מיד עם דרישת הבנק על כל המסמכים הדרושים לרישום אגרת החוב ו/או המשכון.

(3) ויתור על הגנת לפי חוק הגנת הדייר/חוק ההוצאה לפועל וקביעת תנאי סידור חלוף

#### א. ויתור הממשכן על הגנות/זכויות

הלווה ו/או הממשכן מסכים ומצהיר בזה, כי בכל מקרה של מימוש זכויות הבנק על פי הסכם הלוואה ו/או הסכם המשכון ו/או המשכנתא, הוא לא יהיה מוגן, וכן לא יהיה מוגן כל מי שיחזיק מטעמו בנכס, כולו או מקצתו, לפי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, לפי הוראות סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל ו/או לפי כל דין אחר שיבוא להחליפם ו/או לתקנם ו/או להוסיף עליהם ו/או המאפשר התניה על הוראותיהם, והינו מוותר בזאת על ההגנות והזכויות המפורטות להלן:

סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, קובע, בין היתר, כי מחזיק בנכס, שהוא בעלו או חוכרו לדורות, או אחד הבעלים או החוכרים לדורות, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל - יהיה לדייר, מכוח חוק הגנת הדייר, של בעלו החדש של הנכס או של החוכר לדורות החדש. סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, קובע, בין היתר, כי במקרקעין שהנם אדמה חקלאית, או זכות באדמה חקלאית, המשמשים מקור לפרנסתו של החייב, רשאי ראש הוצאה לפועל להורות שיישאר בידו החייב מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של החייב ושל בני משפחתו הגרים עמו.

#### ב. הגנת דירת המגורים לפי סעיפים 38(א) (ב) ו - (ג)(2) לחוק ההוצאה לפועל

סעיף 38 (א) לחוק ההוצאה לפועל, קובע, בין היתר, כי במקרקעין המשמשים דירת מגורים לחייב, לא יהיה רשאי ראש הוצאה לפועל להורות על מכירת המקרקעין ועל פינוי החייב ובני משפחתו הגרים עמו מהמקרקעין, אלא לאחר שהוכח, להנחת דעתו, שיהיה לחייב ולבני משפחתו הגרים עמו מקום מגורים סביר, או שיש לו ולבני משפחתו הגרים עמו יכולת כלכלית המאפשרת מימון מקום מגורים סביר או שהועמד לרשותם סידור חלוף.

סעיף 38 (ב) לחוק ההוצאה לפועל, קובע כי ראש הוצאה לפועל רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.

על פי סעיף 38(ג)(2) לחוק ההוצאה לפועל, ניתן לקבוע בשטר המשכנתא או בהסכם המשכון שהסידור החלוף שיועמד לרשות החייב יהא בתנאים המפורטים להלן:

שווי הסידור החלוף יהיה בסכום המאפשר לחייב לשכור דירת מגורים באזור מגוריו התואמת את צרכיו ואת צורכי בני משפחתו הגרים עמו למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים; ואולם, רשם הוצאה לפועל רשאי להעמיד לרשות החייב ובני משפחתו הגרים עמו סידור חלוף לתקופה ארוכה מהתקופה האמורה אם סבר שקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

#### ג. קביעת תנאי סידור חלוף

הלווה ו/או הממשכן מסכים כי אם על פי סעיפים 38 (א) ו/או (ב) לחוק ההוצאה לפועל, רשם הוצאה לפועל יורה על העמדת סידור חלוף לרשותו, אזי תנאי הסידור החלוף יהיו בהתאם להוראות סעיף 38(ג)(2) לחוק ההוצאה לפועל כמפורט לעיל, ולא על פי סעיפים 38(א) ו - (ב) לחוק ההוצאה לפועל הנ"ל.

#### ד. הצהרת והסכמת הלווה ו/או הממשכן

הלווה ו/או הממשכן מצהיר כי הוסברו לו הוראות הסעיפים הנ"ל, כי הוא הבין את תוכן ומשמעותן וכי הוא מסכים כי ההגנות הכלולות בסעיף 33 לחוק הגנת הדייר וסעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל לא יחולו עליו.

כמו כן, הלווה ו/או הממשכן מסכים ומצהיר בזה כי לאור וויתוריו על ההגנות האמורות לעיל, ולאור הסכמתו לכך שתנאי הסידור החלוף שיועמד לרשותו יהיו כמפורט בסעיף 38(ג)(2) לחוק ההוצאה לפועל, לא יהיה לו ו/או לבני משפחתו ו/או למי מטעמו כל זכות נוספת מכל מין וסוג שהוא להחזיק בנכס ו/או להישאר בנכס ו/או זכות כלשהי בקשר עם הנכס ו/או זכות לכך שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.

במקרה של זכויות באדמה חקלאית, לא יהיה זכאי הלווה ו/או הממשכן לדרוש כי יישאר בידיו הנכס או חלק ממנו ו/או זכויות חכירה ו/או חלק מהם, הדרושים כדי מחייתו שלו ושל בני משפחתו הגרים עמו.

הלווה ו/או הממשכן יהיה אחראי לפינוי מידי של הנכס ומסירתו לבנק פנוי מכל אדם וחפץ, חופשי מכל חזקה ו/או זכויות נוגדות כלשהן.

(4) הלווה ו/או הממשכן מסכים בזה כי בכל מקרה בו יפר תנאי יסודי מתנאי הסכם זה או מתנאי כל הסכם אחר שלגביו סוכם עם הלווה ו/או עם הממשכן במסמך בכתב

כי יובטח באמצעות הנכס, כאמור ברישא של סעיף זה, או קרה או יקרה אחד או יותר מהמקרים המנויים בסעיף 17 להסכם זה יהיה הבנק רשאי לפעול למימוש זכויות הלווה ו/או הממשכן שמושכנו לטובתו, בהתאם לאמור בסעיף 20 לחוק המשכון, התשכ"ז - 1967, ו/או כל דין אחר שיבוא להחליפו או לתקנו.

(5) בנוסף לאמור לעיל מתחייב הלווה ו/או הממשכן כי עם חתימתו על הסכם זה יחתום בפני נוטריון על יפוי כח כללי בלתי חוזר בהתאם לנוסח המצורף להסכם זה בו, בין השאר, מייפה את כוח הבנק, או מורשים מטעמו לרשום הנכס על שם הלווה ו/או הממשכן וכן לרשום המשכנתא על הנכס לזכות הבנק /או לעשות כל פעולה הנחוצה באופן סביר לשם כך. על אף מתן יפוי הכח, הבנק לא יהיה חייב לעשות כל פעולה לפיו. הלווה, הערבים והממשכן פוטרים את הבנק מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כל שהיא על פי יפוי הכח או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון ובלבד שהבנק לא יהא פטור מאחריות במקרה בו נהג ברשלנות.

#### ה. פטור ממס על מקרקעין

היה הלווה ו/או הממשכן זכאי לפטור ממס שבח מקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963, או לפי כל דין שיבוא במקומו, או לפטור מכל מס או היטל אחר החל או שיחול על מכירת הנכס, מתחייב בזה הלווה ו/או הממשכן לחתום לפי דרישת הבנק על כל בקשה, תצהיר וטופס כנדרש על פי הדין על מנת שמכירת הנכס תהיה פטורה ממס. הלווה ו/או הממשכן מייפה בזאת את כוחם של הבנק ושל כונס הנכסים לחתום בשמו ובמקומו על כל בקשה, תצהיר או מסמך אחר כאמור.

