

1. מס' הסכם משכנתא מסגרת _____ (להלן: "הסכם משכנתא מסגרת")
 2. מס' הלוואה _____

שם הלווה/ים _____

בנק לאומי לישראל בע"מ
 רחוב מונטיפיורי 37 – 31
 תל-אביב.

כתב התחייבות (חברה)

הואיל ו:

| | | |
|---|-------|-----|
| מ | בעלת/ | (א) |
| מ | בעלת/ | |
| מ | בעלת/ | |
| מ | בעלת/ | |

(להלן "הלווים") רכשו מאתנו את מלוא הזכויות בדירה בת _____ חדרים ונוחיות אשר בקומה _____ הפונה לכיוונים _____ ו _____ ב _____

והבנוי על חלק מ: _____

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|
| חלקה | בגוש | מגרש | חלקה | בגוש | מגרש |
| חלקה | בגוש | מגרש | חלקה | בגוש | מגרש |
| חלקה | בגוש | מגרש | חלקה | בגוש | מגרש |

ו/או כל גוש או חלקה או חלקת משנה שיוצרו עקב פעולות רישום, פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד וחלוקה על-פי התנאים המפורטים בחוזה-הרכישה שנחתם ביום _____ בין הלווים כקונים ובינינו כמוכרים. (לחוזה הרכישה הנ"ל ייקרא להלן "חוזה הרכישה", לדירה הנ"ל ייקרא להלן "הדירה", ולזכויות שרכשו הלווים על-פי חוזה-הרכישה בדירה ייקרא להלן "זכויות בדירה").

(ב) על-פי חוזה-הרכישה, התחייבנו כלפי הלווים, להעביר ולרשום או לגרום להעברתן ולרישומן, על שמות הלווים, את הזכויות בדירה, כשהן חופשיות מכל שעבוד, משכנתה, עיקול או זכות לטובת צד ג', בלשכת רישום המקרקעין ב _____, והכל בהתאם לחוזה הרכישה.

(ג) נמסר לנו כי הלווים חתמו ו/או יחתמו על הסכם משכנתא מסגרת אשר על פיו זכאים הלווים לקבל מהבנק הלוואות ו/או אשראים שסכומם הכולל לא יעלה בכל עת על סך של _____ ש"ח כשסכום זה ניתן להגדלה, על פי שיקול דעת הבנק, באופן יחסי לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, או בשיעור נמוך ממנו הכל כמפורט בהסכם משכנתא מסגרת. (לעיל ולהלן: "מסגרת האשראי"), והכל בכפוף לתנאי הסכם משכנתא מסגרת, וכן ידוע לנו שבמסגרת מסגרת האשראי ובכפוף לאמור בהסכם משכנתא מסגרת יהיו הלווים רשאים לקבל הלוואות ו/או אשראים בסכומים שונים ותנאים שונים שיקבעו על ידכם.

(ד) נמסר לנו, שבמסגרת הסכם משכנתא מסגרת ולצורך מימון רכישת הזכויות בדירה, הלווים עומדים לקבל מכם הלוואה/ות (להלן: "ההלוואה/ות לרכישת הזכויות בדירה") וכשאת הערובות לפרעון ההלוואה/ות לרכישת הזכויות בדירה ולסילוק המלא והמדויק של כל ההלוואות ו/או האשראים שיועמדו מפעם לפעם ללווים על פי הסכם משכנתא מסגרת, הריבית, ריבית הפיגורים, הפרשי ההצמדה, הפרשי השער (להלן: "ההלוואות המובטחות") וכל יתר הסכומים המגיעים ושיגיעו לבנק לפי הסכם משכנתא מסגרת וכל מסמך ו/או חוזה אחר ו/או תוספת לחוזה ו/או תיקון לחוזה ו/או נספח לחוזה ו/או חוזה אחר שהלווים יחתמו עם הבנק בקשר עם הסכם משכנתא מסגרת (להלן: "החוזה") ולהבטחת מילוי שאר התחייבויות הלווים על פי הסכם משכנתא מסגרת והחוזה (להלן כל הנ"ל: "הסכומים וההתחייבויות המובטחים") הלווים התחייבו ו/או יתחייבו כלפיכם, לרשום לטובתכם, משכנתא ראשונה לפי התנאים שיקבעו על ידיכם, על הזכויות בדירה, במעמד רישומן על שמותיהם בלשכת רישום המקרקעין הנ"ל ושכערובת ביניים, עד לרישום המשכנתא לטובתכם, כאמור לעיל, הלווים ימשכנו לכם במשכון ראשון, על פי הוראות חוק המישכון, התשכ"ד-1967, את זכויותיהם החוזיות לגבי הדירה על פי חוזה הרכישה.

