



דף 1 מתוך 25

תאריך: _____

הסכם מסגרת (חשבון משכנתא) מס': _____

הסכם הלוואה ומשכון - מסגרת

שנעשה בין:

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
4	שם משפחה ושם פרטי	מס' זהות	שנת לידה	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	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 "הערב" ו/או "הערבים"), מצד שני,

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 "הממשכן ו/או יחיד הממשכן ו/או הממשכנים"), מצד שלישי,

ולבין: **בנק דיסקונט לישראל בע"מ** (הנקרא להלן "הבנק"), מצד רביעי,

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

הואיל - והלוואה ביקש מאת הבנק להעמיד לו הלוואה ו/או אשראי ו/או מספר הלוואות ו/או אשראים בכל דרך שהיא לרבות דרך אמצעי חיוב ו/או כרטיס חיוב (להלן: "האשראי").

הואיל והלוואה התקשר עם _____ (להלן: "המוכר") בהסכם מיום _____

בעניין רכישת זכות בעלות ו/או חכירה ו/או זכות חוזית להירשם כבעלים ו/או כחוכר של הנכס כדלקמן:

שם הלוואה	חתימה
שם הלוואה	חתימה
שם הלוואה	חתימה
שם הלוואה	חתימה
חתימת ערב 1	חתימת ערב 2
חתימת ערב 3	חתימת ערב 4
חתימת ממשכן 1	חתימת ממשכן 2
חתימת ממשכן 3	חתימת ממשכן 4



דף 2 מתוך 25
תאריך: _____

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

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

יובהר כי נכסי הממשכן הינם בנוסף לנכסי הלווה כמפורט לעיל.

והואיל ולהבטחת פרעון מלא ומוחלט של כל ההלוואות במסגרת האשראי לרבות ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער וכל יתר הסכומים שיגיעו לבנק וכן להבטחת קיום כל התחייבותיו של הלווה לבנק, לפי כל הוראה מהוראות הסכם מסגרת זה ו/או כל מסמך ו/או חוזה אחר שהלווה יחתום עם הבנק בקשר עם האשראי התחייבו הלווה ו/או הממשכן, בין היתר לרשום כחוק לטובת הבנק, בלשכת רישום המקרקעין, משכנתא ראשונה בדרגה בסכום ש"ח על הנכסים ו/או על נכסי הממשכן ועד רישום המשכנתא, לשעבד את זכויות הלווה בנכס ו/או זכויות הממשכן בנכסי הממשכן ובנוסף להעמיד לטובת הבנק את הביטחונות הנוספים הנדרשים על ידי הבנק כמפורט להלן;

והואיל והלווה והממשכן מסכימים כי הנכס ונכסי הממשכן ישמשו כבטוחה גם להלוואות נוספות ו/או אשראי עתידי, אם יתן על ידי הבנק ללווה;

והואיל והערבים הסכימו, ביחד ולחוד, ככל שנדרשה ערבות מצד הערבים לערוב לבנק שהלווה יסלק לבנק את כל הסכומים שיגיעו מהלווה לבנק בגין ההלוואה ו/או ההלוואות במלואם בסכומים הנקובים בהסכם/ המשיכה;

והואיל והבנק הסכים לתת ללווה את האשראי, בכפיפות לתנאי הסכם זה;



1. מבוא נספחים והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם זה, הסכם ההלוואה למשיכה ממסגרת, ככל שיחתם, וכל יתר הנספחים להסכם זה, מהווים כולם חלק בלתי נפרד מהסכם זה. ככל שיש סתירה בין הוראות הסכם זה למפרט התשלומים שיחתם במצורף להסכם ההלוואה למשיכה ממסגרת, יגברו הוראות המפרט, אלא אם צוין אחרת במפורש בהסכם זה. הבנק יעמיד את כספי ההלוואה לא יאוחר מ-10 ימים ממועד השלמת המסמכים הנדרשים ע"י הלווה.
- 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, 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 ההלוואה 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.

"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 שיעבד ו/או ישעבד את זכויותיו בנכס הממשכן ו/או בכל נכס אחר, לצורך הבטחת פירעון ההלוואה.

"חוק הערבות" - חוק הערבות התשכ"ז-1967.
- 1.3. **כותרות:** הכותרות בשוליים הם לנוחות בלבד ואין מהוות חלק מההסכם.