#### 13. בטחונות נוספים

הלווה מתחייב להמציא לבנק בטחונות נוספים בנוסף לשעבוד הנכס נשוא ההלוואה, לפרעון כל סכום שגיע לבנק על פי הסכם זה, ערבים להנחת דעת הבנק, ושיעבוד נכסים נוספים כפי שיקבעו על-ידי הבנק, כמפורט בנספח להסכם ההלוואה.

#### 14. ביטוח הנכס / ביטוח חיים

##### א. ביטוח הנכס

(1) הלווה ו/או הממשכן משעבד בזה לזכות הבנק את כספי הביטוח שהוא יהיה זכאי להם בהתאם לסעיף זה.

(2) הלווה ו/או הממשכן ימסור לבנק לא יאוחר מאשר במועד מתן ההלוואה, העתק מפוליסת הביטוח לפיה ביטח הנכס, בביטוח נכס ונגד כל סיכון אחר שהבנק דרש, אצל אותה חברת ביטוח, באותו סכום ובאותם תנאים שהבנק הסכים להם, והכל בכפוף לדין ובהתאם להוראות בנק ישראל.

הפוליסה תכיל בין היתר "סעיף שעבוד" לזכות הבנק וכן סעיף הידוע בתור "סעיף הודעת ביטול ביטוח של 30 יום מראש".

(3) הלווה ו/או הממשכן מצהיר בזה, כי, בכפוף לאמור להלן, פרט לביטוח לפי הפוליסה דלעיל, הנכס אינו מבוטח, בין במישרין ובין בעקיפין, והוא מתחייב בזה שלא לבטוח בביטוח כפל.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הלווה ו/או הממשכן לבטח את הנכס בשכבת ביטוח נוספת מעבר לשכבת הביטוח שנעשה לפי ס"ק 2 לעיל (להלן: "פוליסת הביטוח הנוספת"), ובלבד שזכויותיו של הבנק על פי הביטוח שנעשה לפי ס"ק 2 לעיל לא תיפגענה.

הלווה מתחייב להעביר לבדיקת הבנק מראש כל פוליסת ביטוח נוספת כאמור.

(4) הלווה ו/או הממשכן מתחייב בזה להתמיד בביטוח הנכס כאמור לעיל, כל זמן שהיה מגיעים לבנק סכומים כלשהם

לסילוק ההלוואה, לשלם את הפרמיות במועד ולמסור לבנק לפי דרישתו הראשונה, תעודות הביטוח ואסמכתאות בכתב לביצוע תשלומי הביטוח.

(5) אם לא מסר הלווה ו/או הממשכן לבנק עד למועד מתן ההלוואה פוליסת ביטוח לשביעות רצונו, או אם תוך תקופת הסכם זה יתברר לבנק שהנכס אינו מבוטח כמותנה בסעיף זה, או אם הומצאה פוליסת ביטוח נכס שאינה עונה על דרישות הבנק ו/או אם מסיבה כלשהי, לא שילם הלווה ו/או הממשכן את תשלומי הביטוח כנדרש, ו/או לא המציא פוליסה עדכנית עד למועד פקיעת הביטוח, יהיה רשאי הבנק, אך לא חייב, ולאחר שישלח ללווה הודעה כאמור בסעיף 21 להסכם זה, לבצע ו/או להמשיך הביטוח באמצעות "הבינלאומי-סוכנות לביטוח (2005) בע"מ" ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח ו/או חברת ביטוח ו/או כל גוף מוסמך אחר שימצא לנכון (להלן: "חברת הביטוח"), עבור הלווה ו/או הממשכן ועל חשבוננו של הלווה וכן לחייב את חשבון ההלוואה בפרמיות הביטוח וכל שאר התשלומים וההוצאות ששילם בגין הביטוח.

החליט הבנק לפעול כאמור לעיל, ישלח הבנק הודעה ללווה שתכלול פרטים על תנאי הביטוח, לרבות היות הביטוח חסר, על כל המשתמע מכך.

הלווה מתחייב להחזיר לבנק מייד על-פי דרישתו הראשונה של הבנק, את כל הסכומים הנ"ל בצירוף ריבית חוקית והפרשי הצמדה מיום שהוצאו על-ידי הבנק ועד להחזרתם המלאה בפועל על ידי הלווה.

הבנק יהיה רשאי לבטל הביטוח לאחר שביצעו ו/או המשיכו כאמור לעיל, לפי שיקול דעתו הבלעדי, תוך מתן הודעה מראש ללווה.

הלווה ו/או הממשכן פטור בזה את הבנק מראש מכל אחריות אם חברת הביטוח לא תשלם בעד נזק כל שהוא או חלקו, מכל סיבה שהיא.

(6) (1) הבנק יהיה רשאי אם יראה צורך בכך, בכל דרך שתראה לו מזמן לזמן, לשנות או לדרוש מהלווה ו/או מהממשכן שישינה את סכום הביטוח כאמור לעיל, וכל הוצאה הכרוכה בכך תחול על הלווה.

(2) החליט הבנק לשנות את סכום הביטוח כאמור לעיל, יודיע על כך ללווה בכתב. אם הלווה לא יתנגד להחלטת הבנק כאמור לעיל תוך 14 יום על ידי משלוח הודעה לבנק בכתב, יהיה רשאי הבנק לשנות את סכום הביטוח כפי שהחליט.

(7) הלווה ו/או הממשכן מתחייב להודיע לבנק ולחברת הביטוח מיד על כל נזק בנכס העשוי לזכותו בכספי ביטוח, בין אם הביטוח נעשה על-ידי הלווה ו/או הממשכן או על-ידי הבנק. הבנק יהיה רשאי לתבוע מחברת הביטוח את מימוש הזכות לכספי הביטוח בהתאם לאמור בסעיפים 9, 20 ו-22 לחוק המשכון, התשכ"ז - 1967 ו/או כל דין אחר שיבוא להחליפו או לתקנו.

(8) שום הליך משפטי או מעין משפטי בענין הביטוח, בין חברת הביטוח לבין הבנק ו/או לבין הלווה ו/או הממשכן לא יפגע בזכות הבנק לדרוש מהלווה את סילוק ההלוואה לפי תנאי הסכם זה.

(9) הוראות סעיף זה חלות בשניוניים המחוייבים גם על ביטוח לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, או כל חוק אחר שיבוא במקומו או נוסף אליו.

(10) בנוסף לאמור לעיל מובהר כי בהלוואות לדירור יחול גם האמור להלן:

א) מובהר כי באפשרות הלווה ו/או הממשכן לבטח את הנכס (לא כולל ערך הקרקע) באמצעות "הבינלאומי-סוכנות לביטוח (2005) בע"מ" (סוכנות ביטוח בבעלות הבנק).

למען הסר ספק מובהר כי הלווה ו/או הממשכן רשאי לחילופין לבטח את הנכס שלא באמצעות "הבינלאומי - סוכנות לביטוח (2005) בע"מ" בהתאם לקבוע בסעיף קטן 2 לעיל.

ב) באפשרות הלווה ו/או הממשכן לבטח את הנכס לפי אחת מהחלופות הבאות:

(1) ביטוח לפי ערך הנכס (לא כולל ערך קרקע).

