

הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר

4. **תנאי ההלוואות**
- 4.1. **מבוסל**
- 4.2. בנוסף לתנאים הקבועים בהסכם משכנתא מסגרת זה, יחולו על כל סוג של הלוואה שתיתן ללווה התנאים הקבועים בחוזה ההלוואה הספציפי ו/או בכל מסמך הקיים בבנק באותה עת לגבי אותו סוג של הלוואה, שעליו ידרש הלווה לחתום כתנאי הלוואה.
- 4.3. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם משכנתא מסגרת זה לכל מסמך או חוזה אחר עליו יחתום הלווה, תגברנה הוראות החוזה הספציפי, אלא אם נאמר אחרת בהסכם משכנתא מסגרת זה.
5. **הגדלת מסגרת האשראי, תקופת מסגרת האשראי ותקופת ההלוואה**
- 5.1. הבנק יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להענות לבקשת הלווה להגדיל את מסגרת האשראי, באופן יחסי לשעור עליית מדד המחירים לצרכן, כשהמדד היסודי הינו המדד האחרון הידוע ביום חתימת הסכם זה והמדד החדש הינו המדד האחרון הידוע ביום שבו הוגשה בקשת הלווה כאמור לבנק, או להגדיל את מסגרת האשראי בשעור נמוך משעור עליית המדד כאמור לעיל, הכל על פי שיקול דעתו של הבנק. אישר הבנק את הבקשה יודיע על כך ללווה. מבלי לפגוע בהגדרת רשאי להגדיל את מסגרת האשראי כאמור, אף ללא בקשה מן הלווה ולהודיע על הגדלת מסגרת האשראי ללווה. במקרה אחרון זה יהיה המדד החדש - המדד האחרון הידוע ביום הגדלת המסגרת בפועל ע"י הבנק כאמור לעיל.
- על מסגרת האשראי כפי שהוגדלה כאמור יחולו כל הוראות הסכם משכנתא מסגרת זה החלות על מסגרת האשראי, ולענין הסכם זה תכונה גם מסגרת האשראי המוגדלת כאמור - "מסגרת האשראי".
- 5.2. מסגרת האשראי תהיה בתוקף לתקופה של שנה אחת, החל ממועד חתימת הסכם משכנתא מסגרת זה. מסגרת האשראי תתחדש בכל פעם לשנה נוספת, על פי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק, (לעיל ולהלן: "תקופת מסגרת האשראי"). על אף האמור לעיל, במקרה של פירעון מוקדם מלא של כל ההלוואות שהועמדו ללווה על ידי הבנק מכוח מסגרת האשראי, תבוטל מסגרת האשראי לפני תום תקופת מסגרת האשראי, כפי שתהיה באותה עת אלא אם כן יודיעו הלווים, תוך 7 ימים מיום המימוש הפרעון המוקדם כאמור, כי ברצונם להשאר את מסגרת האשראי בתוקף עד לתום תקופת מסגרת האשראי כאמור.
- 5.3. **מבוסל**
6. **מבוסל**
7. **מבוסל**
8. **הוצאות עמלות ותשלומים**
- א. כפוף להוראות כל דין הבנק יהיה רשאי לקבוע ולחייב את הלווה בעמלות וחייבים שונים בקשר להלוואה הניתנת על ידו, לרבות, קבלתה, ניהולה, גבייתה או פרעונה וכן בקשר עם ביצוע החוזים, הבטחות ושלומים, ורישומן וכן הוצאות ותשלומים לצדדים שלישיים בקשר עם ההסכם ו/או המטילים ו/או שיוטלו על הלווה על פי דין בקשר עם הסכם זה, וזאת בשעירים ובסכומים לפי הערך שהיה נהוג בבנק ממעם לפעם (התעריף יעמוד לעיון הלווה בסניף ובאתר האינטרנט של הבנק.
- הבנק יהיה רשאי להשתמש בהוצאת הקבע ובמסחר, כמפורט בהסכם משכנתא מסגרת זה לעיל, גם לצורך גביית העמלות, החיובים והתשלומים המפורטים בסעיף זה ונותן בזה לבנק הוצאה בלתי חוזרת לשלם עבורו ועל חשבונו עמלות חיובים ותשלומים כאמור בהתאם לתעריפיו הבנק. מבלי לפגוע בכלליות האמור, הבנק יהיה רשאי לחייב כל חשבונו הלוואה של הלווה בכל הוצאה ו/או אגרה אשר יידרש לבנק בתשלומה המוקדמת, מנהל מוקדמי ישראל, רשם החברות, רשם האגודות השיתופיות ורשם המשכונות. הבנק יהיה רשאי לחייב את חשבונו של הלווה בכל הוצאה ו/או אגרה אשר יידרש הבנק בתשלומה לצורך ביטוח זכויות בעל החוב ו/או הסרתו ו/או ביטולו. בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בכל מקרה בו הלווה נתן או ייתן לבנק הוצאה לשלם את סכום ההלוואה או כל חלק ממנה לפירעון חוב לבעל חוב אחר אשר הינו בעל שיעבוד ו/או הערת אזהרה, ו/או משכון ו/או משכנתא על הנכס (להלן: "בעל החוב"), הלווה מתחייב בזה להמציא לבנק, מיד לאחר העמדת ההלוואה או כל חלק ממנה לפירעון החוב האמור על חשבונו, כל אישור שיידרש על ידי הבנק מכל גוף או גורם שהוא מזהה רישומים בהתייחס לנכס ו/או לזכויות בו ולרבות אך לא רק, רשם המקרקעין, רשם האגודות השיתופיות ורשם המשכונות, המאשר הסרת כל שיעבוד ו/או הערב ו/או משכון ו/או משכנתא על אותו בעל חוב. אם לא יקיים הלווה את החיוב כאמור לעיל, הבנק יהיה רשאי לחייב את חשבונו של הלווה בכל הוצאה ו/או אגרה אשר יידרש הבנק בתשלומה לצורך ביטוח זכויות בעל החוב ו/או הסרתו ו/או ביטולו.
- ב. כמו כן הבנק יהיה רשאי להשתמש בהוצאת הקבע לבנק המסחרי כמפורט בחוזים, גם לצורך תשלום הוצאות כגון: דמי ביטוח עפ"י סעיף 10 להלן, דמי ניהול או דמי שירותים בהתאם להתחייבויות הלווה כלפי מוכר הנכס, דמי חכירה לבעל המקרקעין, מס רכישה, כפי שיקבע מדי פעם ע"י משרד האוצר או כל רשות מוסמכת הנוגעת בדבר, לצורך רישום זכויות הלווה בנכס ורישום המשכנתא כדלהלן לטובת הבנק בפנקסי המקרקעין, ומסים ותשלומים אחרים.
- אם ובמידה שהלווה יהיה חייב בהוצאות כאלה וכן לצרף את הסכומים הנ"ל לכל או לחלק מהתשלומים החדשיים של איזה מן ההלוואות, על פי בחירת הבנק או לדרוש את פירעונם מיד, הכל לפי שיקול דעת הבנק. כמו כן הלווה מתיר לבנק להשתמש בהוצאת הקבע כאמור לצורך ביצוע חיובים של סכומים שהלווה זוכה בהם בחשבונו בבנק המסחרי מבלי שהיה זכאי לכך כגון בשל טעות או מכל סיבה אחרת אך זאת בכפוף לכך שהבנק מסר קודם לכן ללווה הודעה בכתב על מועד החיוב, לפחות שלושה ימי עסקים טרם ביצוע החיוב. קיבל הלווה הודעה כאמור, רשאי הלווה לבקש מהבנק לתאם עימו, בתוך זמן סביר, מועד חיוב שונה מזה שנקבע בהודעת הבנק.
- ג. אם הלווה חייב על פי הוראות החוזים או אגרה מהם, לעשות פעולות או לשלם תשלומים כלשהם המגיעים לצד שלישי והלווה לא ימלא אחר הוראה כאמור, ואי קיומה עלול להסב נזק מהותי לבנק, אזי מבלי לפגוע בבת זכויותיו של הבנק במקרה של הפרת החוזים או אגרה מהם, ע"י הלווה, יהיה הבנק רשאי, אך לא חייב, לעשות את הפעולות ולשלם את התשלומים האמורים בשם הלווה ובמקומו, על חשבונו של הלווה ובלבד שנתן לבנק הלווה הודעה בת 15 ימים מראש על כוונתו לעשות כן, למעט במקרים של דחיפות מיוחדת בהם אי ביצוע התשלום באופן מיידי עלול לגרום נזק מהותי לבנק, ולזכות אלוהית חשבונו הלוואה כלשהו של הלווה או כל חשבונות הלוואה לטובת הלווה לפי שיקול דעת הבנק, והלווה יהיה חייב להחזירם לבנק מיידי עם דרישתו הראשונה של הבנק בצירוף ריבית חוקית, והפרשי שער, או הפרשי הצמדה מיום ששולמו על ידי הבנק ועד לפירעונם המלא על ידי הלווה.
