

1. ארכימדס אשורי (2021) בע"מ, מספר חברה: 516496544 ("ארכימדס")
2. מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מספר חברה 520042540 ("חברת הביטוח")
 (שיכוננו ביחד להלן, מבלי שיהיה בכך כדי לחייבם אלא לחוד, וללא אחריות או ערבות הדדית ביניהם: "המממן")

**פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 30642 בירושלים,
 על פי תכנית מספר 101-0736884 (להלן ובהתאמה: "המקרקעין" ו-"התב"ע");**

כתב הצהרות והתחייבויות בעלי הזכויות בדירות

אנו הח"מ, בעלי זכויות הבעלות הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בדירות המגורים שבבניינים המצויים ברחוב שדרות נווה יעקב 28, 30, 32 בירושלים הבנויים על חלק מהמקרקעין (למעט היזם כהגדרתו להלן) (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הדירות הקיימות", ו-"הבניינים הקיימים"), והכל כמפורט בעמודת "הדירות הקיימות" בטבלת הנתונים המפורטת **כנספת א'** לכתב זה, מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי המממן כדלקמן:

1. בתאריכים שונים קודם למועד חתימת הסכם זה נחתמו בין הבעלים (לרבות עמידר, כהגדרתה להלן, ביחס לדירות בבעלות מדינת ישראל – משרד השיכון והבינוי, פרזות כהגדרתה להלן ביחס לדירת פרזות ועיריית ירושלים ביחס לדירה בבעלותה (מובהר כי נספח עירייה טרם נחתם) לבין **רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, מספר חברה 515910214 ("רוטשטיין")** ו- **טרא נווה יעקב 28-32, שותפות מוגבלת מספר 540287646 ("טרא")**, הסכמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" (ההסכמים האמורים על כל נספחיהם, צרופותיהם, תוספותיהם וכפי שיתקנו מעת לעת על פי כתב זה ביחד להלן: "הסכם הפינוי בינוי"), במסגרתם, ייהרסו הבניינים הקיימים (כולל הדירות הקיימות) ותחתיהם ייבנו 5 בנייני מגורים (ובהם דירות הבעלים החדשות כהגדרתן להלן וכמפורט בטבלת הנתונים המצ"ב **כנספת א'** לכתב זה), מעל שטחי מסחר ומרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 537 יח"ד והקמת מבני הציבור החדשים, הכל בהתאם להוראות התב"ע והיתרי הבניה (להלן: "הפרויקט").
2. כפי שנמסר לנו, ביום 13.5.2019 נחתם בין רוטשטיין לבין טרא (להלן רוטשטיין וטרא ביחד יקראו: "היזם") הסכם העסקה המשותפת, במסגרתו הוסדרו מערכת היחסים ושיתוף הפעולה ביניהם בפרויקט ובהסכם הפינוי בינוי (להלן: "הסכם העסקה המשותפת") ומול היזם חתמו כלל הבעלים על הסכם הפינוי בינוי.
3. כפי שנמסר לנו, לצורך הקמת הפרויקט מקבל ו/או יקבל היזם מהמממן אשורי ו/או הלוואות ו/או ערבויות ו/או פוליסות ו/או שירותי מימון אחרים ובכלל זה לצורך הנפקת הערבויות כהגדרתן בסעיף 29 להלן (ביחד להלן: "המימון") בסכום כפי שאושר ו/או יאושר ליזם ע"י המממן והכל בהתאם ובכפוף לקיום התנאים לכך בהתאם להסכם שנחתם או ייחתם בין המממן ליזם בקשר לכך (ההסכם הנ"ל, על נספחיו, תוספותיו, וכפי שיתוקן מעת לעת, לרבות כל מסמך אחר בקשר אליו להלן: "הסכם הליווי"). ידוע לנו שהעמדת המימון מותנית, בין היתר, בחתימתנו על כתב זה, ומילוי אחר מלוא התחייבויותינו על פיו, לרבות הסכמתנו לרישום השעבודים לטובת המממן כמפורט בסעיף 28 להלן.
4. כי בהתאם להסכם הפינוי בינוי ובהתאם לקובץ מרוכז של נספחי בחירת דירות שיחתם על ידי הבעלים ובהתאם לו וידווח היזם את העסקה בשם שני הצדדים כדין לרשויות מיסוי מקרקעין ויקבל את אישורי המיסים בגינם, כך שבמסגרת העסקה יהיו זכאים הבעלים לקבל דירות, בפרויקט (ובהמשך יוצמדו חניות ומחסנים בהתאם להתחייבויות היזם בהסכם הפינוי בינוי), והכל כמפורט בעמודת "דירות הבעלים החדשות" בטבלת הנתונים המצ"ב **כנספת א'** לכתב זה (וכפי שיתעדכן מעת לעת) (להלן ולפי העניין: "דירות הבעלים החדשות" או "דירת הבעלים החדשה"), כאשר כל יתר הדירות לרבות יחידות המסחר, החניות והמחסנים בפרויקט (למעט השטחים שייקבעו כ"רכוש משותף") ייוחדו ליזם (להלן: "דירות היזם").
5. אנו הבעלים הבלעדיים ו/או הזכאים להירשם כבעלים ובעלי זכות החזקה הבלעדיים בדירות הקיימות, זכויותינו בדירות הקיימות נקיות מכל שעבוד, משכון, משכנתה, שעבוד שלילי, חוב, עיקול, הערה, פולשים, מחזיקים, בני רשות, דיירים מוגנים, עכבון, זכות סירוב ראשון, כתבי שיפוי, אופציה, זכות הצטרפות, התחייבות, תביעה, הליך משפטי, פלילי, מנהלי, צו, מטרד ו/או זכויות צד ג' כלשהן, למעט הערת אזהרה לטובת היזם בגין זכויותיו על פי הסכם הפינוי בינוי וכן משכנתא רשומה לטובת בנקים למשכנתאות אשר תימחק כחלק מהליך המימון כמפורט להלן (להלן: "נקיות וחופשיות") והן תיוותרנה במצב זה עד להשלמת הפרויקט ורישום הזכויות בדירות היזם על שם היזם בכפוף להסרת

המשכנתאות הקיימות כאמור בסעיף 7 להלן ובכפוף לשעבודים לטובת המממן.

6. אנו מתחייבים לפנות את המקרקעין והדירות הקיימות ולמסור את החזקה בהם ליזם ו/או למי מטעמו במועד הקבוע לכך בהסכם הפינוי בינוי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שישנם או יהיו שוכרים או מחזיקים כלשהם בדירות הקיימות, אנו מתחייבים כי השוכרים או המחזיקים כאמור אינם ולא יהיו שוכרים מוגנים ובכל מקרה אנו נפעל כדי שהם יפנו את הדירות הקיימות עד למועד הנדרש לפינוי הדירות הקיימות על פי הסכם הפינוי בינוי וכתב זה. אנו מתחייבים לשלם את כל התשלומים החלים עלינו על פי הסכם הפינוי בינוי בגין הדירות הקיימות עד למועד הפינוי כאמור.

7. על אף האמור בסעיף 5 לעיל, בכל הנוגע לזכויות הבעלים שעל זכויותיהם בדירות הקיימות ובמקרקעין רשומות משכנתאות לטובת בנקים למשכנתאות (להלן: "**בעלי הדירות הממושכנות**"), כמפורט בעמודת "סכום ערבויות לבעלי המשכנתאות" **בנספח א'** לכתב זה (וכפי שיתעדכן מעת לעת) (להלן בכל הטייה רלוונטית: "**המשכנתאות הקיימות**") ו- "**בעלי המשכנתאות**", לפי העניין). בכפוף להסכמת הבנקים למשכנתאות, המשכנתאות הקיימות תוסרנה בהתאם לאמור במכתבי הכוונות מבעלי המשכנתאות (להלן בכל הטייה רלוונטית: "**מכתבי הכוונות**") כמפורט בסעיף 29 להלן. החל ממועד חתימתם על הסכם זה, בעלי הדירות הממושכנות מתחייבים שלא להגדיל את סכום ההלוואות בגין נרשמו המשכנתאות הקיימות מעבר לסכום הנקוב במכתבי הכוונות למעט בהתאם להוראות הסכם זה.

8. כתנאי לפינוי (או קודם לכן), יימסרו ערבויות הבעלים (כהגדרתן להלן), לידי הנאמנות של ב"כ בעלי הקרקע, עו"ד אלי תוסייה כהן, ועו"ד רועי אלקלעי ממשרד עו"ד אלי תוסייה כהן (להלן: "**ב"כ בעלי הקרקע**" או "**הנאמן**"), לפי העניין.

9. היזם מצהיר כי הסכם הפינוי בינוי נחתם בנוסח אחיד על ידי כל הבעלים והיזם כדון, התקבלו כל האישורים, ההסכמות והיתרים הנדרשים לפי כל דין (וביחס ליזם גם לפי מסמכי ההתאגדות שלו) לצורך התקשרות הצדדים בהסכם הפינוי בינוי וקיום מלוא התחייבויותיהם על פיו. הסכם הפינוי בינוי בתוקף מלא ולא התקבלה כל טענה ו/או דרישה ו/או התראה ו/או תביעה בקשר עם הפרתו ו/או ביטולו על ידי מי מהצדדים, והסכם הפינוי בינוי מחייב את כל הצדדים לפי תנאיו באופן מלא וללא כל סייג וכי היזם מילא את כל התחייבויותיו כלפינו על פי הסכם הפינוי בינוי, שמועד ביצועו הוא עד ליום חתימת כתב זה. כמו כן, התקיימו כל התנאים המתלים בהסכם הפינוי בינוי (למעט קבלת המימון על פי הסכם הליווי ולמעט קבלת היתר הבניה כמוגדר להלן) ולא מומשו ולא ימומשו על ידי היזם או הבעלים תנאים מפסיקים כלשהם ככל שקיימים כאלה בהסכם הפינוי בינוי, ולחילופין אנו מוותרים על קיומם של תנאים מתלים שטרם התקיימו ו/או מסכימים לביטולם של התנאים המפסיקים שטרם בוטלו ועל כל ברירת ביטול העומדת לנו מכוחם ונכון למועד זה אין לנו כל טענה כלפי היזם, וכן אין כל מניעה להמשך קיומו של הסכם הפינוי בינוי ולביצוע הפרויקט. אנו מצהירים ומאשרים כי מעת חתימתנו על כתב זה לא נהיה זכאים לשנות את הסכם הפינוי בינוי ו/או לתקנו ו/או לבטלו ללא קבלת הסכמת המממן לכך מראש ובכתב, ואנו מתחייבים לא לבטל את הסכם הפינוי בינוי ולא לדרוש את ביטולו על אף כל האמור בהסכם הפינוי בינוי. לרבות אם קמה לנו עילה לבטלו, ולא לנקוט בכל פעולה ו/או מחדל שעשויים להפריע לקידום הקמת הפרויקט בכל אופן שהוא ובכלל זה לא נהיה רשאים לסלק את ידו של היזם ושל מי מטעמו מהמקרקעין, לעכב את שחרור הכספים מחשבון הפרויקט (כהגדרתו להלן), למחוק את הערות האזהרה לטובת היזם ו/או רוכשי דירות היזם בפרויקט וגופים פיננסיים מטעמם, אם תירשמנה, והכל למעט מימוש ערבויות הבעלים על פי ובכפוף לתנאיהן. אין באמור לעיל, בכדי למנוע מבעלים לממש כל זכות חוזית כלפי היזם באמצעות תביעה כספית נפרדת.

10. לא ידוע לנו על כל בעל זכויות אחר ו/או טוען אחר לזכויות בדירות הקיימות ו/או בדירות הבעלים החדשות מלבדנו ומלבד היזם, לא ביצענו כל סוג של עסקה אחרת/נוגדת בקשר עם הדירות הקיימות ו/או המקרקעין ומלבד הסכם הפינוי בינוי, הסכמי השדרוג והסכמי השנמוך לא נערך כל הסכם אחר בקשר למקרקעין או לפרויקט או לדירות הקיימות או לדירות החדשות. כמו כן, מתחייבים הבעלים כי ממועד חתימת כתב זה לא יחתמו על כל הסכם ו/או מסמך בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הדירות הקיימות ו/או הדירות החדשות מבלי לקבל את הסכמת המממן לכך מראש ובכתב.

11. כי בין היזם לבין חלק מהבעלים נחתמו/יחתמו הסכמי שדרוג (להלן: "**הבעלים המשדרגים**"), כך שהדירה החדשה שלהם לפי האמור בטבלה **בנספח א'** לכתב זה (כפי שיעודכן מעת לעת), תהווה דירה משודרגת (כלומר דירה בשווי גבוה יותר מהדירה לה הם זכאים לפי הסכם הפינוי בינוי) (להלן ביחד: "**הסכמי השדרוג**"), תמורת תשלום שעליהם לשלם ליזם בגין השדרוג על פי הסכם השדרוג (להלן: "**סכום השדרוג**"), אשר ישולם לחשבון מס' _____ [יושלם בהמשך] המתנהל על שם היזם בסניף מרכז עסקים ראשי ת"א (מס' 461) בבנק מזרחי טפחות בע"מ (החשבון הנ"ל, לרבות אם יוחלף או ישונה מספרו, יקרא: "**חשבון הפרויקט**") באמצעות שוברי תשלום שיימסרו להם על ידי היזם ומובהר

כי בגין תשלום סכום השדרוג יוצאו לבעלים המשדרגים כאמור פוליסות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 בניכוי רכיב המע"מ החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן ובהתאמה: "חוק הבטחת השקעות" ו- "פוליסות השדרוג"). מובהר כי בכל מקום בכתב זה בו מוזכרות דירות הבעלים החדשות, יראו באמור כחל על דירות הבעלים המשודרגות לכל דבר ועניין, אלא אם מצוין במפורש אחרת.

12. כי בין היזם לבין חלק מהבעלים נחתמו / יחתמו הסכמי שנמוך (להלן: "הבעלים המשנמכים") כך שהדירה החדשה שלהם לפי האמור בטבלה **בנספח א'** לכתב זה (כפי שיעודכן מעת לעת), תהווה דירה משונמכת (כלומר דירה בשווי נמוך יותר מהדירה להם הם זכאים לפי הסכם הפינוי בינוי) (להלן ביחד: "הסכמי השנמוך"), בכפוף לתשלום על ידי היזם לבעלים המשנמכים של סכום שנקבע על פי הסכם השנמוך (להלן: "סכום השנמוך") ובמועד הקבוע לתשלומו על פי הסכם הפינוי בינוי, ולהבטחת תשלום סכום השנמוך תימסר לבעלים ערבות השנמוך בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 29 להלן. מובהר כי בכל מקום בכתב זה בו מוזכרות דירות הבעלים החדשות, יראו באמור כחל על דירות הבעלים המשונמכות לכל דבר ועניין, אלא אם מצוין במפורש אחרת.

13. הסכמי השדרוג והסכמי השנמוך ידווחו כדין לרשויות המס על ידי היזם ו/או בא כוחו במועדים הקבועים בד"ן.

14. ככל שיגיעו לזים כספים מהבעלים, מכל סיבה שהיא, בקשר עם הסכם הפינוי בינוי לרבות מכוח הסכמי השדרוג בגין סכום השדרוג כאמור בסעיף 11 לעיל, הם ישולמו לזים **אך ורק באמצעות שוברי תשלום** שיומצאו להם על ידי היזם לחשבון הפרויקט וכנגד תשלומים אלו יונפקו לבעלים פוליסות חוק מכר והיזם מורה בזאת באופן בלתי חוזר לבעלים לנהוג כאמור.

15. היזם והבעלים חשופים או יהיו חשופים למידע הנוגע לעניינים המפורטים ביחס לכל אחד מהבעלים, ובכלל זה פרטי הדירות הקיימות ו/או הדירות החדשות והערבויות לבעלים, וכי בחתימת הבעלים על כתב זה כל אחד מהם מוותר בזאת על זכותו לסודיות כלפי היזם ויתר הבעלים בקשר עם האמור לעיל, ככל שזכות זו קיימת למי מהם, והם מאשרים ומסכימים בזאת למסירת המידע כאמור לעיל לזים ולכל הבעלים כאמור.

16. התכנון של הפרויקט ו/או של הדירות החדשות על פי מסמכי התכנון שהוגשו לצורך היתר הבניה לבניית הפרויקט (בצירוף תכניות דירות הבעלים החדשות והפרויקט) (להלן: "היתר הבניה"), אושרו על ידנו ומסכמים עלינו ומשקפים את חיובי היזם כלפינו לשביעות רצוננו המלאה וכי אין לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לפרויקט שיוקם ו/או לדירות החדשות שיוקמו על פי מסמכי התכנון והיתר הבניה שהתקבל כאמור. ככל שטרם הוצא היתר בניה במועד חתימת כתב זה, מובהר כי על המממן לא חלה אחריות כלשהי להוצאתו והכל מבלי לגרוע מאחריות היזם להוצאתו בהתאם להתחייבויותיו בהסכם הפינוי בינוי.

17. היזם לא העמיד לנו ו/או למי מאתנו מימון כלשהו שלא קוזז בהסדר פרטני מול מי מהבעלים ואנחנו לא שעבדנו ו/או נשעבד את זכויותינו בדירות הקיימות, בדירות החדשות, במקרקעין ובפרויקט לטובת היזם בשעבוד מדרגה כלשהי.

18. אין ולא הוגשה נגדנו או נכס מנכסינו (לרבות ביחס למקרקעין) כל בקשה למינוי כונס נכסים זמני או קבוע, צו פירוק זמני או קבוע, מינוי נאמן או מנהל מיוחד, הקפאת הליכים, הסדר עם נושיו, ואין ולא הוצא כל צו כאמור. כמו כן לא תלויים ועומדים נגדנו כל תביעה, בוררות, התדיינות, הליך מנהלי או כל הליך משפטי אחר, לרבות בלשכת הוצאה לפועל, לא קיים פסק דין או צו כלשהו נגדנו שלא בוצע ושולם במלואו, ולא צפויים הליכים כאמור.

19. לא ננקטו ו/או לא ננקטים נגדנו, נכסינו או זכויותינו (לרבות ביחס למקרקעין) עיקולים, פעולות הוצאה לפועל או הליכים דומים מסוג כלשהו אשר יש בהם כדי לפגוע בזכויות המממן בקשר עם המקרקעין או הפרויקט או המימון.

20. אנו מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ועם המממן ולחתום על כל מסמך הנדרש לשם קידום וקיום הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי ובלבד ואושר ע"י ב"כ הבעלים קודם לכן.

21. על אף האמור (אם אמור אחרת) בהסכם הפינוי בינוי, מוסכם עלינו, כדלקמן:

21.1. הערבויות תוצאנה בהתאם לקבוע בכתב זה בלבד, ותהיינה ניתנות למימוש ע"פ תנאיהן בלבד.