(2) ביטוח ע"פ יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס ובתוספת עד 20% מהיתרה שהתקבלה. במקרה זה עלול להיווצר מצב של ביטוח חסר (תת ביטוח), ובמקרה של נזק, הלווה ו/או הממשכן יהיה מכוסה באופן חלקי בלבד (כיחס שבין סכום הביטוח לבין ערך המבנה).

ג) בהלוואות שסכומן או יתרתן אינה עולה על סך של 30,000 ש"ח לא קיימת חובה לבצע ביטוח, וניתן לבטל ביטוח קיים, אם קיים כזה, בכל עת.

#### ב. ביטוח חיים

(1) כבטוחה נוספת להלוואות מתחייב הלווה לבטח את עצמו בביטוח חיים הידוע כ"ביטוח חיים ריזיקו - לווים" (להלן: "ביטוח חיים") בתנאים המקובלים על הבנק, לשעבד לטובת הבנק את פוליסת הביטוח כאשר הבנק יופיע בה כמוטב הבלתי חוזר לסכום הביטוח בעת הפטירה.

(2) הלווה רשאי בהסכמת הבנק ובהסכמת חברת הביטוח לבטח בביטוח חיים גם את חיי הערבים להלוואה על פי התנאים המקובלים על הבנק.

(3) באפשרות הלווה לבקש להצטרף לביטוח חיים באמצעות "הבינלאומי-סוכנות לביטוח (2005) בע"מ" (סוכנות ביטוח בבעלות הבנק). לחילופין, הלווה רשאי לבטח את חייו ו/או את חיי הערבים בביטוח חיים, בכל חברת ביטוח כפי שימצא לנכון, על מלוא סכום ההלוואה בצרוף הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי ההלוואה ובתנאי שימציא לבנק לא יאוחר מאשר במועד מתן ההלוואה פוליסת ביטוח הכוללת סעיף שיעבוד לטובת הבנק וסעיף הודעת ביטול 30 יום מראש ובתנאי שהבנק יהיה המוטב הבלתי חוזר על פי הפוליסה, כך שבמקרה של פטירת הלווה או הערבים (אם בוטחו) דמי הביטוח ישולמו לבנק תחילה לסילוק מלוא היתרה המעודכנת לסילוק, כפי שמופיעה בספרי הבנק.

(4) א) הלווה מתחייב לשלם את פרמיית הביטוח בגין הביטוח הן עבור עצמו והן עבור הערבים (אם בוטחו) כל עוד לא סולקה ההלוואה, או כל עוד לא בוטל הביטוח על פי תנאי הביטוח כפי שנקבעו על ידי חברת הביטוח בפוליסת הביטוח.

ב) אם הומצאה פוליסת ביטוח שאינה עונה על דרישות הבנק ו/או אם מסיבה כלשהי, לא שילם הלווה את תשלומי הביטוח כנדרש, יהיה רשאי הבנק, אך לא חייב, ולאחר שישלח ללווה הודעה כאמור בסעיף 21 להסכם זה, להמשיך את הביטוח עבור הלווה ועל חשבונן של הלווה, וכן לחייב את חשבון ההלוואה בפרמיית הביטוח וכל שאר התשלומים וההוצאות ששילם בגין הביטוח.

החליט הבנק לפעול כאמור לעיל, ישלח הבנק הודעה ללווה שתכלול פרטים על תנאי הביטוח.

הלווה מתחייב להחזיר לבנק מייד על-פי דרישתו הראשונה של הבנק, את כל הסכומים הנ"ל בצירוף ריבית חוקית והפרשי הצמדה מיום שהוצאו על-ידי הבנק ועד להחזרתם המלאה בפועל על ידי הלווה.

הבנק יהיה רשאי לבטל הביטוח לאחר שביצעו ו/או המשיכו כאמור לעיל, לפי שיקול דעתו הבלעדני, תוך מתן הודעה מראש ללווה.

5) 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 שאי התשלום ינבע מרשלנות הבנק.

6) בהלוואות לדיור שסכומן או יתרתן אינם עולים על סך של 30,000 ש"ח לא קיימת חובה לבצע ביטוח חיים, וניתן לבטל ביטוח חיים קיים, אם קיים כזה, בכל עת.

ג. ידוע ללווה ו/או לממשכן והוא מאשר כי הבנק לא משמש כסוכן ביטוח ברכישת פוליסת ביטוח כלשהי, לרבות באמצעות "בינלאומי-סוכנות לביטוח (2005) בע"מ", וכי התקשרותו של הלווה ו/או הממשכן לקבלת ביטוח היא עם המבטח ועם סוכן הביטוח עימם בחר הלווה ו/או הממשכן להתקשר ועימם בלבד.

#### 15. ערבות\*

מובהר בזאת כי חבותם של הערבים בהתאם להוראות הסכם זה רחבה יותר מהיקף החבות הרגילה של ערב על פי חוק הערבות, התשכ"ז-1967.

א. הלווה מתחייב להמציא לבנק ערבים להנחת דעתו של הבנק, אשר יערבו כלפי הבנק למילויין המלא והמדוייק של התחייבויות הלווה לפי הסכם זה.

ב. 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.

הערבים מתחייבים בזה לשלם לבנק מייד על פי דרישתו הראשונה את סכום ההלוואה ואת יתר הסכומים המגיעים לבנק על-פי הסכם זה, כפי שיצוין על-ידי הבנק בדרישתו, וזאת מבלי שהבנק יצטרך לממש בטוחה כל שהיא שהוא קיבל ו/או יקבל מהלווה ו/או מהממשכן.

ג. הערבים מסכימים כי ערבותם תישאר בתוקפה עד לפירעון המלא של ההלוואה ויתר הסכומים כנזכר לעיל.

כן מסכימים הערבים כי תוקף ערבותם לא ייפגע ולא ייגרע גם אם הבנק ייתן ללווה או למי מהערבים ארכות או הנחות או יסכים להחליף או לשחרר אחד הלווים או יותר או אחד הערבים או יותר או בטחונות שניתנו ו/או יינתנו על-ידי הלווה ו/או הממשכן או כל חלק מהם לרבות הבטחונות כאמור בסעיף 13 או כל חלק מהם ולמעט הנכס כהגדרתו בסעיף 2 לעיל, או יסכים לשינויים יסודיים בתנאי ההסכם, או יתפשר עם הלווה או מי מהערבים.

ערבותם של הערבים תמשיך לחול על ההסכם גם אם ישונה או יתוקן כאמור או יועבר לאחר. הערבות תישאר בתוקפה ללא כל קשר למידת מלוי או אי מלוי התחייבויות הלווה ו/או הממשכן, ולא תעמוד לערבים כל טענה שעשויה להיות ללווה כלפי הבנק. הערבות תישאר 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.