- ד. **מבוסל**
9. **בטוחות**
- להבטחת הסילוק המלא והמדויק של ההלוואה, הריבית, ריבית הפגורים, הפרשי ההצמדה, הפרשי השער וכל יתר הסכומים המגיעים ושיגיעו לבנק לפי כל הוראה שהיא מהוראות החוזים וכן להבטחת מילוי של התחייבויותיו של הלווה על פי החוזים, ובנוסף לערבות הערבים כמפורט בסעיף זה להלן, מתחייב בזה הלווה ו/או הממשכן (בהתייחס לנכס הנוסף בשינויים המחוייבים) לתת לבנק את הבטוחות המפורטות להלן, כולן או מקצתן: הכל כפי שיקבע:
- 9.1. משכנתא ראשונה בתנאים הנהוגים בבנק בעת רישום המשכנתא, ובלבד שתנאי שטר המשכנתא לא יגרעו מזכויות הלווה על פי החוזים, אלא אם הדבר הכרחי לצורך התאמתו לדין הנוהג בעת רישום המשכנתא. המשכנתא תירשם על כל זכויות הלווה בנכס והלווה מתחייב בזה לעשות את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המשכנתא וכשהנכס חופשי מכל שיעבוד וזכות שלישי. במקרה של סתירה בין הוראה בשטר המשכנתא לבין הוראה מהוראות החוזים, תחול הוראה מהוראות החוזים, תחול הוראה הרלבנטית (או החלק ממנה, לפי העניין) המצויה בחוזה הרלבנטי, אלא אם הדבר נובע משינוי בדין הנוהג בעת רישום המשכנתא שאז תגבר ההוראה (או החלק ממנה, לפי העניין) הקבועה בשטר המשכנתא. מבלי לגרוע מחובת הלווה לבצע בעצמו את רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין בבוא המועד, מנחה בזה הלווה את הבנק כבא כוחו לעשות זאת במקומו. הלווה מתחייב כמו כן לפי דרישת הבנק לחתום על יפוי כח בלתי חוזר לבנק ולמורשיו המוסמכים לעשות את כל הפעולות הדרושות באופן סביר לשם רישום המשכנתא הנ"ל במקומו בהתאם לנוסח המצורף להסכם זה. הבנק יהיה רשאי להעמיד לרשות מורשיו האמורים את כל הסכמים הדרושים כדי לרשום את הנכס והמשכנתא כדן. הלווה והערבים מפורטים את הבנק מראש מכל אחריות במקרה של אחריות בעמלה כל תעשה פעולה על פי יפוי הכוח או שלא תעשה בזמן או במקום הנכון, ובלבד שהבנק לא יהא פטור מאחריות במקרה בו נהג ברשלנות. במקרה האמור בס"ק זה לעיל, ימציא הלווה לבנק, עם חתימת הסכם זה התחייבות מבעל הנכס בנוסף ובתנאים שיקבע הבנק, שלפיה הנכס לא יירשם על שם הלווה ולא על שם כל אדם או גוף אחר אלא אם באותו מעמד תרשם משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאי החוזים. הלווה יגרום לכך, כי עם חתימת הסכם זה, ירשום הבעלים הרושם של הנכס, בלשכת רישום המקרקעין, הערת אזהרה לטובת הבנק בגין התחייבותו האמורה לרשום את המשכנתא הנ"ל לזכות הבנק, ואם המוכר הינו חברה בע"מ מתחייב הלווה לגרום לכך כי ההתחייבות האמורה/הערת האזהרה/המשכון ירשמו גם ברשם החברות בהתאם להוראות הדין.
- 9.2.2. הלווה ממשיך בזה בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק ולפקודתו לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 ואם הלווה או אחד מיחידיו הלווה הינו חברה, עמותה או אגודה שיתופית, משעבד הוא בזה לפי חוק החברות, לפי פקודת העמותות או לפי פקודת האגודות השיתופיות, הכל לפי הענין, וכן ממחה הלווה לבנק בהתאמה על דרך השעבוד את כל הזכויות וטובות ההנאה הקשורות בנכס והנובעות ממנו מדי פעם, לרבות זכויות עתידיות, הכל כדרישת הבנק ובהתאם לתנאי החוזים, לרבות זכויות חזויות לפי כל הסכם או מסמך בין הלווה, מוכר הנכס, בעלי הנכס, שוכר הנכס או כל אחד מהם, כולל הקרקע, הבנוי עליה ואשר ייבנה עליה המחובר ואשר יחובר חיבור של קבע אל הקרקע, זכויות הבניה העמדות לנכס ואשר יוצמדו לנכס, לרבות מישכון זכויות הלווה בהתאם לכל חוזה שכירות שיערך או שיערך בינו ובין שוכר הנכס ולרבות כל נספחי הארכת תוקף תקופת השכירות ו/או כל נספח ו/או מסמך ו/או תוספת להם, ולרבות פירות והכנסות ו/או זכויות להכנסות מהנכס, דמי חכירה, דמי שכירות, דמי שימוש, ריבית, דמי ביטוח, דמי נזק, דמי שיפוי, דמי השבה ופיצויים שיש ו/או שיהיה ללווה זכות לתבעם מבעד שלישי בקשר עם הנכס וכן כל סכום שייחסך כתוצאה ממכירת הנכס תוך שימוש בזכות הלווה לפטור מחובת תשלום מס שבח מקרקעין ולרבות כל זכויות הלווה כלפי רשויות המס ו/או כל זכות קבלת פטור ו/או הנחה ו/או הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או ביחס לכל עסקה בנכס, ובכלל זה כל פטור ו/או הנחה ו/או הקלה במס לפי חוק מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 ו/או כל חקיקה משנה על פיו, וזכות לקיזוז הפסדים צבורים מכל מין וסוג שהוא מכח כל דין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לרבות הזכות לקיזוז הפסדי הון ו/או הפסדים פירותיים, וכל השווי והספי הנובע מכל האמור לעיל כנגד השבח ממכירת הנכס (להלן הכל ביחד ולחוד: "הזכויות וטובות ההנאה ביחס לנכס"). הלווה יעשה שימוש בזכויות וטובות ההנאה ביחס לנכס כאמור לטובת הבנק, על פי בקשת הבנק ומבלי לפגוע באמור, הוא מייפה בזה ביפוי כח בלתי חוזר את כוחו של הבנק ו/או נציגיו ו/או מיופי כוחו לעשות שימוש בכל הנ"ל בשמו ובמקומו ולצורך כך לחתום בשם הלווה על כל הצהיר ו/או בקשה ו/או מסמך אחר כלשהו שיהיה נחוץ ו/או דרוש לצורך הבנק לצורך שימוש בזכויות וטובות ההנאה ביחס לנכס כאמור. כמו כן משעבד בזה הלווה לבנק בשעבוד ראשון בדרגה את כל הזכויות וטובות ההנאה ביחס לנכס כאמור כפי שהיו לו מדי פעם או כפי שהיה רשאי לתבעם מדי פעם מצד שלישי כל זמן שהחוזים יעמדו בתוקף.
- 9.2.3. לצורך סעיף זה מהווה הסכם זה חוזה מישכון והלווה מתחייב בזה לחתום לפי דרישתו הראשונה של הבנק על כל המסמכים הדרושים לרשום את המישכון האמור בחוק. הלווה לא יהיה רשאי להמחות ו/או למשכן ו/או לשעבד את הנכס, במישכון ו/או במשכנתא נוספים כלשהם מכל מין וסוג שהוא ולרבות בדרגה קודמת, שווה (פרי-פסו) או אחרת למישכון ולמחאה שיער על-פי סעיף 9.2.2 לעיל או למשכנתא שהתחייב לרשום לטובת הבנק על-פי החוזים, בלי לקבל לכך מראש ולא תעשה פעולה כזו. הבנק לא יסרב סירוב בלתי סביר לבקשת לווה למתן הסכמה כאמור.

חתימות
הערבים

חתימות
הלווים

הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר

- 9.2.4 במידה ולבני הנכס יחולו הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התש"ל-1974, וכל שינוי ו/או תיקון לו (להלן: "חוק המכר") הלווה מתחייב בזה לקבל ממוכר הנכס את הבטחות הקבועות בחוק המכר. הלווה ממחה או מעבדע 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 עם קבלת הערבות ו/או פוליסת הביטוח לתת לנותן הערבות ו/או פוליסת הביטוח הוראה בלתי חוזרת, בנוסף לאישור ע"י הבנק, לפיה נותן הערבות ו/או פוליסת הביטוח יעביר את כספי הערבות ו/או כספי הביטוח לבנק, עד לסילוק כל הסכומים שישלמו 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.
- 9.3 מבלי לגרוע מחובת הלווה להבטחת הבטחות המפורטות לעיל לקבלת הלווה הבנק, ממנה בזה הלווה את הבנק ו/או מי מטעמו כבאי כוחו לעשות זאת במקומו, והלווה מתחייב לחתום לשם כך על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק. הבנק יהיה רשאי להעמיד את כל הכספים הדרושים כדי לקבל הבטחות על פי חוק המכר והמוסדות לטובתו כאמור ולחייב את ההלוואה בכל הסכומים שיידרשו לשם כך.
- 9.4 - מבוסס
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 המבלי") שבינו לבין הבעלים הרשום של הנכס ו/או חוכרם הראשי (להלן: "הבעלים"). כל אדם או גוף או רשות שהם ולגורם לכך כי ההסכמים הנ"ל יהיו בתוקף מלא במשך כל תקופת ההלוואות על פי החוזה.
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 אשר תעלה) לבנק לפי כל הוראה מהוראות החוזה והלווה ממנה בזה את הבנק כבא כוחו לצורך בצוע כל פעולה בקשר לכך, ובין יתר סמכויותיו יהיה הבנק רשאי לחתום 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 שיגיעו לבנק כאמור, מתחייבים בזה הלווים 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 אוהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או משכונות ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות בגין כל דבר ויטען בחוזה ולחייב את חשבון הלווה באיזה מן ההלוואות לפי שקול דעת הבנק, בכל ההוצאות הכרוכות ברישום כנ"ל. כל הבטחות המעויות בידי הבנק לפי הסכם זה והחוזהים תשמשה גם להבטחת הסכומים דלעיל. לצורך רישום המשכונות ו/או הערות האזהרה כנ"ל ממנה בזה הלווה את הבנק, באופן בלתי חוזר, כמיופה 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 כספי פקדון או כל ערובה או ערובות אחרות לשביעות רצון הבנק להבטחת המצאת הבטחות האמורות.
- 9.8 - מבוסס
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"), ובלבד שבכל מקרה בהלוואות הפטרות ממתן ערבים כהגדרתן בהסכם זה לעיל, לא ידרוש הבנק כתנאי להעמדת מתן ערבים.
- 9.9.2 בנוסף לבטוחות הנ"ל ימציא הלווים לבנק את הבטחות הנוספות כהגדרתן בהסכם משכנתא מסגרת זה וזאת להבטחת סילוק המלא והמדוייק של ההלוואה וכל הסכומים המגיעים ושיגיעו לבנק לפי כל הוראה מהוראות החוזה ומילוי כל התחייבויותיהם של הלווים 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/חתמו מוכר הנכס.
- 9.10
9.10.1 סעיף 38(א) לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 (להלן: "חוק ההוצאה לפועל"), קובע, בין היתר, כי במקרקעין המשמשים דירת מגורים לחייב, לא יהיה רשאי להוציא לפועל את זכויותיו על זכויותיו בנכס ו/או חלקו הממשכנים ולרשות בני משפחתו הגרים עמו במקום מגורים סביר או שיש לו ולבני משפחתו הגרים עמו יכולת כלכלית למקום מגוריהם מיומן מקום מגורים סביר או שהועמד לרשותם סידור חלוף.
- סעיף 38(ב) לחוק ההוצאה לפועל קובע כי ראש ההוצאה לפועל רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת. על פי סעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל ייתן לקבוע בשטר המשכנתא או בהסכם המשכון שהסידור החלוף שיועמד לרשות החייב יהא בתנאים המפורטים להלן:
שווי הסידור החלוף יהיה בסיכום המאפשר לחייב לשכור דירת מגורים באזור מגוריו התואמת את צרכיו ואת צורכי בני משפחתו הגרים עמו למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים; ו/או, שישלמו לבנק למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, ולא בהתאם להוראות סעיפים 38(א) ו-38(ב) לחוק ההוצאה לפועל המצדיקות זאת.
- בכל מקרה של מימוש המשכנתא או המשכון שנרשם על זכויותיהם של הלווים ו/או המשכנים בנכס ו/או בנכס הנוסף על ידי הבנק ובמידה שעל פי דין יהיו הנ"ל זכאים ל"הגנת דירת המגורים" על פי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, אזי הסידור החלוף שיועמד לרשות הלווים ו/או המשכנים ולרשות בני משפחתו הגרים עמו, יהיה בהתאם להוראות סעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל, ואשר על פיהן שווי הסידור החלוף שיהיו זכאים לקבל יהיה אך ורק בסיכום המאפשר להם לשכור דירת מגורים התואמת את צרכיהם וצרכי בני משפחתיהם הגרים עמם למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, ולא בהתאם להוראות סעיפים 38(א) ו-38(ב) לחוק ההוצאה לפועל.
- 9.10.2 הוראות חוקיות לעניין העמדת הסידור החלוף כאמור לעיל ככל שנקבעו ו/או ייקבעו יחולו על הלווים ו/או המשכנים ובני משפחתם הגרים עמם.
- מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.10.1 לעיל מובהר כי למעט הסידור החלוף עפ"י סעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל, ככל שיהיו זכאים לקבלו על פי הוראות הדין, הלווים ו/או המשכנים 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 1972, המקנה למחזיק זכות של דייר מוגן בהתקיים נסיבות הסעיף (סעיף 33 לחוק הגנת הדייר קובע, בין היתר, כי מחזיק בנכס שהוא בעלו או חוכרו לדורות או אחד הבעלים או החוכרים לדורות ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל - יהיה לדייר מכוון 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 דירה אחרת, או תשלום פיצויים (סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, קובע, בין היתר, כי במקרקעין שהגם אדמה חקלאית, או זכות באדמה חקלאית, המשמשים מקור לפרנסתו של החייב, רשאי ראש ההוצאה לפועל להורות שישארו בידי החייב במקרקעין הדרושים כדי מחייתו של החייב ושל בני משפחתו הגרים עמו. סעיף 86א' לפקודת פשיטת הרגל 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 לפושט הרגל, לבן זוגו ולבני משפחתו הגרים עמו, מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף), וכן לא יהיו מוגנים לפי כל חוק אחר ו/או כל חוק שבינאו בנוסף עליהם או במקומם, והם יהיו אחראים לפינוי המייד של הנכס ועל מסירתו לבנק פנוי מכל אדם וחפץ, ללא זכות לקבל מקום מגורים סביר חלפי אחר או סידור חלוף אחר ובכלל זה לא יהיו זכאים לקבלת דירה אחרת או לתשלום פיצויים או לכל סידור חלוף בדרך אחרת והכל מעבר לאמור בסעיף 9.10.1 לעיל. כן לא יהיו זכאים לזכות לדיירות מוגנת כלשהיא, וזאת על אף שיתכן שהגנות אלו היו עומדות להם אילו לא היותורים הכלולים במסמך זה, בהסכם משכנתא מסגרת ובחוזי ההלוואות.
- 9.10.3 הלווים ו/או המשכנים מתחייבים בזה לפנות את הנכס ו/או הנכס הנוסף על פי דרישת הבנק ולא להתנדב לכל בקשה לפינוי שחונש על ידי הבנק ולכל ערכאה מוסמכת ו/או לצי פינוי שניתן על סמך בקשה כנ"ל.
- 9.11 במקרה של מימוש המשכנתא ו/או המישיכון על הזכויות החוזיות ייעשה המימוש תוך ניצול זכותם של הלווים ו/או המשכנים לפי העניין לפטור ממס שבו אם אכן הינם פטורים, ומבלי לפגוע באמור לעיל הלווים ו/או המשכנים 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 שבו במקרקעין 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 המשכנים ביחד ולחוד עם הלווים, ובשינויים המחוייבים וזאת בהתייחס לנכס הנוסף, אם וככל שמושכן הנכס הנוסף להבטחת סילוק ההלוואות.
10. **ביטוח מבנה הנכס**
10.1 הלווה יבטח את מבנה הנכס ויהחזיקו בו ביטוח בערכו המלא (ערך כינון) או בגובה יתרת ההלוואה המשווערת הבלתי מסולקת - לפי בחירתו, וזאת עד לסילוקו המלא של כל ההלוואות. לעניין סעיף זה - "יתרת ההלוואה המשווערת הבלתי מסולקת" - יתרת ההלוואה המשווערת הבלתי מסולקת בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס (להלן: "ערך הקרקע") ובתוספת עד 20% מהיתרה שהתקבלה או כפי שיוגדר מנת לעת ע"י הפיקוח על הבנקים בהוראות נוהל בנקאי תקין.
10.2 הלווה רשאי לבצע את ביטוח הנכס ממפורס בסעיף זה לעיל, בכל חברת ביטוח בה יתפוך ובאמצעות כל סוכנות ביטוח שהיא ובלבד שפוליסת ביטוח הנכס תעמוד בכל הדרישות שתיקבענה על ידי הבנק מנת לשלם הבטחת זכויותיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הלווה לבצע את ביטוח הנכס באמצעות סוכנות הביטוח שבשליטת הבנק (להלן: "סוכנות הביטוח") אצל חברת/ות ביטוח שונות, ועמך/ת הוא סוכנות הביטוח קשורה מנת לעת. הבנק לא משמש כסוכן ביטוח ברכישת פוליסת ביטוח כלשהי, לרבות באמצעות סוכנות הביטוח, והתקשרותו של הלווה הינה עם חברת הביטוח שהפיקה לו את פוליסת ביטוח הנכס ועם סוכן הביטוח בו בחר הלווה.



הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר

- 10.3. 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 את הנכס באמור בסעיף זה לעיל בביטוח מקיף ונגד הסיכונים שהבנק ידרוש והמוניים או שיהיו מנויים בפוליסה התקינה ובכללם גם ביטוח נזקי טבע וריעדת אדמה. הפוליסה תכלול סעיף בנושא מקובל על הבנק, הקובע את הבנק כמטוב בלתי חוזר יחיד אשר תגמולי הביטוח משועבדים 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 לדירי שסכומן או ירתן הבלתי מסולקת אינה עולה על סך של 30,000 ₪ לא קיימת חובה לבצע ביטוח נכס, וניתן לבטל ביטוח נכס קיים, אם קיים כזה, בכל עת. הלווה ימסור לבנק, מידי ענה, עם חידוש הפוליסה, ובנוסף, מעת לעת עפ"י דרישה ראשונה, כל אישור ותעודת ביטוח בדבר תוקף הפוליסה ותנאיה וכן אסמכתאות בכתב לביצוע תשלומי הביטוח. בחר הלווה לבטח את מנבה הנכס בערכו המלא (ערך כינון), מתחייב הלווה להגדיל את סכום הביטוח, בכדי להתאימו מעת לעת לשווי המלא של מנבה הנכס. גובה סכום הביטוח הוא באחריותו של הלווה ועל כן הוא מתבקש לבדוק אם סכום זה משקף כנונה את ערכו המלא (ערך כינון) של מנבה הנכס או את ירתת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, לפי הענין 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 הפוליסה, יהיה הבנק רשאי (אך לא חייב), בנוסף לכל זכות הקיימת לבנק, ולאחר שישלח 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 פיגורים שידרשו 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 נוהל בנקאי תקין-בנק ישראל כפי שישתנו מעת לעת, לשלם את הפרמיה בגינה ולחייב את חשבון הלווה המשמש לפירעון ההלוואות ו/או את חשבון ההלוואות או איהו מתן בכל תשלום או הוצאה כזו. הסכומים שישולמו על ידי הבנק ואשר יחויבו כאמור, ישאו ריבית והפרשי הצמדה מהיום ששולמו על ידי הבנק ועד לפירעונם בפועל על ידי הלווה לידי הבנק וכל הבטחות המצויות בידי הבנק לפי הסכם זה, לרבות פוליסות ביטוח, תשמשה גם להבטחת הסכומים הנ"ל. במקרה בו יערך ביטוח על פי ירתת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת, הבנק יהיה רשאי על פי שיקול דעתו לקבוע את האופן בו יקבע ערך הקרקע בהתייחס לירתת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת. מבלי לפגוע באמור לעיל, הבנק יהיה רשאי בכל עת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק ולגמול במקום ההלוואה את פרמיות הביטוח או את חלקן ו/או לחידש פוליסה ו/או שלא לרכוש פוליסה חדשה ו/או לבטלה, וזאת אף אם עשה כן בעבר. הלווה ו/או הערבים פוטרים בזה את הבנק מראש מכל אחריות למקרה שבו לא נעשה ביטוח נכס בהלוואות או באיהו מתן, או במקרה שלא יוסדר הביטוח ו/או לא ייארך תקפו ו/או לא ישולמו הפרמיות, כולן או חלקן ו/או במקרה של אי התאמת סכום הביטוח לערך המלא של מנבה הנכס ו/או לירתת ההלוואה המשוערכת הבלתי מסולקת לפי הענין במקרה בו נבחר אופן ביטוח זה ו/או במקרה שחברת הביטוח לא תשלם את הנזק או ההפסד, ממתן 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 לתבוע מחברת הביטוח את מימוש הוכולת לכספי הביטוח בהתאם לאמור בסעיפים 9, 20 ו-22 לחוק המשכון, התשס"ז-1967, בהתאם למדיניות ולחוק חוזה הביטוח הבלתי חוזר 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 בפניו. לרבות סילוק המגיע לבנק בקשר עם ההלוואות כולן או חלקן.
 - 10.6. הוראות סעיף זה, ושינויים המחויבים לפי הענין, יחולו גם על הביטוח בעפ"י חוק משכון 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 הנ"ל ע"ח הוצאות ו/או סכומים נוספים ו/או ריבית ו/או ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ו/או הפרשי השער ו/או קרן ההלוואות או איהו מתן לפי בחירת הבנק, או בחלקן לשם תיקון או בנייה כני"ל ובחלקן ע"ח הסכומים שיגיעו לבנק מהלווה לפי החוזים, כפי ראות עיניו הבלעדית של הבנק, בין אם יש באותה עת פיגורים בהלוואות או באיהו מתן, ובין אם לאו, או לשם פירעון המלא או החלקי של ההלוואות או איהו מתן לפני תום תקופתן.
 - 10.8. **מבטול**
 - 10.9. ניתנה הלוואה בגין נכס שביניתי טרם הושלמה, יחולו התייבויות הלווה כאמור בסעיף זה לעיל מהמועד בו הושלמה הבנייה או אם המדובר ברכישת נכס מקבלן, מהמועד בו התחייב המוכר בחוזה המכירה למסור את החזקה בנכס ללווה, או ממועד קבלת החזקה בנכס, לפי המועד המוקדם.
 - 10.10. **מבטול**
 - 10.11. האמור בסעיף זה יחול גם על המשכנים ביחד ולחוד עם הלווים, ושינויים 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 שיונתן בה.
 - 11.2. להודיע לבנק, על פי דרישתו, מפעם לפעם על התקדמות הפעולות הדרושות לביצוע הרכישה ורישום 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.
 - 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 והראויה לשימוש, להודיע לבנק תוך זמן סביר בכל מקרה של נזק מהותי או ליקוי מהותי בנכס, העלול להשפיע על ערכו של הנכס כבטוחה ולתת לבנק מידע נכס על שעה סבירה. הפרה של כל הוראה מהוראות החוזים או איהו מתן או מהוראות כל חוזה אחר עליו חתם הלווה עם הבנק, תהווה גם הפרה של כל חוזה הבין החוזים עליהם חתם הלווה עם הבנק.
ב. לא יבצע הלווה את התיקונים הדרושים בנכס כאמור בסעיף 11.3 א) לעיל תוך זמן סביר מיום קרות הנזק או הליקוי בהתחשב בסוג ואופי הנזק או הליקוי, הרשות בידי הבנק לביצוע התיקונים לפי ראות עיניו, ועל חשבון הלווה, ובלבד שמדובר בנזק או ליקוי מהותיים בנכס, העלולים להשפיע על ערך הנכס כבטוחה. הלווה מתחייב להחזיר לבנק מייד על פי דרישתו של הבנק, את כל ההוצאות שהיו או שיהיו לבנק בקשר לתיקונים כאמור לעיל בתוספת ריבית חוקית והפרשי הצמדה מיום שהוצאו הסכומים על ידי הבנק ועד להחזרתם המלאה בפועל על ידי הלווה.
 - 11.4. להודיע לבנק מייד על כל עיקול שיוטל או על כל פעולת הוצאה לפועל או פגולה אחרת משפטית אחרת שתיעשה לגבי הנכס או רכשוו האחר ולהודיע מיד למעקל או למוציא לפועל שהנכס ממושכן ומשועבד לבנק ולדאוג תוך 15 יום להסרת העיקול או לביטול כל פעולה כני"ל.
 - 11.5. לשלם במובטבם או כל הסכומים הכרוכים ברכישת הנכס, וכן את כל המסים החייבים ותשלומי החובה והארנונות מכל סוג שהוא שיוטלו על הנכס ע"י הממשלה, הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת שהיא, את דמי החכירה וכל התשלומים האחרים החלים מומן לזמן על הנכס או על הלווה בגין הנכס ובעיקר להקפיד על כל תשלומי החובה אשר לגביהם חלות הוראות סעיף 12 לפקודת המסים (בניה). הלווה מאשר כי ישלם 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 בלשכת רישום המקרקעין אלא אם באותו מעמד תרשם משכנתא לזכות הבנק כאמור לעיל.
 - 11.7. הלווה מאשר כי הוא רכש בלעדית את הנכס (במקרה של חכירה את זכות החכירה הבלעדית בנכס) מבלי שהוא משכן ו/או שעבד אותו בשעבוד כלשהו, לא השכיר, לא החכיר, לא העביר זכויות כלשהן בנכס, כי הנכס אינו מעוקל וכי אין לנכס אדם ו/או גוף שהוא, מלבד הלווה וזכות כלשהי 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 כל עסקה בנכס ולא למשכן או לשעבד בשעבוד כל שהוא את הנכס, ולא להמנות את הזכויות שבנכס, או כל חלק מהן, לא לעשות פעולה כל שהיא לכלול 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 לווה 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 הסביבה ו/או בבריאות הציבור ו/או בערכו של הנכס ו/או אשר עלול להשפיע על הביטוח במקרה של איכות הסביבה 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 לתיקון בהתאם להוראות כל דין ו/או הנחיות הרשות המקומית ו/או המשדר להגנת הסביבה 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 מכל אדם ו/או חברה ו/או הרשויות הרלוונטיות ו/או צד שלישי כלשהו ו/או חובותיו לקיום הוראות כל דין ולרבות אך לא רק, כל ההוצאות, הנזקים, 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 יחייב לשלם בגין כל הוצאה ו/או תביעה ו/או נזק ו/או עלות מכל סוג ומין הנובעת מהפרת סעיף זה.
 - 11.9. הלווה מאשר שהוא רשאי להתחייב בכל החיובים הכלוליים בהסכם זה, שהוא השיג את הסכמתם של הבעלים, של מוכר הנכס ושל כל רשות מוסמכת שהיא למתן הבטחות 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 תהיה ללווה זכויות קיזוז או עיכוב כל שהן מוכח הסכם זה.
 - 11.12. האמור בסעיף זה יחול גם על המשכנים ביחד ולחוד עם הלווים, ושינויים המחויבים וזאת בהתייחס לנכס הנוסף, אם וככל שמושכן הנכס הנוסף להבטחת סילוק ההלוואות.
12. **העמדת ההלוואה לפירעון מיידי**
מבלי לפגוע ובנוסף לאמור בכל מסמך או חוזה עליו חתם או יחתום הלווה בקשר עם מסגרת האשראי ו/או בקשר עם החוזים, בכל אחד מהמקרים הבאים יהיה הבנק רשאי אך לא חייב להעמיד לפירעון מיידי את כל ירתת ההלוואות הבלתי מסולקות, לרבות ההלוואות והסכומים שמועד פירעונם טרם הגיע, הריבית עליהם שהצטברו עד למועד העמדה לפירעון מיידי, וכן ריבית הפיגורים, הפרשי הצמדה, הפרשי שער, ולדרוש את כל הסכומים שיגיעו לבנק על פי החוזים כולל עלות פרעון מוקדם בתנאים, שיעורים וסכומים המרביים בהתאם לקביעת בנק ישראל או כל רשות מוסמכת אחרת או הבנק, לפי הענין, וכל סכום אחר אשר יהיה בו לדעת הבנק כדי לפצות את הבנק בגין כל נזק שנגרם ו/או ייגרם לו עקב הסילוק המיידי כאמור או לפי בחירת הבנק, להעמיד לפירעון מיידי רק חלק מן ההלוואות ויתר הסכומים המגיעים מהלווה כמפורט לעיל, והבנק יוכל לממש מיד את הביטוחונות המשמשים בידי הבנק להבטחת ההלוואה, לרבות הנכס ו/או הנכס הנוסף, או כל חלק מהם ולנקוט בכל האמצעים הניתנים על פי החוק ו/או על פי הסכם זה ו/או על פי החוזים.
- 12.1. אם הלווה לא ישלם בתוך 30 יום מהמועד בו נדרש בכתב לשלם תשלומים מצטברים שסכומם, בתוספת ריבית הפיגורים, עולה על 5% מסכום ההלוואה; או אם הלווה יפרג בתשלום של יותר משני תשלומים, ובלבד שתכלול לפחות 90 יום מהמועד בו אמור היה להיות משולם התשלום הראשון מבין התשלומים שבפניו. למען הלווה מובהר בזאת כי על העמדה לפירעון מיידי של ההלוואה המובטחת בהתאם לתבועת משכנתא על דירת מגורים המשמשת למגורים של הלווה, יחולו הוראות סעיף 18ב1 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967.



הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר

- 12.2. אם הבנק יווכח שהלווה משתמש בכפסי ההלוואה למטרה שונה באופן מהותי מהמטרה למענה נלקחה ההלוואה או שאינו משתמש בנכס למטרה כאמור בהסכם משכנתא מסגרת זה או במסמכים שחתמו על ידי הלווה בקשר להסכם משכנתא מסגרת זה ו/או אם הבנק יווכח שהלווה מכר, החכיר, 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 בדרישה שנייה לטובת גורם אחר.
 - 12.3. אם וטול עיקול על הנכס או על כל בטוחה אחרת לפי הסכם משכנתא מסגרת זה או אם תיעשה פעולה משפטית או אם תיעשה פעולת הוצאה לפועל לגבי הנכס או לגבי הבטוחות המשמשות בידי הבנק להבטחת ההלוואה, או כל חלק מהם לפי החוזה, והעיקולים או פעולת ההוצאה לפועל לא יסורו תוך 30 יום מיום הטלתם.
 - 12.4. אם הלווה יחסל את עסקיו או יעשה מעשה פשיטת רגל או יפתחו הליכי שיקום נגדו או בהיותו תאגיד, אם תוגש בקשה או יוצא נדו צו הקפאת הליכים או אם תוגש בקשה או תיתקבל החלטת פירוק ו/או יוצא נדו צו פירוק ו/או אם ימונה לו מפרק זמני או קבוע או אם תוגש נגד הלווה או נגד הביטוחות המשמשות בידי הבנק להבטחת ההלוואה, 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 ימונה הלווה אסירת נושים 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 אופרטורוס 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 לביטול חוזה השכירות ו/או חוזה החכירה או אם הנכס 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 עזבו 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 שבעה ימים מיום קרות אחד או יותר מהמקרים הנ"ל ערבות חתומה ע"י אדם או גוף אשר הבנק יסכים לו מראש ובנוסף שיקבע הבנק, לפיו יערוב אותו אדם או גוף כלפי הבנק לפירוק מלא חובותיו של הלווה לבנק, בהתאם לכל תנאי ההלוואה לה ערב הערב הקודם ולפי חשבון הבנק. הוראות סעיף קטן זה יחולו, בשינויים המחוייבים 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 שאינו הצהרה של הלווה ו/או הערבים על פי החוזה, לרבות בבקשת הלווים לקבלת הלוואה אינה נכונה או אינה מדוייקת וכתוצאה מכך יהיה הבנק סבור שזכויותיו לפי החוזה 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 החוזה או איזה מהם, או התחייבות אחרת שהתחייב לבנק, כאשר תוצאה משתברת של ההפרה היא שלבנק עלול להיגרם נזק חמור אם לא יעמיד את ההפרה לפירוק מייד ו/או אם הלווה ו/או הממשכנים יפרו ו/או לא ימלאו תנאי יסודי כלשהו מתנאי כל הסכם אשר על פי רכשו את הזכויות בנכס ו/או בנכס הנוסף, לפי העניין, וההפרה יש בה כדי לזכות את הצד השני לבטל את ההסכם או את הלווה יפר הפרה יסודית של כל תנאי מתנאי תוכניות הסיוע של הממשלה המזכה את הבנק להעמיד את ההלוואה שניתנה במסגרת תוכנית הסיוע לפירוק מידי. אין באמור כדי לגרוע מכל סעד העומד לבנק כנגד הלווה על פי דין.
 - 12.11. אם הנכס ו/או הבטוחות הנוספות יושמדו, ישרפו או יאבדו.
 - 12.12. אם לפי שיקול דעתו המחליט והבלעדי של הבנק ירד ו/או עלול לרדת ערכן של איזה מה הבטוחות (לרבות ערב כלשהו) שניתנו ו/או שניתנו להבטחת ההלוואה ו/או שאלה אינם מספקים מכל סיבה שהיא והלווה לא המחליט לבנק בטוחות אחרים ו/או נוספים לשביעות רצונו של הבנק תוך 15 ימים ממועד דרישתו הראשונה של הבנק על כך.
 - 12.13. אם הלווה יהיה "לקוח מוגבל" כמשמעותו בחוק שיקים ללא כיסוי התמ"א-1981 או אם כל חשבון של הלווה יהיה "חשבון מוגבל" כמשמעותו באותו חוק.
 - 12.14. אם מי שהתחייב לפי 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 ההלוואה, בין אם המתחייב כני"ל הינו הלווה ובין אם לאו (להלן: "המתחייב"), יפר הפרה יסודית תנאי כל שהוא מתנאי אותו מסמך שעבד, כאשר תוצאה מסתברת של ההפרה היא שלבנק עלול להיגרם נזק חמור אם לא יעמיד את ההלוואה לפירוק מידי, או אם ימצא כי הצהרה כל שהיא של המתחייב על פי מסמך השעבוד אינה נכונה; ו/או יתברר ו/או יטען כי התחייבות את שעבד 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 שעבד כל שהוא, ובכלל זה שטר משכנתא מאושר ע"י רשם המקרקעין ו/או התחייבות לרישום משכנתא של חברה משכנת או של "גוף רשמי" כמשמעותם בכל מסמך שעבד ו/או ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, במועד שנקבע לבך בהסכם משכנתא מסגרת זה ו/או במסמך שעבד כלשהו ו/או שייקבע על ידי הבנק, ולרבות אי רישום מסמך זכויות הלווה בהתאם לחוזה שכירות הנכס ו/או אי דיווח בגין חוזה שכירות בהתאם להתחייבות עליה חתום הלווה. בכל מקרה בו ימציא הלווה לבנק מסמכים בנוסף שאינו תואם את התחייבותיו על פי הסכם זה, יאפשר הבנק ללווה לתקן את נוסחם תוך 15 ימים.
 - 12.16. אם יופסקו עבודות הייצור או עסקי המסחר של הלווים ולא יחודשו תוך ששים יום 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 לבנק על חלופה של כל מקרה ו/או פעולה מהמנויים בסעיפים 12.1 עד 12.17 לעיל.
 - 12.19. על אף האמור לעיל, הבנק לא יעמיד הלוואה לפירוק מידי 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**
במקרה של הפרת החוזה או איזה מהם או כל חלק מהם ע"י הלווה ו/או הערבים יהיה הבנק רשאי, והלווה והערבים מייפס 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 החוזה.
- 13.1. לערוך בדיקות וחקירות בין בעצמו בין ע"י נציגיו ובין ע"י משהו אחר, בכל ענין הנוגע לנכס, ללווה ולערבים ולמצבם הכלכלי. הלווה מסמך בזה את הבנק לחייב את חשבון ההלוואות או איזה מהן, לפי שקול דעת הבנק, בכל הוצאה שתהיה כרוכה בפעולה כני"ל והוא פוסט בזה מראש את הבנק מהאחריות לכל התוצאות ולנזקים כלשהם העלולים להיגרם לו בשל כך.
 - 13.2. 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 החוזה, 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 ובלי לפגוע בכלליות זכויותיו, יהיה הבנק רשאי, כלפי הלווה ו/או הערבים ו/או הממשכנים, לשכח בהוצאה לפועל או כל ערכאה מוסמכת אחרת, ליטול את החזקה 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 או ע"י כונס נכסים ומנהל שימונה לבקשת הבנק ו/או ע"י בית משפט (להלן: "כונס הנכסים") והלווה והערבים והממשכנים ישיעו בכל פעולה כני"ל. על אף האמור לעיל, הבנק יהיה רשאי לפעול למימוש זכויות הלווה ו/או הממשכן שמושכנו לטובתו, בהתאם לאמור בסעיף 20 לחוק המשכון, התשכ"ז-1967 ו/או כל דין אחר שיבוא לחלופו או לתקנו וזאת במקרה בו הנכס ו/או הנכס הנוסף טרם נרשם 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 הדורשים.
- 13.3. **מבוטל**
 - 13.4. כל עודף שישאר לאחר מימוש כל זכויות הבנק לפי סעיף זה בכפוף להוראות כל דין ובהעדר מניעה חוקית לכך יימסר ללווה, אולם אם הלווה יהיה חייב אותה שעה לבנק סכומים אחרים כלשהם יהיה הבנק רשאי להשתמש בעודף לסילוקם.
 - 13.5. במקרה שהחזיקו הנקי ממימוש זכויות הבנק כאמור לא יספיק לסילוק המלא של החוב הרשום אותה שעה בספרי הבנק לחובת הלווה, הלווים והערבים ישלמו לבנק לפי דרישתו הראשונה את היתרה שתיגע מהם אותה שעה.
 - 13.6. על אף כל האמור בחוזה זה, מימוש משכנתא על דירת מגורים המשמשת למגורים של יחיד (מי שאינו תאגיד) או מימוש משכון על זכויות לגבי דירת מגורים כאמור (להלן ביחד בסי"ק זה: "מימוש דירת מגורים"), יעשה בכפופות ובהתאם להוראות סעיף 1ב81 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, לרבות התקנות והצווים מכוחו, אם וככל שיחולו על מימוש דירת מגורים ואם וככל שהיה בתוקף, במועד המימוש.
- 14. זקיפת תשלומים**
- 14.1. בהלוואות לדיר (כמשמעות המונח בהוראה 451 להוראות ניהול בנקאי תקין של המפקח על הבנקים) יעל הבנק בנושא זקיפת תשלומים בין מספר חלקי הלוואה או בין מספר הלוואות בבנק בהתאם להוראות הדין ולהוראות בנק ישראל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, ובהלוואות זקופות על הסכום שהתקבל לזיכרון סיוע יזיקו הסכום הנפרע לפי הנחיות הממשלה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
 - 14.2. **מבוטל**
 - 14.3. הלווה והערבים יחייבו את המשיב כל צד שלישי לתת פרעון תשלומים בשמו לבנק, והבנק יהיה רשאי לקבל פרעון תשלומים על חשבון ההלוואות או איזה מהן (בשלמות או בחלקים) מצד שלישי כלשהו, ופרעון כפי שישא כאילו נעשה על ידי הלווה. הבנק יהיה רשאי לזקוף את הסכום שהתקבל לזיכרון סיוע על כלוםם באופן שיחליט הבנק, הכל לפי שקול דעת הבנק.
- 15. חתימת מסמכים**
הלווה יחתום לפי דרישתו הראשונה של הבנק על כל המסמכים שיהיו דרושים לפי דעתו של הבנק מדי פעם לתוך תוקף לכל הלוואה שהיא מהוראות הסכם זה והחוזה. הלווה מייפא בזה את כוחו של הבנק באופן בלתי חוזר לחתום בשמו ועבורו על כל מסמך שהבנק ימצא לנכון לשם מתן תוקף לאחד מתנאי הסכם זה והחוזה.
- 16. העברת זכויות והתחייבויות ושינוי 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 לזכויותיו ולהתחייבויותיו כאמור או כל חלק מהן לכל נעבר אחר, מבלי צורך בהסמכה של הלווים ו/או הערבים ו/או הממשכנים או במתן הודעה למי מהנ"ל על כך, וכל מקבל העברה יהיה רשאי, להעביר כאמור את הזכויות וההתחייבויות וחזר 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 מהנ"ל, לשתף צדדים שלישיים (להלן: "המלווים הנוספים") בהעמדת ההלוואות על פי החוזה או בכל חלק מהן (להלן: "שינוי בהלוואה") באופן שחלק מסכום ההלוואות יועמד ממקורות הבנק ועל אחריותו וחלק מסכום ההלוואות יועמד ממקורות המלווים הנוספים ועל אחריותם. במקרה כזה, על אף שהחוזה יותר מסמכי ההלוואה ומסמכי הבטוחות יוכלו ייחמתו כלפי הבנק בלבד, על אף שהבטוחות יוכלו יינתנו ויירשמו על שם הבנק בלבד, על אף שניהול ההלוואות וכל הסיכור בהן לרבות ניהול הליכים משפטיים ובין אף בקשר עמן יוכלו שיתבעו על ידי הבנק בלבד, ועל אף שהמסמכים ו/או כתבי הטענות ו/או הטפסים ו/או הצהריות ו/או האישורים יוכנו ו/או ייחמתו על ידי הבנק בלבד ובין אף למלאו סכום ההלוואות, הרי ש: (1) זכויות והתחייבויות הלווים ו/או הערבים ו/או הממשכנים על פי החוזה ומסמכי הבטוחות, יהיו הן כלפי הבנק והן כלפי המלווים הנוספים, על פי חלקיהם (פרו רטה) בסכום ההלוואות, כאשר למלווים הנוספים תהיינה כל הזכויות העומדות לבנק על פי החוזה ומסמכי הבטוחות, וזאת בקשר עם ההלוואות והבטוחות בלבד, (2) כל פעולות הבנק לרבות חתימתו על החוזה ו/או המסמכים כאמור וכן ניהול ההלוואות יהיו הן עבור עצמו והן עבור ובשם המלווים הנוספים ובאמנות עברם, בגין חלקם היחסי בהלוואות ובבטוחות ו- (3) רישום הבטוחות על שם הבנק יהיה הן עבורו והן באמנות עבור המלווים הנוספים (בדרישה שווה ביניהם, למעט אם יוסכם אחרת בינו לבין המלווים הנוספים).
 - (ג) הבנק יהיה רשאי לגלות ולמסור לכל נעבר ו/או נעבר פוטנציאלי ו/או המלווים הנוספים ו/או יועץ, ואלה יהיו רשאים למסור לבנק את המידע כהגדרתו להלן, ככל הנדרש או רצוי לדעת הבנק לצורך בחינה או לצורך ביצוע עסקה של העברת זכויות והתחייבויות הבנק ו/או לצורך השיתוף בהלוואה, לרבות לאחר ביצוען של העסקאות האמורות ובמהלך ניהול ההלוואות.

הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר

- (ד) הלווים, הערבים והממשכנים מתחייבים לבצע כל פעולה ולחתום על כל מסמך, ככל שיידרש על ידי הבנק באופן סביר, בקשר עם העברה של הזכויות וההתחייבויות בהלוואות ו/או בקשר עם השינוי בהלוואה כאמור לעיל.
- לצורך סעיף 16 יפרשו המונחים הבאים כהגדרתם להלן:
- "הזכויות וההתחייבויות בהלוואות" - זכויות והתחייבויות הבנק בגין ו/או בקשר עם הלוואות, כולן או מקצתן וכן זכויות הבנק על פי בטוחות ו/או שעבודים ו/או ערבויות ו/או בטוחות אחרות שניתנו ו/או יינתנו לבנק בקשר עם הלוואות ו/או בקשר עם התחייבות להעמדת הלוואות כאמור.
- "העברה" או "העברתי" - העברה ו/או מכירה ו/או הסבה ו/או המחאה, של הזכויות וההתחייבויות בהלוואות, כולן או מקצתן, בשלמות או בחלקים, בין לנעבר אחד ובין למספר נעברים, לרבות באמצעות עסקת השתתפות (Participations), עסקאות לגידור סיכון, ובכל דרך אחרת שהמעביד ימצא לנכון.
- "מידע" - ידע ו/או נתונים ו/או מסמכים ו/או פרטים המצויים כיום בידי הבנק או שיהיו מצויים בעתיד בידי הבנק ובכלל זה ידע ו/או נתונים ו/או מסמכים ו/או פרטים הנוגעים ללווים ו/או לערבים ו/או לממשכנים שנמסרו לבנק על ידי הלווים ו/או הערבים ו/או הממשכנים ו/או שנמסרו לבנק על ידי צדדים שלישיים בקשר עם הלווים ו/או הערבים ו/או הממשכנים, ולרבות ידע ו/או נתונים ו/או מסמכים ו/או פרטים הנוגעים לבטוחות ו/או לשעבודים ו/או לערבויות ו/או לבטוחות אחרות שניתנו/יינתנו לבנק בקשר עם התחייבויות הלווים כלפי הבנק ו/או ידע ו/או נתונים ו/או מסמכים ו/או פרטים הנוגעים לכל הלוואה שהועמדה ו/או תועמד ללווים והכל בקשר עם העברת הזכויות וההתחייבויות בה ו/או בקשר עם השינוי בהלוואה.
- "נעבר" - אדם ו/או תאגיד בין מישראל או מחוץ לישראל.
- "נעבר פוטנציאלי" - נעבר אשר הבנק מנהל או עשוי לנהל עמו מו"מ להעברת הזכויות וההתחייבויות בהלוואות וכן כל אדם או גוף אחר המעוניין להתקשר בחוזה עם הבנק בקשר עם הלוואות או כל חלק מהן.
- "יועץ" - לרבות יועץ מטעם נעבר או נעבר פוטנציאלי ו/או מטעם המלווים הנוספים וכן חברות העוסקות בדירוג אשראי.