- 21.2. סעיפים 7, 10.12, 19.4, 22.4, 22.5, להסכם הפינוי בינוי לא יחול.
- 21.3. והיזם רשאי למכור את דירות היזם ללא מגבלה, למעט כאמור בסעיף 20 בהסכם הפינוי בינוי.
- 21.4. עם הריסת הבניינים הקיימים היזם יהיה רשאי לבטל את רישומי הבית המשותף הקיימים באופן שזכויות הבעלים בכל בית משותף קיים יירשמו במשותף ("במושע") במקרקעין בכפוף לשעבודים לטובת המממן (כהגדרתם להלן) וכן לבצע רישום של תצ"ר בהתאם להוראות התב"ע ודרישת הרשות המקומית.
- 21.5. על אף האמור בהסכם הפינוי בינוי, לא נהיה רשאים למכור ו/או להמחות בכל דרך את זכויותינו בדירות הבעלים החדשות טרם החרגתן באופן סופי מהשעבודים לטובת המממן כאמור בכתב זה, למעט במקרים שיאושרו, ככל שיאושרו ע"י המממן וככל שהאישור יינתן, בכפוף לקיומם של כל התנאים אשר יקבעו על ידי המממן ועל פי שיקול דעתו הבלעדי של המממן לצורך ביצוע ההעברה ותשלום העלויות שתהיינה כרוכות בטיפול בכך אשר יחולו על הבעלים המעבירים ו/או הנעברים בהתאם להסכמה ביניהם. המממן לא יסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים בלבד. למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה המממן לא יהא מחויב להנפיק ערבויות לנעבר בסכומים העולים על הסכומים שהמממן התחייב להנפיק בגין אותה דירה.
- 21.6. ההוראות המחייבות את הצדדים לעניין ביטוח הפרויקט תהיינה כמפורט **בנספח 21.6** לכתב זה בלבד. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות היזם כלפי הבעלים בקשר עם הביטוח כאמור בהסכם הפינוי בינוי.
- 21.7. ממועד חתימת כתב זה ועד למועד הפירעון המלא הסופי והמדויק של המימון, לא נהיה רשאים אנו או מי מטעמנו לעשות כל שימוש בכל מסמכי ביטוח הערת האזהרה שנמסרו על ידי היזם, המתיר לבא כוחנו למחוק את הערת האזהרה לטובת היזם כאמור בסעיף 17.1 להסכם הפינוי בינוי והכל עד לפירעון המלא, הסופי והמדויק של המימון.
- 21.8. הוראות סעיפים 10.14, 16.18 וכל סעיף אחר בהסכם הפינוי בינוי בקשר עם קיזוז חוב הבעלים ליזם מערבות חוק המכר, לא ימומשו ע"י היזם אלא לאחר החרגת דירת הבעלים החדשה כאמור בכתב זה.
- 21.9. לאחר שיתקבל טופס אכלוס לפרויקט או בסמוך לו, אנו נותנים בזאת במפורש את הסכמתנו לרישום הערות אזהרה מפורטות לטובת רוכשים מהיזם ו/או בנקים למשכנתאות מטעמם, בכפוף לכך שקודם לכן נרשמה הערת אזהרה מפורטת לטובתנו בקשר עם דירת הבעלים החדשה על הצמדותיה, וניתן כל סוג של אישור שיידרש מאיתנו לשם רישום הזכויות על שם היזם ו/או רוכשי דירות היזם בפרויקט ו/או לצורך ביטול רישום הבית המשותף הקיים במקרקעין ו/או רישום הפרויקט ו/או כל חלק ממנו כבית משותף חדש. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר, כי מסרנו ליזם ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח שצורף להסכם הפינוי בינוי, המייפה את כוחו של ב"כ היזם לפעול בשמנו ובמקומנו וזאת לרבות לצורך ביצוע הפעולות האמורות בסעיף זה לעיל. כמו כן, אנו נותנים בזאת במפורש את הסכמתנו כי לא ניתן יהיה לבטל את ייפוי הכוח הנ"ל, מכל סיבה שהיא, ואנו מתחייבים כי לא נדרוש את ביטולו ו/או נפעל לביטולו וזאת בכל מקרה גם אם תקום עילה, על פי דין ו/או על פי הסכם הפינוי בינוי, המקנה לנו את הזכות לבטל ו/או לדרוש את ביטולו כאמור עד לפירעון המלא, הסופי והמדויק של המימון.
- 21.10. מוסכם כי האמור בסעיף 23.1 להסכם הפינוי בינוי, לא יחול במקרה של מימוש השעבודים שיווצרו על זכויות היזם לטובתכם וכי לא תהיו מוגבלים או נדרשים לכל הסכמה מאיתנו או מי מטעמנו, בכל מכירה במסגרת המימוש לצד ג', ובלבד שלא תפגענה זכויות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 21.11. על אף האמור בהסכם הפינוי בינוי, אנו והיזם מתחייבים שלא לבטל את הסכם הפינוי בינוי וזאת עד לפירעון המלא, המדויק והסופי של המימון וקיום כל התחייבויות היזם כלפיכם.
- 21.12. במישור היחסים שבין היזם, הבעלים והמממן יחולו הוראות הסכם זה בלבד. הוראות הסכם הפינוי בינוי, הסכמי השדרוג, הסכמי השנמוך וכל תיקון להם, ימשיכו לחול במישור היחסים שבין היזם לבעלים ככל שלא שונו במפורש בהסכם זה.
- 21.13. ככל שהסכמתנו נדרשת, מוסכם עלינו כי היזם שעבד/ישעבד והמחה/ימחה על דרך השעבוד לטובת המממן את כל הזכויות שיש ו/או שתהיינה לו בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או

הסכם הפינני בינוי ו/או הסכמי השדרוג ו/או הסכמי השנמוך ו/או חשבון הפרויקט.

22. ידוע לנו כי אין למממן כל מחויבות ישירה או עקיפה כלפינו בקשר עם הפרויקט ו/או לבנייתו ו/או לבניית דירות הבעלים החדשות, למעט התחייבותו של המממן להנפיק את הערבויות (כהגדרתן להלן). אין למממן מחויבות כלפי היזם ו/או כלפינו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת ההקמה של הפרויקט ו/או דירות הבעלים החדשות. אין למממן כל מחויבות כלפי היזם ו/או כלפינו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות היזם כלפינו על פי הסכם הפינני בינוי.

23. ידוע לנו ומוסכם עלינו שאיננו יכולים להסתמך על הפיקוח הנעשה עבור המממן לצורך הבטחת פירעון המימון של היזם כלפי המממן ושהמממן מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח. כמו כן ידוע לנו כי אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את המממן לוודא שכספי רוכשי דירות בפרויקט ו/או שכספים שישולמו על ידי הבעלים ליזם, ככל שישולמו ו/או כספי המימון מוקצים לבניית הפרויקט. אין למממן כל אחריות ו/או מחויבות כלפינו בקשר עם פיקוח על הפרויקט, ואנו נהיה מנועים מלהעלות כל טענה הנוגעת לפיקוח על הפרויקט. הובהר לנו כי מינוי המפקח אינו מטיל על המממן אחריות ו/או מחויבות כלשהי בקשר עם הפרויקט, לרבות טיב הפרויקט, התאמתו להתחייבויות היזם כלפי הבעלים, התאמת הפרויקט לתוכניות ו/או למפרטים, קצב התקדמותו, אופן ניהולו, שחרור כספים מחשבון הפרויקט והקצאתם, בטיחות העבודה בפרויקט, השלמת הפרויקט ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על פי הדין. הבעלים מצהירים כי אינם ולא יהיו יכולים להסתמך על אמצעי הפיקוח של המממן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו לא נעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, כנגד המממן ו/או מי מטעמו בשל היעדר מנגנוני פיקוח.

24. ידוע לנו כי הסכם הליווי על כל הנובע ממנו **אינו** בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. ידוע לנו ואנו מאשרים כי אין ולא תהיה למממן ו/או למי מטעמו כל אחריות ו/או מחויבות כלפינו בקשר עם העמדת המימון ליזם ו/או לבניית הפרויקט ו/או אי העמדתו של המימון ליזם לרבות מועדי ותנאי העמדתו, ואלו נתונים לשיקול דעתו הבלעדי של המממן וכי כל הסכם שבין היזם ובין המממן ו/או הוראותיו אינם מקנים לנו זכויות כלשהן, ואנו נהיה מנועים מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד המממן ליזם, והכל מבלי לגרוע מזכויותינו ע"פ ערבויות הבעלים.

25. ידוע לנו כי אין לנו ו/או למי מטעמנו כל זכות להתערב בביצוע הפרויקט, והוא יבוצע על ידי היזם או מי מטעמו בהתאם להסכם הפינני בינוי, ואנו מתחייבים להימנע מנקיטת כל צעד משפטי או אחר שמשמעותו הפרעה להשלמת הפרויקט ובכלל זה הוצאת צו מניעה זמני או קבוע נגד המשך ביצוע הפרויקט, צו עשה זמני או קבוע, הטלת צווי עיקול זמניים או קבועים לרבות עצמיים על רכוש שימנעו את השלמת הפרויקט ומיננו כונס נכסים זמני או קבוע על פי כל דין, כל זאת גם במקרה של מחלוקת בין הצדדים בכל עניין שהוא.

26. ידוע לנו כי אין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט באשר לאפשרות המממן לפקח ו/או לבדוק עניינים הקשורים בפרויקט ו/או במצבו הכלכלי של היזם כדי להטיל על המממן אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לרבות לגבי המימון שיועמד ליזם בקשר עם הפרויקט, הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא. כמו כן למען הסר ספק מובהר כי המממן אינו מחויב, בשום אופן שהוא, להשלים את בניית הפרויקט בכלל ואת דירות הבעלים החדשות בפרט. אין באמור כדי לגרוע מזכויותינו ע"פ ערבויות הבעלים.

27. כמו כן, ידוע לנו ומוסכם עלינו כי הזכויות על פי פוליסות הביטוח שתוצאנה בקשר עם הפרויקט שועבדו או תשועבדנה לטובת המממן, וכי כל הכספים המגיעים ושיגיעו מכוח פוליסות הביטוח האמורות ישולמו אך ורק לחשבון הפרויקט. כמו כן הרינו לאשר כי אין לנו כל זכויות בכספים הנ"ל. מובהר כי במקרה של אירוע ביטוחי בפרויקט, ישמשו תקבולי הביטוח שיתקבלו, ככל שיתקבלו, בגין אותו נזק המיוחס, בראש ובראשונה לשם קימום הנזק לקימום נזק צד ג' ונזקי גוף, כפוף לאישור הגוף המממן. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות היזם למקרה ומאחריותו להשלמת הפרויקט.

28. בטוחות הבעלים למממן :

28.1. להבטחת פירעון מלוא חיובי היזם כלפי המממן, קיימים ועתידיים, אנו ניצור ונאפשר ליזם לרשום לטובת המממן כממשכנים (כאשר הלווים בגין הלוואה זו יהיו היזם) בכל המרשמים הרלבנטיים משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית (בתנאי "נון ריקורס"), מוגבלת בסכום של

1,615,000,000 ₪ (מיליארד שש מאות וחמישה עשר מיליון שקלים חדשים) (וביחס לבעלים שהינם תאגידיים משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית (בתנאי "נון ריקורס"), ללא הגבלה בסכום) על כל זכויותינו במקרקעין ובדירות הקיימות, ובכלל זאת, על זכויותינו לקבלת דירות הבעלים החדשות וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה (בתנאי "נון ריקורס"), מוגבל בסכום של 1,615,000,000 ₪ (מיליארד שש מאות וחמישה עשר מיליון שקלים חדשים) (וביחס לבעלים שהינם תאגידיים שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום) והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות הבעלים על פי הסכם הפינוי בינוי, הסכמי השדרוג והסכמי השנמוך (לעיל ולהלן ביחד: **"השעבודים לטובת המממן"**), כשזכויותינו בהם נקיות וחופשיות כאמור בכתב זה. אנו מתחייבים לחתום באופן אישי ולא מכח יפויי כח (אלא אם הוסכם אחרת על ידי המממן מראש ובכתב), במועד חתימתנו על כתב זה, על כל המסמכים הדרושים לרישום השעבודים לטובת המממן, לרבות שטרי משכנתה, תנאים מיוחדים לשטרי משכנתה (המצורפים כנספח ב'), הודעות משכון, טפסי 10, שטרי משכון (המצורפים כנספח ב'1), אגרות חוב, "הודעה לערב" (המצורף כנספח ג'), הסכמת בן/בת הזוג של כל אחד מיחיד הבעלים או תצהיר חתום על ידי הבעלים ומאומת על ידי עו"ד לפיו אין להם בן/בת זוג (המצורף כנספח 33), יפוי כוח וכל מסמך אחר שיידרש לצורך יצירה ורישום השעבודים לטובת המממן במרשמים הרלבנטיים כאמור לעיל (להלן: **"מסמכי השעבודים לטובת המממן"**). השעבודים לטובת המממן יירשמו ע"י היזם ועל חשבונו בלשכת רישום המקרקעין, ברשם החברות וברשם המשכונות ו/או בכל מרשם אחר או נוסף, הכל לפי דרישת המממן ולפי העניין.

28.2. על אף האמור לעיל ובמסמכי השעבודים לטובת המממן, וכהוראה גוברת, מוסכם כי עד להחרגת דירות הבעלים מהשעבודים לטובת המממן כאמור בסעיף 30 להלן, השעבודים לטובת המממן ישמשו אך ורק להבטחת פירעון כל החובות וקיום כל ההתחייבויות הקיימים והעתידיים של היזם כלפי המממן בקשר עם המימון (לרבות כל חידוש או ארכה של המימון) על פי הסכם המימון ו/או בגין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או בגין ו/או בקשר עם הפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עם חשבון הפרויקט. השעבודים לטובת המממן יירשמו כמפורט בסעיף 29.2.1.2 להלן וכמפורט בכתב הנאמנות.

28.3. למען הסר ספק, מובהר כי השעבודים לטובת המממן חלים על כל זכויותינו במקרקעין, בדירות הקיימות, לרבות על זכויותינו בקשר עם דירות הבעלים החדשות (אף לאחר שהושלמה בנייתן, הכל בכפוף לסעיף 30 לעניין החרגת דירות הבעלים החדשות), ולרבות על זכויותינו על פי הסכם הפינוי בינוי, הסכמי השדרוג, הסכמי השנמוך, זאת כל עוד לא בוטלו השעבודים לטובת המממן ו/או התקיימו התנאים להחרגת דירות הבעלים החדשות מהשעבודים לטובת המממן כמפורט בכתב זה להלן.

28.4. מובהר שבמקרה של הפרת חובות והתחייבויות היזם כלפי המממן בקשר עם המימון שהועמד ליזם, המממן יהיה רשאי לפעול למימוש השעבודים לטובת המממן (בתנאי שהונפקו הערבויות לבעלים), על פי תנאיהם ועל פי תנאי כתב זה, ובכלל זה למימוש מלוא זכויותינו לקבלת דירות הבעלים החדשות וזכויותינו מכוח הסכם הפינוי בינוי, ולא נהיה רשאים לבוא בכל טענה ותביעה כלפי המממן בהקשר לכך והכל מבלי לגרוע מזכויותינו ע"פ ערבויות הבעלים.

28.5. למרות כל הוראה אחרת בכל מסמך שיחתם ו/או נחתם בין המממן לבין הבעלים מוסכם כי אחריותם של הבעלים להבטחת חובות והתחייבויות היזם מוגבלת למימוש המשכנתאות בלבד והמממן לא יוכל להיפרע מהבעלים בגין חובות היזם בכל דרך אחרת (non-recourse).

28.6. הבעלים לא יהיו בשום אופן ערבים באופן אישי ו/או בכל אופן אחר לפירעון חובות והתחייבויות היזם כלפי המממן, אלא על דרך של שיעבוד ומשכון מלוא זכויותיהם במקרקעין, ותרופתו היחידה של המממן כנגד הבעלים במקרה של הפרת התחייבויות היזם כלפי המממן תהיה במימוש המשכנתאות.

28.7. מוסכם במפורש, כי המממן לא יהיה רשאי לנקוט הליכים נגד הבעלים מעבר למימוש המשכנתאות וזאת אף אם לא יהיה במימוש המשכנתאות כדי לכסות את כל חובות והתחייבויות היזם כלפי המממן בגין האשראים.

28.8. המממן אינו מדווח למאגר נתוני האשראי בבנק ישראל.

28.9. המממן יהיה רשאי להיפרע מהבעלים בכל הקשור לחובות והתחייבויות היזם כלפי המממן **אך**

ורק בדרך של מימוש המקרקעין (לרבות הדירות הקיימות, הדירות החדשות) והמממן לא יהיה רשאי לגבות מהבעלים את יתרת הסכומים המובטחים על פי מסמכי השעבודים לטובת המממן (אם תהיה יתרה כזו) אשר לא תסולק מתמורת המימוש וזאת אף אם לא יהיה במימוש השעבודים לטובת המממן כדי לכסות את כל חובות והתחייבויות היזם או מי מיחידיו כלפי המממן המובטחים בשעבודים לטובת המממן (לעיל ולהלן: "נון ריקורס"), והכל בהתאם ובכפוף למפורט להלן:

28.9.1. ככל שיתברר כי הצהרות הבעלים במסמכי השעבודים לטובת המממן ובכתב זה אינן נכונות ו/או במקרה שהבעלים יפר איזו מהתחייבויותיו על פי מסמכי השעבודים לטובת המממן ו/או כתב זה או במקרה שמי מיחידיו הבעלים יפריע למממן לממש את זכויותיו מכוח מסמכי השעבודים לטובת המממן או יפגע בזכויות המממן בקשר עם השעבודים לטובת המממן בדרך אחרת, תהיינה שמורות למממן כל הזכויות הנתונות לו על פי דין והמממן יהיה רשאי לתבוע מהבעלים המפר פיצוי אך ורק על הנזק הישיר שנגרם בפועל למממן עקב כך, מעבר לגביית תמורות מימוש השעבודים לטובת המממן.

28.9.2. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המממן כבעל שעבוד על זכויות היזם על פי הסכם הפינוי בינוי, הסכמי השדרוג, הסכמי השנמוך, לאחר שזכויותיו מכח השעבודים האמורים ימומשו על פי דין, לבוא במקום היזם ולתבוע מהבעלים את ביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם הפינוי בינוי.

28.10. הבעלים לא יהיו בשום אופן ערבים באופן אישי ו/או בכל אופן אחר לפירעון חובות והתחייבויות היזם כלפי המממן, אלא על דרך של שיעבוד ומשכון מלוא זכויותיהם על כל הנכסים נשוא מסמכי השעבודים לטובת המממן, ותרופתו היחידה של המממן כנגד הבעלים במקרה של הפרת התחייבויות היזם כלפי המממן תהיה במימוש השעבודים לטובת המממן, בכפוף לאמור בסעיף 28.5 לעיל.

28.11. בכפוף לאמור בסעיף 28.5 לעיל, מוסכם במפורש כי המממן לא יהיה רשאי לנקוט בהליכים נוספים נגד הבעלים מעבר למימוש השעבודים לטובת המממן וזאת אף אם לא יהיה במימוש השעבודים לטובת המממן כדי לכסות את כל חובות והתחייבויות היזם כלפי המממן.

האמור בסעיף 28.5 זה יגבר על כל האמור בהסכם זה ו/או בשטר המשכנתא ו/או בשטר המשכון ו/או בכל מסמך אחר.

למען הסר ספק, תוקף השעבודים לטובת המממן ותוקף התחייבויותינו על פי כתב זה אינו מותנה ולא ישתנה לרבות מקום בו יחולו שינויים מכל מין וסוג בהסכם הפינוי בינוי, הסכמי השדרוג ו/או הסכמי השנמוך ו/או ולרבות אם יבוטלו הסכם הפינוי בינוי, הסכמי השדרוג, הסכמי השנמוך, בכפוף להוראות כתב זה.