ד. הערבות אינה תלויה בכך שלבנק תהיה בטוחה כל שהיא מהלווה ו/או מהממשכן, אף אם הלווה ו/או הממשכן התחייב לתת אותה בהסכם זה. הערבות לא תיפגע ולא תיגרע מכל בטוחה אחרת שיש או שתהיה לבנק. כל ויתור, ארכה או הזנחה בקבלת או אי קבלת בטוחה כל שהיא, ערבות כל שהיא והביטחונות כאמור בסעיף 13 ו/או פקיעתם מכל סיבה שהיא, לא יפגעו ולא יגרעו מהערבות ולא יחשבו כפגיעה בזכות

הערבים, גם אם יגרם להם נזק עקב זאת למעט אם נגרמו כתוצאה מרשלנות הבנק, שאז יהיו הערבים פטורים ממילוי ערבותם אך ורק כדי סכום הנזק שנגרם להם עקב פקיעת או גריעת הבטוחה. אם הבנק יקבל בטוחה כל שהיא, תמשיך הערבות לחול גם אם תפקע הבטוחה או כל חלק ממנה מכל סיבה שהיא, לרבות אם תפקע באשמת הבנק ו/או אם ייגרם לערבים או מי מהם נזק כל שהוא עקב זאת ולמעט במקרה בו הבטוחה או כל חלק ממנה פקעה כתוצאה מרשלנות הבנק, שאז יהיו הערבים פטורים ממילוי ערבותם אך ורק כדי סכום הנזק שנגרם להם עקב פקיעת או גריעת הבטוחה. אם תתיישן זכות התביעה נגד הלווה מסיבה כל שהיא לא תתיישן עקב זאת התביעה נגד הערבים. הערבות של כל אחד מהערבים אינה תלויה בכך שלבנק תהיה ערבות של ערב נוסף לרבות הערבים כאמור בהסכם זה.

הערבים מסכימים כי הבנק יהיה רשאי לשחרר לפי שיקול דעתו הבלעדי כל אחד מהערבים מהתחייבותיהם ו/או מערבותם או כל חלק מהם בכל זמן שהוא מבלי שהדבר יפגע או יגרע מהתחייבותיהם ומערבותם להלוואה.

בהסכם זה המונחים לווה ו/או ממשכן ו/או ערבים יתפרשו ככוללים את ומתייחסים אל הלווה ו/או הממשכן ו/או הערבים, או מי מהם לרבות יורשיהם, מבצעי צוואה ומנהלי העזבון של הלווה ו/או הממשכן ו/או הערבים וכל הבאים מכח או במקום מי מהם.

ה. ערבות "ערב יחיד": על ערבותו של "ערב יחיד" כהגדרתו בחוק הערבות (תיקון) התשנ"ב 1992 וכהגדרתו בחוק הערבות (תיקון מס' 2) התשנ"ח 1997 יחולו כל ההוראות שנקבעו בתיקונים לחוק הערבות. לשם מניעת ספקות לגבי ערב שאינו "ערב יחיד" כהגדרתו בתיקון לחוק הערבות, יחולו כל תנאי הערבות במלואם כאמור בפסקאות א'-ד' לעיל.

ו. ערבות של "ערב מוגן": על ערבותו של "ערב מוגן" כהגדרתו בחוק הערבות (תיקון מס' 2), התשנ"ח - 1997 (להלן "החוק") יחולו כל ההוראות שנקבעו לגבי "ערב מוגן" בחוק. לשם מניעת ספקות לגבי ערב שאינו "ערב מוגן" כהגדרתו בחוק יחולו כל תנאי הערבות במלואם כאמור בפסקאות א' - ד' לעיל.

## 16. ריבית פיגורים וברירת הצמדה

אם הלווה ו/או הערבים לא יפרעו לבנק תשלום חודשי כלשהו במועד פרעונו ו/או תשלום אחר כלשהו בהתאם לתנאי הסכם זה ו/או תשלום יתרת כל הלוואה לרבות הריבית עליה, הפרשי ההצמדה וכל יתר התשלומים שיגיעו לבנק, במקרה והבנק יעמיד את הלוואה לפרעון מיידי בהתאם לסעיף 17 להסכם זה ו/או יממש את הבטחונות שניתנו או שינתנו לו לפי הסכם זה (להלן: "**סכום הפיגור**") יהיו הלווה ו/או הערבים חייבים לשלם לבנק ריבית פיגורים בגין סכום הפיגור, החל מיום תחילת הפיגור או מיום שבו הועמדה הלוואה לפרעון מיידי בהתאם לסעיף 17 להסכם או מיום מימוש הבטחונות ועד יום פרעון סכום הפיגור (להלן: "**תקופת הפיגור**") ללא כל צורך בהודעה מוקדמת ללווה ו/או לערבים הבנק יהיה רשאי לחשב את הריבית כאמור להלן ולפעול כנגד הלווה ו/או הערבים לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק:

א. לגבי הלוואה ששיעור ריבית הפיגורים המרבי בהלוואות מסוגה נקבע על פי חוק, ישא סכום הפיגור בתקופת הפיגור ריבית שלא תעלה על השיעור החוקי המרבי שיהיה קיים בתקופת הפיגור. היתה הלוואה כנ"ל הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן או צמודה למטבע חוץ כלשהו, ישא סכום הפיגור בתקופת הפיגור, בנוסף לריבית האמורה, גם הפרשי הצמדה ו/או הפרשי שער, לפי העניין, בכפוף לכל דין.

ב. לגבי הלוואה שלא נקבע לה שיעור ריבית מרבי על פי חוק, ישא סכום הפיגור בתקופת הפיגור, ריבית מירבית, בשיעור

הגבוה ביותר שיהיה נהוג בבנק מעת לעת על יתרות חובה בחשבונות עו"ש במטבעי ישראל, שלא סולקו לבנק במועדן.

ג. כל ריבית כאמור לעיל שתחושב במשך החודש תתווסף לסכום הפיגור ותישא אף היא ריבית כאמור לעיל וחשובן הלווה ו/או הערבים יחויבו בהתאם.

ד. הצהרות הבנק בדבר שיעור הריבית המירבי כאמור לעיל יהיו ראיות קבילות להוכחת אמיתות תוכנן.

## 17. העמדת הלוואה לפרעון מיידי

א. בכל אחד מהמקרים הבאים יהיה הבנק רשאי להעמיד לפירעון מיידי את הלוואה, לרבות יתרתה הבלתי מסולקת אף אם טרם הגיע מועד פרעונה, הריבית שהצטברה עליה עד למועד ההעמדה לפירעון מיידי, הפרשי הצמדה וכל יתר הסכומים שיגיעו לבנק על פי הסכם זה, והבנק יוכל לממש מיידי את הביטחונות המשמשים בידי הבנק להבטחת הלוואה, לרבות הנכס, או כל חלק מהם (להלן: "**הביטחונות**") ולנקוט בכל האמצעים הניתנים על פי החוק ו/או על פי הסכם זה:

1. אם הלווה ישתמש בכספי הלוואה למטרה שונה באופן מהותי מהמטרה כאמור בהסכם זה ו/או בנספחיו.

2. אם הלווה לא ישלם בתוך 30 יום מהמועד בו נדרש בכתב לשלם תשלומים מצטברים שסכומם, בתוספת ריבית הפיגורים, עולה על 5% מסכום הלוואה; או אם הלווה יפגר בתשלום של יותר משני תשלומים, ובלבד שחלפו לפחות 90 יום מהמועד בו אמור היה להיות משולם התשלום הראשון מבין התשלומים שבפיגור.

3. אם הלווה ו/או הממשכן יפר הפרה יסודית של תנאי כל שהוא מההסכמים, כהגדרתם בסעיף 12(ד)(2) לעיל ו/או מכל הסכם ו/או מסמך אשר על-פיו רכש הלווה ו/או הממשכן זכויות בנכס (ההסכמים ו/או ההסכם ו/או המסמך האמורים יקראו להלן בסעיף זה "**ההסכם**"), וההפרה יש בה כדי לזכות את הצד השני לבטל את ההסכם ו/או אם הלווה ו/או הממשכן יפר הפרה יסודית של כל תנאי מתנאי תוכניות הסיוע של הממשלה המזכה את הבנק להעמיד את הלוואה שניתנה במסגרת תוכנית הסיוע לפירעון מיידי. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד העומד לבנק כנגד הלווה על פי דין.