17. מסיים, הוצאות ועמלות בהליכים משפטיים

17.1. המסיום, האגרות, תשלומי החובה, שכר טרחה, אגרות משפט והוצאות למיניהן, ללא יוצא מן הכלל, שיש לשלם בקשר למימושן של הבטוחות על פי החוזהים ו/או הוצאתן לפועל ו/או בקשר עם מימוש זכויות הבנק על פי החוזהים ו/או בכל הליך שיוגש נגד הבנק בקשר לכל בטוחה שהיא, לרבות, אך מבלי למעט, הוצאות משפט ושכר טרחה ע"י, הוצאות בקשר למינויים ו/או פעולתם של כונסי נכסים, ו/או מהלכים ו/או מפרקים ו/או נאמנים ושכרם, הוצאות כל בדקיה או חקירה ו/או כל איתור כתובת הלווה ו/או הערבים ו/או הממשכנים וכל הוצאה סבירה אחרת הכרוכה במימוש הביטוחות והוצאתם לפועל שהבנק לא יכול היה להימנע מהן באמצעים סבירים, יחולו על הלווה והלווה יהיה חייב לפרסם לבנק תוך זמן סביר מיום דרישתו הראשונה של הבנק באיורף ריבית חוקית, והפרשי שער או הפרשי הצמדה מיום ששולמו על ידי הבנק ועד לפירעונם המלא על ידי הלווה וכל הבטוחות המצויות בידי הבנק לפי החוזהים תשמנה גם להטחת הסכומים דלעיל.

18. שימוש הנכס בביטוח

- (א) כל ויתור ו/או פשרה, לרבות לענין מועדי התשלום, לא יהיו ברי תוקף אלא אם יינתנו בכתב.
- (ב) לא השתמש מי מהצדדים במקרה מסוים בביטוחו לפי הסכם זה ו/או החוזהים, לא יראו בכך ויתור מצידו על זכויותיו אלו לגבי המקרה המסוים ולא לגבי מקרים שיקרו לאחר מכן.

19. פרטיות ושימוש במידע ונתוני לקוח

- (א) לצורך בחינת והעמדת מסגרת האשראי וההלוואות (בין אם יאושרו ובין אם לא), ניהול וקבלת החלטות בקשר עמן, ולצורך כלל השירותים הניתנים על ידי הבנק או גורם מטעמו, הבנק יהיה רשאי לאסוף ולעבד פרטים אודות פעולות הלקוחות בבנק, בחשבונות ו/או בכרטיסי האשראי, שימושי הלקוחות בשירותי הבנק השונים ובפלטפורמות השונות שיעמיד לרשות הלקוחות, לרבות מידע מפעילות הלקוחות בערוצים מקוונים ודיגיטליים (ובפרט אתרים ויישומונים אינטרנטיים וסולולריים). הלקוחות נדרשים ו/או יידרשו למסור לבנק מפעם לפעם פרטי זהוי אישיים וכן פרטים, נתונים ואפיונים נוספים אודותיהם, כאשר מסירת חלק מהם נדרשת על פי דין ומסירת פרטים אחרים הינה מרצונם ובהסכמתם של הלקוחות. ונדרשת בקשר עם קבלת שירותים שונים מהבנק.
- (ב) שיטת שירותים ונתונים נוספים אודות הלקוחות ייאספו ויורכוזו במאגרי הבנק ממקורות מידע חוקיים שונים, פיזיים או חיצוניים ו/או פומביים, ויוצלו עם מאגר נתוני הבנק על מנת לאמת פרטים אודות הלקוחות, לשם הערכת סיכונים, שיווק והנהגה על אינטרסים לגיטימיים של הבנק.
- (ג) המידע שייאסף אודות הלקוחות בערוצים השונים והפרטים הנמסרים מפעם לפעם על ידי הלקוחות או אודות הלקוחות לבנק או נאספים על ידו, דרושים לו לצורך מילוי חובותיו על-פי כל דין; בקשר עם מתן שירות ללקוחות; קבלת החלטות בדבר מתן שירותים שונים, היקפם, אופן אספקתם וייעולם, לרבות לצורך הערכה ודירוג של אשראי וסיכונים; התאמת שירותי הבנק לצרכי ומאפייני לקוחותיו, וכן לצרכים תפעוליים, שיווקיים, מחקרניים וסטטיסטיים, לרבות עיבוד, ניתוח ואפיון כלל המידע המצוי אודות הלקוחות בידי הבנק, וכן לשם דיוור ישיר של עדכונים, הצעות והטבות, ככל הדרוש בקשר עם המטרות דלעיל.
- (ד) הפרטים והנתונים שיימסרו לבנק, יוחזקו, כולם או חלקם, במאגרי מידע אצל הבנק, המוחזקים על-ידי הבנק או עבורו בארץ ובח"ל. הבנק רשאי למסור מידע כאמור, לרבות מידע שחלה עליו חובת סודיות ו/או חובת שמירת הפרטיות, לצדדים שלישיים (ובכלל זאת לגופים הנמנים על קבוצת הבנק), לפי כל דין ו/או ככל שיידרש לצורך עמידת הבנק בדרישות כל דין, לרבות ציות להוראות ניהול הבנק תקין של המפקח על הבנקים ובקשר עם מתן השירות.
- (ה) זכות הבנק כאמור, תחול גם בנוגע למסירת מידע לכל חברת ביטוח (שירות או באמצעות סוכנות ביטוח) (להלן: "המבטח") שתבטח את הנכס ו/או את חיי הלווים בביטוח חיים וכן לחברת "מעלות סוכנות לביטוח בע"מ" (להלן: "סוכנות הביטוח") וכן לגופים אשר עמם המבטח או סוכנות הביטוח היתקשרו מעת לעת וכן למשרד הבינוי והשיכון ו/או למשרד האוצר ו/או לכל גוף הקשור במימון חלק כל שהוא מההלוואות ו/או לגופים להם רשאי הבנק להעביר מידע בהתאם למסמכים עליהם נחתום. הבנק יהיה רשאי לקבל מכל גוף כאמור, והנכס מאשרים וזאת לכל גוף כאמור למסור לבנק, מידע, נתונים ומסמכים אודות הלקוחות ו/או ההלוואות ו/או הנכס, וזאת בהתייחס למידע, נתונים ומסמכים המצויים ו/או שיהיו מצויים בידי הגוף מוסר המידע כאמור, לרבות מידע שחלה עליו חובת סודיות ו/או חובת שמירת הפרטיות.
- (ו) הנכס מבקשים כי הבנק ימסור את הפרטים והנתונים אודותם ו/או בקשר עם הבקשה ו/או ההלוואות, ככל שאלו יאושרו על ידי הבנק, לסוכנות הביטוח לצורך קבלת הצעות לרכישת מוצרי ביטוח חיים ו/או נכס מעת לעת, והנכס מאשרים בזאת לסוכנות הביטוח, לפנות אליהם בענין זה, בין בכתב ובין בעל פה ולרבות באמצעות דואר אלקטרוני או במסרונים או בכל אמצעי אחר. לדיעבד יתקבל כי באפשרותכם לפנות לכל חברת ביטוח או סוכנות ביטוח אחרת לקבלת הצעת מוצרי ביטוח חיים ו/או נכס, לפי שיקול דעתכם.
- (ז) לדיעבד יתקבל כי במקרה שלא תמצאו לבנק פוליסת ביטוח חיים ו/או נכס מתאימה או אישור בדבר חידוש פוליסה מתאימה ו/או במקרה שבו פוליסת ביטוח חיים ו/או נכס כאמור בוטלה ולא הוצגה חדשה, כנדרש במסמכי הלוואה, הבנק יהיה רשאי למסור את פרטיכם ואת הנתונים הנדרשים אודותכם ו/או אודות הנכס ו/או אודות ההלוואה לסוכנות הביטוח ו/או לכל חברת ביטוח, לצורך הנפקת / חידוש פוליסת ביטוח ו/או בקשר עם עדכונים שוטפים שנדרשים במסגרת פוליסת ביטוח החיים ו/או הנכס שתופק. אין באמור בסעיף זה בכדי לחייב את הבנק לפעול בקשר עם האמור בו, אלא כפי שמפורט במסמכי הלוואה.
- במסמך זה "סוכנות הביטוח" - לרבות כל מי מטעמה ו/או חברת/ות ביטוח הקשורה/ות עמה מעת לעת.

20. מבטל

21. משלוח הודעות

כל הודעה או דרישה או העתק חשבון או מסמך אחר מסוג כלשהו (ובכלל זה מסמך שחיר כלשהו), שישלח ללווים לכתובת למשלוח דואר אשר צוינה בכותרת חוזה זה או אל הערבים ו/או הממשכנים, לפי העניין, ולכתובתם כפי שצוינה בחוזה זה ליד שמם או לכתובת אחרת עליה הודיעו לבנק כאמור להלן, יראו אותם כאילו נתקבלו על ידם (כולל יורשיהם ומנהלי עזבונם של כל אחד מהלווים או הערבים הנוגע בדבר, לפי המקרה), במועד בהתאם לסדרי הדואר הרגילים אלא אם הוכח אחרת. משלוח ההודעה ומועדו יוכח על ידי אישור הבנק אשר ימשש כראיה קבילה כלפי הלווים או הערבים או הממשכנים, לפי המקרה על דבר המשלוח ומועדו. הלווים, הערבים והממשכנים מחייבים להודיע לבנק בכתב על כל שינוי בשמותיהם, בכתובותיהם או בכל פרט הנוגע לחוזה זה. מובהר כי הודעה כאמור בדבר שינוי כתובת למשלוח דואר שנמסרה על ידי מי מהלווים או הערבים או הממשכנים לפי העניין תחשב כהודעה שנמסרה על ידי כלל הלווים או הערבים לפי העניין. למען הסר ספק - אם נשלחה הודעה לכתובת למשלוח דואר דלעיל, יראו אותה כאילו נשלחה ונתקבלה על ידי כל אחד מיחיד הלווים במועד כאמור לעיל.