28.12. יודגש להסרת ספק כי היזם יהיה חייב בפירעונו המלא של המימון, אף שלא מתוך תמורות מימוש השעבודים לטובת המממן. חבות היזם כאמור תחול אף בטרם מומשו השעבודים לטובת המממן, ואם מומשו – במקרה בו תמורות מימושם לא יספיקו לפירעון המימון.

29. הערבויות

29.1. חרף האמור בכל מקום בהסכם הפינוי בינוי (אם אמור אחרת), בכפוף להתקיימות מלוא התנאים להנפקת הערבויות כפי שיקבעו בין הלווה לבין המממן, המממן ינפיק לטובת הבעלים את הערבויות כדלקמן (לעיל ולהלן: "הערבויות"):

29.1.1. ערבויות לבעלים בנוסח המצורף **כנספח 29.1.1** לכתב זה, והכל לפי הפירוט בעמודות "סכום ערבות הבעלים" שבטבלת הנתונים **בנספח א'** (כפי שיעודכן מעת לעת) (לעיל ולהלן: "ערבויות הבעלים"), וזאת להבטחת קיום התחייבויות היזם לבניית דירות הבעלים החדשות ולמסירתן לבעלים. למען הסר ספק, מובהר כי ערבויות הבעלים הינן בנוסח הוראות חוק הבטחת השקעות. ערבויות הבעלים תונפקנה כעותק מודפס על נייר או לחילופין בפורמט דיגיטלי, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הביטוח קודם וכתנאי לרישום השעבוד לטובת המממן ביחס לזכויות הבעלים למעט אם ניתן כתב התחייבות מטעם הבנק המלווה בנוגע להנפקת ערבויות הבעלים. מובהר כי: (א) ביחס לבעלי הדירות הממושכנות ובכפוף להתקיימות התנאים להנפקת ערבויות הבעלים כפי שיקבעו בין הלווה

למממן, ערבויות הבעלים שתונפקנה לבעלי הדירות הממושכנות תהיינה בסכום השווה ל-100% משווי דירת הבעלים החדשה לרבות רכיב הקרקע והמע"מ (אולם ככל ובמועד העמדת הערבויות כאמור, יחול האמור בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, לעניין אי העמדת ערבויות על ידי היזם בקשר עם רכיב המע"מ כך שהקרן הממשלתית תישא באחריות לרכיב המע"מ אזי תועמד ערבות כאמור בהפחתת רכיב המע"מ) במועד מסירת הבטוחה כפי ששוי זה ייקבע על ידי השמאי המוסכם, בניכוי סכום ערבויות לבעלי המשכנתאות כאמור בסעיף 29.1.2 להלן; (ב) ביחס לבעלים המשדרגים, ערבויות הבעלים שתונפקנה להם תהיינה בסכום השווה ל-100% משווי דירת הבעלים החדשה לרבות מרכיב הקרקע והמע"מ (אולם ככל ובמועד העמדת הערבויות כאמור, יחול האמור בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, לעניין אי העמדת ערבויות על ידי היזם בקשר עם רכיב המע"מ כך שהקרן הממשלתית תישא באחריות לרכיב המע"מ אזי תועמד ערבות כאמור בהפחתת רכיב המע"מ) במועד מסירת הבטוחה כפי ששוי זה ייקבע על ידי השמאי המוסכם, בניכוי סכום השדרוג, אשר בכפוף לתשלומו בפועל על ידי הבעלים המשדרגים לחשבון הפרויקט, באמצעות שוברי התשלומים, שיימסרו להם על ידי היזם, יונפקו להם פוליסות השדרוג כאמור בסעיף 29.1.4 להלן; (ג) ביחס לבעלים המשנמכים, ערבויות הבעלים שתונפקנה להם תהיינה בשווי דירת הבעלים החדשה (המהווה את השווי של דירת הבעלים החדשה המשונמכת כפי שמפורט בטבלת הנתונים בנספח א') וכן תונפקנה **בנוסף** לערבות הבעלים, ערבות השנמוך כאמור בסעיף 29.1.5 להלן המהווה את סכום השנמוך שטרם שולם להם. ערבויות הבעלים תישאנה בתוקף עד להתקיים התנאים הקבועים בערבויות הבעלים לביטולן. סכום הערבות יהיה צמוד למדד תשומות הבניה החל מיום הנפקתה ועד למועד מימושה בפועל.

29.1.2 ביחס לבעלי הדירות הממושכנות – ערבויות שיוצאו לטובת בעלי המשכנתאות

בנוסח המצורף **כנספח 29.1.2** לכתב זה, כשסכום הערבות לבעלי המשכנתאות יהיה על פי המפורט במכתב כוונות תקף שיומצא למממן מאת בעלי המשכנתאות בתוך 90 ימים ממועד חתימת הבעלים על כתב זה ויופחת מסכומה של ערבות הבעלים שתוצא לבעלי הדירות הממושכנות, והכל כפי שמפורט בעמודת סכום הערבות לבעלי המשכנתאות בטבלת הנתונים **בנספח א'** לכתב זה (להלן: **"ערבויות לבעלי המשכנתאות"**). למנוע ספק, ככל שבטרם הנפקת הערבות לבעלי המשכנתאות יוצא מכתב כוונות נוסף שבו סכום שונה הנדרש לערבות לבעלי המשכנתאות מזה המפורט בנספח א' ישתנה הסכום של ערבות הבעלים בהתאם. ככל שבעל דירה ממושכנת יפרע את חובותיו לבעל המשכנתה הרלוונטי והמממן יקבל מכתב סופי ומוחלט בדבר ביטול ערבות לבעל המשכנתה, יהיה זכאי הבעלים הרלוונטי להגדלת ערבות הבעלים בסכום שהופחת בגין הערבות לבעל המשכנתה הרלוונטי, והצדדים מורים בזאת למממן להנפיק ערבות בעלים מוגדלת בנסיבות כאמור.

29.1.3 ערבות אוטונומית לפקודת כל הבעלים בדירות הקיימות בסך כולל של 15 חודשי

שכירות בהתאם להוראות ההסכם ובכל מקרה לא יותר מסך של 10,000,000 ₪ בנוסח המצ"ב **כנספח 29.1.3** לכתב זה (להלן: **"ערבות דמי השכירות"**), להבטחת תשלום דמי השכירות שהתחייב בהם היזם כלפי הבעלים על פי הסכם הפינוי בינוי. תוקף הערבות יהיה 15 חודשים. ב"כ הבעלים יהיו רשאים לבקש את הארכתה מהיזם בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי ובאחריות היזם לבקש הארכתה מהמממן. השימוש בערבות השכירות לבעלים יהיה על פי ההסכמות בהסכם הפינוי בינוי ועל פי התנאים שנקבעו בה.

29.1.4 פוליסות השדרוג שתוצאנה לטובת הבעלים המשדרגים בגין סכומים שישולמו

על ידם בפועל על חשבון סכום השדרוג לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום שיימסרו להם על ידי היזם, והכל לפי הפירוט בעמודת "סכום פוליסות השדרוג" ש**בנספח א'** לכתב זה.

29.1.5 ערבויות השנמוך לפקודת הבעלים המשנמכים להבטחת חיובי היזם כלפי

הבעלים המשנמכים לתשלום סכום השנמוך וזאת בנוסח המצורף **כנספח 30.1.5** לכתב זה והכל לפי הפירוט בעמודת "סכום ערבויות השנמוך" ש**בנספח א'** לכתב זה (כפי שיעודכן מעת לעת) (לעיל ולהלן: **"ערבויות השנמוך"**). מובהר כי במקרה בו שולמו סכומי השנמוך לבעלים המשנמכים על ידי היזם טרם הוצאת ערבויות השנמוך, אזי לא יהיו זכאים הבעלים המשנמכים לערבויות השנמוך. כמו כן,

מקום בו ישולמו סכומי השנמוך לבעלים המשנמכים לאחר הוצאת ערבויות השנמוך, אזי מתחייבים הבעלים המשנמכים להשיב את ערבויות השנמוך לזם מבלי שהמממן נדרש לשלם סכום כלשהו על פיהן.

29.2. ביחס לערבויות (למעט פוליסת השדרוג שיוצאו בהתאם ובמועדים הקבועים בחוק הבטחת השקעות), יחולו ההוראות הבאות לפי הסדר הבא:

29.2.1. הנפקת הערבויות:

29.2.1.1. הערבויות לבעלי המשכנתאות - בכפוף לקיום מלוא התנאים להנפקת ערבויות לבעלי המשכנתאות הרשומות על זכויות כל בעלי הדירות הממושכנות כפי שיוסכם בין היזם לבין המממן ובכפוף לאישור ב"כ הבעלים, עו"ד אלי תוסיה-כהן (להלן: "הנאמן") כי כל בעלי הדירות הממושכנות ובני זוגם (ככל שקיימים) חתמו על מסמכי השעבודים לטובת המממן רלבנטיים להם, יונפקו הערבויות לבעלי המשכנתאות עוד בטרם רישום השעבודים לטובת המממן במרשמים הרלבנטיים ובטרם פינוי הבניינים להריסה וזאת לצורך הסרת כלל המשכנתאות הקיימות לטובת כל בעלי המשכנתאות על המקרקעין, לרבות כל משכון ו/או שעבוד הרשום לטובתם. מובהר כי בד בבד עם סילוק המשכנתאות הקיימות (לרבות כל משכון ו/או שעבוד הרשום על זכויות בעלי הדירות הממושכנות לטובת בעלי המשכנתאות) יירשמו השעבודים לטובת המממן על מלוא זכויות בעלי הדירות הממושכנות במקרקעין ובדירות הקיימות כאמור.

29.2.1.2. בכפוף לקיום מלוא התנאים להנפקת ערבויות הבעלים, ערבויות השנמוך וערבות דמי השכירות (להלן: "הערבויות לבעלים") כפי שיוסכם בין היזם לבין המממן, ובכפוף לאישור הנאמן כי הינו מחזיק בידיו הנאמנות את כל המסמכים לצורך יצירה ורישום השעבודים לטובת המממן כשהם חתומים על ידי כל הבעלים ובני זוגם (ככל שקיימים), יועברו הערבויות לבעלים לידי הנאמן והוא יחזיקם בנאמנות אצלו ולא יהיה רשאי לעשות בהן כל שימוש ו/או לא יהיה רשאי למסור אותן למי מהבעלים או למי מטעמם, והערבויות לבעלים לא יקנו לנאמן או לבעלים כל זכות וזאת עד להסרת כלל המשכנתאות הקיימות לטובת כל בעלי המשכנתאות על המקרקעין, רישום השעבודים לטובת המממן על מלוא זכויות הבעלים בדירות הקיימות ובמקרקעין, קבלת היתר, קבלת אישור פינוי הבניינים להריסה והמקרקעין המהווים את הבניינים להריסה מכל אדם וחפץ וקיום יתר התנאים כמפורט בכתב ההוראות לנאמן שייחתם בין הנאמן, הבעלים, המממן והיזם (להלן: "כתב הוראות לנאמן"), והכל לשביעות רצון המממן. ככל שעד למועד שיקבע בכתב ההוראות לנאמן לא יבוצע כל האמור לעיל, יחזיר הנאמן את הערבויות לבעלים למממן לצורך ביטולן, מבלי שיעשה בהן כל שימוש, והכל בתנאי כתב הוראות לנאמן ובד בבד ימסור המממן לנאמן את מסמכי ביטול השעבודים לטובת המממן, בכפוף להשבת הערבויות לבעלי המשכנתאות המקוריות לידי המממן בהתאם לתנאים שיוסכמו בעניין זה בין המממן לבין הבנקים למשכנתאות. הבעלים ו/או הנאמן ישתפו פעולה ככל שיידרש לצורך השבת הערבויות המקוריות מבעלי המשכנתאות למממן ורישום המשכנתאות בפועל על ידי הבעלים לטובת הבנקים למשכנתאות. מובהר כי ערבות השכירות לבעלים תמשיך להיות מוחזקת אצל הנאמן עד למועד החרגת כל דירות הבעלים החדשות, ככל שלא חולטה קודם לכן על פי התנאים הקבועים לחילוטא.

ככל שהמממן יממש את השעבודים לטובת המממן בדרך של מכירת המקרקעין לצד ג' (ולא בדרך של מכירה לזם אחר שיקים את הפרויקט), ויתקבל צו/החלטה/פסק דין שיפוטני סופי המאשר את המכירה הזו וכן שתוצאת המכירה הנ"ל יש בה כדי להביא לכך שלא ניתן להעביר לבעלים בעלות בדירת הבעלים החדשה כמוסכם בהסכם הפינוי בינוי הרלבנטי, המממן לא יתנגד לבקשת חילוט של ערבויות הבעלים ולתשלום על פי תנאיהן, בכפוף לכל מניעה חוקית.

29.2.2. הבעלים מאשרים את האמור לכתב הוראות לנאמן וכי חתימתם על כתב זה מהווה אישור לתוכנו ולפעולותיו של הנאמן על פי כתב הוראות לנאמן.

29.3. אנו מאשרים כי סכומי הערבויות, נקבעו בהסכמה בינינו לבין היזם, וכי הערבויות מהוות בטוחה מספקת עבורנו להבטחת קיום חיובי היזם כלפינו על פי הסכם הפינוי בינוי.

29.4. ידוע לנו כי אין על המממן כל אחריות לדאוג להארכת תוקף הערבויות ומלוא האחריות הינה עלינו. ככל שהנאמן יפנה אל המממן בבקשה לחילוט ערבות הבעלים הכוללת בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בה, המממן יהיה רשאי להעביר את הסכום על פיה לידי הנאמן.

29.5 מבלי לגרוע מהצהרותינו ו/או מתנאי ערבות הבעלים, ידוע לנו כי בכל מקרה של חילוט ערבות הבעלים בגין אותה דירה, אין לנו ולא תהיינה לנו כל זכויות בדירות הקיימות ו/או בדירות החדשות ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ולרבות זכות בעלות במקרקעין ובדירת הבעלים החדשה ו/או טענות לזכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין ו/או בדירת הבעלים החדשה ו/או בדירות היזם בפרויקט ו/או בדירות שיימכרו ע"י היזם לרוכשי דירות היזם בפרויקט, וכן, מבלי לגרוע מהאמור, יומחו כל זכויותינו בדירות הקיימות ו/או במקרקעין ו/או בדירות הבעלים החדשות ו/או בפרויקט למממן או למי שהמממן יורה. מבלי לפגוע באמור לעיל, אנו מתחייבים כי במקרה כאמור, נחתום על כל מסמך וכל הצהרה לצורך המחאת הזכויות כאמור וכן לצורך מימוש הבטוחות, כפי שנדרש ע"י המממן או מי מטעמו או ע"י בעל תפקיד שימונה במסגרת מימוש הבטוחות. בחתימתנו על כתב זה אנו מוותרים בזאת על כל טענה, דרישה ותביעה כלפי המממן בקשר עם האמור.

29.6 המממן יהיה רשאי, בכל עת, לדרוש את השבתן של איזה מהערבויות, ולמסור כתב ערבות חלופי, בתנאים שלא יפחתו מהתנאים המופיעים בערבות, אשר יינתן על ידי בנק או כל מוסד פיננסי אחר, לרבות במקרה שבו ימחה מי מיחיד המממן לצד שלישי כלשהו את זכויותיו על פי כתב זה ו/או על פי השעבודים לטובת המממן ו/או את התחייבויותיו או זכויותיו על פי כל מסמך שייחתם בין היזם לבין המממן בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט.

29.7 מובהר כי המממן לא יהיה אחראי לכל הוצאה, הפסד או נזק כלשהו העלול להיגרם לנו או ליתר הבעלים, לנאמן, ליזם או לצד ג' כלשהו, כתוצאה מהליכים או פעולות כלשהן שינקטו על ידנו לצורך חילוט איזה מהערבויות, ואנו מוותרים בזאת כלפי המממן על כל טענה, תביעה ודרישה בקשר להוצאה, נזק או הפסד כאמור.

30. החרגת דירות הבעלים החדשות מהשעבודים לטובת המממן

30.1 המממן ימציא לכל אחד מהבעלים מכתב החרגה, לפיו תוחרג דירת הבעלים החדשה מתחולת השעבודים לטובת המממן, בתוך 14 ימים לאחר קיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים להלן ובלבד שהתנאים התקיימו בטרם קמה למממן עילה למימוש השעבודים לטובת המממן וכן בכפוף לכך שבהתקיים התנאים המפורטים להלן, המממן יהיה רשאי לממש את השעבודים לטובת המממן מתוך יתר חלקי המקרקעין, למעט דירת הבעלים החדשה הרלבנטית, בכל עת וללא צורך בקבלת הסכמת אותם בעלים רלבנטיים:

30.1.1 השלמת בניית הפרויקט ע"י היזם, וקבלת אישור אכלוס.

"**אישור אכלוס**", משמעו - אישור סופי ובלתי מותנה להספקת חשמל/מים/טלפון לבניין/מבנה בפרויקט לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981 (טופס 4), וכן תעודת גמר כמפורט בחלק ט' לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016, המהווה את אישור הרשות המאשרת להספקת חשמל, טלפון ומים לשלב א' של הפרויקט ו/או שלב ב' הפרויקט בהתאם לסעיף 157א. לחוק התכנון והבניה אשר לפיהם ניתן לאכלס בניין/מבנה בפרויקט ללא תנאים וללא מגבלות.

30.1.2 מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות לבעלים וקבלת אישור בכתב חתום ע"י הבעלים ביחס לכך.

30.1.3 השבת ערבויות הבעלים למממן לאחר שבוטלו על פי תנאיהן ומבלי שהמממן נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיהן.

30.1.4 השבת ערבויות לבעלי המשכנתאות לאחר שבוטלו על פי תנאיהן ומבלי שהמממן נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיהן ובהתאם להסכמות שיושגו בין המממן לבין בעלי המשכנתאות.

30.1.5 השבת ערבויות השנמוך לאחר שבוטלו על פי תנאיהן ומבלי שהמממן נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיהן.

30.1.6 מסירת אישור חתום על ידי הבעלים של דירת הבעלים החדשה הנ"ל המוחרגת כי אינו זכאי לקבל כספים כלשהם למי השכירות לבעלים. ביחס לדירת הבעלים החדשה האחרונה שתוחרג, תוחרג ערבות דמי השכירות למממן

מבלי שהמממן נדרש ו/או יידרש לשלם על פיה סכומים כלשהם על מנת להחריג את אותה דירה.

30.1.7. ביחס לפוליסות השדרוג שהוצאו לבעלים המשדרגים, אזי כתנאי נוסף לתנאים המפורטים בסעיף 30 לעיל – הבעלים המשדרגים שילמו את מלוא סכום השדרוג באמצעות שוברי התשלום וכן השבתן למממן של כל פוליסות השדרוג שהוצאו לטובתנו בגין תשלומי סכום השדרוג עבור השדרוג לאחר שבוטלו על פי תנאיהן ומבלי שהמממן נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיהן.

30.2. ידוע לנו כי עד לרישום הפרויקט כבית משותף השעבודים לטובת המממן יוותרו רשומים על כלל **המקרקעין** (בכפוף להחרגת תחולתם כאמור לעיל). אין באמור כדי לגרוע מזכותנו לרשום הערת אזהרה מפורטת על דירת הבעלים החדשה שיוחדה לנו לטובת צדדים שלישיים.