4. אם הלווה יחסל את עסקיו, אם עסקו יתפרק או יפורק, או ילך לעולמו חו"ח, או תוגש נגדו בקשה לפשיטת-רגל, או אם יגישו נגדו ו/או נגד הביטחונות בקשה למינוי כונס נכסים ו/או נאמן ו/או מנהל עסקים ו/או מפרק או ימונה עליו או נגד הביטחונות כונס נכסים ו/או מפרק ו/או נאמן ו/או מנהל עסקים, או אם הלווה יגיע להסדר פשרה עם כלל נושיו או עם סוג מסוים של נושיו, או אם יתבקש ו/או יוצא צו הקפאת הליכים נגדו ו/או יפתחו הליכי שיקום על ידו.

5. אם יוטל עיקול כלשהו, לרבות עיקול זמני או אחר על הביטחונות, או תעשה פעולת הוצאה לפועל כל שהיא לגבי הביטחונות, והעיקולים או פעולת ההוצאה לפועל כאמור לא ייסרו תוך 30 יום מיום הטלתם.

6. אם הלווה ו/או הממשכן ישעבד את הביטחונות מבלי לקבל הסכמת הבנק על כך בכתב ומראש. מובהר בזאת, כי הבנק לא יסרב סירוב בלתי סביר לשעבוד הנכס בדרגה שניה לטובת גורם אחר.

7. אם הלווה ו/או הממשכן לא ימציא לבנק באופן ובמועדים הקבועים בהסכם זה את כל המסמכים הדרושים לביצוע הסכם זה, לרבות המצאת שטר משכנתא מאושר על ידי רשם המקרקעין, ו/או התחייבות לרישום משכנתא מהבעלים של הנכס ו/או כתב ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974. בכל מקרה בו ימציא הלווה ו/או הממשכן לבנק



## 20. זקיפת תשלומים

מסמכים בנוסח שאינו תואם את התחייבותיו על פי הסכם זה, יאפשר הבנק ללווה ו/או לממשכן לתקן את נוסחם תוך 15 ימים.

8. אם הלווה ו/או הממשכן הינו חוכר או שוכר הנכס - ויפר את חוזה השכירות או החכירה הפרה יסודית, אשר הינה עילה לביטול חוזה השכירות ו/או חוזה החכירה.

9. אם הלווה יפר הפרה יסודית תנאי כל שהוא מתנאי הסכם ההלוואה, כאשר תוצאה מסתברת של ההפרה היא שלבנק עלול להיגרם נזק חמור אם לא יעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי.

10. אם הגוף שבהכוננו ניתנה ההלוואה ידרוש את פרעון ההלוואה בפרעון מיידי.

11. אם הלווה עזב או עומד לעזוב את הארץ, לצמיתות או לתקופה ארוכה.

12. אם אחד או יותר מהמקרים המנויים בסעיפים (4), (5), (6), ו- (11) לעיל יחולו לגבי ערב כלשהו ו/או ילך לעולמו חו"ח ערב- כלשהו, אלא אם כן יומצא לבנק מייד עם דרישתו הראשונה ערב אחר להנחת דעתו הבלעדית של הבנק במקום אותו ערב.

ב. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על העמדה לפירעון מיידי של הלוואה המובטחת באמצעות משכנתה על דירת מגורים המשמשת למגורים של הלווה ו/או הממשכן או על מימוש משכון על זכויות לגבי דירת מגורים כאמור, יחולו הוראות סעיף 1ב81 לחוק ההוצאה לפועל.

ג. על אף האמור לעיל, הבנק לא יעמיד הלוואה לפירעון מיידי אלא אם כן שלח ללווה התראה בכתב 10 ימים מראש על כוונתו לעשות כן, למעט במקרים מיוחדים אשר בנסיבותיהם קיים צורך לפעול ללא דיחוי.

ד. הלווה והערבים מתחייבים להודיע לבנק מייד עם היוודע להם על חלותו של כל מקרה ו/או פעולה מהמנויים בסעיפים 17 ס"ק א. (1) - (12) לעיל.

17א. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הבנק יהא רשאי, בכל אחד מן המקרים המפורטים בסעיף 17, ס"ק א (1) - (12) לעיל, להפחית או לבטל את אותו חלק מסכום ההלוואה שאושר ללווה, וטרם נוצל על ידו (להלן: "מסגרת ההלוואה הלא מנוצלת"). במקרה כזה הוראות הסכם זה ימשיכו לחול על אותו חלק מסכום ההלוואה (בצירוף ריבית שהצטברה עד לאותו מועד, הפרשי הצמדה וכל יתר הסכומים המגיעים לבנק על-פי הסכם זה), אשר הועמד ללווה עד למועד הפחתת או ביטול מסגרת ההלוואה הלא מנוצלת כאמור.

הבנק לא יפחית או יבטל את מסגרת ההלוואה הלא מנוצלת אלא אם כן שלח ללווה התראה בכתב 10 ימים מראש על כוונתו לעשות כן, למעט במקרים מיוחדים אשר בנסיבותיהם קיים צורך לפעול ללא דיחוי.

## 18. כינוס נכסים

כל כונס נכסים ו/או מנהל עסקים ו/או מפרק ו/או נאמן שימונה על פי בקשת הבנק, כאמור לעיל, יהיה רשאי, בין השאר, ובכפוף לאישור בית המשפט, לשכת הוצאה לפועל או כל ערכאה מוסמכת אחרת:

א. לקבל לרשותו את הנכס.

ב. לנהל או להשתתף בהנהלת עסקי הלווה.

ג. למכור או להסכים למכור את הנכס או כל חלק ממנו ולהעבירו בכל אופן אחר לפי התנאים שימצאו לנכון.

## 19. ספרי הבנק וחשבוניותיו

ספרי הבנק וחשבוניותיו יהוו ראיות קבילות להוכחת אמיתות תוכנו.

א. בוטל.

ב. כל סכום שישולם לבנק על-ידי הלווה ו/או יתקבל על ידי הבנק בכל דרך שהיא יזקף על-ידי הבנק לפי הסדר כדלהלן:

(1) ראשית על חשבון ריבית פיגורים.

(2) שנית על חשבון ההוצאות שיהיו לבנק עקב מתן ההלוואה, רישום הבטחות, מימוש בטחות, מס בולים, אגרות בתי משפט והוצאה לפועל, שכ"ט עורך-הדין, מני כונס נכסים ו/או מפרקים ו/או נאמנים ושכרם וכל יתר התשלומים שיגיעו לבנק פרט לאמור בסעיפים (3)-(8) להלן.

(3) שלישיית על חשבון תשלומים נלווים.

(4) רביעית על חשבון עמלות פרעון מוקדם.

(5) חמישית על חשבון הפרשי הצמדה על הריבית.

(6) שישיית על חשבון הריבית.

(7) שביעית על חשבון הפרשי הצמדה על קרן ההלוואה.

(8) שמינית על חשבון קרן ההלוואה.

ג. הלווה יהיה רשאי להסמיך כל צד שלישי לתת פרעון תשלומים בשמו לבנק. הבנק יהיה רשאי לקבל פרעון תשלומים ע"ח ההלוואה (בשלמות או בחלקים) מצד שלישי כל שהוא, והלווה מסכים כי פרעון כנ"ל יחשב כאילו נעשה על ידו.