הלווים יוכלו לבקש מהבנק לקבל דברי דואר או אסמכתאות על ביצוע פעולות בסניף לכתובת דואר אלקטרוני (E-MAIL) כפי שתעודכן על ידם מעת לעת ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ו/או כל אמצעי אחר שיאשר הבנק מפעם לפעם (להלן - "ערוצי תקשורת"), חלף משלוח לכתובת למשלוח דואר או מסירת האסמכתאות בידי. האמור לא יחול על דברי דואר אשר לגביהם קיימת חובה על פי דין לשלחם ללקוחות באופן אחר.

השירות במסגרתו יאפשר הבנק שימוש בערוצי תקשורת כאמור, כולם או חלקם, יהיה בהתאם לתנאים הנהוגים ואשר יהיו נהוגים בבנק מעת לעת, לרבות לעצם החלת השירות.

22. בטוחות ונתאים נוספים

- (א1) אם הרישומים באשר לנכס מתנהלים ברשות מקרקעי ישראל או בחברה משכנת ו/או בחברה המנהלת את הרישומים לגבי הנכס (להלן בסעיף זה "החברה") הלווים מתחייבים בזה, תוך 30 יום מיום חתימת חוזה זה, להמציא לבנק את התחייבות רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה, לרישום משכנתא ראשונה בדרגה לטובת הבנק על זכויותיהם של הלווים בנכס. היה ולא עמדו בהתחייבות זו, זכותו של הבנק להעמיד לפרעון מיד את ההלוואה.
- (א2) אם יחולו הוראות חוק המכר, כאמור בסעיף 9.2.4 לעיל, הלווים מתחייבים בזה, כי לא יאוחר מ-14 יום ממועד העמדת ההלוואה, ימציאו לבנק כתב ערבות ו/או פוליסת ביטוח מקורית ע"פ חוק המכר כשהיא מוסבת לטובת הבנק.
- (ב) בטוחות נוספות:
- חלקה _____ בנוש _____ מגרש _____
 - חלקה _____ בנוש _____ מגרש _____
 - במען _____ נרכש מאת: _____ לפי חוזה מיום: _____
 - חלקה _____ בנוש _____ מגרש _____
 - חלקה _____ בנוש _____ מגרש _____
 - במען _____ נרכש מאת: _____ לפי חוזה מיום: _____

23. תנאים מיוחדים להלוואת "בנה ביתך"

הבנק יעמיד את סכום ההלוואה לרשות הלווה, בשלמות או בחלקים, לפי ראות עיניו ובהתאם להתקדמות הבניה בנכס וכן ע"פ הנחיות הממשלה, ככל שיחולו על ההלוואה. עם מתן כל חלק וחלק ע"פ ההלוואה ככ"ל ישלח הבנק ללווה הודעה מתאימה. חרף כל דבר אחר האמור לעיל בחוזהים, לעולים תנאי ההלוואה ו/או הריבית עליה להשתנות לגבי כל חלק וחלק מחלקי ההלוואה אשר טרם ניתנו ללווה בפועל וזאת בהתאם להוראות שיקבל הבנק, מוזמן לזמן, מאת הממשלה ו/או מאת משרד הבינוי והשיכון ו/או מאת כל רשות מוסמכת, ו/או בהתאם לשינוי הנוספות.

24. תנאים מיוחדים לגבי נכסים ממונים

(א) במקרה של פיגוי הנכס מסיבות מדיניות ו/או אחרות כלשהן, אזי יהיה הבנק רשאי להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי הלווים ויפרעו לבנק, ללא דיחוי, בין היתר מתוך כספי פיצויים אשר יגיעו להם מאת ממשלת ישראל את מלאו יתרתה הבלתי מסולקת של ההלוואה כפי שתהיה באותה עת.



הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר _____

(ב) כספי הפיצויים והזכויות לקבלתם יהיו כלולים בהגדרת "הכנס" בהסכם משכנתא מסגרת זה ו/או בחוזים והם יהיו ממושכנים ומשועבדים לבנק בשעבוד ראשון בדרגה והסכם משכנתא מסגרת זה ו/או החוזים יהיו לגביהם שטר משכון ושעבוד. הלווים ממחים בזה לבנק את זכותם לפיצויים הנייל ומייפים את כוחו של הבנק ביפוי כח בלתי חוזר לפעול בשמם אצל ממשלת ישראל ו/או כל גוף משפטי אחר ולקבל לידיו במישרין את כספי הפיצויים שיגיעו ללווים וכן לערוך ולחתום בשם הלווים על כל מסמך - כולל כתב משכון ושעבוד ו/או כתב המחאת חיובים - שיהיה דרוש לצורך האמור לעיל.

(ג) האמור בסעיף זה יחול גם על הממשכנים ביחד ולחוד עם הלווים, ובשנייה המחויבים וזאת בהתייחס לנכס הנוסף, אם וככל שמושכן הנכס הנוסף להבטחת סילוק ההלוואות.

.25 - מבוטל

.26 - מבוטל

.27 **ספרי הבנק**

הרישומים בספרי הבנק, העתק מהרישומים הנייל או מכל קטע של הרישומים הנייל, יהיו ראיות קבילות להוכחת אמיתות תכנון; הלווים מתחייבים לבדוק כל העתק חשבון, כל הודעה, וכל מכתב שיימסרו או שישלחו להם על ידי הבנק ולהמציא לבנק את הערותיהם בכתב לגביהם - אם תהיינה כאלה - תוך חמישה עשר יום מתאריך המסירה או המשלוח על ידי הבנק (המוקדם מביניהם); העתקי חשבון, הודעה או מכתב שנמסרו ללווים באמצעות מכשיר אוטומטי או במסוף של מחשב כאמור, ייראו כאילו נמסרו ללווים על ידי הבנק.

.28

מעמד החותמים 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 ימצא 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 החוזים, תיחשב מוקנית לבנק, הן כלפי הלווים/הערבים ביחד, כלפי אחדים מהלווים/הערבים והן כלפי כל אחד מהלווים/הערבים לחוד; וכל איזכור של הלווים/הערבים בחוזים - 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 אפטרופסיהם, מפרקיהם, נאמניהם וכל הבאים מכח או במקום מי מהם.

.29 - מבוטל

.30 - מבוטל

.31 - מבוטל

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

הבנק: **בנק לאומי לישראל בע"מ**

הלווים:

(1) _____ (2) _____ (3) _____ (4) _____
 הערבים: (1) _____ (2) _____ (3) _____ (4) _____

הלווים:

שם הלווה	ת.ז של הלווה	תאריך חתימה	מספר פלאפון	חתימה
owner_1_name	owner_1_id	owner_1_date	owner_1_phone	

הערבים:

שם הערב	ת.ז של הערב	תאריך חתימה	מספר פלאפון	חתימה
guarantor_1_name	rantor_1_id	antor_1_date	ntor_1_phone	



הסכם משכנתא מסגרת משכון וערבות

מספר _____

אנו הח"מ, _____, שהננו 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, בצרוף חותמת הסניף

לווה מס' 1
הריני מאשר/ת בזה את חתימת

מר/גב' _____
בעלת ת"ז/דרכון מס' _____
שהופיעה/ה וחתמה/ה בפני היום _____
שם המאשר/ת: _____
חותמת _____
הסניף: _____
חתימת המאשר/ת: _____

לווה מס' 2
הריני מאשר/ת בזה את חתימת

מר/גב' _____
בעלת ת"ז/דרכון מס' _____
שהופיעה/ה וחתמה/ה בפני היום _____
שם המאשר/ת: _____
חותמת _____
הסניף: _____
חתימת המאשר/ת: _____

לווה מס' 3
הריני מאשר/ת בזה את חתימת

מר/גב' _____
בעלת ת"ז/דרכון מס' _____
שהופיעה/ה וחתמה/ה בפני היום _____
שם המאשר/ת: _____
חותמת _____
הסניף: _____
חתימת המאשר/ת: _____

לווה מס' 4
הריני מאשר/ת בזה את חתימת

מר/גב' _____
בעלת ת"ז/דרכון מס' _____
שהופיעה/ה וחתמה/ה בפני היום _____
שם המאשר/ת: _____
חותמת _____
הסניף: _____
חתימת המאשר/ת: _____

ערב מס' 1
הריני מאשר/ת בזה את חתימת

מר/גב' _____
בעלת ת"ז/דרכון מס' _____
שהופיעה/ה וחתמה/ה בפני היום _____
שם המאשר/ת: _____
חותמת _____
הסניף: _____
חתימת המאשר/ת: _____

ממשכן מס' 1
הריני מאשר/ת בזה את חתימת

מר/גב' _____
בעלת ת"ז/דרכון מס' _____
שהופיעה/ה וחתמה/ה בפני היום _____
שם המאשר/ת: _____
חותמת _____
הסניף: _____
חתימת המאשר/ת: _____