30.3. במקרה בו עד למועד אכלוס הפרויקט על ידי הבעלים היזם נרשם כבעל המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין – יתווסף תנאי נוסף לתנאי השחרור כאמור בסעיף 30 לעיל, והוא כי התקבל נסח רישום מקרקעין לפיו נרשמה לגבי דירת הבעלים החדשה הערת אזהרה על מכירת הדירה החדשה לטובת הבעלים, בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, ובלבד שלא נרשמו לגביה שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה, למעט אם אלו נרשמו בגין בעלי הדירה החדשה או לבקשת הבעלים.

30.4. האמור בסעיפים 30.1 ו-30.3 לעיל מהווה מכתב החרגה מותנה מהמשכנתא לכל דבר ועניין. על אף האמור, ככל שמי מהבעלים יבקש את המצאתו של מכתב החרגה מותנה, המממן ימציא מכתב החרגה מותנה כאמור בכפוף לתשלום המקובל אצל המממן בגין מכתב כאמור.

30.5. עם התקיימות התנאים המפורטים בסעיפים 30.1.130.1.7 לעיל, הבנק ינפיק עבור הבעלים, לבקשת היזם ובכפוף לתשלום המקובל ע"י היזם אצל המממן בגין מכתב כאמור, מכתב החרגה סופי, המחריג את דירות הבעלים מהמשכנתא ו/או השעבוד שנרשם לטובת המממן.

31. אנו מתחייבים להשיב למממן את כל הערבויות בסמוך לאחר התקיימות תנאי ביטולן. אין באמור לעיל כדי לגרוע מבטלות הערבויות עם התקיימות התנאים לכך על פי תנאיהן.

32. אין לנו בן/בת זוג או ידועה/בציבור אשר הדירה הקיימת או חלקה אינם רשומים על שמו ועל כן מצ"ב תצהיר העדר בן/בת זוג המצ"ב **בנספח 33**, וככל שקיים כזה – הוא יחתום בד בבד לחתימת כתב זה על הסכמה והתחייבות בנוסח המצ"ב **בנספח 32** לכתב זה.

33. מבלי לגרוע מזכויות המממן על פי הבטוחות שנוצרו ו/או ייווצרו לטובת המממן על ידי היזם והבעלים, הבעלים מסכימים ומתחייבים כי בכל מקרה שתקום למממן עילה להעמיד לפירעון מידי את המימון, המממן יהיה רשאי לפעול, בין היתר, כדלקמן, וזאת בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו:

33.1. להפסיק לאלתר את מתן המימון ליזם.

33.2. לדרוש מהיזם לפנות את אתר הפרויקט מכל אדם וחפץ, לתפוס את החזקה בו או בכל חלק ממנו ולסלק כל אדם וחפץ שיהיו בו.

33.3. למכור ו/או להשכיר ו/או למסור חזקה בדירות הבעלים החדשות ו/או בדירות היזם בתמורה שתיקבע על ידי המממן, לבצע רישומים לטובת הרוכשים/שוכרים.

33.4. לממש את כל או חלק מהבטוחות שנמסרו למממן על ידי היזם, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, למנות מנהל מיוחד ו/או כונס נכסים מטעם המממן לניהולו והשלמתו של הפרויקט ככל שהמממן יחפוץ בכך, ובנסיבות כאמור הבעלים יקנו למממן ארכה מתאימה לבניית הפרויקט. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים כלפי היזם (להבדיל מכלפי המנהל המיוחד ו/או כונס נכסים מטעם המממן ו/או המממן ו/או כל צד ג' שיבוא במקומו של היזם) בגין איחור במסירה על פי הוראות הסכם הפינוי בינו.

ככל שנידרש לכך, אנו נחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר וכל מסמך אחר שיידרש לצורך מימוש זכויות המממן כאמור לעיל.

אנו נהיה מנועים מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המממן, מכל מין וסוג שהוא, לרבות

במקרה של אובדן זכויותינו במקרקעין ו/או בדירות הקיימות ו/או בדירות הבעלים החדשות, והתרופה היחידה לה נהיה זכאים כלפי המממן הינה לתשלום הערבויות בכפוף לתנאיהן.

34. התחייבויותינו על פי כתב זה הינן בלתי חוזרות ותחייבנה את יורשינו וכל מי שייכנס בנעלינו בהתאם להוראות כל דין. כתב זה אינו גורע מכל הצהרה והתחייבות אחרת שנמסור למממן בקשר למקרקעין והפרויקט

35. כתב זה וכל דבר הכלול או שאינו כלול בו, לא ישפיעו בצורה כלשהי על התחייבויות היזם או הבעלים בהתאם למסמכים הקשורים למימון או למסמכי הבטוחות ולמסמכים שנחתמו מול המממן אולם בכל סתירה בין הוראות הסכם זה לבין כל מסמך אחר שנערך בין הצדדים – תגברנה הוראות הסכם זה.

36. אנו מבינים כי אין בכתב זה כדי להקנות זכויות לצד ג' כל שהוא ואין הוא בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973.

37. המממן לא יישא בכל אחריות או חבות (לרבות כספית) כלפינו וכלפי כל אדם, חברה, גוף, רשות ממשלתית או צד שלישי כלשהו, הנובעת מפעילות הבעלים ו/או היזם במקרקעין או בפרויקט, בין במישרין ובין בעקיפין, ולהשלכותיה של פעילות זו מכל סוג, לרבות לעניין נזיקין ומפגעים סביבתיים. האחריות בגין האמור לעיל תחול על היזם בלבד.

38. אם ייקבע, כי הוראה כלשהי בכתב זה היא בלתי חוקית או אינה ניתנת לאכיפה, אזי, אלא אם אי החוקיות או העדר יכולת האכיפה יורדים לשורשו של כתב זה, לא יהא בכך כדי לפגוע ביתר הוראותיו אשר תמשכנה לעמוד בתוקפן.

39. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או מתן הארכה מצד המממן ו/או הבעלים לא ייחשבו כוויתור כלשהו על זכויות המממן ו/או הבעלים לפי הצהרה זו או לפי כל דין. ארכה או הקלה שניתנו, או ויתור או פשרה שנעשו, במקרה כלשהו, על-ידי המממן, לא יפורשו כתקדים או כוויתור לגבי מקרה אחר ולא יגרעו מזכויות המממן על-פי הצהרה זו או על-פי דין.

40. על אף האמור בכל מקום במסמך זה, אין באמור במסמך זה כדי לגרוע מזכויות הבעלים על פי הערבויות, לרבות זכויותיהם למימושן על פי תנאיהן.

41. תוקף הסכם זה מותנה בהתקיים כל התנאים המצטברים הבאים :

41.1 חתימת כל הדיירים על הסכם זה ונספחיו.

41.2 חתימת הסכם הליווי על נספחיו ע"י היזם וקיום כל התנאים המוקדמים שנקבעו בהסכם הליווי להעמדת אשראי ליזם עד המועד האחרון שנקבע לכך.

42. המממן רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו ובלי צורך בקבלת הסכמת הבעלים והיזם לכך (בכפוף לכל דין), לבצע העברה של הזכויות ו/או החיובים בקשר להסכם זה (על נספחיו, תוספותיו וכפי שיתוקן מעת לעת) ומסמכי השעבודים לטובת המממן, כולם או חלקם, לכל נעבר שהוא ובכל אופן שהוא, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, באמצעות מכירת זכויות להשתתפות (Participation) ו/או באמצעות חברה ייעודית ("Special Purpose Company"), איגוח וכל כיו"ב. ההעברה כאמור יכול שתיעשה לנעבר אחד או למספר נעברים, באותו מועד או מעת לעת ובלבד שהבעלים והיזם לא יישאו בכל הוצאה או עלות או מס או היטל הנובעים מההעברה או בקשר אליה ושזכויות הבעלים והיזם לפי הסכם זה לא יפגעו וכן כי הנעבר יקבל בהעברה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו של המממן המעביר על פי הסכם זה (ביחס לחברת הביטוח, העברת התחייבויותיה להנפקת הערבויות תיעשה לגורם שיהיה רשאי להנפיק פוליסות חוק מכר). והכל בלבד שזכויותיהם של הבעלים על פי הערבויות לא תפגענה כתוצאה מכך.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ארכימדס רשאית להמחות על דרך השעבוד, לשעבד ולמשכן את זכויותיה על פי כתב זה ו/או כלפי היזם ו/או הבעלים לגופים שהעמידו ו/או יעמידו מימון לארכימדס, הכל לפי שיקול דעתה של ארכימדס.

43. **כתובת הצדדים לצרכי כתב זה :**

– המממן –

ארכימדס : רחוב הברזל 30 עיר תל אביב לידי הגבי' הילה שני.

חברת הביטוח : ז'בוטינסקי 23, רמת גן

– היזם –

רוטשטיין : רחוב תוצרת הארץ 3, פתח תקוה לידי מר תום קוטלר.

טרא : ירמיהו 80, ירושלים לידי מר יונה גרין.

הבעלים – כמפורט בטבלה להלן (אצל ב"כ הבעלים)

ולראיה באנו על החתום :

| אימות חתימה | חתימה | תאריך | ת.ז. | שם הבעלים | תת חלקה | חלקה | גוש |
|-------------|-------|-------|-----------|---------------------------|---------|------|-------|
| | | | 037059862 | דשת שלומית שרונה | 1 | 15 | 30642 |
| | | | 036631471 | דשת יוסף | | | |
| | | | 204672299 | גינסבורג אסתר גיטל חיה | 2 | 15 | 30642 |
| | | | 311461545 | גינסבורג יואל שמחה | | | |
| | | | 1191078-3 | זידקוב ולנטין | 3 | 15 | 30642 |
| | | | 053922670 | כספי חנה | 4 | 15 | 30642 |
| | | | 205951965 | רבין בתיה | 5 | 15 | 30642 |
| | | | 312562333 | רבין יוסף | | | |
| | | | 325150795 | עינבל יחיאל משה | 5 | 15 | 30642 |
| | | | 325004984 | עינבל אפרת | | | |
| | | | 207839044 | איידלשטיין עדינה הנדל | 6 | 15 | 30642 |
| | | | 204619175 | עתאל אסתר | 7 | 15 | 30642 |
| | | | 342492873 | עתאל חיים יצחק | | | |
| | | | 300738176 | פרנקל שמעיה | 8 | 15 | 30642 |
| | | | 301247516 | פרנקל שרה | | | |
| | | | 323674143 | פונקץ' מרינה | 9 | 15 | 30642 |

| | | | | | | | |
|--|--|--|-----------|------------------------------------|----|----|-------|
| | | | 206674269 | הירשמן אסנת חנה | 10 | 15 | 30642 |
| | | | 208833905 | הירשמן ישראל | | | |
| | | | 014907034 | פנחסוב רוברט | 11 | 15 | 30642 |
| | | | 203861711 | מרגולין נחמה | 12 | 15 | 30642 |
| | | | 68846922 | קרמר שלמה סני | 13 | 15 | 30642 |
| | | | 32996589 | מרוי שרון לאה | | | |
| | | | 203280888 | קרמר לינוי | | | |
| | | | 40922478 | קרמר מוסקוויסי ענבל שולה | | | |
| | | | 302773502 | קסלר מנחם יוסף | 14 | 15 | 30642 |
| | | | 305406944 | גולדוסר תמר | | | |
| | | | 039760863 | חנה סב ישראל | 15 | 15 | 30642 |
| | | | 036669760 | חנה סב נטלי מירב | | | |
| | | | 039381173 | משעלי מרים | 16 | 15 | 30642 |
| | | | 039919584 | משעלי יוסף | | | |
| | | | 313965048 | וכטמן גלינה | 17 | 15 | 30642 |
| | | | 302504295 | צ'רני ברוך | 18 | 15 | 30642 |
| | | | 306431115 | פיסמנניה אנה | | | |
| | | | 307482166 | גולדפיין ליודמילה | 19 | 15 | 30642 |
| | | | | מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון | 20 | 15 | 30642 |

| | | | | | | |
|--|--|-----------|--|----|----|-------|
| | | 314766171 | ילין שמואל | 21 | 15 | 30642 |
| | | 318990819 | ילין נעמי טויבא | | | |
| | | | מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון | 22 | 15 | 30642 |
| | | 301539516 | נחמד אליהו אליאב | 23 | 15 | 30642 |
| | | 301554457 | נחמד חדוה | | | |
| | | 305407587 | זווט זהורית | 24 | 15 | 30642 |
| | | 301789848 | זווט שמעון שלמה | | | |
| | | 324072610 | זיכרמן יצחק יוסף | 25 | 15 | 30642 |
| | | 060746377 | קולחידה אהרן | | | |
| | | 200485449 | כהן לאה | | | |
| | | 211379300 | קולחידה פנחס יוסף | 26 | 15 | 30642 |
| | | 300458965 | שוקר חנה | | | |
| | | 302742119 | קולחידה פרץ תמר | | | |
| | | 314845835 | מרגולין ברוך דב | 27 | 15 | 30642 |
| | | 315355750 | מרגולין רבקה שושנה | | | |
| | | | מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון (באמצעות עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ) | 28 | 15 | 30642 |
| | | 7883857 | ממו מזל | 29 | 15 | 30642 |
| | | 55215 | ממו משה | | | |
| | | 306849514 | אלטשולר יורי | 30 | 15 | 30642 |
| | | 306849621 | אלטשולר אנה | | | |
| | | 211774773 | חדש שמואל | 31 | 15 | 30642 |
| | | 213395064 | חדש רחל | | | |
| | | 203075924 | דן מאיר | 32 | 15 | 30642 |
| | | 313343667 | דן שירה | | | |
| | | 208319947 | מאיר הני | 33 | 15 | 30642 |
| | | 207832114 | מאיר ישראל | | | |

| | | | | | | |
|--|--|-----------|------------------------------------|----|----|-------|
| | | 015859333 | שילמן יונה | 34 | 15 | 30642 |
| | | 305567018 | אלון יוסף אברהם | 34 | 15 | 30642 |
| | | 308065358 | אלון סימה | | | |
| | | 316288067 | וסרמן נחמן | 35 | 15 | 30642 |
| | | 209254986 | פרידמן דבורה | | | |
| | | 318026499 | סימן טוב אסתר | 36 | 15 | 30642 |
| | | 318533361 | סימן טוב חיים שמעון | | | |
| | | 307230052 | ציסר אלכסנדר | 37 | 15 | 30642 |
| | | 066644444 | טורנהיים עקיבא מאיר | 38 | 15 | 30642 |
| | | 036619898 | רבינסקי שושנה | | | |
| | | 203749551 | פויכטונגר אברהם | 39 | 15 | 30642 |
| | | 203172846 | פויכטונגר מיכל | | | |
| | | 203212477 | מור יוסף יעקב | 40 | 15 | 30642 |
| | | 203042668 | מור יוסף חיה | | | |
| | | 033966433 | דולגין מתתיהו יחזקאל | 41 | 15 | 30642 |
| | | 327052544 | דולגין לאה | | | |
| | | 317758431 | פרידמן נעמי | 42 | 15 | 30642 |
| | | 302555537 | שקד יוסף חיים | 43 | 15 | 30642 |
| | | 203878830 | שקד אפרת רות | | | |
| | | 211754049 | איידלשטיין יצחק | 44 | 15 | 30642 |
| | | 325439040 | איידלשטיין מרים שרה דינה | | | |
| | | 323743070 | פיין מאיר | 45 | 15 | 30642 |
| | | 325004976 | פיין מיכל | | | |
| | | 303943716 | גולון גנאדי | 46 | 15 | 30642 |
| | | 303943757 | גולון לודמילה | | | |
| | | 301286985 | לנדאו ישראל מאיר | 47 | 15 | 30642 |
| | | 311189880 | לנדאו אסתר איטל | | | |
| | | | מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון | 48 | 15 | 30642 |
| | | 308004449 | פרנק יחיאל מכל | 49 | 15 | 30642 |
| | | 203079785 | פרנק תהלה נחמה | | | |
| | | 206929531 | שולמן אפרת | 50 | 15 | 30642 |
| | | 318411519 | שולמן ישראל יוסף | | | |
| | | 208822791 | טירולר משה גדליה | 51 | 15 | 30642 |
| | | 315415430 | טירולר טובה | | | |

| | | | | | | |
|--|--|-----------|--------------------|----|----|-------|
| | | 069753325 | וייס ליליה | 52 | 15 | 30642 |
| | | 318202736 | גולדברג ישראל | 53 | 15 | 30642 |
| | | 207568874 | גולדברג רבקה | | | |
| | | 016607491 | ריבייב ברטה | 54 | 15 | 30642 |
| | | 016607509 | מרזייב אריה | | | |
| | | 016607517 | מורזיאב יורי | | | |
| | | 016607525 | מירזייב שושן שירין | | | |
| | | 058031022 | אורי אליעם | 55 | 15 | 30642 |
| | | 027704816 | איינשטיין רחל בתיה | 56 | 15 | 30642 |
| | | 1678067 | קיסלמן בוריס | 57 | 15 | 30642 |
| | | 1678501 | גבלייב דוד | 58 | 15 | 30642 |
| | | 1678502 | גבלייב שרה | | | |
| | | 309245975 | נמסטניק נלי | 59 | 15 | 30642 |
| | | 309245983 | נמסטניק לודמילה | | | |
| | | 036743037 | הנדי חיים מאיר | 60 | 15 | 30642 |
| | | 021511555 | הנדי שולמית | | | |
| | | 308612886 | קרלי יבגני | 61 | 15 | 30642 |
| | | 308612977 | קרלי לריסה | | | |
| | | 15860240 | קוגן אלכסנדר | 62 | 15 | 30642 |
| | | 15860257 | קוגן נינה | | | |
| | | 308191584 | גוזלן אליהו | 63 | 15 | 30642 |
| | | 206279150 | גוזלן מרגלית | | | |
| | | 053620860 | מזרחי לאה | 64 | 15 | 30642 |
| | | 301129763 | מזרחי עדי | | | |
| | | 333852143 | אפוטה ניסים יונתן | 65 | 15 | 30642 |
| | | 332313477 | אפוטה רחל מזל | | | |
| | | 062850409 | גודלי דביר | 66 | 15 | 30642 |
| | | 039330394 | גודלי יוכבד לאה | | | |
| | | 208790758 | פישמן יוסף | 67 | 15 | 30642 |
| | | 207375171 | פישמן אסתר | | | |
| | | 308514207 | מסבנד שמעון | 68 | 15 | 30642 |
| | | 312553605 | מסבנד הודיה | | | |
| | | 752341 | כספי יורם | 69 | 15 | 30642 |
| | | 304877194 | שלנגר שמעיה צבי | 70 | 15 | 30642 |
| | | 302767249 | שלנגר נחמה | | | |
| | | 307424028 | טורצ'ין אהרון | 71 | 15 | 30642 |
| | | 303977847 | טבל רוברט | 72 | 15 | 30642 |
| | | 306023201 | טבל רובינוביץ אלנה | | | |