## 21. תשלומים במקום הלווה

לא שילם הלווה ו/או הממשכן איזה מהתשלומים החלים עליו, אשר אי תשלומם עלול להסב נזק מהותי לבנק, רשאי הבנק, אך לא חייב, לשלמו במקומו על חשבונו של הלווה ו/או הממשכן ובלבד שנתן ללווה הודעה בת 15 ימים מראש על כוונתו לעשות כן, למעט במקרים של דחיפות מיוחדת במועד ביצוע התשלום, בהם אי ביצוע באופן מיידי עלול לגרום נזק מהותי לבנק. הלווה מתחייב להחזיר את התשלום לבנק מייד לפי דרישתו הראשונה של הבנק, בצירוף ריבית חוקית והפרשי הצמדה, מיום ששולם על ידי הבנק ועד לפירעונו המלא על-ידי הלווה.

## 22. העברת זכויות

הלווה, הממשכן והערבים מסכימים בזה כי הבנק רשאי, בכפוף להוראות כל דין, להעביר בכל עת את זכויותיו על פי הסכם זה, או כל חלק מהן לרבות זכויותיו במשכנתאות, בשעבודים ובערבויות או בכל חלק מהם או להקנות זכויותיו במלואן או בחלקן לצד שלישי, מבלי לקבל הסכמה נוספת של הלווה ו/או הממשכן ו/או של הערבים. כמו-כן, יוכל גם הנעבר, בכפוף להוראות כל דין, להעביר את כל הזכויות שיועברו לו על-פי הסכם זה או כל חלק מהן.

## 23. הוצאות

כל ההוצאות הכרוכות במימוש הביטחות שניתנו ו/או יינתנו להבטחת ההלוואה ובהוצאתם לפועל, לרבות תזכורות והתראות על פיגורים, החזרי הוראות קבע, מכתבים, שמאות נכסים, הודעות ואישורים שונים, שכ"ט עו"ד, אגרות בתי משפט והוצאה לפועל, מינוי כונס נכסים ו/או מנהלים ו/או מפרקים ושכרם, הוצאות איתור כתובת הלווה ו/או הממשכן ו/או הערבים וכל הוצאה סבירה אחרת הכרוכה במימוש הביטחות ובהוצאתם לפועל, שהבנק לא יכול היה להימנע מהן באמצעים סבירים, יחולו על הלווה וישלמו על ידו. כל הביטחות שניתנו ו/או יינתנו על-פי הסכם זה ישמשו גם להבטחת כל הסכומים הנ"ל.

## 24. שמירת זכויות

א. לא השתמש מי מהצדדים במקרה מסוים בזכויותיו לפי הסכם זה, לא יראו בכך ויתור מצדו על זכויותיו אלו לא לגבי המקרה המסוים ולא לגבי מקרים שיקרו לאחר מכן.

ב. כל ויתור או פשרה, לרבות לעניין מועדי התשלום, לא יהיו ברי תוקף אלא אם יינתנו בכתב.

## 25. פירוש מונחים

בהסכם זה: המונח "לווה", "לווים" ו/או "ממשכן" "ממשכנים" ו/או "ערב" "ערבים", פירושו אדם אחד, או יותר מאחד, או תאגיד, הכל כפי שמסתבר מתוך חתימות הלווה ו/או הממשכן ו/או הערבים על הסכם זה. כל אחד מן החותמים על הסכם זה, אם יש יותר מחותם אחד, אחראים כולם ביחד וכל אחד לחוד לביצוע כל אחת מן ההתחייבויות וההוראות הכלולות בהסכם זה, ולקיום כל תנאי מן התנאים הכלולים בו.

לשון מין זכר כוללת לשון מין נקבה ולהיפך, לשון יחיד כוללת לשון רבים ולהיפך.

## 26. פשיטת רגל

הלווה, הממשכן והערבים מצהירים כי לא הוכרזו כפושטי רגל ואין כל הליך של פשיטת רגל ו/או פירוק ו/או כינוס נכסים תלוי ועומד נגדם.

## 27. בוטל

## 28. ביטול ההסכם

הלווה, הממשכן והערבים מסכימים בזה כי אם הלווה לא יקבל את ההלוואה תוך 30 יום מיום חתימתו על ההסכם, רשאי יהיה הבנק לבטל ההסכם, והלווה ו/או הערבים יפצו את הבנק על כל הוצאות שהיו או יהיו לבנק בגין חתימת הסכם זה לרבות דמי ביול, שכ"ט ע"ד, דמי שמאות, ובלבד שאי קבלת ההלוואה כאמור לא נגרמה על ידי הבנק.

הבנק יודיע ללווה בהודעה בכתב על ביטול ההסכם.

## 29. חתימה על מסמכים

הלווה ו/או הממשכן מתחייב לחתום לפי דרישת הבנק על כל המסמכים שיהיו דרושים לפי דעתו של הבנק מדי פעם כדי לתת תוקף לכל הוראה מהוראות הסכם זה ו/או יפוי הכח כאמור לעיל.

## 30. תנאים מיוחדים להלוואה לשכירת דירה בדמי-מפתח

אם ההלוואה מיועדת לשכירת דירה בדמי-מפתח יחולו השינויים הבאים בהסכם זה:

א. מקום שמדובר על רכישת הנכס יראוהו כאילו מדובר בשכירות ובזכויות שכירות.

ב. הלווה מאשר בזה כי רכש הנכס בדמי-מפתח מכל הבעלים של הנכס.

ג. במתן הלוואה לרכישת דירה בדמי-מפתח הדירה לא תשועבד לבנק כבטחון לפרעון ההלוואה אלא אם יוחלט ע"י הבנק לנהוג אחרת.

## 31. מקום השיפוט

א. מקום השיפוט הייחודי לצרכי הסכם זה, נקבע בבית המשפט המוסמך באחת מהערים ירושלים, תל-אביב-יפו, חיפה, באר שבע או נצרת, הקרוב ביותר למקום בו שוכן סניף הבנק שבו נחתם ההסכם.

ב. אם הנכס נשוא ההלוואה נמצא בשטח שלא חלים עליו חוקי מדינת-ישראל מסכימים בזה הלווה, הממשכן והערבים כי בכל מקרה החוקים שיחולו לגבי הנכס או מימושו יהיו חוקי מדינת-ישראל בלבד.

## 32. שינוי בשיעור הריבית

בכפוף לאמור במסמכים שנערכו בקשר עם הלוואה בדבר שמירת שיעור הריבית להלוואה, מסכימים בזה הלווה, הממשכן והערבים מראש כי שיעור הריבית להלוואה עלול להשתנות בעת ביצוע ההלוואה או כל חלק ממנה, בהתאם למנגנון השינוי הקבוע במסמכי ההלוואה ובכפוף לכל דין.

## 33. משלוח הודעות

הודעה שתשלח לאחד מיחיד הלווה או הממשכן או אל הערבים לפי הכתובות המפורטות בהסכם זה או כתובת הנכס או כתובת אחרת שעליה יודיעו הלווה ו/או הממשכן ו/או הערבים יראו אותה כאילו נשלחה ונתקבלה על-ידם במועד בהתאם לסידורי הדואר

הרגילים, אם לא הוכח אחרת. הצהרה בכתב מאת הבנק תשמש ראייה קבילה בדבר הזמן והמשלוח של ההודעה. הלווה, הממשכן והערבים מתחייבים להודיע לבנק במכתב רשום על כל שינוי בשמותיהם, בכתובותיהם או בכל פרט הנוגע להסכם זה.