(ה) לפי בקשת הלווים, הסכמתכם להעמיד לרשותם את כספי ההלוואה/ות לרכישת הזכויות בדירה ו/או את כספי ההלוואות המובטחות, לפני רישום המשכנתא לטובתכם על הזכויות, בדירה כאמור לעיל, הינה, בין היתר, בתנאי שנתחייב כלפיכם, לקיים את כל ההתחייבויות המפורטות להלן:

אי-לזאת, לפי בקשת הלווים, בהסכמתם ועל-פי הוראותיהם אלינו, הננו מאשרים, מצהירים ומתחייבים בזה כלפיכם כדלקמן:

1. האמור בהקדמה מהווה חלק בלתי נפרד מהתחייבויותינו זו.

2. אנו מצהירים בזאת כי הדירה נקיה מכל שיעבוד, משכנתה, התחייבות לרישום משכנתה, עיקול או זכות לטובת צד ג' אחרת, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אנו מצהירים כי לא נתנו כל התחייבות לצד ג' כלשהו, העומדת בסתירה ו/או פוגעת בהתחייבויותינו במסמך זה. אנו מצהירים בזאת כי, ככל הידוע לנו, לא בוצע בהתייחס לנכס, כל מעשה ו/או שימוש ו/או מחדל אשר עלולים היו לפגוע ו/או להגדיל את הסיכון לפגיעה באיכות הסביבה ו/או בבריאות הציבור ו/או בערכו של הנכס (לרבות אך לא רק: זיהום אוויר, זיהום מים, זיהום קרקע, רעש, ריח, קרינה מייננת ובלתי מייננת, פסולת, חומרים מסוכנים ורישוי עסקים), אנו מתחייבים כי לא נעשה ולא נאפשר לאחר לעשות כל מעשה ו/או מחדל כאמור לעיל.
3. אנו מצהירים כי בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיהם ע"פ חוזה הרכישה לרבות תשלום מלוא התמורה יהיו הלווים זכאים, בין השאר לזכות הבלעדית לרישום על שםם של מלוא הזכויות בדירה וכן לחזקה הבלעדית בה, והכל בכפוף להוראות חוזה הרכישה.
4. אנו מסכימים בזה שזכויות הלווים בדירה ימושכנו לכם, במשכון ראשון לפי התנאים שייקבעו על ידכם, כערובת ביניים, לפרעון ההלוואה/ות המובטחות יקבלו מכם הלווים, וזאת עד לרישום המשכנתה לטובתכם על הזכויות בדירה כאמור לעיל.
5. לא עשינו ולא נעשה כל עסקה שהיא בדירה הסותרת את חוזה הרכישה וכן לא נשעבד את הדירה ולא נבטל לא נשנה שינוי מהותי ולא נפר את חוזה הרכישה וכן לא נסכים לכל שינוי מהותי, ביטול, העברה או שעבוד של הזכויות בדירה או של הזכויות החוזיות של הלווים על-פי חוזה-הרכישה, אלא אם נקבל הסכמתכם לכך מראש ובכתב ובכפוף לתנאים שיתנו בה (אם הסכמתכם תינתן). אנו נוודיעכם תוך 30 יום במכתב רשום על כל הפרה יסודית המובילה לביטול של חוזה הרכישה. על אף האמור בסעיף זה, אנו נהיה רשאים לבטל את חוזה הרכישה בתנאי שנוודיעכם על כך מראש ובכתב ובכפוף להשבת הכספים לפי סעיף (ה) 10 להלן.
6. אנו מסכימים בזאת לרישומה של משכנתא או משכון או אגרת חוב לטובתכם על מלוא זכויותינו בדירה, וזאת אם נפר התחייבות כלשהי על פי כתב התחייבות זה ו/או אם לא יועברו הזכויות בדירה על שם הלווים בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה, ו/או בקרות אחד המקרים הבאים:

ייתן נגדנו צו פירוק, צו לקבלת נכסים, צו למינוי כונס נכסים או יוטל עיקול על הדירה אשר לא בוטלו תוך 30 יום ו/או יבוטל חוזה הרכישה בינינו לבין הלווים מכל סיבה שהיא ואנו נפר התחייבותנו להשבת סכום ההלוואה כאמור בסעיף 10 להלן, לפי המוקדם מביניהם.

כמו כן אנו נסכים לשעבוד זכויותינו בדירה (הקנייניות ו/או החוזיות, לפי העניין), לטובתכם להבטחת פרעון ההלוואה במקרים המפורטים לעיל, ולצורך זה ישמש כתב התחייבות זה כשטר משכון ו/או כשטר משכנתא ו/או כאגרת חוב, לפי העניין, ואנו מתחייבים בזה לחתום על פי דרישתכם הראשונה על כל המסמכים הדרושים לרישום המשכון ו/או המשכנתא ו/או אגרת החוב האמורים כחוק.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל אנו מייפים בזאת את כוחכם באמצעות עוה"ד בילה וורובל, יריב אלון, סיגל פאוסט, יונתן לוי, הלה קורן, מירב שטרנליב, מאור וולף, יפעת רגב מויאל, מירי שוורץ, הילה אורן, דפנה קריספי, דקלה שטיין, דקלה מנידור, דנה בצלאל חדד ואת כוחו של עורך דיננו החתום מטה באופן בלתי חוזר. לחתום ולרשום בשמנו ובמקומנו משכנתא או משכון או אג"ח לפי העניין, בלשכת רישום המקרקעין/ רשם המשכונות/ רשם החברות, להבטחת כספי ההלוואה.
7. בכפוף לתשלום מלוא התמורה וקיום מלוא התחייבויות הלווים ע"פ חוזה הרכישה, במועד רישום זכויות הלווים בדירה ע"ש הלווים בלשכת רישום המקרקעין נדאג לרישומה של המשכנתא לטובתכם בד בבד באותו מועד.
8. נרשום או נגרום לרישומה של "הערת אזהרה" לטובתכם, בגין התחייבותנו זו ובגין התחייבות הלווים לרשום משכנתה לטובתכם על הזכויות בדירה, אולם אם המקרקעין הינם מקרקעי ישראל כמשמעותם, בחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך - 1960, רישום הערת אזהרה לטובתכם יעשה כשיתאפשר הדבר ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ולא יאוחר ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הלווים. אנו מוותרים בזה מראש על ההודעה האמורה בסעיף 126 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.
- אנו מתחייבים להמציא ללווים ערבות עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק") וכן אנו מסכימים בזאת כי הלווים יחתמו על הסבה של הערבות לטובתכם/הוראות בלתי חוזרות לפיהן במידה ויגיעו ללווים כספים עפ"י הערבות וכן בגין רכיב המע"מ המגיע מהקרן כהגדרתה בחוק בהתקיים התנאים הקבועים לכך בחוק (להלן: "רכיב המע"מ" וביחד "הכספים"), הרי שכל הכספים יועברו ראשית אליכם לסילוק יתרת ההלוואה/ות לרכישת הזכויות בדירה (להלן: "ההלוואות") כפי שתימסר על ידכם (ההסבה/ההוראות הבלתי חוזרות, ייקראו להלן: "ההסבה"). ערבות והסבה כאמור יינתנו בגין העמדת כל חלק של ההלוואה/ות, וזאת בתוך 30 יום ממועד העמדת כל חלק של ההלוואה/ות.
9. במידה והבנין שבו נמצאת הדירה, נבנה על קרקע שבשליטת הרשות, אנו מתחייבים בזה, להודיע לרשות בכתב, עם העתק אליכם, על ההתחייבויות שקבלנו על עצמנו על-פי כתב זה ונדאג לכך שהרשות תקיים כלפיכם את כל ההתחייבויות שקיבלנו על עצמנו על-פי כתב זה במידה וקיומן נתון בידי הרשות. בהודעתנו לרשות נבקש את הרשות שלא להסכים לביטול או לשינוי או לשיעבוד או להעברה של כל זכות מזכויות הלווים במקרקעין בלי שתקבל את הסכמתכם מראש ובכתב וכן שלא לרשום חכירה או בעלות במקרקעין או בדירה על שם הלווים אלא אם תרשם המשכנתה לזכותכם כמפורט לעיל. כמו כן הננו מתחייבים לגרום לכך כי כאשר הדבר יהיה אפשרי בהתאם לכל הסדר או הסכם בינינו לבין הרשות, תמציא לכם הרשות התחייבותה לרישום המשכנתה על המקרקעין.
10. אם נפר התחייבות כל שהיא מהתחייבויותינו הנ"ל, מסיבה כל שהיא, או אם יבוטל חוזה-הרכישה, אזי אנו מתחייבים בזה, להחזיר לכם, לא יאוחר מ-90 יום מיום הפרת ההתחייבות או ביטול חוזה הרכישה, לפי העניין, את כל הסכומים שהתקבלו מכם בפועל בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א - 1961, מיום

מתן ההלוואה ועד למועד השבתם בפועל על ידינו, ועם החזרתם של הסכומים הנ"ל, במלואם על ידינו, על-פי בקשתנו בכתב אליכם, תגרמו לביטולה של "הערת אזהרה" שנרשמה לטובתכם כאמור בסעיף (8) לעיל.

11. כל ההתחייבויות על-פי כתב זה הינן בלתי חוזרות ולא נוכל לבטלן או לשנותן אלא בהסכמתכם לכך מראש ובכתב והן יחולו עם תשלום כספי ההלוואה (כולם או חלקם) לחשבונו.
12. ככל שנערכה "עסקת קומבינציה" בגין המקרקעין, אין בה ולא יהיה בה כדי לפגוע בכל דרך שהיא בהערת האזהרה שנרשמה לזכותכם על פי כתב זה והערת האזהרה תעמוד בתוקפה אפילו תבטל אותה עסקה.
13. מקום השיפוט הייחודי לצורך חוזה זה יהיה בבית המשפט המוסמך באחת מהערים ירושלים, תל אביב יפו, חיפה, באר שבע או נצרת, הקרוב ביותר למקום בו שוכן סניף הבנק שבו נחתמו הסכם משכנתא מסגרת ו/או החוזים ו/או איזה מהם.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ לחודש _____ בשנת _____.

| שם משפחה ושם פרטי או שם החברה/תאגיד והמורשים לחתום בשמו | מס' ת.ז./דרכון או מס' החברה/תאגיד | כתובת מגורים או כתובת משרדי החברה/התאגיד | חתימות המוכרים וחותרמת החברה/תאגיד |
|---|-----------------------------------|--|------------------------------------|
| | | | |
| | | | |

אימות החתימות על-ידי עורך הדין:

הריני לאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמו בנוכחותי מוכרי הדירה הנ"ל ששמותיהם מפורטים בו וכי החותמים בשם החברה או תאגיד אחר הרשומים בישראל כדין, מורשים לחתום בשם אותו תאגיד ולחייבו בחתימתם וכי מוכרי הדירה חתמו על מסמך זה בפני מרצונם לאחר שהאמור בו הוסבר להם על ידי בשפה ברורה המובנת להם, ולאחר ששוכנעתי כי הבינו את מהות כתב התחייבות זה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו

שם עורך הדין _____ מען לשכתו _____

חתימה וחותרמת עורך הדין _____

(לשימוש הבנק)

לכבוד רשם מקרקעין ב- _____

אנו נותנים בזה את הסכמתנו מראש, לאיחוד ו/או לחלוקה ו/או לכל הפקעה לצורכי ציבור של חלק מהמקרקעין הנ"ל, ו/או לרשום הבנין המוקם על המקרקעין כבית משותף, ושבעת הרישום של הבנין בפנקס הבתים המשותפים תיוחד "הערת אזהרה" הנ"ל לדירה, בתנאי שלא יהיו רשומים עליה אותה שעה כל "הערת אזהרה", שיעבוד, או עיקול אחרים פרט ל"הערת אזהרה" לטובת הלווים בקשר לרכישת זכויות הלווים בדירה.

תאריך _____

בנק לאומי לישראל בע"מ

בשם הבנק לעיל חתם/ה ה' _____ בעלת ת.ז. מס' _____ המוסמך/ת לחתום בשמו.