| | | | | | | |
|--|--|-----------|---------------------------------|----|----|-------|
| | | 1662322 | ניסנוב אליהו | 73 | 15 | 30642 |
| | | 1454716 | ניסנוב ריבה | | | |
| | | 203343207 | שור ישראל | 74 | 15 | 30642 |
| | | 313340812 | שור חיה גיטל | | | |
| | | | מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון | 75 | 15 | 30642 |
| | | 308361278 | רביבו אליסף | 76 | 15 | 30642 |
| | | 204150221 | רביבו מיכל | | | |
| | | 013309406 | כאשיאן שושנה | 77 | 15 | 30642 |
| | | 039381595 | משעלי אסתר | 78 | 15 | 30642 |
| | | 327582573 | משעלי שמואל | | | |
| | | 331279364 | משעלי אלעזר | | | |
| | | 218453165 | משעלי יצחק אלחנן | | | |
| | | 203343306 | גליקסברג חיה ברכה | 79 | 15 | 30642 |
| | | 203434030 | גליקסברג שמואל יעקב | | | |
| | | 303060982 | גליק שאול | 80 | 15 | 30642 |
| | | 200712040 | גליק אהובה | | | |
| | | 204005813 | קלמן נתנאל | 81 | 15 | 30642 |
| | | 313745945 | קלמן חיה ברכה | | | |
| | | 313967770 | פאלק יהודה זאב | 81 | 15 | 30642 |
| | | 321651796 | פאלק הינדי | | | |
| | | 209797596 | ניסים עמינדב | 82 | 15 | 30642 |
| | | 205553043 | ניסים אביגיל | | | |
| | | 316138148 | קדוש שמעון אוריאל | 83 | 15 | 30642 |
| | | 316213412 | קדוש תהילה אורית | | | |
| | | 203165428 | היילברון שילה | 84 | 15 | 30642 |
| | | 305612145 | היילברון שרה | | | |
| | | 012257473 | כלפה רות | 85 | 15 | 30642 |
| | | 203380068 | קצבורג כתריאל | 86 | 15 | 30642 |
| | | 312557150 | קצבורג רייזל רות | | | |
| | | 016607616 | מורדוב פולינה | 87 | 15 | 30642 |
| | | 016607608 | מורדוב גרישה | | | |
| | | 036976728 | תופיק יעקב | 88 | 15 | 30642 |
| | | 200401552 | תופיק פנינה | | | |
| | | 15946221 | מירנסקיה מריאטה | 89 | 15 | 30642 |
| | | 059769455 | פורת יהודה | 90 | 15 | 30642 |

| | | | | | | |
|--|--|-----------|---------------------------------|-----|----|-------|
| | | | מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון | 91 | 15 | 30642 |
| | | 069899896 | עטייה מזל טוב | 92 | 15 | 30642 |
| | | 314017708 | קטנוב שלום | 93 | 15 | 30642 |
| | | 011404001 | קטנוב יוליה מזל | | | |
| | | 301775813 | לוי נתנאל | 94 | 15 | 30642 |
| | | 203666680 | לוי אילה חמדה | | | |
| | | 321062424 | בלטה ברצ'יקו | 95 | 15 | 30642 |
| | | | עירית ירושלים | 96 | 15 | 30642 |
| | | 301778916 | בביוף יעקב | 97 | 15 | 30642 |
| | | 200544658 | בביוף שושנה | | | |
| | | 311513329 | רוזנבליט יהושע בנימין | 98 | 15 | 30642 |
| | | 318342730 | רוזנבליט שולמית | | | |
| | | 047477732 | קלימי שולה | 99 | 15 | 30642 |
| | | 36034791 | בר-משה חנה | 100 | 15 | 30642 |
| | | 40193799 | בר משה אורלי | | | |
| | | 05191221 | עוזרי דוד | 101 | 15 | 30642 |
| | | 032763914 | לדיוב דוד חי | 102 | 15 | 30642 |
| | | 036146595 | לדיוב צפורה | | | |
| | | 207084807 | ברינגר דוד שמואל | 103 | 15 | 30642 |
| | | 208756908 | ברינגר יוכבד | | | |
| | | 308966100 | שמונוב נינה | 104 | 15 | 30642 |
| | | 303166177 | הריס ישראל מאיר | 105 | 15 | 30642 |
| | | 203808084 | הריס דבורה | | | |
| | | 212010755 | פרידמן ציפורה | 106 | 15 | 30642 |
| | | 318201670 | טלר חיה בלומה | 107 | 15 | 30642 |
| | | 315355198 | טלר יוסף צבי | | | |
| | | 311609564 | כהן אשר מאיר | 108 | 15 | 30642 |
| | | 313120123 | כהן בת שבע | | | |
| | | 036772671 | סדובסקי שלמה | 109 | 15 | 30642 |
| | | 021927686 | סדובסקי בתיה אפרת | | | |
| | | 207834144 | וואלף נחום | 109 | 15 | 30642 |
| | | 206671620 | וואלף נעמי | | | |
| | | 312509334 | חימוביץ שלום | 110 | 15 | 30642 |
| | | 313377202 | כי טוב תרצה | | | |
| | | 304908296 | דוד אלישע מנחם | 111 | 15 | 30642 |
| | | 204103097 | מתתיהו אורית | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

אישור היזם

הרינו לאשר את האמור בכתב זה לעיל.

היזם

אני הח"מ, _____, עו"ד, שהנני עורך הדין של **רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, מספר חברה 515910214** (להלן: "החברה"), מאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמה החברה הנ"ל באמצעות מורשי החתימה שלה ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ לפי החלטת החברה הנ"ל שנתקבלה כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה וכי החתימות הנ"ל מחייבות את החברה הנ"ל לכל דבר ועניין.

תאריך: _____ חתימה וחותמת עוה"ד: _____

אני הח"מ, _____, עו"ד, שהנני עורך הדין של **טרא נווה יעקב 28-32, שותפות מוגבלת מספר 540287646** (להלן: "השותפות"), מאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמה החברה הנ"ל באמצעות מורשי החתימה שלה ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ לפי החלטת השותפות הנ"ל שנתקבלה כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה וכי החתימות הנ"ל מחייבות את השותפות הנ"ל לכל דבר ועניין.

תאריך: _____ חתימה וחותמת עוה"ד: _____

נספח א' – טבלת דירות בע"ק ושווי ערבויות

יצורף בנפרד

נספח ב' – שטר משכנתה ותנאי משכנתה

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

מס' השטר: _____ /

שטר משכנתה

בדרגה ראשונה

שטר זה מעיד שתמורת הסך **1,615,000,000 ₪** מיליארד שש מאות חמישים מיליון ₪.
ו/או חיובים אחרים כמפורט בתנאים המיוחדים המצורפים לשטר זה, ככל שישנם.
שקיבלו:

| שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד | סוג זיהוי ¹ | מס' זיהוי |
|------------------------------------|------------------------|-----------|
| רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ | מס' חברה | 515910214 |
| טרא נווה יעקב 28-32, שותפות מוגבלת | שותפות מס' | 540287646 |

להלן: "הלווה/ים"

מאת:

| שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד | סוג זיהוי ¹ | מס' זיהוי |
|------------------------------|------------------------|-----------|
| ארכימדס אשראי (2021) בע"מ | מס' חברה | 516496544 |
| מנורה מבטחים ביטוח בע"מ | מס' חברה | 520042540 |

להלן: "בעל/י המשכנתה"

ממשכנים בזה:

| שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד | סוג זיהוי ¹ | מס' זיהוי |
|------------------------------|------------------------|-----------|
| | מס' חברה | |

להלן "הממשכן/ים"

את זכותם במקרקעין המתוארים ב"רשימה" שלהלן והם יהוו ערובה לתשלום. הממשכן/ים מצהיר/ים בזה שהוא/הם בעל/י המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן. התנאים המיוחדים של המשכנתה המצורפים לשטר זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

הרשימה

| מס' הגוש או הספר | מס' החלקה או הדף | השטח במ"ר | הזכות | החלק הממושכן | תיאור המקרקעין הממושכנים ו/או גבולותיהם והשעבודים |
|------------------|------------------|-----------|-------|--------------|---|
| 30642 | 15/-- | | | | כמפורט בפנקסי המקרקעין |

חתימת "הממשכן/ים"

| השם | חתימה |
|-----|-------|
|-----|-------|

חתימת "בעל/י המשכנתה"

| השם | חתימה |
|-----|-------|
|-----|-------|

¹ ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

| | |
|--|-------|
| | _____ |
| | _____ |

| | |
|--|--|
| | ארכימדס אשראי (2021) בע"מ |
| | מנורה מבטחים ביטוח בע"מ באמצעות _____ |

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפניי **הממשכן/ים ובעלי המשכנתא** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

באמצעות חתימתי (הידנית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה, אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב)/14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.²

| | | |
|-------|-------------------|-------|
| תאריך | חותמת (שם וכתובת) | חתימה |
|-------|-------------------|-------|

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפניי **הממשכן/ים** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתם/ו לפני מרצונם.

באמצעות חתימתי (הידנית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה, אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב)/14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.²

| | | |
|-------|-------------------|-------|
| תאריך | חותמת (שם וכתובת) | חתימה |
|-------|-------------------|-------|

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפניי **בעלי המשכנתא** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתם/ו לפני מרצונם.

באמצעות חתימתי (הידנית ובהגשה מקוונת גם האלקטרונית) על גבי מסמך זה, אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב)/14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.²

² במקרה שעורך הדין המאמת לא ביצע את הבדיקה ניתן למחוק פסקה זו, אך יש להקפיד שהשטר יישא חתימת עורך דין בדבר התקיימות הבדיקה לפי סעיף 14 (ב) כאמור.

| | | |
|-------|-------------------|-------|
| תאריך | חותמת (שם וכתובת) | חתימה |
|-------|-------------------|-------|

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 (נדרש כשארן אישור של עו"ד המאמת)

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

| | | |
|-------|-------------------|-------|
| תאריך | חותמת (שם וכתובת) | חתימה |
|-------|-------------------|-------|

אישור עו"ד במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד (לכל תאגיד בנפרד)

אישור עורך דין עפ"י תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי התאגיד, שם התאגיד: _____, מס' תאגיד: _____, קיים. כי החלטתו מיום _____, **המצורפת בזה**³, התקבלה כדין והיא עודנה בתוקף. וכי הוא כשיר לבצע את העסקה המבוקשת באמצעות החתומים על שטר זה.

| | | |
|-------|-------------------|-------|
| תאריך | חותמת (שם וכתובת) | חתימה |
|-------|-------------------|-------|

תנאי משכנתה – צד ג'

³ אין באישור זה כדי לפטור מהמצאת החלטה/פרוטוקול כנדרש בתקנה 10 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום, תשע"ב – 2011.

תנאים מיוחדים לשטר משכנתה מדרגה ראשונה

לבין :

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מספר חברה 520042540

מרחוב ז'בוטינסקי 23, רמת גן

(להלן: "המבטח" ו/או "מנורה")

מצד אחד ;

לבין :

ארכימדס אשראי (2021) בע"מ, מספר חברה: 516496544

מרחוב הברזל 30, תל אביב

(להלן: "המלווה" ו/או "ארכימדס")

(המבטח והמלווה, וללא אחריות או ערבות הדדית: "בעלת המשכון")

מצד שני ;

לבין :

[רשימת הבעלים]

מרחוב נווה יעקב 28, 30 ו-32, בירושלים

(להלן: "הממשכנים" ו/או "הממשכנת")

מצד שלישי ;

הואיל

ובין רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, מספר חברה 515910214 ("רוטשטיין") ו- טרא נווה יעקב 28-32, שותפות מוגבלת מספר 540287646 ("טרא") (להלן טרא ורוטשטיין ביחד: "הלווה") לארכימדס אשראי (2021) בע"מ, מספר חברה: 516496544 ו- מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מספר חברה: 520042540 (ביחד להלן לעניין מימוש המשכון: "בעלת המשכון") נחתם הסכם מימון, לפיו העמידה ו/או תעמיד בעלת המשכון ללווה את "המימון" (כהגדרתו בהסכם המימון), הכל בהתאם ובכפוף להסכם המימון וליתר מסמכי המימון (הסכם המימון על נספחיו וצרופותיו, כפי שיתוקן או יוחלף מעת לעת: "הסכם המימון", ויחד עם יתר מסמכי המימון ייקראו להלן: "מסמכי המימון" או "מסמכי האשראי");

והואיל

והוסכם שלהבטחת פירעונם הסופי והמוחלט של כל "הסכומים המובטחים", כהגדרתם להלן, ישעבדו הממשכנים באמצעות שעבוד "הרכוש המשועבד", כהגדרתו להלן, לטובת בעלת המשכון, על פי תנאים מיוחדים אלו ("כתב התנאים המיוחדים" או "כתב זה" או "שטר זה"), בין היתר, בהתאם להוראות ההסכם שנחתם ו/או ייחתם בין הלווה לבין הממשכנים לבין בעלת המשכון בקשר עם הפרויקט שתבנה הלווה על גבי המקרקעין המפורטים בשטר המשכנתה נשוא כתב זה (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "ההסכם המשולש");

אשר על כן, כתב זה מעיד, כדלקמן :

1. כללי ופרשנות

- 1.1 המבוא לשטר זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ; כותרות הסעיפים הינן לנוחות ולא יסתמכו עליהן בפירוש או בביאור שטר זה.
- 1.2 אין באמור בכתב זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהתחייבות הממשכנים כלפי בעלת המשכון על פי ההסכם המשולש ו/או כל מסמך אחר שהממשכנים חתמו ו/או יחתמו כלפי בעלת המשכון (להלן: "המסמכים הנ"ל") או מזכויות בעלת המשכון על פי המסמכים הנ"ל. בכל מקרה של סתירה ברורה או אי התאמה בין הוראה הכלולה בשטר זה לבין הוראה הכלולה באילו מהמסמכים הנ"ל, יגברו הוראות ההסכם המשולש. בכל מקרה אחר תחשבנה הוראות שטר זה והוראות המסמכים הנ"ל כמשלימות זו את זו.
- 1.3 אם במועד כלשהו הוראה מהוראות שטר זה תהפוך בלתי חוקית או בלתי תקפה, לא יפגע הדבר בחוקיות או תקפות שאר הוראות שטר זה ואלו יעמדו בתוקפן, בשינויים המחויבים.
- 1.4 כל הודעה אותה נדרש צד לשטר זה לתת למשנהו על פי שטר זה, תהא בכתב.
- 1.5 ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה או הימנעות מפעולה של בעלת המשכון על הפרה קודמת או על אי קיום של אחת או יותר מההתחייבויות כלפיה או אי קיום תנאי כלשהו לפי שטר זה לא ייחשב כהצדקה להפרה נוספת או לאי קיום נוסף של איזה תנאי או התחייבות כאמור ;

- הימנעותה של בעלת המשכון משימוש בזכות כלשהי הניתנת לה על פי שטר זה או על פי כל דין לא תפורש כוויתור על אותה זכות.
- 1.6. למונחים בכתב זה תהא המשמעות הנתונה להם בהסכם המשולש, אלא אם צוין במפורש אחרת בכתב זה.
- 1.7. למרות כל האמור במסמך זה, מובהר בזאת, כי הממשכנים אינם ערבים לחובות ו/או התחייבויות הלווה באופן אישי ו/או בכל אופן אחר, אלא באמצעות שעבוד הרכוש המשועבד בלבד (Non-Recourse), ותרופתו היחידה של בעלת המשכון כנגד הממשכנים בנסיבות של הפרת התחייבויות הלווה כלפי בעלת המשכון תקנה לבעלת המשכון אפשרות לממש המשכנתה על פי שטר זה ובעלת המשכון לא תהא רשאית לנקוט בהליכים נוספים ו/או אחרים נגד הממשכנים למעט הליכים הדרושים למימוש המשכנתה. בכל מקרה, לא תקנה לבעלת המשכון זכות לגבות מהממשכנים באופן אישי את חובות הלווה לבעלת המשכון ואף אם לא יהיה במימוש המשכנתה כדי לכסות את כל חובות והתחייבויות הלווה כלפי בעלת המשכון, לא תהא לבעלת המשכון כל טענה ו/או תביעה כנגד הממשכנים בקשר לפירעון מלוא חובות הלווה כלפיה.
- 1.8. כמו כן מובהר בזאת, כי לא יוטלו על הממשכנים באופן אישי הוצאות כלשהן בקשר עם מימוש המשכנתה ואלה יגבו אך ורק מתוך תמורת המימוש. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי נגד הלווה, לא תהיה בעלת המשכון מוגבלת למימוש הנכסים הממושכנים על פי שטר המשכנתה, ותהיה רשאית לפעול בכל דרך המוקנית לה על פי המסמכים השונים שנחתמו ו/או שייחתמו בין הלווה לבין בעלת המשכון, בין לפני העברת הבעלות בנכסים הממושכנים מהממשכנים ללווה ובין לאחריה.
- 1.9. מובהר כי עד למועד המוקדם מבין שני המועדים הבאים: (א) המועד בותמומש הערבות והבעלים יקבלו את סכום ערבות חוק המכר, כהגדרתן בהסכם המשולש ובהסכם הפינוי בינוי; או - (ב) המועד בו תושלם בניית הפרויקט ויתקבל טופס אכלוס, ותימסר לממשכנים החזקה ביחידה לה הם זכאים על פי הוראות הסכם המשולש, תוך שיחידה זו מוחרגת מהרכוש המשועבד, במועד ובתנאים הקבועים בהסכם המשולש, יבטיח הרכוש המשועבד אך ורק את הסכומים המובטחים בקשר עם הפרויקט ובעלת המשכון לא תפעל למימוש הרכוש המשועבד לשם פרעון חובות אחרים של הלווה שאינם קשורים בפרויקט.
- 1.10. לאחר המועד כאמור, יבטיח הרכוש המשועבד נשוא כתב זה את הסכומים המובטחים, הן בקשר עם הפרויקט והן שלא בקשר עם הפרויקט.

2. הסכומים המובטחים

כתב זה נערך וניתן להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים – לרבות קרן, ריבית, פיגורים, תוספות ריבית, הפרשי הצמדה, וכן כל סכום נוסף, אשר יהיה בו, לדעת המממן, כדי לפצות את המממן בגין כל נזק שיגרם לו עקב הפירעון המוקדם של המימון, עמלות והוצאות מכל סוג שהוא, לרבות הוצאות מימוש, שכר טרחת עורכי דין, דמי ביטוח, ביול ותשלומים אחרים – המגיעים, אשר יגיעו או אשר עשויים להגיע לבעלת המשכון מאת הלווה בגין או בקשר עם כתב זה, ההלוואות, הסכם המימון או יתר מסמכי המימון או בקשר עם חבויות אחרות של הלווה לבעלת המשכון (לרבות בקשר לחובות בגין ערבויות לצד שלישי), וזאת בין שמועד פירעונם של הסכומים הנ"ל הגיע ובין שמועד פירעונם בעתיד, בין שסכומים אלו מגיעים או שיגיעו על פי חבות מותנית כלשהי, בין שסכומם קצוב ובין אם לאו, בין שהסכומים הנ"ל, כולם או מקצתם, התגבשו בפסקי דין של בית משפט או בית דין ובין אם לאו, בין שזמן פירעונם של הסכומים הנ"ל לפני מימוש המשכון נשוא כתב זה ובין שאחריו, והכל מוגבל בסכום של **1,615,000,000 ₪**.

(כל הסכומים כאמור, ביחד ובנפרד, ייקראו: "הסכומים המובטחים").

3. הרכוש המשועבד

כבטוחה לתשלום המלא והמדויק של מלוא הסכומים המובטחים, ולמילוי כל תנאי כתב זה על-ידי הלווה ו/או הממשכנים (לפי העניין), הממשכנים משעבדים וממשכנים בזה לטובת בעלת המשכון במשכון מדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של **1,615,000,000 ₪**, את כל הנכסים המפורטים להלן (יחד ובנפרד): "הרכוש המשועבד":

3.1.1. את כל זכויות הממשכנים במקרקעין המפורטים בשטר המשכנתה, לרבות כל הבנוי והנטוע עליהם והמחובר עליהם וכל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד, לרבות זכויות בנייה ולרבות כל חלקה או מגרש שיבואו במקומם בעקבות הליכי פרצלציה, וכן את כל זכויותיה של הממשכנתה לכל טובות ההנאה, ההכנסות, והזכויות האחרות ללא יוצא מן הכלל, שיש ושתהיינה לממשכנת בגין או בקשר עם המקרקעין הנ"ל וכן את כל תמורותיהם של הנכסים והזכויות כאמור, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם (יחד ובנפרד: "המקרקעין"). למען הסר ספק, המשכנתה תחול על כל טובות ההנאה והזכויות בגין הנכסים הממושכנים, למעט אלה: (1) זכות השימוש והחזקה בנכסים הממושכנים, לרבות זכויות מכוח ביטוח הנכסים הממושכנים שנערך על ידי הממשכנים, וזאת עד למועד פינויים על פי ההסכם המשולש; (2) הזכות לקבל פיצוי מהלווה על פי הסכם הפינוי בינוי, ככל שקיימת להם; (3) התשלומים שישולמו לממשכנים, ככל שישולמו, על פי הבטוחות שיועמדו לממשכנים לפי ההסכם המשולש ו/או הסכם פינוי בינוי (4) כל הבטוחות שניתנים לבעלים מכוח הסכם המשולש.

3.1.2. כל זכויותיה של הממשכנתה: (א) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, אשר יהיה בהם כדי להקטין או להפחית את שיעור המס או את חבות המס של הממשכנתה, ככל שהממשכנתה תהא זכאית להם במועד מימוש הרכוש המשועבד, אם ימומש; וכן (ב) לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים, ובכלל זה את זכות הממשכנתה לעשות שימוש או לקיזוז הפסדים הנובעים ממימוש הרכוש המשועבד הנזכר לעיל ולהלן; וכן (ג) לברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה או קיזוז או ניכוי כאמור לעיל; והכל - בתנאי שאלו נובעים ממכירת הרכוש המשועבד, בין שאלו מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר, ולמעט הפטור הקבוע בסעיף 49(ב)(2) לחוק מיסוי מקרקעין ו/או פריסת מס שבח ו/או ניצול בפטור אשר יפגע בזכות הממשכנתה לעשות שימוש באותו פטור ו/או פטור אחר בעתיד (ביחד ולחוד: "ההקלות והזכויות"). מובהר, כי ההקלות והזכויות המשועבדות לפי כתב זה, כוללות את ההקלות והזכויות להן תהא זכאית הממשכנתה בכל עת הנובעים ממכירת הרכוש המשועבד, ובכלל זה ההקלות והזכויות להן תהיה זכאית הממשכנתה במועד מימוש הזכויות לפי כתב זה. מובהר כי לעניין הכללת זכות הממשכנים להקלות והזכויות כאמור לעיל, לרבות לכל פטור ו/או הנחה ו/או הקלה כאמור כחלק מהנכסים הממושכנים, לא יהא זכאי הבנק לעשות שימוש בפטורים ו/או הנחות ו/או הקלות שכתוצאה מהשימוש בהם לא תעמוד לממשכנים האפשרות לעשות שימוש באותם פטורים ו/או הנחות ו/או הקלות בעסקה אחרת ו/או כדי להטיל על הממשכנים חבות שאינה מוטלת עליהם במפורש על פי שטר זה ו/או בהסכם הפינוי ובינוי (כגון התחייבות למגורים או תשלום כלשהו).

3.1.3. כל זכויותיה של הממשכנתה לשיפוי או לכל זכות אחרת שתהיה בשל אובדנו, הינזקו או הפקעתו של הרכוש המשועבד או פגיעה אחרת בהקלות ובזכויות ולמעט זכאותם לקבלת פיצוי בגין נזק שיגרם לגופם או לרכושם שאינם הנכסים המפורטים בשטר המשכנתה.

4. פירעון הסכומים המובטחים

הממשכנתה (באמצעות מימוש משכנתה זו בלבד) ו/או הלווה מתחייבת לפרוע לבעלת המשכון במלואם ובמועד, איזה מהסכומים המובטחים אשר בעלת המשכון תדרוש מהממשכנתה לשלם בהתאם להוראות כתב זה ויתר מסמכי האשראי, ככל שאינם סותרים הוראות שטר זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 1.8 לעיל.

5. הצהרות והתחייבויות הממשכנתה

מבלי לגרוע מאילו מהוראות כתב זה, מוסכם כי יראו את כל הצהרות, מצגי והתחייבויות הממשכנתה על פי ההסכם המשולש כאילו נכתבו במפורש גם בכתב זה.

6. אירועי הפרה והעמדה לפירעון מיידי

כל אחד מהאירועים, וכל אחת מהנסיבות, המפורטים בסעיף זה להלן, על סעיפיו הקטנים, מהווה אירוע הפרה:

6.1.1 כל הפרה של הלווה את הוראות אילו ממסמכי המימון ו/או של ההסכם המשולש, שלא תוקנה בהתאם להוראותיהם;

6.1.2 כל הפרה של הלווה ו/או הממשכנת את הוראות הסכם המימון, שלא תוקנה בהתאם להוראות הסכם המימון ו/או אילו ממסמכי המימון האחרים, לרבות כתב זה;

6.1.3 כל "אירוע הפרה" כהגדרתו בהסכם המימון. לצורך הנוחות רשימת "אירועי ההפרה" על פי הסכם המימון מצ"ב **פנספח 6.13** לכתב זה.

מובהר, כי על אף האמור לעיל, אם בעלת המשכון תסבור, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, כי זכויותיה על פי כתב זה, על פי הסכם המימון, ההסכם המשולש, על פי יתר מסמכי המימון או על פי כל דין או הסכם עלולות להיפגע כתוצאה ממתן תקופת זמן לתיקון ההפרה ("תקופת התיקון"), אזי תהיה לבעלת המשכון זכות מוקנית לבטל את תקופת התיקון ולנקוט סעדים ופעולות, לרבות כמפורט בכתב זה, באופן מיידי.

מבלי לפגוע מכל עילה, סעד או זכות אחרים המוקנים לבעלת המשכון על פי מסמכי המימון או על פי כל דין, בקרות אירוע הפרה, תהא בעלת המשכון רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת ומעת לעת, לנקוט כל אחת מהפעולות הבאות:

6.1.4 להעמיד את הסכומים המובטחים, כולם או חלקם, לפירעון מיידי, בהודעה ללווה ולממשכנת. אין באמור לגרוע מתוקפן של ערבויות הבעלים ואפשרות לממשן בהתאם לתנאיהן.

6.1.5 לאכוף ולעשות שימוש בכל הסמכויות, הזכויות והסעדים העומדים לזכותה על פי מסמכי המימון ו/או על פי כל דין, כפי שתמצא לנכון, על מנת לגבות כל סכום שעל הלווה לשלם לבעלת המשכון על פי מסמכי המימון וכן לאחוז בכל האמצעים שתמצא לנכון לגבייתם, לרבות מימוש הרכוש המשועבד (כולו או חלקו) ומימוש זכויות בעלת המשכון על פי כתב זה, ולהשתמש בפדיון לסילוק הסכומים המובטחים, מבלי שיהיה עליה לממש תחילה ערבויות או בטוחות אחרות, אם יהיו כאלה לבעלת המשכון, ואין במימוש הרכוש המשועבד או חלקו כדי לפגוע או לגרוע מכל בטוחה אחרת או מיתר החלקים ברכוש המשועבד שטרם מומשו, הכל לפי שיקול דעתה של בעלת המשכון ובכפוף להוראות סעיף 1.8-1.7 לעיל;

6.1.6 לנקוט את כל האמצעים שתמצא לנכון לצורך שמירת זכויותיה על פי מסמכי המימון ובכפוף לאמור בהם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה כאמור לעיל, מתחייבת הממשכנת או הלווה (לפי העניין):

6.1.7 לשלם (הממשכנת – באמצעות מימוש משכנתה זו בלבד) לבעלת המשכון את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לבעלת המשכון על חשבון ההלוואות או לפי ובקשר עם כתב זה ויתר מסמכי המימון, שפירעונם נדרש על ידי בעלת המשכון בהתאם להוראות כתב זה ויתר מסמכי המימון, מיד עם דרישתה הראשונה.

6.1.8 לפעול ולעשות, על פי דרישתה הראשונה של בעלת המשכון, באי כוחה או כל מי שיפעל למימוש הרכוש המשועבד, את כל הנדרש על מנת לקבל פטור מתשלום כל מס, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל או שיחול, המוטל או שיוטל על פי כל דין בקשר עם הרכוש המשועבד, וכן לעשות שימוש בזכותה לקיזוז הפסדים, בזכותה לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד ולחתום על כל הצהרה או מסמך בקשר לכך. יובהר כי האמור לא יחול בנסיבות שבהן השימוש בפטורים ו/או הנחות ו/או הקלות כאמור ימנעו מהממשכנים האפשרות לעשות שימוש באותם פטורים ו/או הנחות ו/או הקלות בעסקה אחרת ו/או כדי להטיל על הממשכנים חבות שאינה מוטלת עליהם במפורש על פי שטר זה ו/או בהסכם הפינוי ובינוי (כגון התחייבות למגורים או תשלום כלשהו).

6.1.9. הממשכנת מייפה בזה את כוחה של בעלת המשכון או בעל תפקיד או עובד מטעמה או מי מטעמו או עורך דין מטעמו או כל כונס נכסים שימונה על פי כתב זה או יתר מסמכי המימון, לקבל מידע מרשויות המס בקשר עם הרכוש המשועבד או בקשר לדוחות מס אשר הוגשו על ידי הממשכנת או בקשר עם שומות או צווים או קביעות אשר הוצאו לממשכנת על ידי שלטונות מס הכנסה או שלטונות מיסוי מקרקעין או אגף המכס והמע"מ או כל רשות מוסמכת אחרת, אם הללו קשורים עם הרכוש המשועבד באופן ישיר. בנוסף, במקרה של מימוש השעבוד או הרכוש המשועבד, בעלת המשכון או באי כוחה, יחד ולחוד, יהיו רשאים לפעול ולעשות בשמה ובמקומה של הממשכנת פעולות כלשהן ולהשתמש בזכויות כלשהן כאמור לעיל ולהלן וכן לפעול בשמה של הממשכנת מול רשויות המס ומול כל צד שלישי רלוונטי ולחתום בשמה ובמקומה של הממשכנת על כל הצהרה או מסמך בקשר לכך. כמו כן, הממשכנת מתחייבת להמציא כל מסמך הנדרש על ידי בעלת המשכון או מי מטעמה בקשר עם האמור לעיל בס"ק זה.

ננקטו הליכים משפטיים או הליכי הוצאה לפועל או תפיסה או מכירה וכיו"ב, שהממשכנת תהיה צד להם בעניינה של הממשכנת שהועמדה לטובת בעלת המשכון, תודיע הממשכנת לרשות המוסמכת הרלוונטית על זכויות בעלת המשכון, להליכים ולקבל את תגובתה. כמו כן, תודיע הממשכנת מיד לבעלת המשכון על קיומם של ההליכים כאמור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בקרות אירוע הפרה, בעלת המשכון רשאית כבאת כח הממשכנת (ולצורך כך ממנה הממשכנת את בעלת המשכון באופן בלתי חוזר כבאת כוחה) למכור את הרכוש המשועבד או כל חלק ממנו במכירה פומבית או אחרת, בעצמה או על ידי אחרים, במזומנים או בתשלומים או אחרת, במחיר ובתנאים לפי שיקול דעתה המוחלט של בעלת המשכון, ובכפוף לדין. כמו כן, רשאית בעלת המשכון לממש את הרכוש המשועבד או כל חלק ממנו, בין היתר, על ידי מינוי כונס נכסים או נאמן או מנהל מיוחד מטעמה ("בעל התפקיד") על ידי בית משפט או על ידי לשכת ההוצאה לפועל, אשר זהותו תיקבע על ידי בעלת המשכון בלבד, ואשר בין שאר סמכויותיו יהיה רשאי לבצע את הפעולות הבאות, כפי שימצא לנכון:

- 6.1.10. לקבל לרשותו את כל הרכוש המשועבד או חלקו;
- 6.1.11. למכור או להסכים למכירת הרכוש המשועבד בשלמות או כל חלק ממנו, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר;
- 6.1.12. לנהל את הפרויקט ו/או להשלים את בנייתו או איזה חלק ממנו, לפי ראות עיניו.
- 6.1.13. לעשות כל סידור אחר ביחס לרכוש המשועבד או כל חלק ממנו;
- 6.1.14. בכפוף לאמור בסעיף 6.1.8 לעיל, לפעול ולעשות את כל הנדרש על מנת לבקש ולקבל פטורי מס, הקלות והנחות או כל תשלום אחר החל או שיחול, המוטל או שיוטל, על פי כל דין, לגבי כל חלק מהרכוש המשועבד שהיה מגיע לממשכנת אילו הממשכנת ביצעה עסקה, לרבות עסקת מכר, ברכוש המשועבד וכן לעשות שימוש בזכות הלווה לקיזוז הפסדים, בזכותה לעשות שימוש בהפסדים או לקזז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים ולחתום על כל הצהרה או מסמך בקשר לכך;
- 6.1.15. לקבל מידע מרשויות המס בקשר עם הרכוש המשועבד, דוחות מס אשר הוגשו על ידי הממשכנת, שומות, צווים, הפסדים צבורים, הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד או קביעות אשר הוצאו לממשכנת על ידי שלטונות מס הכנסה, אגף המכס והמע"מ או כל רשות מוסמכת אחרת; והכל בין אם הללו קשורים עם הרכוש המשועבד באופן ישיר;
- 6.1.16. לפעול בשמה של הלווה מול רשויות המס ומול כל צד שלישי רלוונטי וכל רשות מוסמכת ולחתום בשמה ובמקומה של המלווה על כל הצהרה או מסמך בקשר לכך

וכל הנ"ל - מבלי שתהיה בזכותה לעשות כן משום חובה כלשהי.

אם בעת מימוש כאמור בסעיף 6 זה טרם הגיע זמן פירעונם של סכומים מובטחים כלשהם, או שסכומים אלה יגיעו לבעלת המשכון בתנאי בלבד (בסעיף זה: "סכומי הפירעון העתידיים"), תמשיך בעלת המשכון בהליכי המימוש ותהיה רשאית להותיר בידיה מפדיון המכירה ומכל מה שתקבל לפי סעיף 6 זה לעיל סכום המספיק לכיסוי סכומי הפירעון העתידיים, והסכום שייגבה ואשר טרם נזקף לסילוק הסכומים המובטחים, ימשיך להיות משועבד לבעלת המשכון (כחילופי משכון) כבטוחה לסילוק כל סכומי הפירעון העתידיים, וישאר בידי בעלת המשכון עד לסילוקם במלואם.

כל ההכנסות שתתקבלנה על ידי בעלת המשכון (לרבות, כתוצאה מהפעלת זכויותיה על פי סעיף 6 זה לעיל), או על ידי בעל התפקיד בקשר עם הרכוש המשועבד או אחר, או חלקם, ייזקפו על פי הסדר הבא:

6.1.17. **ראשית**, לסילוק כל ההוצאות שנגרמו ושתגרמנה בקשר עם גביית הסכומים המובטחים (ובכלל זה הוצאות בעל תפקיד ושכרו בשיעור שייקבע על ידי בעלת המשכון ויאושר על ידי בית המשפט או משרד ההוצאה לפועל).

6.1.18. **שנית**, לסילוק כל הסכומים שיגיעו למלווה בגין ריבית פיגורים בהתאם למסמכי המימון.

6.1.19. **שלישית**, לסילוק כל סכום אחר שאינו קרן ההלוואות או ריבית ההלוואות או הפרשי הצמדה (ככל שקיימים), שיגיע לבעלת המשכון בהתאם למסמכי המימון, לרבות עמלות, יתר ההוצאות ודמי נזק המגיעים לבעלת המשכון בהתאם למסמכי המימון.

6.1.20. **רביעית**, לסילוק ריבית שנצברה וטרם שולמה בגין מלוא היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות וכן לסילוק הפרשי הצמדה (ככל שקיימים).

6.1.21. **חמישית**, לסילוק תשלומי קרן ההלוואות, כאשר ראשית ייפרע התשלום האחרון של קרן ההלוואות בהתאם ללוח הסילוקין, לאחר מכן התשלום שלפניו וכן הלאה.

או בכל סדר זקיפה אחר שייקבע על ידי בעלת המשכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

הממשכנת (באמצעות מימוש משכנתה זו) ו/או הלווה מתחייבת לשאת בכל העמלות, ההוצאות והתשלומים הנהוגים אצל בעלת המשכון באותה עת בקשר לביצוע האמור בסעיף 6 זה ובכל תשלומי המס בקשר עם האמור בסעיף 6 זה.

הודעה של 14 ימי עסקים מראש בדבר כוונת בעלת המשכון לממש את השעבוד ביחס לניירות ערך, שטרות או מסמכים סחירים אחרים, תחשב כמועד סביר לצורך הוראות סעיף 19(ב) לחוק המשכון, תשכ"ז – 1967 או כל הוראת דין שתבוא במקומו.

7. זכויות בעלת המשכון לקיזוז ועיכבון

לבעלת המשכון זכויות חזקה, עיכבון, קיזוז ושעבוד על כל הסכומים, הנכסים והזכויות שיימצאו בחזקתה או בשליטתה או בשליטת מי מטעמה, בכל זמן, לזכות הממשכנת (בקשר עם הנכסים המשועבדים בלבד נשוא שטר זה) ו/או הלווה או עבורה, מכל סיבה שהיא ומכל עילה שהיא ("הנכסים הנ"ל");

בעלת המשכון תהיה רשאית לעכב את הנכסים הנ"ל עד לסילוק מלא של הסכומים המובטחים או למכרם ולהשתמש בתמורתם, כולה או חלקה, לסילוק מלוא הסכומים המובטחים.

לממשכנת אין ולא תהיה, והיא מוותרת בזאת על כל זכות חזקה (והכל בלבד שמומשה הערבות לבעלים), עיכבון, קיזוז, שעבוד או ניכוי (למעט ניכוי המחויב על פי דין), ביחס לכל נכס או סכום לו זכאית בעלת המשכון מהממשכנת, וכן על כל זכות אחרת לנכות סכום כלשהו מתשלומים המגיעים, או שיגיעו, ממנה לבעלת המשכון, מכל סיבה שהיא.

זכויות בעלת המשכון לפי סעיף זה, הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו. זכויות בעלת המשכון באות בנוסף על כל זכות, קיימת או עתידית, על פי דין או הסכם.

8. מהות הבטוחות

הממשכנתה הניתנת על ידי הממשכנת, כמו גם כל השעבודים, הבטוחות, הערבויות שניתנו או יינתנו לבעלת המשכון על ידי הממשכנת או על ידי הלווה או על ידי אחר לטובתה להבטחת פירעון הסכומים המובטחים או כל חלק מהם או להבטחת קיום התחייבויות הממשכנת לפי כתב זה ו/או התחייבויות הלווה על פי הסכם המימון או יתר מסמכי המימון, יהיו מצטברים ובלתי תלויים זה בזה, לא ישפיעו על בטוחות אחרות שבעלת המשכון מחזיקה או תחזיק או אשר מוחזקים או יוחזקו עבודה, לא יושפעו מבטוחות כאלה ולא יפגעו במקרה של פגם כלשהו ביצירה או ברישום של בטוחות אחרות כאמור וישמשו בתור בטוחה עד לסילוק המלא של כל הסכומים המובטחים.

בעלת המשכון רשאית לממש את כתב זה ויתר בטוחות הסכם המימון, בכפוף להוראות כתב זה או יתר מסמכי האשראי, לפי העניין, או כל דין, לפי סדר שייקבע על ידה ואין במימוש בטוחה אחת כדי לפגוע בבטוחה אחרת או לגרוע ממנה.

כתב זה, השעבוד הנוצר לפיו, תוקפו, הזכויות, הסמכויות והתרופות המוקנות לפי כתב זה לבעלת המשכון וכל התחייבויות הממשכנת כלפי בעלת המשכון על פיו:

8.1.1. לא יהיו תלויים בתוקפם או בחוקיותם של מסמכים אחרים כלשהם; וכן –

8.1.2. לא יושפעו בשום צורה שהיא, לא יגרע מתוקפם, הם לא יצומצמו ולא ישונו, ולא יראו כאילו נעשה לגביהם ויתור כלשהו, לרבות מכוח אילו מהפעולות, המחדלים, הנסיבות, העניינים או הדברים האחרים המפורטים להלן:

8.1.2.1. אי כשירות או חוסר סמכות של הממשכנת;

8.1.2.2. שינוי בבעלות, בשליטה, בפעילות, בשותפים בשותפות או במעמד של הממשכנת (ובכלל זה בשל מיזוג או שינוי מבנה אחר);

8.1.2.3. העדר אפשרות אכיפה, אי חוקיות, או חוסר תוקף, של התחייבות מהתחייבויות הממשכנת על פי כל מסמך רלוונטי;

8.1.2.4. אי ביצוע על ידי הממשכנת של התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה על פי כל מסמך הרלוונטי לרכוש המשועבד;

8.1.2.5. הליכי חדלות פירעון, הסדר חובות, הבראה, פשיטת רגל או פירוק של הממשכנת, פשרה או הסדר על ידי בית המשפט או פשרה או הסדר אחר של הממשכנת;

8.1.2.6. דחיית הגשת דרישות נגד הממשכנת על פי שטר זה או שיהוי בהגשתן, בלי שהדבר יחשב תקדים, ויתור, התיישנות, פקיעת זכויות או רשלנות מצד בעלת המשכון.

בעלת המשכון רשאית לרשום את הבטוחות הנוצרות לפי כתב זה, כולן או חלקן, אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין או בכל מרשם ציבורי. הממשכנת תחתום על כל התעודות והמסמכים הדרושים לצורך יצירת השעבוד, הקניית תוקפו וביצוע כל התחייבויותיה על פי כתב זה.

בכל מקרה של הסדר חובות, פירוק, פשרה או הסדר אחר של הממשכנת, תהא בעלת המשכון רשאית לתבוע כנושה את הסכומים המובטחים בהתאם לאמור לעיל או להסכים לתשלום כלשהו, בפשרה ולקבלם (בכפוף לכך שלא יהיה באלו לפגוע בזכויות הבעלים ו/או להטיל עליהם התחייבויות שלא נטלו על עצמם במפורש), וזאת מבלי לגרוע מיתר זכויותיה של בעלת המשכון.

9. ויתור הממשכנת על זכויות לפי דין בעניין הגנת הדייר ודיוור חלופי

9.1. במקרה של מימוש זכויות בעלת המשכון על פי כתב זה או לפי כל דין, הממשכנים (כל אחד לחוד וביחס ליחידתו בלבד) ו/או הלווה (לפי העניין) תהיה אחראית לפנינו המיידי של הרכוש המשועבד ומסירתו לבעלת המשכון או למי מטעמה כשהרכוש המשועבד כולו פנוי, מכל אדם וחפץ. הממשכנת מוותרת על כל ההגנות לפי דין המוקנות לה, לבני משפחתה ולכל אדם וחפץ אחרים, למקרה שיידרשו לפנות את הרכוש המשועבד לרבות על זכויות של דייר מוגן, זכויות שימוש, זכויות חזקה וזכויות לסידור חלוף, הכל ככל שהדין מאפשר לממשכנת לוותר עליהן.

בנוסף, אם הממשכנת או מי מבני משפחתה הגרים עמה יהיו זכאים לסידור חלוף לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, זכותם זו תהא מוגבלת בהגבלות המרביות שמותרות לפי הדין, כמפורט למטה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ויתור הממשכנת כאמור לעיל או הגבלת ההגנה לה היא זכאית על פי חוק, יחולו על ההגנות לפי החוקים שיפורטו להלן או כל חוק אחר או הוראות כל דין שיבוא לתקנם או במקומם, או בנוסף להן, לפי הפירוט הבא:

9.1.1. הממשכנת מוותרת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל הגנה שהיא לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, הקובע, בין היתר, כי בעל נכס או חוכרו לדורות שהחזיק בנכס, או אחד הבעלים או החוכרים לדורות שהחזיק בנכס, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתא או בפשיטת רגל, או מחמת חלוקת הנכס במשפט חלוקה, או בהסדר קרקעות או מחמת חלוקתו על ידי רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 42 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, יהפוך לדייר, של בעלו החדש או החוכר לדורות החדש של הנכס.

9.1.2. במקרים שפורטו לעיל הממשכנת, בני משפחתה וכל מי שמתגורר עימה ברכוש המשועבד לא יהיו זכאים להגנות הנ"ל ולא יוכלו להוסיף להחזיק ברכוש המשועבד, והם יהיו חייבים לפנות את הרכוש המשועבד באופן מידי ולמסור אותו לבעלת המשכון או למי מטעמה כשהרכוש המשועבד פנוי מכל אדם וחפץ.

9.1.3. הממשכנת מוותרת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל הגנה לפי סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז - 1967, הקובע כי אם המקרקעין הממושכנים הם אדמה חקלאית או זכות באדמה חקלאית והם משמשים מקור פרנסתו של הממשכנת, אזי בביצועה של משכנתא או במימוש של משכון רשאי רשם ההוצאה לפועל להורות שיישארו בידי הממשכנת מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של הממשכנת ושל בני משפחתה הגרים עמה.

9.1.4. הממשכנת ובני משפחתה הגרים עימו לא יהיו זכאים להגנות הנ"ל ולא יוכלו להוסיף ולהחזיק ברכוש המשועבד והם יפנו מידיית את הרכוש המשועבד בשלמותו וימסרו אותו לבעלת המשכון או למי מטעמה, וזאת מבלי שתוטל על בעלת המשכון או מי מטעמה אחריות או חבות כלשהן, לרבות להשאיר בידי הממשכנת מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של הממשכנת ובני משפחתה הגרים עמה.

כל הגנה המוקנית לממשכנת לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967, תוגבל באופן בלתי חוזר כדלהלן:

- 9.1.5. לממשכנת ידוע והוסבר כי לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967, במקרה של עיקול או ביצוע משכנתא של הרכוש המשועבד, או מימוש של משכון על זכויות ברכוש המשועבד, אם הרכוש המשועבד ישמשו, כולם או מקצתם, דירת מגורים לממשכנתא, לא יהיה רשם ההוצאה לפועל רשאי להורות על מכירת הרכוש המשועבד ועל פינוי הממשכנתא ובני משפחתה שיגורו עמה מהרכוש המשועבד, אלא לאחר שיוכח, להנחת דעתו, שיהיה לממשכנתא ולבני משפחתה הגרים עמו מקום מגורים סביר או שתהא לממשכנתא ולבני משפחתה שיגורו עמה יכולת כלכלית שתאפשר מימון מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלופי. רשם ההוצאה לפועל רשאי לקבוע שהסידור החלופי יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.
- 9.1.6. סעיף 229 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**"), קובע, בין היתר, כי אם היו כלולים בנכסי קופת הנשייה מקרקעין המשמשים, כולם או חלקם, למגורי חייב שהוא יחיד, תימכר הזכות באישור בית המשפט.
- 9.1.7. סעיף 229(ג) קובע כי בית המשפט לא יאשר מכירת זכות במקרקעין כאמור אלא אם כן מצא כי התקיימו כל אלה:
- 9.1.7.1. התועלת שתצמח לנושים ממכירת הזכות האמורה גוברת על הנזק שייגרם ליחיד כתוצאה מכך, בהתחשב, בין השאר בגילם של היחיד ובני משפחתו הגרים עמו ובנסיבותיהם האישיות ובכלל זה מצבם הבריאותי;
- 9.1.7.2. אין אפשרות סבירה לפרוע את החוב בדרך אחרת שפגיעתה ביחיד פחותה;
- 9.1.7.3. ליחיד ולבני משפחתו הגרים עמו יהיה מקום מגורים סביר באזור מגוריהם התואם את צרכיהם, או שהועמד לרשותם סידור חלופי לתקופה שיקבע בית המשפט של מקום מגורים סביר באזור מגוריהם התואם את צרכיהם.
- 9.1.8. בהתאם להוראות סעיף 229(ד), תקופת הסידור החלופי תיקבע בהתאם להוראות אלה:
- 9.1.8.1. לעניין יחיד שנחה דעתו של בית המשפט שתהיה לו יכולת לממן מקום מגורים סביר לעצמו ולבני משפחתו הגרים עמו לאחר תום הליכי חדלות הפירעון, בין באמצעות יכולת השתכרותו העתידית ובין באמצעות הכנסה או זכויות אחרות - לתקופה של ארבע שנים, ורשאי בית המשפט לקבוע תקופה קצרה או ארוכה יותר אם מצא כי יש הצדקה לכך, בין השאר על יסוד השיקולים המנויים בסעיף 229(ה).
- 9.1.8.2. לעניין יחיד שלא נחה דעתו של בית המשפט שתהיה לו יכולת לממן מקום מגורים סביר לעצמו ולבני משפחתו הגרים עמו לאחר תום הליכי חדלות הפירעון, בין באמצעות יכולת השתכרותו העתידית ובין באמצעות הכנסה או זכויות אחרות - לתקופה שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לקבוע כי תקופת הסידור החלופי תהיה לכל ימי חייו של היחיד.
- 9.1.9. סעיף 229 (ה) קובע שעל בית המשפט, בבואו לקבוע את תקופת הסידור החלופי כאמור לעיל, לשקול, בין השאר, את אלה:
- 9.1.9.1. גילם של היחיד ובני משפחתו הגרים עמו, ובכלל זה קרבתו לגיל הפרישה;
- 9.1.9.2. נסיבותיהם האישיות של היחיד ובני משפחתו הגרים עמו וצרכיהם הנוכחיים והעתידיים, ובכלל זה מצבם הבריאותי;
- 9.1.9.3. אם התקיים ביחיד תנאי מהתנאים להארכת תקופת התשלומים הקבועים בסעיף 163(ג) לחוק חדלות פירעון.

9.1.9.4. כמו כן, בבואו לקבוע את יכולת השתכרותו העתידית של היחיד יביא בית המשפט בחשבון, בין השאר, את גילו וקרבתו לגיל פרישה.

9.1.9.5. סעיף 229(ז) קובע שהוראות סעיף 229 לחוק חדלות פירעון לא יחולו לעניין מימוש של משכנתא או משכון של זכות במקרקעין של היחיד, המשמשים כולם או חלקם, למגוריו. בין היתר, קובע הסעיף שלעניין מתן סידור חלופי - יחולו הוראות סעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל, בשינויים המחויבים.

9.1.10. אם ייקבע רשם ההוצאה לפועל כי הממשכנתא או מי מבני משפחתה הגרים עמה זכאים לסידור חלופי מכוח סעיף חוק זה, אזי היקף הסידור החלופי לא יהיה בהתאם לאמור לעיל, ויהיה מוגבל באופן הבא:

9.1.10.1. במקרה של מימוש של המשכון על זכויות ברכוש המשוועבד או ביצוע המשכנתא בגין הרכוש המשוועבד, אם יחליט רשם ההוצאה לפועל כי יש להעמיד לרשות הממשכנתא ובני משפחתה שיגורו עמה סידור חלופי, שווי הסידור החלופי יהיה בסכום שיאפשר לממשכנתא לשכור דירת מגורים באיזור מגוריה התואמת את צרכיה ואת צורכי בני משפחתה שיגורו עמה למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים. ואולם, רשם ההוצאה לפועל יהיה רשאי להעמיד לרשות הממשכנתא ובני משפחתה הגרים עמה סידור חלופי לתקופה ארוכה מהתקופה האמורה אם יסבור שיהיו קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

9.1.10.2. שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לעניין זה, ובין היתר לעניין התאמתה של דירת מגורים לצורכי החייב ובני משפחתו הגרים עמו ולעניין הדרך והמועד לביצוע התשלומים עבור הסידור החלופי. הוראות אלה, אם וככל שייקבעו, יחולו גם בקשר לממשכנתא.

9.1.10.3. הממשכנתא לא תהיה זכאית לכל דיור חלופי או סידור חלופי אחר או נוסף מעבר לאמור לעיל והיא, בני משפחתה וכל אחד אחר שמחזיק ברכוש המשוועבד יפנו מידיה וללא תנאי נוסף את הרכוש המשוועבד, לרבות כל חפץ המצוי בו, ויימסרו אותו לידי בעלת המשכון או למי מטעמה. בכלל זה, הממשכנתא מוותרת במפורש ובאופן בלתי חוזר על ההגנה לפי סעיף 86 א' לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש] התש"ס-1980 לפיו אם הממשכנתא פושטת רגל, והרכוש המשוועבד משמש, כולו או מקצתו, בית מגורים לממשכנתא, לבן זוגה או לבני משפחתה הגרים עמו, רשאי בית המשפט להורות שהרכוש המשוועבד לא יימכר אלא אם הוכח תחילה, להנחת דעתו, שיהיה לממשכנתא, לבן זוגה ולבני משפחתה הגרים עמה, מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלופי; ויתור הממשכנתא על ההגנה לפי סעיף חוק זה, כולל גם את ויתורה על הזכות, לפיה בית המשפט רשאי לקבוע שהסידור החלופי יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.

10. בכפוף לנכונות מצגי הממשכנתא בשטר משכנתא זה לעיל וקיום מלוא התחייבויותיה על פי שטר משכנתא זה, מובהר:

10.1. למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר משכנתא זה ולהסרת ספקות מובהר, כי תרופתה היחידה של בעלת המשכון תהא בדרך של מימוש הנכסים על פי שטר משכנתא זה (נון ריקורס) ומתוך הכספים שיתקבלו מתמורות מימוש כאמור בלבד, ובעלת המשכון לא תדרוש מהממשכנתא, במקרה של מימוש משכנתא זו, יותר מהסכום שיקבל המלווה ממימוש הנכסים הממושכנים ולא יוכל להיפרע מהממשכנתא בגין חובות החייבים בכל דרך אחרת.

10.2. הממשכנתא לא תהיה ערבה לפירעון חובות והתחייבויות הלווה כלפי בעלת המשכון, אלא על דרך מימוש המשכנתא בלבד.

10.3. רק הסכום שתקבל בעלת המשכון ממימוש משכנתא זו, ישמש למילוי כל התחייבויות הלווה על פי שטר משכנתא זה, ובעלת המשכון לא תבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי הממשכנתא מכח שטר משכנתא זה.

10.4. בעלת המשכון תהיה רשאית להיפרע מהממשכנת בכל הקשור לחובות והתחייבויות הלווה כלפי בעלת המשכון אך ורק בדרך של מימוש הנכסים הממושכנים ומימוש זכויות הממשכן על פי הסכמי הפינוי בינוי ועל פי מסמכי הבטוחות ומתוך הכספים שיתקבלו מתמורת המימוש כאמור, והמלווה לא יהיה רשאי לגבות מהממשכנת את יתרת הסכומים המובטחים (אם תהיה יתרה כזו) אשר לא תסולק מתמורת המימוש וזאת אף אם לא יהיה במימוש המשכנתא כדי לכסות את כל חובות והתחייבויות הלווה או מי מיחידיו כלפי בעלת המשכון.

11. המחאות והעברות

המחאה והעברה של הזכויות על פי כתב זה תיעשה בכפוף ובהתאם להוראות הסכם המימון.

12. ספרי בעלת המשכון כראיה

הממשכנת מאשרת שספרי בעלת המשכון נאמנים עליה, ייחשבו כנכונים וישמשו ראיה קבילה להוכחת אמיתות תוכנם לכל פרטיהם, לרבות בכל הנוגע לחישוב מרכיבי הסכומים המובטחים, ההלוואות, מסמכי הבטוחות וכל ענין אחר הקשור לכתב זה וליתר מסמכי האשראי, והכל מבלי לגרוע מזכותה של הלווה להמציא אסמכתאות אחרות.

13. להבטחת זכויות בעלת המשכון על פי כתב זה, ובמיוחד על מנת להבטיח את ביצוע המלא

של כל התחייבויות הממשכנת על פי כתב זה, הממשכנת ממנה בזאת באופן בלתי חוזר את בעלת המשכון (וכל שלוח או שלוח משנה שימונה על ידה) להיות בא-כוחה של הממשכנת (הפועל בנפרד), ולעשות בשמה ועבורה, כל פעולה או דבר שעל הממשכנת לעשות על פי כתב זה או בקשר אליו (לרבות, לדרוש כל דרישה, ולתת כל הודעה בקשר לרכוש המשועבד, לחתום על כל הודעות על "פרטי משכנתאות ושעבודים" (טופס 10) לרשם החברות, שעבודים, המחאות או בטוחות אחרות, למסרם ולרשם, ולהשתמש, בשם הממשכנת ועבורה, בכל כוח, סמכות, הרשאה ושיקול דעת, וכן (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) לשכלל כל שעבוד שניתן על פי כתב זה או מכוחו, הכל כפי שבעלת המשכון (או כל שלוח שימונה כאמור לעיל) תמצא לנכון; למניעת ספק מובהר בזאת, כי אין במתן ייפוי הכוח האמור כדי לשחרר את הממשכנת מחובתה לקיים התחייבות כלשהי המוטלת עליה על פי כתב זה או כדי לחייב את בעלת המשכון לעשות שימוש כלשהו בייפוי הכוח האמור.

14. הדין המהותי ומקום השיפוט

הדין החל על כתב זה, על פרשנותו, יישומו וכל הנובע ממנו יהא הדין הישראלי בלבד ולא יחול כל דין אחר.

לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו או במחוז מרכז תהיה סמכות השיפוט הייחודית בכל הנוגע לכתב זה וכל הנובע ממנו, ולא תהא סמכות כאמור לשום בית משפט אחר.