## 34. פרעון מוקדם

א. בכפיפות להוראות סעיף 13 לפקודת הבנקאות-1941, יהיה הלווה רשאי לפרוע לבנק, מזמן לזמן, תשלומים ע"ח ההלוואה בפרעון מוקדם וזאת, בתנאי שישלם לבנק, בעת הפרעון המוקדם, עמלות פרעון מוקדם כנקוב בצו הבנקאות (פרעון מוקדם של הלוואה לדיור), התשס"ב-2002, או כל צו אחר שיבוא להחליפו או לתקנו.

שעורי עמלות פרעון מוקדם ותנאיהם עשויים להשתנות בהתאם לקביעת נגיד בנק ישראל (ו/או כל רשות מוסמכת אחרת) מזמן לזמן ויחייבו את הלווה בכל עת.

ב. במקרה של תשלום ע"ח פרעון מוקדם חלקי של ההלוואה הצמודה בלבד, התשלום ישוערך ויקטין את יתרת הקרן בהתייחס לתוצאות השערות. לאחר הפרעון המוקדם הנ"ל, ימשיך הלווה לשלם לבנק את התשלומים החודשיים ללא שינוי, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה עד לסילוקה המלא של יתרת ההלוואה (להלן: "סילוק חלקי לשם קיצור תקופת ההלוואה").

הלווה יהיה רשאי לבקש בכתב מהבנק בכפוף להסכמת הבנק בכתב, כי במקום סילוק חלקי לשם קיצור תקופת ההלוואה כאמור לעיל, תשאר תקופת ההלוואה בהתאם להסכם ההלוואה והתשלומים החודשיים יוקטנו בהתייחס ליתרת הקרן לאחר תוצאות השערות הנ"ל.

## ג. עמלת פרעון מוקדם של הלוואות שלא לדיור:

אם הנכס הממושכן אינו דירת מגורים ו/או אם ההלוואה ניתנה שלא לשם רכישת דירת מגורים, זכותו של הלווה ו/או של כל אדם שזכותו עלולה להיפגע ממתן המשכון לפי כתב זה או מימושו, לפדות את המשכון על הנכסים הממושכנים על ידי פירעון הסכומים המובטחים לפני הגיע זמן הפירעון הקבוע, כפופה לתשלום עמלות פירעון מוקדם וכל תשלום אחר, כפי שיהיו נהוגים בבנק בעת הפירעון המוקדם, עד לתקרת השיעור המירבי (אם יהיה) של העמלות והתשלומים כאמור, שהבנק יהיה רשאי לגבות באותה עת, על פי הוראות כל דין ו/או בנק ישראל.

היה הבנק רשאי, על פי הוראות כל דין ו/או בנק ישראל, לגבות עמלות פירעון מוקדם ו/או כל תשלום אחר בשיעורים שונים, יגבה הבנק את השיעור הגבוה מביניהם.

בנוסף לאמור, יהיה הבנק רשאי לקבוע מועדים להודעה מוקדמת לפירעון לפני המועד ו/או כל תנאי אחר בכפוף לדין ו/או הוראות בנק ישראל.

מובהר בזאת כי סעיף 13 (ב) לחוק המשכון תשכ"ז - 1967 או כל הוראה שתבוא כתיקון או כתחליף לסעיף זה, לא יחולו על הצדדים.

ד. הוראות סעיף 34 להסכם יחולו גם במקרה והבנק יעמיד את ההלוואה לפרעון מידי מכל סיבה שהיא.

## 35. הודעה על פי חוק הגנת הפרטיות התשמ"א - 1981

א. הלווה, הממשכן והערבים קיבלו את הודעת הבנק כי הפרטים והנתונים שמסרו לבנק או כל חלק מהם יאגרו במאגרי מידע, ויוחזקו בבנק ו/או בידי חברות הנותנות שירותי עיבוד נתונים לבנק ונאמנים על הלווה, על הממשכן ועל הערבים.

ב. ידוע ללווה שחלק מאותם פרטים ונתונים, חובה עליו למסור לבנק על-פי דין ושאר הפרטים והנתונים הוא מוסר לבנק בהסכמתו המלאה.

ג. הלווה ו/או הממשכן מסכים כי הבנק יהיה רשאי בכל עת למסור מידע למשרד הבינוי והשיכון ו/או למשרד האוצר או

לכל גוף אחר הקשור במימון חלק כל שהוא מההלוואה, או בביטוח הנכס או בביטוח אחר הקשור להלוואה, לפי בקשתם, ובלבד שהעברת המידע מתחייבת על פי חוק ו/או דרושה לצורך קיום אינטרס ציבורי חיוני ו/או נחוצה לשם הגנה על אינטרס חיוני של הבנק ו/או נועדה לטובתו של הלווה ו/או הממשכן. הבנק לא ימסור מידע כאמור למטרות שיוקיות של הבנק ו/או של נמען המידע ו/או של כל גורם אחר.

### 36. תכניות סיוע ממשלתיות

בהלוואות זכאות על פי תכניות הסיוע, יגברו תנאי תכניות הסיוע הממשלתיות על האמור בהסכם זה.

37. תנאי העמדה לפרעון מידי של הלוואות מתכניות סיוע ממשלתיות אם יתברר כי קרה אחד המקרים או יותר המפורטים בסעיף 17 להסכם זה יפעל הבנק בהתאם להנחיות הממשלה כפי שייקבעו מעת לעת.

### 38. תנאים מיוחדים להלוואות הניתנות באזורי פיתוח

א. הלווה מצהיר כי ידוע לו שהבנק עושה ו/או יעשה מידי פעם בדיקות על-מנת לוודא שהוא מתגורר מגורי קבע בנכס בהתאם לתנאי ההלוואה.

הלווה מתחייב לחתום מידי פעם על הצהרות שישלח לו הבנק בקשר לאמור בסעיף זה וכן להתיר לב"כ הבנק להיכנס לנכס על-מנת לוודא את מגורי הלווה בו.

ב. הלווה מאשר כי ההלוואה ניתנה לו בתנאים וכמפורט בהסכם ההלוואה על-פי תוכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון בתנאי שתוך שנה ממועד ביצוע ההלוואה ימכור את דירתו הנוכחית הנמצאת באזור פיתוח.

ג. אם הלווה לא יעמוד בהתחייבותו כאמור לעיל, תישא ההלוואה ריבית קונטוקורנטית בשיעור כפי שיקבע ע"י משרד האוצר/משרד הבינוי והשיכון ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 6 בהסכם ההלוואה, החל ממועד ביצועה ועד פרעונה ותפרע על-ידו מייד לאחר קבלת ההודעה על-כך מהבנק. ההלוואה תישא ריבית כפי שיקבע על-ידי משרד האוצר או משרד הבינוי והשיכון.

ד. אם הלווה קיבל הלוואה במסגרת תוכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון באזור פיתוח, אזי הוא מתחייב להתגורר בקביעות וברציפות בנכס ברוב ימות השנה בכל תקופת ההלוואה. אם לא יעשה כן, תהפוך ההלוואה להלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 6 בהסכם ההלוואה החל ממועד קבלתה ועד פרעונה ותפרע על-ידו מייד לאחר קבלת הודעה על-כך מהבנק. ההלוואה תישא ריבית בשיעור כפי שיקבע על-ידי משרד האוצר או משרד הבינוי והשיכון.