2. הסכם מסגרת

- 2.1. בכפוף לתנאי הסכם זה ולרבות העמדת הביטחונות הנדרשים על ידי הבנק וערבות הערב על פי הסכם זה ובהתאם לבקשתו של הלווה, הבנק יעמיד ללווה הלוואות בסכומים שונים ובתנאים שונים שיקבעו על ידי הבנק כאשר בכל מקרה ובכל עת לא יעלה סך ההלוואות, לרבות סכומים שטרם הוחזרו על ידי הלווה לבנק, על סך האשראי כהגדרתו לעיל במבוא. למרות האמור לעיל, אם מסיבה כלשהי הועמדו ללווה סכומים העולים על סך האשראי יחשבו גם סכומים אלה לצורך כל הוראה מהוראות הסכם מסגרת זה, כחלק בלתי נפרד מההלוואות וכל הוראה בהסכם מסגרת זה, לרבות בקשר לביטחונות, תחול עליהם.
- 2.2. תנאי כל הלוואה שתינתן ללווה כחלק מהעמדת האשראי יהיו בכפוף לנהוג בבנק לגבי לקוחותיו באותה עת בכל אחד ממסלולי ההלוואה השונים.
- 2.3. **יובהר כי החתימה על הסכם זה נועדה לצורך רישום הביטחונות ואין בה כדי לחייב את הבנק להעמיד הלוואות ללווה. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה או בכל הסכם אחר שיחתום עליו הלווה, יודגש כי העמדת ההלוואות ללווה תעשה בהתאם לנהלי הבנק מעת לעת ובכפוף לעמידת הלווה בכל דרישות הבנק.**



2.4. 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.

שם הלווה	חתימה
שם הלווה	חתימה
שם הלווה	חתימה
שם הלווה	חתימה

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

3. העמדת הלוואה

- 3.1. הלווה יהא רשאי לפנות לבנק מעת לעת ולבקש לקבל הלוואה.
- 3.2. תנאי להעמדת הלוואה הינו חתימת הלווה על בקשה להעמדת הלוואה אשר תקבע בין היתר, את שיעור הריבית, תקופת ההלוואה ויתר תנאי ההלוואה ולאחר קבלת אישור הבנק להעמדת הלוואה, ובכפוף לקיום כל התחייבויות הלווה על פי הסכם זה ועל פי נהלי הבנק, תועמד לו ההלוואה על ידי הבנק.
- 3.3. 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.
- 3.4. על אף האמור בהסכם זה, מובהר כי העמדת הלוואות ללווה ובקשת הלווה לקבל את הלוואות מתוך האשראי, תהיינה כפופות בכל מקרה ובכל עת למגבלות המוטלות על הבנק על פי הוראות ו/או הנחיות של המפקח על הבנקים מטעם בנק ישראל ו/או הוראות כל דין ולרבות המגבלות בדבר החבות של "לווה בודד" ו/או "קבוצת לוויים" ו/או מגבלות הון ו/או מגבלות ריכוז ענפי ו/או כל מגבלה נוספת והבנק יהא רשאי שלא להעמיד את האשראי ו/או יחידת הלוואה כלשהי, אם על פי הוראות או הנחיות כאמור, אין להעמיד את האשראי או יחידת ההלוואה לזכות הלווה.
- 3.5. הלווה מצהיר בזאת כי מקורות המימון שלו הינם חוקיים ועומדים בקנה אחד עם חוק איסור הלבנת הון, תש"ס 2000, התקנות והצווים שהוצאו על פיו, וכן עם חוק איסור מימון טרור, תשס"ה - 2005 וכי תנאי זה הינו מהותי להעמדת יחידות ההלוואה.

4. הערבים

התנאים בהסכם מסגרת זה מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי הערבות כפי שנחתמה על ידי הערבים בהסכם/ המשיכה ומחייבים אותם לכל דבר ועניין, כאשר סכום הערבות הינו כמפורט בהסכם/ המשיכה עליהם חתמו.

חתימת ערב 1	חתימת ערב 2	חתימת ערב 3	חתימת ערב 4

5. בטחונות והתחייבויות נוספות של הלווה

- 5.1. להבטחת פירעון מלוא ההלוואות, לרבות כל חובותיו והתחייבויותיו של הלווה לבנק, הקיימים ו/או העתידיים, בהתאם לכל מסמך ו/או הסכם, לרבות, אך לא רק, בהתאם להסכם זה ולרבות כל תוספת להם ו/או כל מסמך אחר ולרבות הסכומים המפורטים במסמכי השעבוד ולרבות הלוואות שינתנו, 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



הלוואה למחזור הלוואה קיימת או חלק הימנה ו/או כל חוב במסגרת פריסה ו/או הסדר תשלום חוב וכתנאי מוקדם להעמדת אשראי וכל 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 ועל פי הסכם המשיכה ממסגרת 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 במרשם המקרקעין, 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 המקורי 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 ותרשם במרשם המקרקעין או בכל מרשם אחר. הממשכן מאשר במפורש כי זכויותיו בנכס יבטיחו את מלוא חובותיו של הלווה לבנק, קיימים ועתידיים.
 - 5.1.3. 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 ו/או על פי כל הסכם אחר, 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, הינזקו, 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 ממס ו/או קיזוז הפסדים ביחס לתשלום מס, שמקורם בתקופה שלפני מכירת הנכס המשועבד ו/או לאחריה והכל מכוח פקודת מס הכנסה (מסח חדש), תשכ"א - 1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג - 1963
 - 5.1.3.2. 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 מתחייב 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 לכוונס 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 מיד על פי דרישה ראשונה כל מסמך ו/או מידע שיהיה נחוץ לצורך העניין. הלווה נותן הסכמתו לכך שכל החזר אשר יתקבל בגין מכירת הנכס, בין ממיסוי מקרקעין, בין ממס הכנסה ובין ממע"מ שייך לבנק עד לגובה החוב והוא מתחייב שלא לפעול לקבלת החזרים 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 שיידרש על ידי הבנק ולרשום את המשכון ברשם המשכונות מיד עם חתימת הסכם זה או ברשם החברות במידה והלווה ו/או הממשכן הנם תאגיד לרבות חברה, עמותה או אגודה שיתופית.
 - 5.1.3.3. התחייבות לרישום משכנתא אשר תחתם על ידי בעליו הרשומים של הנכס ו/או הממשכן ו/או מאת הגורם המשכן ו/או מאת מנהל מקרקעי ישראל ו/או מאת עו"ד, כפי שיקבע על ידי הבנק ובנוסח אשר יקבע על ידי הבנק (להלן: **"התחייבות לרישום משכנתא"**). במקרה והנכס רשום 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.
 - 5.1.3.4. 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 חשבוננו 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 מיד לכשתיווצר אפשרות משפטית לעשות כן. 5.1.3.5. 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 הנה 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

שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
חתימת ערב 1	חתימת ערב 2	חתימת ערב 3	חתימת ערב 4
חתימת ממשכן 1	חתימת ממשכן 2	חתימת ממשכן 3	חתימת ממשכן 4

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

5.1.6. כל בטחון נוסף אשר יידרש בעתיד על ידי הבנק כתנאי להעמדת ההלוואות.

5.2. מבלי לגרוע מהתחייבותם של הלווה ו/או הממשכן לרשום את השעבודים 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.

כמו כן, התחייבות הממשכן תישאר בתוקפה גם אם יימצא 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 התרחשויות שאין לבנק שליטה עליה

5.3. בכל מקרה של פגיעה משמעותית בביטוחונות או אחד מהם ו/או הפחתה משמעותית בערכם ו/או בכל מקרה בו



יתברר לבנק לפי שיקול דעתו כי בטוחה כלשהי 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 רישומם 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 אזהרה, ו/או יפוי כח, תשלומים לגורם המשכן, שכר טרחת עו"ד ו/או לכל גורם אחר וכיוצ"ב. כמו כן, הלווה ישא בכל הוצאה שתהא לבנק בקשר עם רישום הביטחונות ו/או מימושם. לא שילם הלווה איזה מהתשלומים החלים עליו, אשר אי תשלומם 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 מידי 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 יהא 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 יהא בכך בכדי להוות ויתור כלשהו מצד הבנק על בטחון כלשהו.
- 5.6. עוד מוסכם כי במקרה הפרה, יהא 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, במשכון ו/או משכנתא נוספים כלשהם מכל מין וסוג שהוא ולרבות בדרגה קודמת, שווה (פרי 10%) 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 שיחתמו 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 במשכנתא.

6. ההתחייבויות בקשר לנכסים המשועבדים

- 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 להלווה: "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 ובמועדם ולגרום לכך כי ההסכם יוותר בתוקפו עד לפרעון 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 שיתוהוה 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 לא יבוצעו 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.

- 6.1.4. 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 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 ממשרדי מיסוי מקרקעין ו/או ממשרדי מס הכנסה ו/או ממשרדי מע"מ וכן לשלם במועדיהם את תשלומי החובה, הארנונה וההיטלים למיניהם, את דמי החכירה ואת המיסים לרשויות הממשלתיות, המקומיות והאזוריות החלים מזמן 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 מייד 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. ביטוח

- 7.1. כלי
- 7.1.1. מוסכם בזה 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 לו בעתיד (בסעיף זה הממשכן והלווה ייקראו להלן: "הלווה" והנכס ונכסי הממשכן ייקראו להלן: "הנכס או הנכסים":
- 7.1.1.1. חייבים הנכסים להיות מבטוחים 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 בספריו, 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 לסילוקה הסופי והמלא של ההלוואה. כן מתחייב הלווה 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 הבטחות המצויות בידי הבנק לפי הסכם זה, כולל פוליסת הביטוח, תשמשנה 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



תאריך: _____

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 הלוואה 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 הלוואה לבצע ביטוח נכס וביטוח חיים אינה חלה במקרה שסכום יתרתן המשוערכת של כל הלוואות הלוואה בבנק, יפחת מסך של 30,000 ש"ח, והכל בכפוף להוראות נוהל בנקאי תקין בעניין זה.

7.1.1.9 הלוואה 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 הנזק 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 בעין חביות הלוואה 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 מהלוואה ו/או מהערבים או משאיריהם את הסילוק המגיע לבנק בקשר עם ההלוואות.

שם הלוואה		חתימה	
שם הלוואה		חתימה	
שם הלוואה		חתימה	
שם הלוואה		חתימה	
חתימת ערב 1	חתימת ערב 2	חתימת ערב 3	חתימת ערב 4
חתימת ממשכן 1	חתימת ממשכן 2	חתימת ממשכן 3	חתימת ממשכן 4

7.1.1.11 הלוואה רשאי לבצע את הביטוחים כמפורט להלן בכל חברת ביטוח או באמצעות כל סוכנות ביטוח בה יחפוץ, 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 הלוואה לבצע את הביטוחים באמצעות סוכנות בשליטתו 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 הלוואה 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 הלוואה 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, הלוואה 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. הלוואה 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 ביטח את הנכסים בביטוח מקיף בערכו המלא של הנכס או על פי יתרת ההלוואה המשוערת הבלתי מסולקת, בניכוי ערך הקרקע, ובתוספת 20%, וזאת על פי בחירת הלוואה, וזאת כנגד הסיכונים שהבנק דורש או ידרוש ובכללם ביטוח נזקי טבע וסיכונים רעידת אדמה, וכי פוליסה זו תהיה משועבדת לבנק בנוסח כפי שייקבע על ידי הבנק מעת לעת, והבנק ירשם בה כמוטב בלתי חוזר יחיד.

כן מתחייב הלוואה להמציא לבנק מדי תום תקופת ביטוח אישור מחברת הביטוח בדבר הארכת הפוליסה לתקופת ביטוח נוספת וזאת עד תום תקופת כל הלוואה שהועמדה ללוואה או תועמד ללוואה (ובלבד שאין ללוואה הלוואה נוספת אשר הנכס משועבד לבנק בגינה).

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

7.2.3. מקרה בו בחר הלוואה לבטח את הנכס בערכו המלא (ערך כינון), מתחייב הלוואה 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 הלוואה.

7.2.5. היה והבנק ירכוש ביטוח במקום הלוואה 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 המשוערת 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 הנכס בעת עריכת הביטוח.

7.2.6. בכל מקרה של נזק לנכס מתחייב הלוואה 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 ל חוק 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 מהלוואה 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 הלוואה כאמור לעיל מהמועד בו הושלמה הבנייה או אם המדובר ברכישת נכס מקבלן-מהמועד בו התחייב המוכר בהסכם המכר, למסור את החזקה בנכס ללוואה, 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. הלוואה מתחייב לבטח את חייו בביטוח חיים (ריסק) בתנאים המקובלים על הבנק ובסכום ביטוח שלא יפחת מיתרת סכום ההלוואה ו/או ההלוואות שטרם הגיע מועד פירעון 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").

הלוואה מתחייב להתמיד ולשלם את פרמיית הביטוח בגין יחיד הלוואה 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 ינבע מרשלנות הבנק.
- 7.3.5. כל אחד מיחיד הלווה מאשר בזאת באופן בלתי חוזר לבנק לרכוש בשמו ובמקומו 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 חיוו 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.

שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
חתימת ערב 1	חתימת ערב 2	חתימת ערב 3	חתימת ערב 4
חתימת ממשכן 1	חתימת ממשכן 2	חתימת ממשכן 3	חתימת ממשכן 4

8. הפרה

- 8.1. בהתקיים כל אחד ממקרי ההפרה המפורטים להלן, יהיה זכאי הבנק, בין היתר, לכל הסעדים הקבועים בהסכם זה ו/או בהסכם להעמדת הלוואה מתוך מסגרת ו/או ובמסמכי השעבוד, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לבנק בהתאם לכל הסכם ו/או בהתאם לכל דין:
- 8.1.1. 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 הביטוחות 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.
- 8.1.2. 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.

- 8.1.3. 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 החכירה ו/או בכל מקרה בו מכל סיבה שהיא לא ניתן יהיה לרשום את הנכס על שם הלווה או את נכסי 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.
- 8.1.4. 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.
- 8.1.5. 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 מיוחד ו/או בקשה להקפאת הליכים ו/או תכונס 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 מיחיד הערב ו/או במקרה של פטירת אחד מיחיד הלווה ו/או אחד מיחיד הערב ו/או במקרה שהערב או אחד מיחידיו עזב או עומד לעזוב את הארץ והלווה לא המציא לבנק תוך 15 יום ערב או ערבים אחרים להנחת דעתו של הבנק.
- 8.1.6. 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.
- 8.1.7. 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 התשס"א - 1981 או אם חשבון כלשהו של הלווה יהא חשבון מוגבל כמשמעו בחוק זה.
- 8.1.8. 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.
- 8.1.9. 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 וכיוב 'האמור יחול בהתאמה אף לגבי ערב ו/או ממשכן שהנם תאגיד.
- 8.1.10. 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 במקומם או בנוסף להם בטוחה אחרת לשביעות רצון הבנק בתוך 15 ימים מעת דרישתו בכתב של הבנק.
- 8.1.11. 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.



8.1.12. 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 בסעדים העומדים לרשותו על פי דין לרבות הליכים משפטיים, ללא התראה מוקדמת.

שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
חתימת ערב 1		חתימת ערב 2	
חתימת ערב 3		חתימת ערב 4	
חתימת ממשכן 1		חתימת ממשכן 2	
חתימת ממשכן 3		חתימת ממשכן 4	

9. סעדים ומימוש זכויות בבנק

9.1. 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 וכאשר תוצאה מסתברת של ההפרה היא שלבנק עלול להיגרם נזק.

9.2. מבלי לפגוע ובנוסף לאמור בכל מסמך או הסכם עליו חתם או יחתום הלווה בקשר עם ההלוואות בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל (להלן - "מקרה ההפרה ו/או מקרי ההפרה") אזי, מבלי לפגוע בזכויות ובאמצעים האחרים של הבנק לפי הסכם זה ו/או לפי החוק, יהיה הבנק זכאי החל מיום קרות מקרה ההפרה לפעול כדלקמן:

9.2.1. הבנק יהא רשאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מידי אם הלווה יפר הפרה יסודית תנאי כל שהוא מתנאי הסכם ההלוואה ואשר לא תוקנה על ידו במועד הקבוע בדרישתו הראשונה של הבנק בכתב 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 שכ"ט עו"ד עפ"י קביעת בית המשפט או ראש ההוצאה לפועל.



9.2.2. לחייב את הלווה בגין הקרן, הריבית, העמלות, שלא שולמו על ידי הלווה בהתאם להסכם זה ו/או בהתאם להעמדת הלווה 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. בהלוואות שאינן לדיור, תחושב ריבית הפיגורים בשיעור הגבוה ביותר שיחול מזמן לזמן בבנק דיסקונט לישראל בע"מ על משיכת יתר בלתי מאושרת בחשבונות עו"ש דביטוריים במטבע ישראלי או עפ"י בחירת הבנק, בריבית פיגורים בשיעור החוקי המרבי שיהיה קיים לגבי הלוואות צמודות ובלבד ש"שיעור ריבית הפיגורים" בהלוואה צמודה למדד יוקר המחיה לא יעלה על שיעור הריבית המותרת על פי הוראות סעיף 2 לצו הריבית (קביעת שיעור הריבית המקסימלי), תש"ל-1970.

שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
חתימת ערב 1	חתימת ערב 2	חתימת ערב 3	חתימת ערב 4
חתימת ממשכן 1	חתימת ממשכן 2	חתימת ממשכן 3	חתימת ממשכן 4



הלווה, הערב, והממשכן מצהירים בזאת כי על פי סעיפים 38(א) ו-38(ב) ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז 1967, סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 וסעיף 86 לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) תש"ם 1980 מוקנית לבעל נכס המפונה מדירתו זכות לקבלת דיור חלופי ו/או דיירות מוגנת (להלן: "הזכות המוקנית"), אלא אם וויתר עליה במפורש.

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

בהתאם, ידוע ללווה, לערב, לממשכן כי במקרה שיופר הסכם הלוואה (בין היתר במקרה שלא ישולמו תשלומי החזר הלוואה על פי הסכם הלוואה), יהיה עליהם ועל בני משפחתם וכל מי שמתגורר בדירה מטעמם לפנות את הדירה, 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 הוצאה לפועל מוסמך לפסוק להם פיצוי כספי חלף דיור חלופי ו/או דיירות מוגנת 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 ותקוזז 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 הוצאה לפועל ועם דרישת הבנק.

חתימת לווה 1

חתימת לווה 2

חתימת לווה 3

חתימת לווה 4

חתימת ממשכן 4

חתימת ממשכן 3

חתימת ממשכן 2

חתימת ממשכן 1

11. תשלומים, עמלות מיסים והוצאות

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 הלוואה, ניהולה, העמדת הביטחונות, פירעונה, עמלות בקשר לשינוי מסלול, פירעון מוקדם, וכל עמלה אחרת בהתאם לתעריפון שיהיה נהוג בבנק מעת לעת.

חתימת ערב 1	חתימת ערב 2	חתימת ערב 3	חתימת ערב 4
_____	_____	_____	_____

הלווה מאשר כי קיבל לידי פירוט של תשלומים נלווים אשר יחולו על הלוואה כל זמן שלא סולקה.



כל המיסים, האגרות, ההוצאות, שכר הטרחה, ותשלומי החובה, מכל סוג שהוא, שיש לשלמם 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, שכ"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.

כל העמלות וההוצאות לעיל כפופות להוראות חוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981 ובכפוף להוראות וכללים שהותקנו ו/או יותקנו מכוחו.

למען הסר ספק יובהר כי כל הביטחונות שיועמדו במסגרת הסכם זה, מבטיחים אף את פרעון הסכומים כאמור.

12. זקיפת התשלומים

12.1 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 יזקף 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.

12.2 ככל שמדובר בהלוואות לדיר, יחולו הוראות נוהל בנקאי תקין 451 הקובעות כדלקמן:

12.2.1 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 בבסיס הצמדה שונים) זקיפת התשלומים להלוואות השונות תיעשה בהתאם לחלקן היחסי ביותר ההלוואות ביום הפקדת התשלום והכל בכפוף לשינויים בהוראות הדין כפי שיהיו מעת לעת.

12.2.2 חובת התאגיד הבנקאי לזקוף תשלומים כאמור בסעיף 12.2.1 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 12.2.1 עלולה לפגוע בערב והכל בכפוף להנחיות הממשלה כפי שיהיו מעת לעת.

13. עריכת בדיקות מסירת מידע והגנת הפרטיות

13.1 הלווה הממשכן והערב, מאשרים בזאת, כי כל המידע, הפרטים והנתונים שנמסרו ו/או ימסרו על ידם לבנק (להלן: "המידע"), נמסרו מרצונם ובהסכמתם המלאה לצורך קבלת ההלוואות ויחידות ההלוואה על ידי הלווה.

חתימת ערב 1	חתימת ערב 2	חתימת ערב 3	חתימת ערב 4

13.2 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. הבנק נעזר מעת לעת בספקים שונים לרבות שירותי מחשוב ועיבוד נתונים, חברות ביטוח וסוכנות לביטוח שבבעלות מלאה של הבנק, אליהם מועברים נתונים ופרטים שונים הנוגעים ללווה ולהלוואה בכפוף להחתמת הספק על הסכם סודיות, כי לא יעשה כל שימוש בלתי מורשה בנתונים אלו. הלווה מסכים ומאשר כי הבנק רשאי להעביר נתונים ומידע כאמור.

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

13.4 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 התש"ס - 2000 וכל חקיקת משנה על פיו ו/או הוראות בנק ישראל ו/או כל חקיקה ו/או הוראה שתבוא במקומם או בנוסף להם.

13.5 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 התחייבותיהם כלפי הבנק ולרבות לקבל נתונים ממרשמים שונים, מבנקים אחרים, ו/או ממעביד של הלווה ו/או הממשכן ו/או הערב. הלווה, הממשכן והערב מוותרים בזאת על כל זכות לסודיות כלפי הבנק, ומייפים 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.

- 13.6. 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 מסגרת 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.
- 13.7. מוסכם כי הבנק שומר את כל הפעולות של לקוחותיו במערכת המחשב וכן מקליט שיחות טלפון במוקד הטלפוני של הבנק.
- 13.8. כל האמור בסעיף זה על סעיפיו הקטנים, מהווה, בין היתר, הודעת הבנק ללווה, לממשכן ולערב בהתאם לסעיף 11 לחוק הגנת הפרטיות תשמ"א - 1981.

14. פרעון מתקדם

- 14.1. 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 ההלוואה או מעשרה אחוזים מיתרת ההלוואה בצירוף הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו ולא נפרעו עד יום הפירעון בפועל, לפי הגבוה. פירעון מוקדם כאמור בהלוואה לדיור ו/או בהלוואה לכל מטרה במסגרתה משועבד נכס המשמש לדיור, יהא בכפוף לתשלום העמלות אשר ידרשו על ידי הבנק בהתאם לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלוואה לדיור) 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 הוון 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 תינתן על ידי הלווה לבנק.
- 14.2. 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 כוללת את המרכיבים הבאים:
- עמלה תפעולית:** עמלה חד פעמית עבור חישוב הפירעון המוקדם בסכום של ש"ח. המפקח 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 פרעון 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 הוון הפרשי ריבית (להלן: "עמלת פערי הריבית):** עמלה בגובה ההפרש בין סכום התשלומים העתידיים שהלווה חפץ לפרוע בפירעון מוקדם, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם לפי הריבית הממוצעת¹, לבין אותם תשלומים, כשהם מהווים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הנמוכה מבין השתיים: הריבית עפ"י הסכם ההלוואה ביום ההקמה או הריבית הממוצעת הידועה ביום ההקמה (להלן "ריבית להיוון").

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 יקוזז 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 יוון התשלומים הנותרים עד תום תקופת ההלוואה.
- (4) בגין הלוואה בריבית משתנה - ריבית ההיוון תהא הנמוכה מבין השתיים: הריבית עפ"י הסכם ההלוואה ביום העמדת

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



ההלואה או הריבית הממוצעת הידועה ביום הקמת ההלוואה (לעניין זה יראו את הריבית הממוצעת במועד שינוי הריבית האחרון כריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה).

ככל שהריבית הממוצעת ביום העמדת ההלוואה 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 ההלוואה 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.

הלוואה ששיעור הריבית לגביה משתנה במשך תקופת ההלוואה ואינו ידוע בעת קבלת ההלוואה - יראו לצורך חישוב עמלת ההיוון, את יתרת הקרן במועד שבו חל או יכול היה לחול שיעור ריבית חדש, כתשלום העתידי האחרון בזרם התשלומים 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 ההיוון;

נעשה הפירעון ביום שינוי הריבית, תיגבה עמלה תפעולית בלבד.

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

מועד ביצוע הפרעון המוקדם	הלוואות משלימות לזכאים	הלוואות ללא זכאים
עד שנה ממועד ביצוע ההלוואה	אין הנחה	אין הנחה
משנה עד שנתיים ממועד ביצוע ההלוואה	10%	אין הנחה
משנתיים עד שלוש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	20%	אין הנחה
משלוש שנים עד ארבע שנים ממועד ביצוע ההלוואה	30%	20%
מארבע שנים עד חמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	40%	20%
יותר מחמש שנים ממועד ביצוע ההלוואה	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 שנותרה עד ליום הפירעון הסופי של ההלוואה. במקרה של הלוואות בריבית משתנה תחושב עמלת ההיוון על פי שיעור הריבית הממוצעת לתקופה שנותרה 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 הפרעון המוקדם, כפיצוי בגין הפסד מדד. עמלה זו תיגבה רק בהלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן ורק אם הפרעון מבוצע בין ה- 1 וה- 15 בחודש. אם מבצעים את הפרעון 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 הפרעון 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 פרעון מוקדם שני ימי עסקים לפני ביצוע הפרעון (יום עסקים - כל יום בו נערך מסחר במטבע חוץ, הן בארץ והן בחוץ לארץ).

שם הלווה	חתימה
שם הלווה	חתימה
שם הלווה	חתימה
שם הלווה	חתימה



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

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

להלן פירוט עמלות לפי סוגי הלוואות:

העמלה שתגבה					מאפייני ההלוואה	
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.

14.3. 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.

14.4. 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.

14.5. 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 ההלוואה לכל דבר ועניין ותחייב תשלום עמלת פרעון מוקדם ככל שזו חלה על ההלוואה.



15. הצהרת הלווה

- 15.1. 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 שקרא אותם טרם חתימתו לאחר שהבין את כל ההצהרות והאינפורמציה הכלולות בהן.
- 15.2. במידה ומטרת ההלוואה 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.
- 15.3. 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 ההלוואה, הוא יפעל לעשות כן באמצעות מקורותיו העצמיים וימציא לבנק אישור על מקורותיו לשביעות רצון הבנק.
- 15.4. הלווה מתחייב כי הוא עומד ויעמוד בתקני איכות הסביבה של מדינת ישראל, כי ההלוואה שקיבל לא תשמש לצרכים הפוגעים בסביבה, וכי ידווח לבנק על כל אירוע המעלה חשש שיש בו פגיעה סביבתית. הלווה מתחייב לפצות את הבנק בגין כל הוצאה, לרבות תביעה כנגד הבנק, הוצאות ניקוי המפגע הסביבתי וירידת ערך של הבטוחה, שתיגרם לבנק עקב גרימת נזק סביבתי.

שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
חתימת ערב 1	חתימת ערב 2	חתימת ערב 3	חתימת ערב 4
חתימת ממשכן 1	חתימת ממשכן 2	חתימת ממשכן 3	חתימת ממשכן 4

- 15.5. הלווה מתחייב למלא בדייקנות 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.
- 15.6. 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.

16. ויתור

- 16.1. 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.
- 16.2. הלווה, הערבים והממשכן מוותרים בזה בכפוף לכל דין על קבלת הודעות בקשר עם הפרת כל תנאי מתנאי הסכם זה.



17. ייפוי כוח

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

18. הסכם רכישה

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

19. העברת זכויות

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

20. 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.

21. הסכמה להצטרפות לשירותי אחזור מידע בתקשורת באמצעות עמדת אחזור מידע

- 21.1. באפשרות הלווה לקבל מידע באשר להלוואה באמצעות עמדת אחזור מידע. לצורך כך, הלווה מבקש, מתחייב ומצהיר כמפורט להלן:
 - 21.1.1. 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.
 - 21.1.2. 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.
 - 21.1.3. קבלת המידע תהיה בכפוף לכללים ולתנאים המקובלים בבנק וכפי שישתנו מעת לעת. הלווה מסכים בזאת כי הכללים והתנאים יחולו עליו ויחייבו אותו.
 - 21.1.4. עדכניות המידע שיינתן באמצעות השרות לגבי חשבונות הלווה, תהיה בהתאם לעדכניות המידע במערכות המידע של הבנק ותתייחס ליום עיבוד הנתונים האחרון כשהיתרות והתנועות המופיעות שם הן על תנאי ומעודכנות לתאריך המופיע באישור.
 - 21.1.5. 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.
 - 21.1.6. 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:
 - 21.1.6.1. בכל שימוש במערכת יהיה על הלווה להזהרות בהתאם להנחיות הבנק כפי שיהיו מעת לעת.
 - 21.1.6.2. הלווה מתחייב לנקוט בכל האמצעים לשמירת כרטיס המידע ו/או הקוד ו/או סיסמאות ו/או מספר סודי ו/או מספר מנוי (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.
 - 21.1.6.3. 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.
 - 21.1.7. למרות האמור לעיל, הבנק יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לחסום את השימוש בכרטיס המידע בכל אחד מהמקרים הבאים:
 - 21.1.7.1. בכל מקרה שייודע לבנק על אחד מהאירועים המפורטים בסעיף 22.1.6.3 לעיל.
 - 21.1.7.2. בכל מקרה שהלווה לא יקיים את הוראות סעיף זה.



21.1.7.3. בכל מקרה שהבנק יהיה מנוע מלאפשר ללווה לקבל את המידע באמצעות כרטיס המידע והמערכות מסיבות טכניות ו/או חוקיות ו/או בהתאם לכל דין

22. כללי

- 22.1. **תנאי לתוקפו של הסכם זה הינו אימות המידע ובחינת המסמכים שהומצאו ו/או יומצאו על ידי הלווה לבנק בקשר להלוואה ו/או להלוואות 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.
- 22.2. הבנק לא יחייב 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 במועד. 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.
- 22.3. ספרי הבנק וחשבונותיו יהיו נאמנים על הלווה, הממשכן והערב, והעתקי חשבונות באישור פקיד הבנק ו/או אישור בכתב מאת פקיד הבנק המבוסס על ספרי הבנק, יחשבו בכל עת, בתור ראיות קבילות להוכחת אמינות 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.
- 22.4. 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.
- 22.5. כל תשלום אשר ישולם על ידי הלווה, ישולם עד לשעה 18:00 או כל מועד אחר כפי שיקבע על ידי בנק ישראל כמועד לסיום יום עסקים, ואם שולם לאחר מכן יחשב כאילו שולם ביום העסקים הבא.
- 22.6. הסכם זה על נספחיו, הסכם הלוואה מתוך 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.
- 22.7. הסכם זה ו/או כל הסכם שבין הלווה לבין הבנק, בין אם קיים ובין אם עתידי, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חזזה 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

שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
שם הלווה		חתימה	
חתימת ערב 1		חתימת ערב 2	
חתימת ערב 3		חתימת ערב 4	
חתימת ממשכן 1		חתימת ממשכן 2	
חתימת ממשכן 3		חתימת ממשכן 4	

23. יידוע על הוראות חוק המכר

- 23.1. הבנק מיידע 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 שעתיד 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 שעתיד 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.

23.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, להלן יפורטו מספר סעיפים עיקריים, המגדירים חלק מזכויותיו של הלווה:

- 23.2.1 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:
 - 23.2.1.1 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; 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 2(1) לחוק, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - 23.2.1.2 שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף 2(1) לחוק;
 - 23.2.1.4 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;
 - 23.2.1.5 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.
- 23.2.2 מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) לחוק יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (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.
- 23.2.3 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.
- 23.2.4 הייתה 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:
 - 23.2.4.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
 - 23.2.4.2 נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;
 - 23.2.4.3 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. נחתם חוזה בין הקונה לבין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "**המנהל**") ובו התחייב המנהל להביא לידי חוזה שנחתם בין הקונה לבין המנהל כאמור בסעיף 2 ב (א) (3), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות המנהל כאמור בסעיף 2 ב (א) (3) האמור.
- 23.2.6 חויב המנהל לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיו על פי סעיף 2 ב (א) (3) לחוק, ישפה המוכר את המנהל זולת אם הוכיח כי המנהל הוא האחראי לעילת הפיצוי.
- 23.2.7 קונה של דירה, שהכספים ששילם או שעליו לשלם למוכר לא הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2) לחוק, לא יהא חייב בתשלומים על חשבון מחיר הדירה בשיעורים העולים על אלה שנקבעו בתקנות, על אף האמור בחוזה המכר.
- 23.2.8 כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכים בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן: "**ההוצאות**"), יחולו על המוכר.
- 23.2.9 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.
- 23.2.10 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.

23.2.11. נתן תאגיד בנקאי או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה חייב הוא – להעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

23.2.12. 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.

23.3. 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. מובהר בזאת כי הסעיפים המפורטים לעיל הינם סעיפים עיקריים בלבד, והלוואה 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 (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, כמפורט לעיל.

שם הלווה	חתימה
שם הלווה	חתימה
שם הלווה	חתימה
שם הלווה	חתימה

24. הודעות

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 מיחיד 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.



לשימוש בעת חתימת לקוח/ ערב בסניף – אימות חתימות וזיהוי

ולראיה באו הצדדים על החתום

לווה 1	לווה 1 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____
לווה 2	לווה 2 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____
לווה 3	לווה 3 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____
לווה 4	לווה 4 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____

ערב 1. _____	ערב 1 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____
ערב 2. _____	ערב 2 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____
ערב 3. _____	ערב 3 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____
ערב 4. _____	ערב 4 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____

ממשכן 1. _____	ממשכן 1 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____
ממשכן 2. _____	ממשכן 2 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____
ממשכן 3. _____	ממשכן 3 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____
ממשכן 4. _____	ממשכן 4 חתם בפני ביום _____ וזיהיתיו לפי תעודת זהוי _____ חתימת פקיד הבנק _____ שם _____ וחותמת _____