

1. מס' הסכם משכנתא מסגרת (להלן: "הסכם משכנתא מסגרת")
סכום מסגרת האשראי לא יעלה בכל עת על סך _____

ש"ח
2. מס' הלוואה _____ סכום הלוואה _____

כתב התחייבות

הואיל ו:

מ	בעלת/ת
מ	בעלת/ת
מ	בעלת/ת
מ	בעלת/ת

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

הפונה לכיוונים _____ ו _____

ב _____ והבנוי על חלק מ: _____

מגרש _____	בגוש _____	חלקה _____	מגרש _____	בגוש _____	חלקה _____
מגרש _____	בגוש _____	חלקה _____	מגרש _____	בגוש _____	חלקה _____
מגרש _____	בגוש _____	חלקה _____	מגרש _____	בגוש _____	חלקה _____

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

(ב) על-פי חוזה-הרכישה, התחייבנו כלפי הלווים, להעביר את כל המסמכים הנדרשים לצורך העברתן ורישומן של הזכויות בדירה, על שמות הלווים, כשהן חופשיות מכל שעבוד, משכנתה, עיקול או זכות לטובת צד ג', בלשכת רישום המקרקעין ב _____ והכל בהתאם לחוזה הרכישה.

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

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

(ה) לפי בקשת הלווים, הסכמתכם להעמיד לרשותם את כספי ההלוואה/ות לרכישת הזכויות בדירה ו/או את כספי ההלוואות המובטחות, לפני רישום המשכנתא לטובתכם על הזכויות, בדירה כאמור לעיל, הינה, בין היתר, בתנאי שנתחייב כלפיכם, לקיים את כל ההתחייבויות המפורטות להלן:
אי-לזאת, לפי בקשת הלווים, בהסכמתם ועל-פי הוראותיהם אלינו, הננו מאשרים, מצהירים ומתחייבים בזה כלפיכם כדלקמן:

1. האמור בהקדמה מהווה חלק בלתי נפרד מהתחייבויותינו זו.
2. אנו מצהירים בזאת כי הדירה נקיה מכל שיעבוד, משכנתה, התחייבות לרישום משכנתה, עיקול או זכות לטובת צד ג' אחרת, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אנו מצהירים בזאת כי, ככל הידוע לנו, לא בוצע בהתייחס לנכס, כל מעשה ו/או הפוגעת בהתחייבויותינו במסמך זה. אנו מצהירים בזאת כי, ככל הידוע לנו, לא בוצע בהתייחס לנכס, כל מעשה ו/או שימוש ו/או מחדל אשר עלולים היו לפגוע ו/או להגדיל את הסיכון לפגיעה באיכות הסביבה ו/או בבריאות הציבור ו/או בערכו של הנכס (לרבות אך לא רק: זיהום אויר, זיהום מים, זיהום קרקע, רעש, ריח, קרינה מייננת ובלתי מייננת, פסולת, חומרים מסוכנים ורישוי עסקים), אנו מתחייבים כי לא נעשה ולא נאפשר לאחר לעשות כל מעשה ו/או מחדל כאמור לעיל.
3. אנו מצהירים כי בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיהם ע"פ חוזה הרכישה לרבות תשלום מלוא התמורה יהיו הלווים זכאים, בין השאר לזכות הבלעדית לרישום על שמם של מלוא הזכויות בדירה וכן לחזקה הבלעדית בה, והכל בכפוף להוראות חוזה הרכישה.
4. אנו מסכימים בזה שזכויות הלווים וזכויותינו בדירה ימושכנו לכם, במשכון ראשון לפי התנאים שיקבעו על ידכם, כערובת ביניים, לפרעון ההלוואה/ות המובטחות שיקבלו מכם הלווים, וזאת עד לרישום המשכנתה לטובתכם על הזכויות בדירה כאמור לעיל. עם רישום מלוא הזכויות בדירה על שם הלווים באופן בלעדי ורישומה של התחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק וקבלתה בידי הבנק, נוכל לפנות לבנק בבקשה בכתב לביטול המשכון שנרשם על זכויותינו.