### 39. תנאים מיוחדים להלוואות במסגרת "בנה-ביתך"

הבנק יעמיד את סכום ההלוואה לרשות הלווה, בשלמות או בחלקים, לפי ראות עיניו ובהתאם להתקדמות הבניה בנכס על-פי הנחיות משרד האוצר ו/או משרד הבינוי והשיכון. עם מתן כל חלק וחלק על-חשבון ההלוואה כנ"ל ישלח הבנק ללווה הודעה מתאימה. מותנה בזה כי חרף כל דבר אחר האמור לעיל בהסכם זה, עלולים תנאי ההלוואה והריבית עליה להשתנות לגבי כל חלק וחלק מחלקי ההלוואה אשר טרם ניתנו ללווה בפועל, וזאת בהתאם להוראות שיקבל הבנק, מזמן לזמן, מאת משרד האוצר ו/או משרד הבינוי והשיכון.

### 40. תנאי מענק מותנה

הלווה מאשר בזה ומסכים כי ידוע לו כי תנאי המענק המותנה הניתנים לו הינם בהתאם לתנאים כפי שנקבעו ע"י האוצר - החשב הכללי או משרד הבינוי והשיכון (להלן: "הממשלה") וכי בכל סתירה בין האמור להלן לבין תנאי הממשלה יקבעו תנאי הממשלה:

א. המענק המותנה יתפוך באופן הדרגתי למענק מוחלט לאורך תקופה של 15 (חמש עשרה) שנה כאשר בתום כל שנה יופחת החלק ה-15 מגובה המענק המותנה המקורי.

ב. במקרה של מכירת הדירה נשוא ההלוואה ללא גרירת המשכנתא בגין המענק המותנה לדירה אחרת, על-פי כללי הגרירה הנקבעים ע"י הממשלה, הלווה יהיה חייב להחזיר את המענק המותנה.

ג. במקרה של החזרת המענק המותנה כאמור לעיל, יוחזר חלק המענק המותנה שעדיין לא הפך למענק מוחלט בצרוף ריבית קונטוקורנטית בשיעור של 2 אחוזים לשנה, החל מיום מתן המענק המותנה. המענק המותנה והריבית צמודים במלואם למדד המחירים לצרכן, המענק המותנה בצרוף הריבית עליו יוחזר לבנק בתאריך החתימה על הסכם מכירת הדירה שבגינה ניתן המענק המותנה, והפרשי הצמדה עליהם יחושבו על-פי השינויים שחלו בין המדד הידוע ביום מתן המענק המותנה לבין המדד הידוע ביום החתימה על הסכם מכירת הדירה.

ד. אם לא יחזיר הלווה את המענק המותנה שעדיין לא הפך למענק מוחלט בצרוף הריבית והפרשי הצמדה, כאמור בסעיף ג' לעיל (שיקרא להלן: "יתרת המענק המותנה") בתאריך החתימה על הסכם מכירת הדירה, תישא יתרת המענק המותנה ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 16 לעיל מיום החתימה על הסכם מכירת הדירה ועד ליום הפרעון בפועל.

### 41. תנאי הלוואה עומדת

הלווה מאשר בזה ומסכים כי ידוע לו כי תנאי ההלוואה העומדת הניתנים לו הינם בהתאם לתנאים כפי שנקבעו ע"י האוצר-החשב הכללי או משרד הבינוי והשיכון (להלן: "הממשלה") וכי בכל סתירה בין האמור להלן לבין תנאי הממשלה יקבעו תנאי הממשלה:

א. ההלוואה העומדת תהפוך באופן הדרגתי למענק מוחלט לאורך תקופה של 15 (חמש עשרה) שנה כאשר בתום כל שנה יפחת החלק ה-15 מגובה ההלוואה העומדת המקורית.

ב. במקרה של מכירת הדירה נשואת ההלוואה ללא גרירת המשכנתא בגין ההלוואה העומדת לדירה אחרת, על-פי כללי הגרירה הנקבעים ע"י הממשלה, הלווה יהיה חייב להחזיר את ההלוואה העומדת.

ג. במקרה של החזרת ההלוואה העומדת כאמור לעיל, יוחזר חלק ההלוואה העומדת שעדיין לא הפך למענק מוחלט בצרוף ריבית קונטוקורנטית בשיעור של 4 אחוזים לשנה החל מיום מתן ההלוואה העומדת, כאשר קרן ההלוואה העומדת צמודה בשיעור של 80% למדד המחירים לצרכן ואילו הריבית צמודה במלואה למדד המחירים לצרכן. ההלוואה העומדת בצרוף הריבית עליה יוחזרו לבנק בתאריך החתימה על הסכם מכירת הדירה שבגינה ניתנה ההלוואה העומדת והפרשי הצמדה עליהם יחושבו על-פי השינויים שחלו בין המדד הידוע ביום מתן ההלוואה העומדת לבין המדד הידוע ביום החתימה על הסכם מכירת הדירה.

ד. אם לא יחזיר הלווה את ההלוואה העומדת שעדיין לא הפכה למענק מוחלט בצרוף הריבית והפרשי הצמדה כאמור בסעיף ג' לעיל (שיקרא להלן: "יתרת ההלוואה העומדת"), בתאריך החתימה על הסכם מכירת הדירה, תישא יתרת ההלוואה העומדת ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 16 לעיל מיום החתימה על הסכם מכירת הדירה ועד ליום הפרעון בפועל.

### 42. גרירת סיוע

הלווה מצהיר בזה כי ידוע לו כי לגבי הלוואות שקיבל במסגרת הסיוע של משרד הבינוי והשיכון, הסיוע ניתן לצורך רכישת הדירה נשוא הסכם זה ורישום משכנתא ראשונה עליה לטובת הבנק.

כן מצהיר בזה הלווה כי ידוע לו כי לא יהיה ניתן לגרור את הסיוע לדירה אחרת אלא בהתאם לכללי גרירת סיוע של משרד הבינוי והשיכון או משרד האוצר וכי כללים אלה משתנים מעת לעת. גרירת משכנתא בעתיד תעשה בכפוף לכללים כפי שהיו נהוגים במועד הגרירה.

### 43. כותרות הסעיפים

כותרות הסעיפים אינן מהוות חלק מההסכם והן לנוחיות בלבד.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

1	שם הלווה	מספר זהות	✍️
	כתובת הלווה	אימות חתימה	
2	שם הלווה	מספר זהות	✍️
	כתובת הלווה	אימות חתימה	
3	שם הלווה	מספר זהות	✍️
	כתובת הלווה	אימות חתימה	
4	שם הלווה	מספר זהות	✍️
	כתובת הלווה	אימות חתימה	
1	שם הערב/ממשכן	מספר זהות	✍️
	כתובת הערב /ממשכן	אימות חתימה	
2	שם הערב/ממשכן	מספר זהות	✍️
	כתובת הערב /ממשכן	אימות חתימה	
3	שם הערב/ממשכן	מספר זהות	✍️
	כתובת הערב /ממשכן	אימות חתימה	
4	שם הערב/ממשכן	מספר זהות	✍️
	כתובת הערב /ממשכן	אימות חתימה	

**הבנק : הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ**