



הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר

שנערך ונחתם בסניף _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן הבנק)

ובין:

- 1. בעלת/
2. בעלת/
3. בעלת/
4. בעלת/
5. בעלת/
6. בעלת/

כתובת למשלוח דואר

(להלן - ביחד וכל אחד מהם לחוד - "הלווה" או "הלווים")

- 1. בעלת/
2. בעלת/
3. בעלת/
4. בעלת/

(להלן - ביחד וכל אחד מהם לחוד - "הערב" או "הערבים")

והלווה ביקש מאת הבנק להעמיד לו הלוואה ו/או אשראי ו/או מספר הלוואות ו/או אשראים שסכומם הכולל לא יעלה בכל עת על סך של _____ ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי");

והלווה הינו הבעלים ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעל זכות חכירת משנה ו/או בעל זכות חוזית אחרת, רשומה או בלתי רשומה (כולל שכירות בדמי מפתח) בנכס הידוע כחלקה _____ גוש _____ מגרש _____ חלקה _____

מס' חדרים _____ ו/או בנכסים שפרטיהם נקובים בסעיף 22 (ב) להסכם זה (להלן: "הנכס"); *

לחילופין:

והלווה רכש מאת

(להלן "מוכר הנכס") לפי חוזה מיום _____ בעלות/זכות חכירה/חכירת משנה/זכות חוזית אחרת, רשומה או בלתי רשומה (כולל שכירות בדמי מפתח) בנכס הידוע כחלקה _____ גוש _____ מגרש _____ חלקה _____

מס' חדרים _____ ו/או בנכסים שפרטיהם נקובים בסעיף 22 (ב) להסכם זה (להלן: "הנכס"); *

והממשכנים כהגדרתם בהסכם זה להלן הינם הבעלים ו/או בעלי זכות חכירה ו/או בעלי זכות חכירת משנה ו/או בעלי זכות חוזית אחרת רשומה או בלתי רשומה (כולל שכירות בדמי מפתח) בנכס הידוע כחלקה _____ גוש _____ מגרש _____ חלקה _____

מס' חדרים _____ (להלן: "הנכס הנוסף"); *

לחילופין:

והממשכנים כהגדרתם בהסכם זה להלן רכשו מאת _____ לפי חוזה מיום _____ בעלות/זכות חכירה/חכירת משנה/זכות חוזית אחרת, רשומה או בלתי רשומה (כולל שכירות בדמי מפתח) בנכס הידוע כחלקה _____ גוש _____ מגרש _____ חלקה _____

והבנק הסילוק המלא והמדויק של כל הלוואות ו/או האשראים במסגרת מסגרת האשראי, הריבית, ריבית הפיגורים, הפרשי הצמדה, הפרשי השער, וכל יתר הסכומים המגיעים ו/או שייגיעו לבנק לפי כל הוראה מהוראות הסכם משכנתא מסגרת זה ו/או כל מסמך ו/או חוזה אחר שהלווה יחתום עם הבנק בקשר עם מסגרת האשראי, מתחייב הלווה לתת ולמשכן לבנק את הבטוחות המפורטות בהסכם משכנתא מסגרת זה להלן; למרות האמור לעיל לא ידרוש הבנק מתן ערבים להלוואות אשר בסכומן המצטבר אינן עולות בסך הכל - כולל כל הלוואה שכבר נלקחה כחלק ממסגרת האשראי על סך של _____ ש"ח כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן (כשהמדד היסודי הינו המדד האחרון הידוע ביום חתימת הסכם זה והמדד החדש הינו המדד האחרון הידוע ביום קבלת כל הלוואה כאמור בגבול מסגרת האשראי) (להלן: "הלוואות הפטורות מערבים");

והבנק הסכים להעמיד ללווה אשראי ו/או הלוואה ו/או אשראים ו/או הלוואות שסכומם הכולל לא יעלה בכל עת על סכום מסגרת האשראי בכפיפות לתנאי הסכם משכנתא מסגרת זה;

* יש למחוק את המיותר

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מובא נספחים והגדרות

- 1.1 המבוא להסכם משכנתא מסגרת זה וכל נספח המצורף אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
1.2 כותרות סעיפי הסכם משכנתא מסגרת זה ישמשו לצרכי נוחות בלבד והאמור בו לא יתפרש על פיהן.
1.3 בהסכם זה "ההלוואה" או "ההלוואות" - משמע האשראים ו/או הלוואות שיועמדו מפעם לפעם ללווה על פי הסכם משכנתא מסגרת זה, בצרוף ריבית, ריבית פיגורים, הפרשי הצמדה, ו/או הפרשי שער ולרבות כל הלוואה ו/או אשראי שמטרתם סילוק הסכומים המפורטים לעיל, כולם או מקצתם.
1.4 בהסכם זה "ריבית פיגורים" - הריבית שחלה על סכומים כלשהם מסכומי הלוואה שלא נפרעו במועדם קבוע בחוזה הלוואה עליו חתם ו/או יחתום הלווה בקשר עם העמדת הלוואה.
1.5 בהסכם זה "מדד המחירים לצרכן" או "מדד" פרושם מדד המחירים הידוע בשם מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה) הכולל ירוקות ופירות ומתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י 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 המחולף, ואם הלשכה הנ"ל לא תקבע משך 6 חודשים מפרסום המדד האחר את היחס הנ"ל, תקבע את היחס הנ"ל החברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או הבנק, בהתייעצות עם מומחים כלכליים.
1.6 בהסכם זה "החזוה" או "החוזים" משמע הסכם משכנתא מסגרת זה על נספחיו ו/או כל חוזה הלוואה ו/או כל חוזה או כל מסמך שהלווה יחתום עם הבנק מכוח הסכם משכנתא מסגרת זה.
1.7 יכתובת למשלוח דואר" - כמפורט לעיל הנה המען להמצאת כל דברי הדואר ללווים בקשר עם הסכם זה ובקשר עם הלוואות.

2. - מבוסל

3. העמדת הלוואות בגבול מסגרת האשראי

בתוך מסגרת האשראי, ובכפוף לאמור בהסכם משכנתא מסגרת זה, יהיה הלווה רשאי לקבל מהבנק, לפי בקשתו ממת לעת, הלוואות בסכומים שונים, שסכומם הכולל לא יעלה בכל עת על סכום מסגרת האשראי, ובתנאים שונים שיקבעו על ידי

הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר

9.10.1. סעיף 38(א) לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 (להלן: "חוק ההוצ"פ"), קובע, בין היתר, כי במקרקעין המשמשים דירת מגורים לחייב, לא יהיה רשאי ראש ההוצאה לפועל להורות על מכירת המקרקעין ועל פיגוי 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 ההוצ"פ קובע כי ראש ההוצאה לפועל רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה המצאת זירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.

על פי סעיף 38(ג) לחוק ההוצ"פ ניתן לקבוע בטרם 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 ההוצאה לפועל רשאי להעמיד לרשות החייב ובני משפחתו הגרים עמו סידור חלוף לתקופה ארוכה מהתקופה האמורה אם סבר שקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

בכל מקרה של מימוש המשכנתא או המשכון שנרשם על זכויותיהם של הלווים ו/או הממשכנים בנכס ו/או בנכס הנוסף על ידי הבנק ובמידה שעל פי זינו יהיו הנ"ל זכאים ל"הגנת זירת המגורים" על פי סעיף 38 לחוק ההוצ"פ, אזי הסידור החלוף שיועמד לרשות הללוים ו/או הממשכנים ולרשות בני משפחתם הגרים עימם, יהיה בהתאם להוראות סעיף 38(ג) לחוק ההוצ"פ, ואשר על פיהן שווי הסידור החלוף שיהיו זכאים לקבל יהיה אך ורק בסכום המאפשר להם לשכור דירת מגורים התואמת את צרכיהם וצרכי בני משפחותיהם הגרים עימם למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, ולא בהתאם להוראות סעיפים 38(א) ו-38(ב) לחוק ההוצ"פ.

הוראות חוקיות לעניין העמדת הסידור החלוף כאמור לעיל ככל שנקבעו ו/או ייקבעו יחולו על הללוים ו/או הממשכנים ובני משפחתם הגרים עימם.

9.10.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.10.1 לעיל מובהר כי למעט הסידור החלוף ע"פ סעיף 38(ג) לחוק ההוצ"פ כאמור לעיל, ככל שיהיו זכאים לקבלו על פי הוראות הדיון, הללוים ו/או הממשכנים ו/או בני משפחתם ו/או כל מחזיק מטעמם בנכס ו/או בנכס הנוסף, כולו או חלקו, לא יהיו מוגנים לפי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972, המקנה למחזיק זכות של דייר מוגן בהתקיים נסיבות הסעיף (סעיף 33 לחוק הגנת הדייר קובע, בין היתר, כי מחזיק בנכס שהוא בעלו או זוכרו לדורות או אחד הבעלים או החוכרים לדורות ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל - יהיה לדייר מכוח הגנת הדייר של בעלו החדש של הנכס או של החוכר לדורות החדש), וכן בכפוף לאמור לעיל לא יהיו מוגנים לפי הסעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 ולפי סעיף 86 א' לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) התש"ם-1980, המקנים לחייב במקרים כאמור בסעיפים אלה זכות לסידור חלוף ע"י המצאת זירה אחרת, או תשלום פיצויים (סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, קובע, בין היתר, כי במקרקעין שהנם אדמה חקלאית, או זכות באדמה חקלאית, המשמשים מקור לפרנסתו של החייב, רשאי ראש ההוצאה לפועל להורות שישארו בידי החייב במקרקעין הדרושים כדי מחייטו של החייב ושל בני משפחתו הגרים עמו. סעיף 86א' לפקודת פשיטת רגל קובע, בין היתר, כי במקרקעין המשמשים בית מגורים לחייב, לבן זוג או לבני משפחתו הגרים עמו, רשאי בית המשפט להורות שלא יימכרו אלא אם הוכח תחילה, להנחת דעתו, שיהיה פמוטש הרגל, לבן זוג ולבני משפחתו הגרים עמו, מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף), וכן לא יהיו מוגנים לפי כל חוק אחר ו/או כל חוק שיבוא בנוסף עליהם או במקומם, והיה אחראים לפיגוי המיניזו של הנכס ועל מסירתו לבנק פניו מכל אדם וחפץ, ללא זכות לקבל מקום מגורים סביר חליפי אחר או סידור חלוף אחר ובכלל זה: לא יהיו זכאים לקבלת זירה אחרת או לתשלום פיצויים או לכל סידור חלוף בדרך אחרת והכל מעבר לאמור בסעיף 9.10.1 לעיל. כן לא יהיו זכאים לזכות לדירות מוגנות כלשהיא, וזאת על אף שייזכר, שהגנות אלו היו עומדות להם אילו לא הותירוים הכלולים במסמך זה, בהסכם משכנתא מסגרת ובחוזי ההלוואות.

9.10.3. הללוים ו/או הממשכנים ומחייביים בזה לפנות את הנכס ו/או הנכס הנוסף על פי דרישת הבנק לכל בקשה לפינוי שתוגש על ידי הבנק ולכל ערכאה מוסמכת ו/או לזו פניו שניתן על סמך קביעה כנ"ל.

9.11. במקרה של מימוש המשכנתא ו/או הזכויות החוזיות יקשה המימוש תוך ניצול זכותם של הללוים ו/או הממשכנים לפי העניין לפטור ממס שבה אם אכן הינם פטורים, ומבלי לפגוע באמור לעיל הללוים ו/או הממשכנים לפי העניין מסמיכים את הבנק להגיש בשמם ובמקומם כל בקשה ו/או דרישה על פי שיקול דעתו, בהתייחס לכל מס ו/או היטל ו/או תשלום, לרבות בקשות ו/או דרישות לפטור ממס ו/או היטל ו/או תשלום ולרבות בקשות לפטור ממס שבה מקרקעין בגין מכירת הנכס ו/או הנכס הנוסף.

9.12. האמור בסעיף זה (למעט האמור בסעיפים: 9.5, 9.7, 9.9.1 ו-9.9.2) יחול גם על הממשכנים ביחד ולחוד עם הללוים, ובשינויים המחויבים וזאת בהתייחס לנכס הנוסף, אם וככל שמושכן הנכס הנוסף להבטחת סילוק ההלוואות.

הלווה על כל תצהיר ו/או בקשה ו/או מסמך אחר כלשהו שיהיה נחוץ ו/או דרוש לדעת הבנק לצורך שימוש בזכויות וטובות ההנאה ביחס לנכס כאמור. כמו כן משעבד בזה הלווה לבנק בשעבוד ראשון בדרגה אכס כל הזכויות וטובות ההנאה ביחס לנכס כאמור כפי שיהיו לו מדי פעם או כפי שיהיה רשאי לתבעם מדי פעם מצד שלישי כל זמן שהחוזים יעמדו בתוקף.

לצורך סעיף זה מהווה הסכם זה חוזה מיישכון והלווה מתחייב בזה לתחום לפי דרישתו הראשונה של הבנק על כל המסמכים הדרושים לרשום את המיישכון האמור כחוק.

9.2.3. הלווה לא יהיה רשאי הנחות ו/או למשכן ו/או לשעבד את הנכס, במיישכון ו/או במשכנתא נוספים כלשהם מכל מין וסוג שהוא ולרבות בדרגה קודמת, שווה (פרי-פסו) או אחרת למיישכון ולהמחאה שיצר על-פי סעיף 9.2.2 לעיל או למשכנתא שהתחייב לרשום לטובת הבנק על-פי החוזים, בלי לקבל לכך מראש את הסכמת הבנק בכתב. הבנק לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה למתן הסכמה כאמור.

9.2.4. במידה ולבני הנכס יחולו הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות) של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, וכל שיינו ו/או תיקון לו (להלן: "חוק המכר") הלווה מתחייב בזה לקבל ממוכר הנכס את הבטחות הקבועות בחוק המכר. הלווה ממחה או משעבד בזה לטובת הבנק את כל זכויותיו בגין כל בטוחה שקיבל ו/או שקיבל כאמור. קיבל ו/או יקבל הלווה ערבות ו/או ערבויות בנקאיות ו/או פוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר, כי אז מתחייב הוא מיד עם קבלת הערבות ו/או פוליסת הביטוח לתת לנותן הערבות ו/או פוליסת הביטוח הוראה בלתי חוזרת, בנוסף שיאשר ע"י הבנק, לפיה נותן הערבות ו/או פוליסת הביטוח יעביר את ספני הערבות ו/או ספני הביטוח לבנק, עד לסילוק כל הסכומים שגיעו לו בגין ההלוואות וכן להמציא לבנק אישורו בכתב של נותן הערבות ו/או פוליסת הביטוח לכך שקיבל את ההוראה הבלתי חוזרת הנ"ל ושיפעל בהתאם לה, והבנק אישר את נוסח ההתחייבות כאמור של נותן הערבות ו/או פוליסת הביטוח.

מבלי לגרוע מחובת הלווה לפעול לקבלת הבטחות הקבועות בחוק המכר כאמור, והמוסבות לטובת הבנק, ממנה בזה הלווה את הבנק ו/או מי מטעמו כבאי כוח לעשות זאת במקומו, והלווה מתחייב לתחום לשם כך על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק. הבנק יהיה רשאי להעמיד את כל הכספים הדרושים כדי לקבל הבטחות על פי חוק המכר והמוסבות לטובתו כאמור ולחייב את ההלוואה בכל הסכומים שיידרשו לשם כך.

9.3. - מבוסט

9.4. במקרה שזכויות הלווה בנכס הן זכויות כחירה (ראשית או משנית) יחולו, בין היתר, גם תנאים אלה:

9.4.1. הלווה מתחייב למלא בדייקנות אחר כל ההסכמים (להלן: "ההסכמים הנ"ל") שבינו לבין הבעלים הרשום של הנכס ו/או חוכרם הראשי (להלן: "ההסכמים הנ"ל") שבינו לבין הבעלים הרשום של הנכס ו/או חוכרם הראשי (להלן: "הבעלים") ולשלם במועדם את כל התשלומים המחוייבים על פי ההסכמים הנ"ל, לכל אדם או גוף או רשות שהם ולגרום לכך כי ההסכמים הנ"ל יהיו בתוקף מלא במשך כל תקופת ההלוואות על פי החוזים.

9.4.2. הבנק יהיה רשאי להתקשר עם הבעלים ו/או עם כל אחד מהם בכדי לתת תוקף להסכמים הנ"ל או להמשיך את קיומם (במקרה ובגלל הפרה או אי קיום תנאים מצד הלווה ו/או מכל סיבה אחרת עלולים יהיו אלה להתבטל) הלווה ממנה בזה את הבנק כבא כוחו לצורך ביצוע כל פעולה בקשר לכך, ובין יתר סמכויותיו יהיה הבנק רשאי לתחום על כל מסמך שהוא שידרש לצורך מתן תוקף להסכמים הנ"ל.

9.5. אם יתברר לבנק, לפי שיקול דעתו, כי בטוחה כלשהיא מהבטחות המפורטות לעיל ולהלן היא פגומה או פסולה או בלתי מספקת או חסרת ערך או שארע מאורע העלול לפגוע ביכולתו הכספית של ערב כלשהו אשר ערב כלפי הבנק לסילוק כל או חלק מהסכומים המגיעים או שיעגלו לבנק כאמור, מותחייבים בזה הללוים לתת לבנק, לפי דרישתו הראשונה של הבנק, כל בטוחה או ערובה נוספת להנחת דעתו של הבנק.

9.6. הבנק יהיה רשאי בכל עת ולפי שיקול דעתו וללא צורך בהסכמה מוקדמת של הלווה ו/או בהודעה מראש, לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או משכונות ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות בגין כל דבר וענין האמור בחוזים ולחייב את חשבון הלווה באיזה ברשם ההלוואות לפי שקול דעת הבנק, בכל ההוצאות הכרוכות ברישום כנ"ל. כל הבטחות המצויות בידי הבנק לפי הסכם זה והנחות לתת תשמשנה גם להבטחת הסכומים דלעיל. לצורך רישום המשכונות ו/או הערות האזהרה כנ"ל ממנה בזה הלווה את הבנק, באופן בלתי חוזר, כמימנה כוחו.

9.7. כל עוד הלווה לא המציא לבנק את הבטחות המפורטות בסעיף זה לעיל, יהיה עליו (על הלווה) להמציא לבנק ערבות בנקאית או משכון על סכפי פקדון או כל ערובה או ערבות אחרת לשיעיות רצון הבנק להבטחת המצאת הבטחות האמורות.

9.8. - מבוסט

9.9. מבלי לפגוע באמור בסעיף זה, הבנק רשאי לדרוש, כתנאי למתן כל הלוואה במסגרת מסגרת האשראי, גם קבלת ערבים שיערבו לטובת הבנק, אשר יהיו מקובלים על הבנק ואשר מספרם יקבע על ידי הבנק, בהתאם לנהוג באותה עת בבנק (להלן: "הערבים"), ולבד שבכל מקרה בהלוואות הפטורות ממתן ערבים כהגדרתן בהסכם זה לעיל, לא ידרוש הבנק כתנאי להעמדתן מתן ערבים.

9.9.2. בנוסף לבטוחות הנ"ל ימציאו הללוים לבנק את הבטחות הנוספות כהגדרתן בהסכם משכנתא מסגרת זה וזאת להבטחת הסילוק המלא המדוייק של הלוואה וכל הסכומים המגיעים ושיגיעו לבנק לפי כל הוראה מהוראות החוזים ומילוי כל התחייבויותיהם של הללוים על פיהם. על הבטחות הנוספות יחולו הוראות סעיף זה וסעיפים 10 ו-11 להסכם משכנתא מסגרת זה, בשינויים המחוייבים.

9.9.3. מבלי לפגוע באמור בסעיף זה, רשאי הבנק לדרוש, כתנאי למתן כל הלוואה במסגרת מסגרת האשראי, כי ירשם לטובתו משכון בלשכת רשם המשכונות, על זכויות מוכר הנכס בנכס, כמפורט בכתב ההתחייבות עליו חתם/חתום מוכר הנכס.

הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר

- 11.3 א. למלא בדייקנות אחר כל הוראות החוזים, לשמור על הנכס ולהחזיקו במצב תקין וראוי לשימוש, להכניס בנכס מפעם לפעם תיקונים הדרושים להחזקתו התקינה והראוי לשימוש, להודיע לבנק תוך זמן סביר בכל מקרה של נזק מהותי או ליקוי מהותי בנכס, העלול להשפיע על ערכו של הנכס כבטוחה ולתת לבא כח הבנק רשות כניסה לנכס בכל שעה סבירה. הפרה של כל הוראה מהוראות החוזים או איזה מהם או מהוראות כל חוזה אחר עליו חתם הלווה עם הבנק, תהווה גם הפרה של כל חוקי המבחן החוזיים עליהם חתם הלווה עם הבנק.
- ב. לא יבצע הלווה את התיקונים הדרושים בנכס כאמור בסעיף 11.3.3 (א) לעיל תוך זמן סביר מיום קרות הנזק או הליקוי בהתחשב בסוג ואופי 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 יהיו לבנק בקשר לתיקונים כאמור לעיל ותוספת ריבית חוקית והפרשי הצמדה מיום שהוצאו הסכומים על ידי הבנק ועד להחזרתם המלאה בפועל על ידי הלווה.
- 11.4 להודיע לבנק מיד על כל עיקול שיוטל או על כל פעולת הוצאה לפועל או פעולה משפטית אחרת שתיעשה לבני הנכס או רכושו האחר ולהודיע מיד למעקל או למוציא לפועל שהנכס ממושכן ומשועבד לבנק ולדאוג תוך 15 יום להסרת העיקול או לביטול כל פעולה כזו.
- 11.5 לשלם במועד את כל הסכומים והתשלומים הכרוכים ברכישת הנכס, וכן את כל המסים ההיסלמיים והתשלומי החובה והאחרונות מכל סוג שהוא שיוטלו על הנכס ע"י הממשלה, הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת שהיא, את דמי החכירה וכל התשלומים האחרים החלים הזמן לזמן על הנכס או על הלווה בגין הנכס ובעיקר להקפיד על כל תשלומי החובה אשר לנביהם חלות הוראות סעיף 12 לפקודת המסים (בניה). הלווה מאשר 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.
- 11.6 לא לקבל את רישום הנכס על שמו ולשכר רישום המקרקעין אלא אם באותו מועד תרשם משכנתא לבנק כבטוחה כאמור לעיל.
- 11.7 הלווה מאשר כי הוא רכש בלעדית את הנכס (במקרה של חכירה את זכות החכירה הבלעדית בנכס) מבלי שהוא משכון ו/או שעבד אותו בשעבוד כלשהו, לא להשכיר, לא להעביר, לא העביר זכויות כלשהן בנכס, כי הנכס אינו מעוקל וכי אין לשום אדם ו/או גוף שהוא, מלבד הלווה זכות כלשהיא בנכס (פרט לזכויות ולשעבודים עליהם הודיע הלווה לבנק וקיבל את אישור הבנק בכתב לכך לפני חתימת הסכם זה. הלווה מתחייב לא למכור, לא להשכיר, לא להעביר, לא למסור את החזקה, לא לעשות או עסקה בנכס ולא למשכן או לשעבד בשיעבוד כל שהוא את הנכס, ולא להמחות את הזכויות בנכס, או כל חלק מהן, 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 קיבל את הסכמת הבנק בכתב ומראש. הבנק לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווח למתן הסכמה כאמור.
- על אף האמור לעיל, רשאי הלווה להשכיר את הנכס בשכירות שאינה מוגנת לתקופת שכירות שלא תעלה על שנתיים, ובלבד שדמי השכירות לא יהיו נמוכים מתנאי השוק ולא ישולמו ללווה לתקופה העולה על חצי שנה מראש.
- 11.8 א. הלווה מאשר כי לא נעשה כל מעשה ו/או שימוש ו/או מחדל אשר עלול לפגוע ו/או להגדיל את הסיכון לפגיעה באיכות הסיביבה ו/או בבריאות הציבור ו/או בערכו של הנכס ו/או אשר עלול לחשוף את הבנק לתביעות בקשר לאיכות הסיביבה ו/או בריאות הציבור (לרבות אך לא רק: זיהום אוויר, זיהום מים, זיהום קרקע, רעש, ריח, קרינה מייננת ובלתי מייננת, פסולת, חומרים מסוכנים ורישוי עסקים) (להלן בסעיף זה: "הוראות כל דין").
- ב. הלווה מתחייב כי לא יעשה ולא יאפשר לאחר לעשות, כל מעשה ו/או שימוש ו/או מחדל בניגוד להוראות כל דין, כאמור לעיל.
- ג. הלווה מתחייב כי ידווח מיידי לבנק בכל מקרה של הפרת הוראות כל דין ויפעל מיידי לתקוף בהתאם להוראות כל דין ו/או הנחיות הרשות המקומית ו/או המשרד להגנת הסיביבה ו/או רשות המים ו/או כל גוף ו/או רשות רלוונטית אחרת (להלן: "הרשויות הרלוונטיות") ו/או בהתאם להנחיות הבנק, במידה ותהיינה כאלו.
- ד. הלווה יהיה אחראי בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או נזק מכל מין וסוג שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, בקשר עם הפרת חובותיו לפי סעיף זה, לרבות חובותיו הנובעות מכל דרישה שתופנה אליהם מצד כל אדם ו/או תברה ו/או הרשויות הרלוונטיות ו/או צד שלישי כלשהו ו/או חובותיו לקיום הוראות כל דין ולרבות אך לא רק, כל ההוצאות, הנושקם, העלויות, התביעות והדרישות אם יופנו כלפי הבנק ו/או כלפי הלווה, והבנק לא יישא בכל אחריות בגין כך.
- ה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הלווה מתחייב לשפות את הבנק במלוא הסכום שהבנק יחויב לשלם בגין כל הוצאה ו/או תביעה ו/או נזק ו/או עלות מכל סוג ומין הנובעות מהפרת סעיף זה.
- 11.9 הלווה מאשר שהוא רשאי להתחייב בכל החיובים הכלולים בהסכם זה, שהוא השיג את הסכמתם של הבעלים, של מוכר הנכס ושל כל רשות מוסמכת שהיא למתן הבטוחות לפי הסכם זה (אם יש צורך בהסכמה כזאת).
- 11.10 הלווים לא יהיו רשאים להעביר לזולתם את זכויותיהם לפי החוזים, ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 11.11 אין ולא תהינה ללווה זכויות קיזוז או עיכוב כל שהן מכח הסכם זה.
- 11.12 האמור בסעיף זה יחול גם על הממשכנים ביחד ולחוד עם הלווים, ובשינויים המחויבים וזאת בהתייחס לנכס הנוסף, אם וככל שמושכן הנכס הנוסף להבטחת סילוק ההלוואות.
12. העמדת הלווה לפרעון מיידי
- מבלי לפגוע בונוסף לאמור בכל מסמך או חוזה עליו חתם או יחתם הלווה בקשר עם מסגרת האשראי ו/או בקשר עם החוזים, בכל אחר מהמקרים הבאים יהיה הבנק רשאי אך לא חייב להעמיד לפרעון מיידי את כל יתרונות ההלוואות הבלתי מסולקות, לרבות ההלוואות והסכומים שמועד פרעונם טרם הגיע, הריבית עליהם שהצטברה עד למועד העמדה לפרעון מיידי, וכן ריבית פירוטום, הפרשי הצמדה, הפרשי שער וכדומה יתר הסכומים שיעשו לבנק על פי החוזים כולל עמלת פרעון מוקדם בתנאים, ובשירותים ובסכומים המידיים בהתאם לקביעת בנק ישראל או כל רשות מוסמכת אחרת, הבנק, מיידי ובמכתב רשום.
- חברת הביטוח שהפיקה לו את פוליסת ביטוח הנכס ועם סוכן הביטוח בו חבר הלווה ימציא לבנק בסמוך לפני ביצוע ההלוואה הראשונה פוליסת ביטוח, אשר תנאיה יוסכמו ע"י הבנק, אשר תתחדש ותוארך עד לסילוק הסופי של כל ההלוואות שהועמדו כנגד אותו נכס, לפיה ביטוח הנכס כאמור בסעיף זה לעיל בביטוח מקיף ונגד הסיכונים שהבנק ידרוש והמונייים או יהיו מונייים בפוליסה התקנית ובכללם גם ביטוח חובה לבעד ביטוח נכס, הפוליסה תכלול סעיף בנושא שהיה מקובל על הבנק, הקובע את הבנק כמוטב בלתי חוזר יחיד אשר תמולי הביטוח מושועבדים לטובתו, וכן תכלול סעיף לפיו לא יהיה הלווה זכאי לבטל את הפוליסה או לשנות את תנאיה לרעה אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש.
- הלווה יתמיד בביטוח הנכס כאמור לעיל ובתשלום הפרמיות בשלמותן ובמועדים הקבועים לתשלומן וזאת עד לסילוק המלא והסופי של כל ההלוואות, בהלוואות לדיור שסוכמו או ירתן הבלתי מסולקת אינה עולה על סך של 30,000 ₪ לא קיימת חובה לבעד ביטוח נכס, וניתן לבטל ביטוח נכס קיים, אם קיים כזה, בכל עת. הלווה ימסור לבנק, מידי שנה, עם חידוש הפוליסה, מנוסף, מעת לעת עפ"י דרישה ראשונה, כל אישור ותועדת ביטוח בדבר תוקף הפוליסה ותנאיה וכן אסמכתאות בכתב לביצוע תשלומי הביטוח. חבר הלווה לבטח את מבנה הנכס בערכו המלא (ערך כניון), מתחייב הלווה להגדיל את סכום הביטוח, בכדי להתאימו מעת לעת לשווי המלא של מבנה הנכס. גובה סכום הביטוח הוא באחריותו של הלווה ועל כל הוא מתבקש לבדוק אם סכום זה משקף נכונה את ערכו המלא (ערך כניון) של מבנה הנכס או את יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, לפי העניין במקרה בו נבחר אופן ביטוח זה. במקרה שהלווה לא יציג בפני הבנק את הפוליסה כנדרש ו/או במקרה שלא ישלם את הפרמיה, או חלק ממנה או שלא יחדש את תוקף הביטוח, יהיה הבנק רשאי (אך לא חייב), בנוסף לכל זכות הקיימת לבנק, ולאחר שישלם ללווה הודעה כאמור בסעיף 14.4 להסכם זה, לשלם במקומו את הפרמיה, (הן את הפרמיות שבפניו והן את הפרמיות השוטפות) לרבות הפרשי הצמדה וריבית ו/או ריבית פירוטום שירדשו בגינן, או לרכוש בחברת ביטוח, שהבנק יקבע לפי בחירתו, באמצעות סוכנות הביטוח או בדרך אחרת, על פי שיקול דעת הבנק, פוליסה חדשה, בסכום על פי כל דין ולרבות בכפוף להוראות הלווה ובקניין תקין-בנק ישראל כפי שישתנו מעת לעת, לשלם את הפרמיה בגינה וחילב את חשבון הלווה המשמש לפירעון ההלוואות ו/או את חשבון ההלוואות או איזה מהן בכל תשלום או הוצאה כזו. הסכומים שישולמו על ידי הבנק ואשר יחויבו כאמור, ישאו ריבית חוקית והפרשי הצמדה מהיום ששולמו על ידי הבנק ועד לפירעונם בפועל על ידי הלווה ליד הבנק וכל הבטוחות המצויות בידי הבנק לפי הסכם זה, לרבות פוליסת ביטוח, שתמשנה גם להבטחת הסכומים הני"ל. במקרה בו יערך ביטוח על פי יתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, הבנק יהיה רשאי על פי שיקול דעתו לקבוע את האופן בו יקבע ערך הקרקע בהתייחס ליתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת. מבלי לפגוע באמור לעיל, הבנק יהיה רשאי בכל עת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק לשלם במקום הלווה את פרמיות הביטוח או את חלקן ו/או שלא לחדש פוליסה ו/או שלא לרכוש פוליסה חדשה ו/או לבטלה, וזאת אף אם עשה כן בעבר. הלווה ו/או הערבים שטרם בזה את הבנק מראש מכל אחריות למקרה שבו לא נעשה ביטוח נכס בהלוואות או באיזה מהן, או למקרה שלא יוסדר הביטוח ו/או לא יוארך תקפו ו/או לא ישולמו הפרמיות, כולן או חלקן ו/או במקרה של אי התאמת סכום הביטוח לערך המלא של מבנה הנכס ו/או ליתרת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת לפי העניין במקרה בו נבחר אופן ביטוח זה ו/או למקרה שחברת הביטוח לא תשלם את הנזק או ההפסד, מחמת ליקוי בצורת הביטוח או חוסר דרישה ו/או התיישנות ו/או מכל סיבה אחרת שהיא, למעט במקרה שאי התשלום ינבע מרשלנות הבנק.
- 10.4 בכל מקרה של נזק לנכס מתחייב הלווה להודיע לבנק ולחברת הביטוח על דבר אירוע הנזק מיד לאחר קרותו. הבנק שהינו המוטב הבלתי חוזר יהיה רשאי לתבע מחברת הביטוח את מימוש הזכות לכספי הביטוח בהתאם לאמור בסעיפים 9, 20 ו-22 לחוק המשכון, התשכ"ז-1967, בהתאם לפוליסה ולחוק חוזה הביטוח התשמ"א-1981 ו/או כל דין אחר שיבוא להחליפם או לתקנם.
- 10.5 אין בביטוח הנכס ו/או באירוע נזק כל שהוא לנכס ו/או בקיום משא ומתן עם חברת הביטוח בגין אירוע כני"ל ו/או בקיום הליך משפטי או מעין משפטי בעניין הביטוח משום פגיעה כל שהיא בזכות הבנק לדרוש מהלווה ו/או מהערבים את קיום תנאי ההלוואות במלואם, לרבות סילוק המניע לבנק בקשר עם ההלוואות כולן או חלקן.
- 10.6 הרוואת סעיף זה, בשינויים המחויבים לפי העניין, יחולו גם על הביטוח עפ"י חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, או כל חוק אחר שיבוא במקומו, אם יבוא.
- 10.7 הבנק יהיה רשאי להשתמש בכל סכום שיקבל מחברת הביטוח לתיקון הנכס או בנייתו מחדש או לזקוף את הסכום הני"ל ע"י הוצאות ו/או סכומים נוספים ו/או ריבית ו/או ריבית פירוטום ו/או הפרשי הצמדה ו/או הפרשי השער ו/או קרן ההלוואות או איזה מהן לפי בחירת הבנק, או בחלקן לשם תיקון או בניה כני"ל ובחלקן ע"י הסכומים שיעשו לבנק מהלווה לפי החוזים, כפי ראות עיניו הבלעדית של הבנק, בין אם יש באותה עת פירוטום בהלוואות או באיזה מהן, ובין אם לאו, או לשם פרעון המלא או החלקי של ההלוואות או איזה מהן לפני תום תקופתן.
- 10.8 - **מבטל**
- 10.9 ניתנה הלוואה בגין נכס שבנייתו טרם הושלמה, יחולו התחייבויות הלווה כאמור בסעיף זה לעיל מהמועד בו הושלמה הבנייה או אם המדובר ברכישת נכס מבוקל, מהמועד בו התחייב המוכר בחוזה המכירה למסור את החזקה בנכס ללווה, או ממועד קבלת החזקה בנכס, לפי המועד המוקדם.
- 10.10 - **מבטל**
- 10.11 האמור בסעיף זה יחול גם על הממשכנים ביחד ולחוד עם הלווים, ובשינויים המחויבים וזאת בהתייחס לנכס הנוסף, אם וככל שמושכן הנכס הנוסף להבטחת סילוק ההלוואות.
11. **התחייבויות שונות**
- הלווה מתחייב בזה כלפי הבנק כדלקמן:
- 11.1 למלא בדייקנות אחר כל הוראות חוזה הרכישה. לא לבטל, לא לשנות ולא להפר את חוזה הרכישה ולא להסכים לכל שינוי, ביטול, העברה או שעבוד של הזכויות בדירה או של הזכויות החוזיות של הלווה על פי חוזה הרכישה אלא אם התקבלה הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב, ובכפוף לתנאים שיתוו בה.
- 11.2 להודיע לבנק, על פי דרישתו, מפעם לפעם על התקדמות הפעולות הדרושות לביצוע רישום הזכויות בנכס ולדווח באופן מיידי על כל שינוי מהותי ו/או הפרה ו/או ביטול של הסכם המכר ו/או על כל שינוי מהותי בזכויות הנוגעות לדירה. במקרה של הפרה ו/או ביטול של הסכם המכר, יודיע הלווה על כך לבנק באופן מיידי ובמכתב רשום.

הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר

- 12.16. יום יוספקו עבודות הייצור או עסקי המסחר של הלווים ולא ייחודשו תוך ששים אום מאותה הפסקה.
- 12.17. אם לדעת הבנק ארע שינוי מהותי לרעה במצב הכספי של הלווים בפעולותיהם או בעסקיהם.
- 12.18. הלווה והערבים מתחייבים להודיע לבנק עם היוודע להם על חלותו של כל מקרה ו/או פעולה מהמנויים בסעיפים 12.1 עד 12.17 לעיל.
- 12.19. על אף האמור לעיל, הבנק לא יעמיד הלוואה לפירעון מיידית אלא אם כן שלח ללווה התראה בכתב 10 ימים מראש על כוונתו לעשות כן, למעט במקרים מיוחדים אשר בנסיבותיהם קיים צורך לפעול ללא דיחוי.

13. מימוש זכויות הבנק

- 13.1. במקרה של הפרת החוזים או איזה מהם או כל חלק מהם ע"י הלווה ו/או הערבים יהיה הבנק רשאי, והלווה והערבים מייבם בזה באופן בלתי חוזר את כוחו של הבנק, לפעול כראות עיניו ולפי שיקול דעתו הבלעדי כמפורט להלן, וזאת מבלי לפגוע ביתר זכויותיו של הבנק על פי הוראות החוזים.
- 13.2. לערוך בדיקות וחקירות בין בעצמו בין ע"י נציגיו ובין ע"י מיישאו אחר, בכל ענין הנוגע לכסף, ללווה ולערבים ולמצב הכלכלי. הלווה מסמיך בזה את הבנק לחייב את חשבונו ההלוואות או איזה מהן, לפי שיקול דעת הבנק, בכל הוצאה שהתירה כרוכה בפעולה כנייל הווא פוטס בזה מראש את הבנק מהאחריות לכל התוצאות ולנוקשים כלשהם העלולים להיגרם לו בשל כך.
- 13.2.1. לנקוט נגד הלווה ו/או הערבים ו/או הממשכנים בכל האמצעים שיראו לבנק, בין אמצעים משפטיים או אחרים, לגביית החוב בהלוואות או, מדי פעם, כל חלק מהחוב, ע"י מימוש זכויותיו לפי החוזים, לפי הבטוחות או לפי כל דין; לנקוט בכל או בכל אחד מאמצעים אלה בזמן אחד או בזה אחר זה, בלי שהבנק יהיה חייב קודם לכן או בכלל להוציא לפועל את המשכנתא או לממש כל בטוחה אחרת, וביחוד ובלא לפגוע בכלליות זכויותיו, יהיה הבנק רשאי, בכפוף לאישור בית המשפט, לשכח הוצאה לפועל או כל ערכאה מוסמכת אחרת, ליטול את החוקה או לקבל לרשותו את הנכס ו/או את הנכס הנוסף, לפי העניין, לגבות את הנכסותיו, למכור או לעשות כל פעולה אחרת בין בעצמו ובין ע"י מורשיו על עניי כונס נכסים ומנהל שימונה לבקשת הבנק ו/או ע"י בית משפט ("כונס הנכסים") והלווה והערבים והממשכנים יסיעו לבנק בכל פעולה כנייל. על אף האמור לעיל, הבנק יהיה רשאי לפעול למימוש זכויות הלווה ו/או הממשכנים שממשכנו לטובתו, בהתאם לאמור בסעיף 20 לחוק המשכון, התשכ"ו-1967 ו/או כל דין אחר שיבוא להחליפו או לתקנו וזאת במקרה בו הנכס ו/או הנכס הנוסף טרם נרשע על שמו של הלווה או של הממשכן. בלשכת רישום המקרקעין ו/או טרם הועברו זכויותיו של הלווה או של הממשכן בנכס ו/או בנכס הנוסף על שמו בכל המקומות הדרושים.

- 13.3. **מבוסט**
- 13.4. כל עודף שישיאר לאחר מימוש כל זכויות הבנק לפי סעיף זה בכפוף להוראות כל דין ובתעודת מניעה חוקית לכך יימסר ללווה, אולם אם הלווה יהיה חייב אותה שעת לבנק סכומים אחרים כלשהם יהיה הבנק רשאי להשתמש בעודף לסילוקם. במקרה שהפדיון הניקן מימושו זכויות הבנק כאמור לא יספיק לסילוק המלא של החוב הרושם אותה שעה בספרי הבנק לחובת הלווה, הלווים והערבים ישלמו לבנק לפי דרישתו הראשונה את היתרה שנגיע מהם אותה שעה.
- 13.6. על אף כל האמור בחוזה זה, מימוש משכנתא על דירת מגורים הממשכת למגורים של יחיד (מני שאינו תאגוד) או מימוש משכון על זכויות לבני דירת מגורים כאמור (להלן ביחד בס"ק זה: "מימוש דירת מגורים"), יעשה בכפיפות ובהתאם להוראות סעיף 181 לחוק הוצאה לפועל, התשכ"ו-1967, לרבות התקנות והצווים מכוחן, אם וככל שיחולו על מימוש דירת מגורים ואם וככל שיהיו בתוקף, במועד המימוש.

- 14. **זקיפת תשלומים**
- 14.1. בהלוואות דיור (כמשמעות המונח בהוראה 451 להוראות ניהול בנקאי תקין של המפקח על הבנקים) יפגע הבנק בנושא זקיפת תשלומים בין מספר חלקי הלוואה או בין מספר הלוואות יפגע בהתאם להוראות הדין ולהוראות בנק ישראל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, ובהלוואות זכאות על פי תכניתו סיוע ייזקק הסכום הנפרד לפי הנחיות הממשלה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

- 14.2. **מבוסט**
- 14.3. הלווה יהיה רשאי להסמיך כל צד שלישי לתת פרעון תשלומים בשמו לבנק, והבנק יהיה רשאי לקבל פרעון תשלומים על חשבונו ההלוואות או איזה מהן (בשלמות או בחלקים) מצד שלישי כלשהו, ופרעון כנייל יחשב כאילו נעשה על ידי הלווה. הבנק יהיה רשאי לוקוף את הסכום שהתקבל לאיזה מחשבונות ההלוואה או לכולם באופן שיחליט הבנק, הכל לפי שיקול דעת הבנק.

- 15. **חתימת מסמכים**
- הלווה יתחום לפי דרישתו הראשונה של הבנק על כל המסמכים שיהיו דרושים לפי דעתו של הבנק מדי פעם למתן תוקף לכל הוראה שהיא מהוראות הסכם זה והחוזים. הלווה מייבם בזה את כוחו של הבנק באופן בלתי חוזר לחתום בשמו ועבורו על כל מסמך שהבנק ימצא לנכון לשם מתן תוקף לכל אחד מתנאי הסכם זה והחוזים.

- 16. **העברת זכויות והתחייבויות ושינוף בהלוואה**
- (א) הבנק יהא רשאי לפי שיקול דעתו, בכל עת, ללא קבלת הסכמת הלווים ו/או הערבים ו/או הממשכנים להעביר את הזכויות וההתחייבויות בהלוואות, כולן או חלקן, לכל נעבר, וכל נעבר יהיה רשאי להעביר את הזכויות וההתחייבויות כאמור וכל זכות או התחייבות אחרת הנלוות לזכויות ולהתחייבויות כאמור או כל חלק מהן לכל נעבר אחר, **מבלי צורך בהסכמה של הלווים ו/או הערבים ו/או הממשכנים או במתן הודעה למי מהני"ל על כך**, וכל מקבל העברה יהיה רשאי, להעביר כאמור את הזכויות וההתחייבויות וחוזר חלילה, וכל זאת בכפוף להוראות הדין.

- (ב) מבלי לפגוע באמור לעיל הבנק יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, **ללא צורך בקבלת הסכמה של הלווים ו/או הערבים ו/או הממשכנים וללא צורך במתן הודעה למי מהני"ל**, לשתף צדדים שלישיים (להלן: "המלווים הנוספים") בהעמדת הלוואות על פי החוזים או בכל חלק מהן (להלן: "שינוף בהלוואה") באופן שחלק מסכום הלוואות יועמד ממקורות הבנק ועל אחריותו וחלק מסכום הלוואות יועמד ממקורות המלווים הנוספים ועל אחריותם. במקרה כזה, על אף שהחוזים יותרו מסמי הלוואות ומסמי הבטוחות יכול וייחתמו כלפי הבנק בלבד, על אף שהבטוחות יכול ויינתנו ויירשמו על שם הבנק בלבד, על אף שניהול הלוואות וכל הכרוך בהן לרבות ניהול הליכים משפטיים בגיןן או בקשר עמן יכול שיתבצע על ידי הבנק בלבד, ועל אף שהמסמכים ו/או כתבי הטענות ו/או הספסים ו/או התצהירים ו/או האישורים יוכנו ו/או יימסרו ו/או ייחתמו על ידי הבנק בלבד בקשר למלאו סכום הלוואות, הרי ש: (1) זכויות והתחייבויות הלווים ו/או הערבים ו/או הממשכנים על פי החוזים ומסמכי הבטוחות, יהיו הן כלפי הבנק והן כלפי המלווים הנוספים, על פי חלקיהם (פרו רטה) בסכום הלוואות, כאשר למלווים הנוספים תהייה על הזכויות העומדות לבנק על פי החוזים ומסמכי הבטוחות, וזאת בקשר עם הלוואות והבטוחות בלבד, (2) כל פעולות הבנק לרבות חתימתו על החוזים ויתר המסמכים כאמור וכן ניהול הלוואות יהיו הן עבור עצמו והן עבור ובשם

- 12.1. אם הלווה לא ישלם בתוך 30 יום מהמועד בו נדרש בכתב לשלם תשלומים מעטברים ששכומם, 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. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על העמדה לפירעון מיידית של הלוואה המובטחת באמצעות משכנתא על דירת מגורים הממשכת למגורים של הלווה, יחולו הוראות סעיף 181 לחוק הוצאה לפועל, תשכ"ו-1967.
- 12.2. אם הבנק יזכח שהלווה משתמש בכפסי הלוואה למטרה שונה באופן מהותי מהמטרה למענה ולקחה הלוואה או שאינו משתמש בנכס למטרה כאמור בהסכם משכנתא מסגרת זה או במסמכים שנחתמו על ידי הלווה בקשר להסכם משכנתא מסגרת זה ו/או אם הבנק יזכח שהלווה מכר, התחיר, המחה, מישכן או שיעבד, בכל דרך שהיא את הנכס ו/או הבטוחות הנוספות לפי הסכם משכנתא מסגרת זה או כל חלק מהם או כל זכות מזכויותיו בהם, בלי לקבל לכך מראש את הסכמת הבנק בכתב. מובהר בזאת, כי הבנק לא יסרב סירוב בלתי סביר לשעבוד הנכס בדרגה שניה לטובת גורם אחר.
- 12.3. אם יוטל עיקול על הנכס או על כל בטוחה אחרת לפי הסכם משכנתא מסגרת זה או לענישה פעולה משפטית או אם תינשה פעולת הוצאה לפועל לגבי הנכס או לגבי הביטוחות המשמשים בידי הבנק להבטחת הלוואה, או כל חלק מהם לפי החוזים, והעיקולים או פעולת הוצאה לפועל כאמור לא יסורו תוך 30 יום מיום הטלתם.
- 12.4. אם הלווה יחסל את עסקיו או יעשה מעשה פשיטת רגל או יפתחו הליכים שישום נגדו או תנאי תאגיד, אם תוגש בקשה או יוצא נגדו צו הפקעת הליכים או ימונה תוגש בקשה או תיתקבל פירוק ו/או יוצא נגדו צו פירוק ו/או אם ימונה נגד מפרק זמני או קבוע או אם תוגש נגד הלווה או נגד הביטוחות המשמשים בידי הבנק להבטחת הלוואה, לרבות הנכס, או כל חלק מהם - בקשה למתן צו לכינוס נכסים, ו/או למינוי נאמן ו/או מנהל עסקים או אם ימונה עליו או נגד הביטוחות כונס נכסים ו/או נאמן ו/או מנהל עסקים ו/או מפרק או אם יומיך הלווה אסירת נופים למען סידור עימם או עם סוג מסוים שלהם או יפסיק את תשלום חובותיו ו/או אם יוכרז הלווה פסול דין מכל סיבה שהיא או אם ימונה לו אוטורטרופוס ו/או אם ימונה נאמן על הלווים ו/או על הנכס, ו/או במקרה של פטירת אחד הלווים.
- 12.5. במקרה שהלווה הוא חוכר או שוכר הנכס ו/או הבטוחות הנוספות - אם הוא יפר את תנאי השכירות ו/או החכירה הפרה יסודית, אשר הינה עילה להכנס חוזה השכירות ו/או חוזה החכירה או אם הבנק יהיה סבור שקיימת סכנה לביטול או לשלילת זכות החכירה או זכות השכירות או אם זכות החכירה או השכירות תיפגע בצורה כלשהיא.
- 12.6. אם הלווה ו/או הערבים או אחד או יותר מהם עזב ו/או עומד לעזוב את הארץ.
- 12.7. אם אחד או יותר מהמקרים המנויים בסעיפים 12.2, 12.3, 12.4 ו- 12.6 יחולו לגבי ערב כלשהו, או במקרה של פטירת אחד הערבים והלווה לא ימציא לבנק תוך שבועה ימים מיום קרות אחד או יותר מהמקרים הנ"ל ערבות תתומה ע"י אדם או גוף אשר הבנק יסכים לו מראש ונוכח שיקבע הבנק, לפיו יערוך אותו אדם או גוף כלפי הבנק לפרעון מלאו חובותיו של הלווה לבנק, בהתאם לכל תנאי הלוואה לה ערב הערב הקודם ולפי חשבון הבנק. הוראות סעיף קטן זה יחולו, בשנייה המחייבים לפי הענין, אף על אותו אדם או גוף, כאילו היו אותו אדם או גוף הערב המקורי וכן על כל מי שיבוא במקומם.
- 12.8. אם יתברר שאיזו הצהרה של הלווה ו/או הערבים על פי החוזים, לרבות בבקשת הלווים לקבלת הלוואה אינה נכונה או אינה מדוייקת וכתוצאה מכך יהיה הבנק סבור שזכויותיו לפי החוזים או איזה מהם, עלולות להיפגע.
- 12.9. אם מסיבה כלשהי תתבטל עסקת הרכישה של הזכויות בנכס ו/או בנכס הנוסף ע"י הלווה ו/או ע"י הממשכנים.
- 12.10. אם הלווה יפר הפרה יסודית תנאי כל שהוא מתנאי החוזים או איזה מהם, או התחייבות אחרת שהתחייב לבנק, כאשר תוצאה מסתברת של הפרה היא שלבנק עלול להיגרם נזק חמור אם לא יעמיד את הלוואה לפירעון מיידית ו/או הלווה ו/או הממשכנים יפרו ו/או לא ימלאו תנאי יסודי כלשהו מתנאי כל הסכם אשר על פיו כרוש לפי החוזים, בנכס הנוסף, לפי העניין, והפרה של בה די לזכות את הצד השני לבטל את ההסכם או אם הלווה יפר הפרה יסודית של כל תנאי המצד השני הסייע של הממשלה המזכה את הבנק להעמיד את הלוואה שניתנה במסגרת תוכנית הסייע לפירעון מיידית. אין באמור כדי לגרוע מכל סעד העומד לבנק כנגד הלווה על פי דין.
- 12.11. אם הנכס ו/או הבטוחות הנוספות יושמדו, ירשו או יאבדו.
- 12.12. אם לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של הבנק ירד ו/או עלול לרדת ערכן של איזה מן הבטוחות (לרבות ערב כלשהו) שניתנו ו/או שניתנו להבטחת הלוואה ו/או שאלה אינם מספקים מכל סיבה שהיא והלווה לא המציא לבנק בטוחות אחרים ו/או נוספים לכשיביע רצונו של הבנק תוך 15 ימים ממועד דרישתו הראשונה של הבנק על כך.
- 12.13. אם הלווה יהיה "לקוח מוגבל" כמשמעותו בחוק שיקים ללא כסיוי התשנ"א-1981 או אם כל חשבון של הלווה יהיה "חשבון מוגבל" כמשמעותו באותו חוק.
- 12.14. אם מי שהתחייב כלפי הבנק בהתחייבות כלשהיא על פי מסמך שיעבד ו/או כתב התחייבות ו/או מסמך אחר כל שהוא (להלן: "מסמך השעבוד") שהומצא ו/או יומצא לבנק על פי הסכם משכנתא מסגרת זה ו/או בקשר עם הלוואה, בין אם המצאית כנייל הנו הלווה ובין אם לאו (להלן: "המתחייב"), יפר הפרה יסודית תנאי כל שהוא מתנאי אותו מסמך שעבד, כאשר תוצאה מסתברת של הפרה היא שלבנק עלול להיגרם נזק חמור אם לא יעמיד את הלוואה לפירעון מיידית; או אם ימצא כי הצהרה כל שהיא של המתחייב על פי מסמך השעבוד איננה נכונה; או אם יתברר ו/או ייטען כי התחייבות או שעבוד על פי מסמך שעבד כלשהו אינם תקפים או אינם בדרגה כאמור במסמך השעבוד או אינם ניתנים למימוש כמפורט במסמך השעבוד מכל סיבה שהיא, בין סיבה שהיתה קיימת בעת המצאת מסמך השעבוד לבנק ובין סיבה שנוצרה לאחר מכן.
- 12.15. אם הלווה או כל מתחייב לא ימציא לבנק כל מסמך ו/או אישור כאמור בהסכם משכנתא מסגרת זה ו/או מסמך שעבוד כל שהוא, ובכלל זה שטר משכנתא מאושר ע"י רשם המקרקעין ו/או התחייבות לרישום משכנתא של הברה משכנתא או של "גוף רשמי" כמשמעותם בכל מסמך שעבוד ו/או ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, ממועד שלשה אינם תקפים או אינם בדרגה כאמור במסמך השעבוד או אינם ניתנים למימוש כמפורט במסמך השעבוד מכל סיבה שהיא, בין סיבה שהיתה קיימת בעת המצאת מסמך השעבוד לבנק ובין סיבה שנוצרה לאחר מכן.

הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

- 21. משלוח התודעה... 22. כמות ותנאים נוספים... 23. תנאים מיוחדים להלוואת "בנה ביתך"... 24. תנאים מיוחדים לגבי נכסים ממונים... 25. מבטול... 26. קבלת שירות באמצעות פקסימיליה... 27. ספרי הבנק... 28. שימוש הבנק בזכויותיו... 29. הודעה על פי לחוק הגנת הפרטיות... 30. תנאים מיוחדים להלוואת "בנה ביתך"...



הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר

- 29. - מבוטל
- 30. - מבוטל
- 31. - מבוטל

28. מעמד הוותמים על הסכם משכנתא מסגרת זה

- (א) האמור בהסכם משכנתא מסגרת זה יחייב את כל החתומים עליו יחד ולחוד גם במקרה שאחד או אחדים מאלה שהיו צריכים לחתום עליו לא יחתמו עליו כלל. חתמו הלווים על הסכם משכנתא מסגרת זה - הוא יחייב את הערבים גם אם הם חתמו על הסכם משכנתא מסגרת זה לפני מועד חתימתו על ידי הלווים;
- (ב) כמו כן לא תיפגע ולא תצומצם התחייבות הלווים או מי מהם על פי הסכם משכנתא מסגרת זה וזאת אף אם יימצא כי חיובם של מי מהלווים ו/או הערבים פגום או חסר תוקף מכל סיבה שהיא ו/או אם מי מהלווים או הערבים הופטר מחיוביו, כולם או חלקם.
- (ג) כל זכות המוקנית או שתהיה מוקנית לבנק כלפי הלווים/הערבים על פי החוזה, תיחשב מוקנית לבנק, הן כלפי הלווים/הערבים ביחד, כלפי אחדים מהלווים/הערבים והן כלפי כל אחד מהלווים/הערבים לחוד; וכל איזכור של הלווים/הערבים בחוזה - ייחשב כמתייחס הן ללווים/לערבים ביחד, הן לאחדים מהלווים/הערבים והן לכל אחד מהלווים/הערבים לחוד.
- (ד) כל הצהרה ו/או פעולה ו/או הסכמה ו/או הבטחה ו/או התחייבות ו/או חוזה ו/או הסכם בעבר ו/או בעתיד של מי מהלווים או איתם יחייבו את כל הלווים והערבים וייחשבו כנעשים ע"י כל אחד מהם לכל דבר וענין.
- (ה) בהסכם זה המונחים "לווה" ו- "ממשכן" ו- "ערבים" יתפרשו ככוללים את ומתייחסים אל הלווה ו/או הערבים, או מי מהם לרבות יורשיהם, מבצעי צוואה ומנהלי העובון שלהם אפוסטרופסיהם, מפרקיהם, נאמניהם וכל הבאים מכח או במקום מי מהם.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:
הבנק: **בנק לאומי לישראל בע"מ**
הלווים:

1) _____ (2) _____ (3) **הערבים:** (1) _____ (2) _____

4) _____ (5) _____ (6) _____ (3) _____ (4) _____

אנו הח"מ, _____, שהגנו הממשכנים כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן, מתחייבים בכל ההתחייבויות הכלולות ביחס אלינו ו/או ביחס לנכס הנוסף בהסכם זה לעיל.

1. _____ בעלת _____ מ _____
מס' טלפון _____ חתימה _____

אימות החתימות אך ורק בדלפקי בנק לאומי לישראל בע"מ, בצרף חותמת הסניף

<p>לווה מס' 3 הריני מאשר/ת בזה את חתימת</p> <p>מר/גב' _____ בעלת ת"ז/דרכון מס' _____ שהופיעה וחתמה בפני היום _____ שם המאשר/ת: _____ חותמת _____ הסניף: _____ חתימת המאשר/ת: _____</p>	<p>לווה מס' 2 הריני מאשר/ת בזה את חתימת</p> <p>מר/גב' _____ בעלת ת"ז/דרכון מס' _____ שהופיעה וחתמה בפני היום _____ שם המאשר/ת: _____ חותמת _____ הסניף: _____ חתימת המאשר/ת: _____</p>	<p>לווה מס' 1 הריני מאשר/ת בזה את חתימת</p> <p>מר/גב' _____ בעלת ת"ז/דרכון מס' _____ שהופיעה וחתמה בפני היום _____ שם המאשר/ת: _____ חותמת _____ הסניף: _____ חתימת המאשר/ת: _____</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>ממשכן מס' 1 הריני מאשר/ת בזה את חתימת</p> <p>מר/גב' _____ בעלת ת"ז/דרכון מס' _____ שהופיעה וחתמה בפני היום _____ שם המאשר/ת: _____ חותמת _____ הסניף: _____ חתימת המאשר/ת: _____</p>	<p>ערב מס' 1 הריני מאשר/ת בזה את חתימת</p> <p>מר/גב' _____ בעלת ת"ז/דרכון מס' _____ שהופיעה וחתמה בפני היום _____ שם המאשר/ת: _____ חותמת _____ הסניף: _____ חתימת המאשר/ת: _____</p>	<p>לווה מס' 4 הריני מאשר/ת בזה את חתימת</p> <p>מר/גב' _____ בעלת ת"ז/דרכון מס' _____ שהופיעה וחתמה בפני היום _____ שם המאשר/ת: _____ חותמת _____ הסניף: _____ חתימת המאשר/ת: _____</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------