5. לא עשינו ולא נעשה כל עסקה שהיא בדירה הסותרת את חוזה הרכישה וכן לא נשעבד את הדירה ולא נבטל לא נשנה שינוי מהותי ולא נפר את חוזה הרכישה וכן לא נסכים לכל שינוי מהותי, ביטול, העברה או שעבוד של הזכויות בדירה או של הזכויות החוזיות של הלווים על-פי חוזה-הרכישה, אלא אם נקבל הסכמתכם לכך מראש ובכתב ובכפוף לתנאים שיונתן בה (אם הסכמתכם תינתן). אנו נודיעכם תוך 30 יום בכתב רשום על כל הפרה יסודית המובילה לביטול של חוזה הרכישה. על אף האמור בסעיף זה, אנו נהיה רשאים לבטל את חוזה הרכישה בתנאי שנודיעכם על כך מראש ובכתב ובכפוף להשבת הכספים לפי סעיף (ה)10 להלן.
 6. אנו מסכימים בזאת לרישומה של משכנתא או משכון או אגרת חוב לטובתכם על מלוא זכויותינו בדירה, וזאת אם נפר התחייבות כלשהי על פי כתב התחייבות זה ו/או אם לא יועברו הזכויות בדירה על שם הלווים בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה, ו/או בקרות אחד המקרים הבאים:
 - 6.1. יידע לנו נפר ואנו מסכימים לכך כי בכל במקרה של מימוש המשכנתא או המשכון שנרשם על זכויותינו בדירה על ידי הבנק ובמידה שעל פי דין נהיה זכאים ל"הגנת דירת מגורים" על פי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 (להלן: "חוק ההוצאה לפועל"), אזי הסידור החלוף שיועמד לרשותנו ולרשות בני משפחתנו הגרים עמנו, יהיה בהתאם להוראות סעיף 38(ג)2 לחוק ההוצאה לפועל, ואשר על פיהן שווי הסידור החלוף שנהיה זכאים לקבל יהיה אך ורק בשכום המאפשר לנו לשכור דירת מגורים התואמת את צרכינו וצרכי בני משפחתנו הגרים עימנו למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, ולא בהתאם להוראות סעיפים 38(א) ו-38(ב) לחוק ההוצאה לפועל.
 - 6.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.1 לעיל מובהר כי למעט הסידור החלוף עפ"י סעיף 38(ג)2 לחוק ההוצאה לפועל כאמור לעיל, ככל שנהיה זכאים לקבלו על פי הוראות הדין, אנו ו/או בני משפחתנו ו/או כל מחזיק מטעמנו בדירה, כולה או חלקה, לא נהיה מוגנים לפי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, המקנה למחזיק זכות של דייר מוגן בהתקיים נסיבות הסעיף, וכן בכפוף לאמור לעיל לא נהיה מוגנים לפי הסעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל ולפי סעיף 86 א' לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ס-1980, המקנים לחייב במקרים כאמור בסעיפים אלה זכות לסידור חלוף ע"י המצאת דירה אחרת או תשלום פיצויים, וכן לא נהיה מוגנים לפי כל חוק אחר ו/או כל חוק שיבוא בנוסף עליהם או במקומם, ואנו נהיה אחראים לפינוי המידי של הדירה, ככל שהחזקה בה טרם נמסרה ללווים, ועל מסירתה לבנק פנויה מכל אדם וחפץ ללא זכות לקבל מקום מגורים סביר חלופי אחר או סידור חלוף אחר ובכלל זה לא נהיה זכאים לקבלת דירה אחרת או לתשלום פיצויים או לכל סידור חלוף בדרך אחרת והכל מעבר לאמור בסעיף 6.1 לעיל. כן לא נהיה זכאים לזכות לדיירות מוגנת כלשהיא, וזאת על אף שיתכן שהגנות אלו היו עומדות לנו אילו לא הותירו הכללים במסמך זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל אנו מייפים בזה את כוחכם באמצעות עוה"ד בילה וורובל, יריב אלון, סיגל פאוסט, יונתן לוי, הלה קורן, מירב שטרנליב, מאור וולף, יפעת רגב מויאל, מירי שוורץ, הילה אורן, דפנה קריספי, דקלה שטיין, דקלה מנידור, דנה בצלאל חדד ואת כוחו של עורך דינו החתום מטה באופן בלתי חוזר לרשום, בשמנו ובמקומנו, בלשכת רישום המקרקעין/רשם המשכונות/רשם החברות, משכנתא או משכון או אגרת חוב לפי הענין, וזאת על פי כתב זה ו/או בדרך אחרת, לרבות בדרך של חתימה בשמנו ובמקומנו של שטר משכנתא, הודעת משכון או שטר משכון ו/או אגרת חוב, הכוללים, בין היתר, ויתור על הגנות הסעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל וסעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, וסעיף 86 א' לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ס-1980, כמפורט לעיל והכל לצורך שעבוד זכויותינו בדירה במקרים המפורטים לעיל להבטחת פרעון ההלוואה.

חתימת המוכרים				
חתימה וחותמת עורך הדין המאמת את חתימות המוכרים				

7. בכפוף לתשלום מלוא התמורה וקיום מלוא התחייבויות הלווים ע"פ חוזה הרכישה, הרי שבמועד רישום זכויות הלווים בדירה ע"ש הלווים בלשכת רישום המקרקעין נעביר את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכויות הלווים בדירה ונסכים לרישומה של המשכנתא לטובתכם בד בבד באותו מועד.
8. נסכים לרישומה של "הערת אזהרה" לטובתכם, בגין התחייבותנו זו ובגין התחייבות הלווים לרשום משכנתא לטובתכם על הזכויות בדירה, אולם אם המקרקעין הינם מקרקעי ישראל כמשמעותם, בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ד-1960, רישום הערת אזהרה לטובתכם יעשה כשיתאפשר ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ולא יאוחר ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הלווים. אנו מוותרים בזה מראש על ההודעה האמורה בסעיף 126 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
9. במידה והבנין שבו נמצאת הדירה, נבנה על קרקע שבשליטת הרשות, אנו מסכימים כי יודע לרשות בכתב, עם העתק אליכם, על ההתחייבויות שקבלנו על עצמנו על פי כתב זה ונסכים לכך שהרשות תקיים כלפיהם את כל ההתחייבויות שקיבלנו על עצמנו על-פי כתב זה במידה וקיומן נתון בידי הרשות. בהודעה לרשות תתבקש הרשות שלא להסכים לביטול או לשינוי או לשעבוד או להעברה של כל זכות מזכויות הלווים במקרקעין בלי שתקבל את הסכמתכם מראש ובכתב וכן לא לרשום חכירה או בעלות במקרקעין או בדירה על שם הלווים אלא אם תרשם המשכנתא לזכותכם כמפורט לעיל. כמו כן הננו מסכימים כי כאשר הדבר יהיה אפשרי בהתאם לכל הסדר או הסכם ביננו לבין הרשות, תמציא לכם הרשות התחייבותה לרישום המשכנתא על המקרקעין.
10. אם נפר התחייבות כל שהיא מהתחייבויותינו הנ"ל, מסיבה כל שהיא, או אם יבוטל חוזה-הרכישה, אזי אנו מתחייבים בזה, להחזיר לכם, לא יאוחר מ-90 יום מיום הפרת ההתחייבות או ביטול חוזה הרכישה, לפי הענין, את כל הסכומים שהתקבלו מכם בפועל בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק פסיקת הריבית והצמדה, התשכ"א-1961, מיום מתן ההלוואה ועד למועד השבתם בפועל על ידינו, ועם החזרתם של הסכומים הנ"ל במלואם על ידינו, על-פי בקשתנו בכתב אליכם, תגרמו לביטולה של "הערת אזהרה" שרשמה לטובתכם כאמור בסעיף (8) לעיל.
11. כל ההתחייבויות על-פי כתב זה הינן בלתי חוזרות ולא נוכל לבטלן או לשנותן אלא בהסכמתכם לכך מראש ובכתב והן יחולו עם תשלום כספי ההלוואה (כולם או חלקם) לנו ו/או לפקודתנו ו/או לצד ג' שהורנו לכם בכתב להעביר לו את כספי ההלוואה.
12. ככל שנערכה "עסקת קומבינציה", בגין המקרקעין, אין בה ולא יהיה בה כדי לפגוע בכל דרך שהיא בהערת האזהרה שנרשמה לזכותכם על פי כתב זה והערת האזהרה תעמוד בתוקפה אפילו תבטל אותה עסקה.
13. מקום השיפוט הייחודי לצורך חוזה זה יהיה בבית המשפט המוסמך באחת מהערים ירושלים, תל אביב יפו, חיפה, באר שבע או נצרת, הקרוב ביותר למקום בו שוכן סניף הבנק שבו נחתמו מסמכי ההלוואה/ות או איזה מהם.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ לחודש _____ בשנת _____.

שם משפחה ושם פרטי או שם החברה/תאגיד והמורשים לחתום בשמו	ת"ז / דרכון או מס' החברה	תאריך לידה/ התאגדות	כתובת מגורים או כתובת משרדי החברה/תאגיד	חתימה וחותמת החברה/תאגיד

אימות החתימות על-ידי עורך הדין:

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

שם עורך הדין _____ מען לשכתו _____ חתימה וחותמת עורך הדין _____

לכבוד רשם המקרקעין ב _____

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

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

<p>לכבוד בנק לאומי לישראל בע"מ</p> <p>הריני מאשר בזה כי הערת האזהרה נרשמה לטובתכם</p> <p>ביום _____ לפי שטר _____ תאריך _____</p> <p>חתימת רשם המקרקעין _____</p> <p>חותמת הלשכה</p>