15. הודעות והתראות

שליחת הודעות על ידי בעלת המשכון לידי מי מהממשכנים תבוצע באמצעות מכתב רשום או רגיל ותישלח לפי הכתובת המפורטת בהסכם המשולש, או לפי כתובת אחרת שעליה תודיע הממשכנת (או ב"כ הממשכנת) לבעלת המשכון בכתב, ותחשב להודעה חוקית שנתקבלה על ידי הממשכנת תוך 72 שעות מזמן שנשלח המכתב הכולל את ההודעה. ככל שנשלחה ההודעה באמצעות דואר אלקטרוני, תחשב ההודעה כאילו הגיעה לכל אחד מבין המכותבים ביום העסקים הראשון לאחר מועד שיגורה, ובכל הנוגע להודעות דוא"ל שתימסרנה לבעלת המשכון- לרבות בכפוף לאישור בכתב בדבר קבלת הודעת הדוא"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

| | | |
|------------|---------------|--------------|
| מנורה | ארכימדס אשראי | הממשכנים |
| מבטחים | (2021) בע"מ | כמפורט בטבלת |
| ביטוח בע"מ | | החתימות |
| | | שלהלן: |
| תאריך | תאריך | |

| שם | ת.ז. | תאריך | חתימה |
|----|------|-------|-------|
| | | | |

נספח ב'1 – משכון דרגה ראשונה

- לבין :** **מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מספר חברה 520042540**
מרחוב ז'בוטינסקי 23, רמת גן
(להלן: "המבטח" ו/או "מנורה")
- מצד אחד ;**
- לבין :** **ארכימדס אשראי (2021) בע"מ, מספר חברה: 516496544**
מרחוב הברזל 30, תל אביב
(להלן: "המלווה" ו/או "ארכימדס")
(המבטח והמלווה, וללא אחריות או ערבות הדדית: "בעלת המשכון")
- מצד שני ;**
- לבין :** [רשימת הבעלים]
מרחוב נווה יעקב 28, 30 ו-32, בירושלים
(להלן: "הממשכנים" ו/או "הממשכנות")
- מצד שלישי ;**
- הואיל** ובין רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, מספר חברה 515910214 ("רוטשטיין") ו- טרא נווה יעקב 28-32, שותפות מוגבלת מספר 540287646 ("טרא") (להלן טרא ורוטשטיין ביחד: "הלווה") לארכימדס אשראי (2021) בע"מ, מספר חברה: 516496544 ו- מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מספר חברה: 520042540 (ביחד להלן לעניין מימוש המשכון: "בעלת המשכון") נחתם הסכם מימון, לפיו העמידה ו/או תעמיד בעלת המשכון ללווה את "המימון" (כהגדרתו בהסכם המימון), הכל בהתאם ובכפוף להסכם המימון וליתר מסמכי המימון (הסכם המימון על נספחיו וצרופותיו, כפי שיתוקן או יוחלף מעת לעת: "הסכם המימון"), ויחד עם יתר מסמכי המימון ייקראו להלן: "מסמכי המימון" או "מסמכי האשראי");
- והואיל** והוסכם שלהבטחת פירעונם הסופי והמוחלט של כל "הסכומים המובטחים", כהגדרתם להלן, ישעבדו הממשכנים באמצעות שעבוד "הרכוש המשועבד", כהגדרתו להלן, לטובת בעלת המשכון, על פי תנאים מיוחדים אלו ("כתב התנאים המיוחדים" או "כתב זה" או "שטר זה"), בין היתר, בהתאם להוראות ההסכם שנחתם ו/או ייחתם בין הלווה לבין הממשכנים לבין בעלת המשכון בקשר עם הפרויקט שתבנה הלווה על גבי המקרקעין בגוש 30642 חלקה 15 ברחוב נווה יעקב 28-32 ירושלים (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "ההסכם המשולש");
- אשר על כן, כתב זה מעיד, כדלקמן :**
- 1. כללי ופרשנות**
- 1.1. המבוא לשטר זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו; כותרות הסעיפים הינן לנוחות ולא יסתמכו עליהן בפירוש או בביאור שטר זה.
 - 1.2. אין באמור בכתב זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהתחייבות הממשכנים כלפי בעלת המשכון על פי ההסכם המשולש ו/או כל מסמך אחר שהממשכנים חתמו ו/או יחתמו כלפי בעלת המשכון (להלן: "המסמכים הנ"ל") או מזכויות בעלת המשכון על פי המסמכים הנ"ל. בכל מקרה של סתירה ברורה או אי התאמה בין הוראה הכלולה בשטר זה לבין הוראה הכלולה באילו מהמסמכים הנ"ל, יגברו הוראות ההסכם המשולש. בכל מקרה אחר תחשבה הוראות שטר זה והוראות המסמכים הנ"ל כמשלימות זו את זו.
 - 1.3. אם במועד כלשהו הוראה מהוראות שטר זה תהפוך בלתי חוקית או בלתי תקפה, לא יפגע הדבר בחוקיות או תקפות שאר הוראות שטר זה ואלו יעמדו בתוקפן, בשינויים המחויבים.
 - 1.4. כל הודעה אותה נדרש צד לשטר זה לתת למשנהו על פי שטר זה, תהא בכתב.
 - 1.5. ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה או הימנעות מפעולה של בעלת המשכון על הפרה קודמת או

על אי קיום של אחת או יותר מההתחייבויות כלפיה או אי קיום תנאי כלשהו לפי שטר זה לא ייחשב כהצדקה להפרה נוספת או לאי קיום נוסף של איזה תנאי או התחייבות כאמור; הימנעותה של בעלת המשכון משימוש בזכות כלשהי הניתנת לה על פי שטר זה או על פי כל דין לא תפורש כוויתור על אותה זכות.

1.6. למונחים בכתב זה תהא המשמעות הנתונה להם בהסכם המשולש, אלא אם צוין במפורש אחרת בכתב זה.

1.7. למרות כל האמור במסמך זה, מובהר בזאת, כי הממשכנים אינם ערבים לחובות ו/או התחייבויות הלווה באופן אישי ו/או בכל אופן אחר, אלא באמצעות שעבוד הרכוש המשועבד בלבד (Non-Recourse), ותרופתו היחידה של בעלת המשכון כנגד הממשכנים בנסיבות של הפרת התחייבויות הלווה כלפי בעלת המשכון תקנה לבעלת המשכון אפשרות לממש המשכון על פי שטר זה ובעלת המשכון לא תהא רשאית לנקוט בהליכים נוספים ו/או אחרים נגד הממשכנים למעט הליכים הדרושים למימוש המשכון. בכל מקרה, לא תקנה לבעלת המשכון זכות לגבות מהממשכנים באופן אישי את חובות הלווה לבעלת המשכון ואף אם לא יהיה במימוש המשכון כדי לכסות את כל חובות והתחייבויות הלווה כלפי בעלת המשכון, לא תהא לבעלת המשכון כל טענה ו/או תביעה כנגד הממשכנים בקשר לפירעון מלוא חובות הלווה כלפיה.

1.8. כמו כן מובהר בזאת, כי לא יוטלו על הממשכנים באופן אישי הוצאות כלשהן בקשר עם מימוש המשכנתה ואלה יגבו אך ורק מתוך תמורת המימוש. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי נגד הלווה, לא תהיה בעלת המשכון מוגבלת למימוש הנכסים הממושכנים על פי שטר המשכנתה, ותהיה רשאית לפעול בכל דרך המוקנית לה על פי המסמכים השונים שנחתמו ו/או שייחתמו בין הלווה לבין בעלת המשכון, בין לפני העברת הבעלות בנכסים הממושכנים מהממשכנים ללווה ובין לאחריה.

1.9. מובהר כי עד למועד המוקדם מבין שני המועדים הבאים: (א) המועד בותמומש הערבות והבעלים יקבלו את סכום ערבות חוק המכר, כהגדרתן בהסכם המשולש ובהסכם הפינוי בינוי; או - (ב) המועד בו תושלם בניית הפרויקט ויתקבל טופס אכלוס, ותימסר לממשכנים החזקה ביחידה לה הם זכאים על פי הוראות הסכם המשולש, תוך שיחידה זו מוחרגת מהרכוש המשועבד, במועד ובתנאים הקבועים בהסכם המשולש, יבטיח הרכוש המשועבד אך ורק את הסכומים המובטחים בקשר עם הפרויקט ובעלת המשכון לא תפעל למימוש הרכוש המשועבד לשם פרעון חובות אחרים של הלווה שאינם קשורים בפרויקט.

1.10. לאחר המועד כאמור, יבטיח הרכוש המשועבד נשוא כתב זה את הסכומים המובטחים, הן בקשר עם הפרויקט והן שלא בקשר עם הפרויקט.

2. הסכומים המובטחים

כתב זה נערך וניתן להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים – לרבות קרן, ריבית, פיגורים, תוספות ריבית, הפרשי הצמדה, וכן כל סכום נוסף, אשר יהיה בו, לדעת המממן, כדי לפצות את המממן בגין כל נזק שיגרם לו עקב הפירעון המוקדם של המימון, עמלות והוצאות מכל סוג שהוא, לרבות הוצאות מימוש, שכר טרחת עורכי דין, דמי ביטוח, ביול ותשלומים אחרים – המגיעים, אשר יגיעו או אשר עשויים להגיע לבעלת המשכון מאת הלווה בגין או בקשר עם כתב זה, ההלוואות, הסכם המימון או יתר מסמכי המימון או בקשר עם חבויות אחרות של הלווה לבעלת המשכון (לרבות בקשר לחובות בגין ערבויות לצד שלישי), וזאת בין שמועד פירעונם של הסכומים הנ"ל הגיע ובין שמועד פירעונם בעתיד, בין שסכומים אלו מגיעים או שיגיעו על פי חבות מותנית כלשהי, בין שסכומם קצוב ובין אם לאו, בין שהסכומים הנ"ל, כולם או מקצתם, התגבשו בפסקי דין של בית משפט או בית דין ובין אם לאו, בין שזמן פירעונם של הסכומים הנ"ל לפני מימוש המשכון נשוא כתב זה ובין שאחריו, והכל מוגבל בסכום של **1,615,000,000 ₪**.

(כל הסכומים כאמור, ביחד ובנפרד, ייקראו: "הסכומים המובטחים").

3. הרכוש המשועבד

כבטוחה לתשלומם המלא והמדויק של מלוא הסכומים המובטחים, ולמילוי כל תנאי כתב זה על-ידי הלווה ו/או הממשכנים (לפי העניין), הממשכנים משעבדים וממשכנים בזה לטובת בעלת המשכון במשכון מדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של **1,615,000,000 ₪**, את כל הנכסים המפורטים להלן (יחד ובנפרד): "הרכוש המשועבד":

3.1.1. כל זכויותיהם בדירות, מכל מין וסוג שהוא, לרבות זכויות קיימות ועתידיות, ובכלל זה מלוא זכויות הבעלות, החכירה, החזקה והשימוש שיש או שתהיינה לממשכנים בדירות, זכויות ברכוש המשותף בבניין הקיים הנובעות מהדירות, ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

3.1.2. כל המחובר והבנוי כעת ו/או שיחובר ויבנה בעתיד על הדירות והשטחים הצמודים להן, לרבות: מתקנים ומתקני חניה, מכונות, צינורות, כבלים, חוטים ואינסטלציות כלשהן.

3.1.3. כל זכויות הבניה במקרקעין.

3.1.4. כל הפירות, ההכנסות וכל זכות להכנסות מכל מין וסוג שהוא מהדירות, ובכלל זה זכויות הממשכנים לדמי שכירות, כל הזכויות לפיצוי או לשיפוי שתהיינה לממשכנים כלפי צד שלישי, בשל אבדן הדירות ו/או בגין נזקים שנגרמו להם, לרבות זכויות הממשכנים על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, כפי שיהיה בתוקף, מפעם לפעם, ולפי כל דין אחר, תגמולי ביטוח, זכויות לפטור מכל מס, לרבות מס שבח, להקלות ולהנחות ממיסים, וכל זכות אחרת או נוספת הנובעת מן הדירות או הקשורות אליהן

(להלן ביחד: "הנכסים הממושכנים").

4. פירעון הסכומים המובטחים

הממשכנת (באמצעות מימוש משכון זה בלבד) ו/או הלווה מתחייבת לפרוע לבעלת המשכון במלואם ובמועד, איזה מהסכומים המובטחים אשר בעלת המשכון תדרוש מהממשכנת לשלם בהתאם להוראות כתב זה ויתר מסמכי האשראי, ככל שאינם סותרים הוראות שטר זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 1.8 לעיל.

5. הצהרות והתחייבויות הממשכנת

מבלי לגרוע מאילו מהוראות כתב זה, מוסכם כי יראו את כל הצהרות, מצגי והתחייבויות הממשכנת על פי ההסכם המשולש כאילו נכתבו במפורש גם בכתב זה.

6. אירועי הפרה והעמדה לפירעון מיידי

כל אחד מהאירועים, וכל אחת מהנסיבות, המפורטים בסעיף זה להלן, על סעיפיו הקטנים, מהווה אירוע הפרה:

6.1.1 כל הפרה של הלווה את הוראות אילו ממסמכי המימון ו/או של ההסכם המשולש, שלא תוקנה בהתאם להוראותיהם;

6.1.2 כל הפרה של הלווה ו/או הממשכנת את הוראות הסכם המימון, שלא תוקנה בהתאם להוראות הסכם המימון ו/או אילו ממסמכי המימון האחרים, לרבות כתב זה;

6.1.3 כל "אירוע הפרה" כהגדרתו בהסכם המימון. לצורך הנוחות רשימת "אירועי ההפרה" על פי הסכם המימון מצ"ב **פנספח 6.13** לכתב זה.

מובהר, כי על אף האמור לעיל, אם בעלת המשכון תסבור, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, כי זכויותיה על פי כתב זה, על פי הסכם המימון, ההסכם המשולש, על פי יתר מסמכי המימון או על פי כל דין או הסכם עלולות להיפגע כתוצאה ממתן תקופת זמן לתיקון ההפרה ("תקופת התיקון"), אזי תהיה לבעלת המשכון זכות מוקנית לבטל את תקופת התיקון ולנקוט סעדים ופעולות, לרבות כמפורט בכתב זה, באופן מיידי.

מבלי לפגוע מכל עילה, סעד או זכות אחרים המוקנים לבעלת המשכון על פי מסמכי המימון או על פי כל דין, בקרות אירוע הפרה, תהא בעלת המשכון רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת ומעת לעת, לנקוט כל אחת מהפעולות הבאות:

6.1.4 להעמיד את הסכומים המובטחים, כולם או חלקם, לפירעון מיידי, בהודעה ללווה ולממשכנת. אין באמור לגרוע מתוקפן של ערבויות הבעלים ואפשרות לממשן בהתאם לתנאיהן.

6.1.5 לאכוף ולעשות שימוש בכל הסמכויות, הזכויות והסעדים העומדים לזכותה על פי מסמכי המימון ו/או על פי כל דין, כפי שתמצא לנכון, על מנת לגבות כל סכום שעל הלווה לשלם לבעלת המשכון על פי מסמכי המימון וכן לאחוז בכל האמצעים שתמצא לנכון לגבייתם, לרבות מימוש הרכוש המשועבד (כולו או חלקו) ומימוש זכויות בעלת המשכון על פי כתב זה, ולהשתמש בפדיון לסילוק הסכומים המובטחים, מבלי שיהיה עליה לממש תחילה ערבויות או בטוחות אחרות, אם יהיו כאלה לבעלת המשכון, ואין במימוש הרכוש המשועבד או חלקו כדי לפגוע או לגרוע מכל בטוחה אחרת או מיתר החלקים ברכוש המשועבד שטרם מומשו, הכל לפי שיקול דעתה של בעלת המשכון ובכפוף להוראות סעיף 1.8-1.7 לעיל;

6.1.6 לנקוט את כל האמצעים שתמצא לנכון לצורך שמירת זכויותיה על פי מסמכי המימון ובכפוף לאמור בהם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה כאמור לעיל, מתחייבת הממשכנת או הלווה (לפי העניין):

6.1.7 לשלם (הממשכנת – באמצעות מימוש משכון זה בלבד) לבעלת המשכון את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לבעלת המשכון על חשבון ההלוואות או לפי ובקשר עם כתב זה ויתר מסמכי המימון, שפירעונם נדרש על ידי בעלת המשכון בהתאם להוראות כתב זה ויתר מסמכי המימון, מיד עם דרישתה הראשונה.

6.1.8 לפעול ולעשות, על פי דרישתה הראשונה של בעלת המשכון, באי כוחה או כל מי שיפעל למימוש הרכוש המשועבד, את כל הנדרש על מנת לקבל פטור מתשלום כל מס, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל או שיחול, המוטל או שיוטל על פי כל דין בקשר עם הרכוש המשועבד, וכן לעשות שימוש בזכותה לקיזוז הפסדים, בזכותה לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד ולחתום על כל הצהרה או מסמך בקשר לכך. יובהר כי האמור לא יחול בנסיבות שבהן השימוש בפטורים ו/או הנחות ו/או הקלות כאמור ימנעו מהממשכנים האפשרות לעשות שימוש באותם פטורים ו/או הנחות ו/או הקלות בעסקה אחרת ו/או כדי להטיל על הממשכנים חבות שאינה מוטלת עליהם במפורש על פי שטר זה ו/או בהסכם הפינוי ובינוי (כגון התחייבות למגורים או תשלום כלשהו).

6.1.9. הממשכנת מייפה בזה את כוחה של בעלת המשכון או בעל תפקיד או עובד מטעמה או מי מטעמו או עורך דין מטעמו או כל כונס נכסים שימונה על פי כתב זה או יתר מסמכי המימון, לקבל מידע מרשויות המס בקשר עם הרכוש המשועבד או בקשר לדוחות מס אשר הוגשו על ידי הממשכנת או בקשר עם שומות או צווים או קביעות אשר הוצאו לממשכנת על ידי שלטונות מס הכנסה או שלטונות מיסוי מקרקעין או אגף המכס והמע"מ או כל רשות מוסמכת אחרת, אם הללו קשורים עם הרכוש המשועבד באופן ישיר. בנוסף, במקרה של מימוש השעבוד או הרכוש המשועבד, בעלת המשכון או באי כוחה, יחד ולחוד, יהיו רשאים לפעול ולעשות בשמה ובמקומה של הממשכנת פעולות כלשהן ולהשתמש בזכויות כלשהן כאמור לעיל ולהלן וכן לפעול בשמה של הממשכנת מול רשויות המס ומול כל צד שלישי רלוונטי ולחתום בשמה ובמקומה של הממשכנת על כל הצהרה או מסמך בקשר לכך. כמו כן, הממשכנת מתחייבת להמציא כל מסמך הנדרש על ידי בעלת המשכון או מי מטעמה בקשר עם האמור לעיל בס"ק זה.

ננקטו הליכים משפטיים או הליכי הוצאה לפועל או תפיסה או מכירה וכיו"ב, שהממשכנת תהיה צד להם בעניינה של הממשכנת שהועמדה לטובת בעלת המשכון, תודיע הממשכנת לרשות המוסמכת הרלוונטית על זכויות בעלת המשכון, להליכים ולקבל את תגובתה. כמו כן, תודיע הממשכנת מיד לבעלת המשכון על קיומם של ההליכים כאמור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בקרות אירוע הפרה, בעלת המשכון רשאית כבאת כח הממשכנת (ולצורך כך ממנה הממשכנת את בעלת המשכון באופן בלתי חוזר כבאת כוחה) למכור את הרכוש המשועבד או כל חלק ממנו במכירה פומבית או אחרת, בעצמה או על ידי אחרים, במזומנים או בתשלומים או אחרת, במחיר ובתנאים לפי שיקול דעתה המוחלט של בעלת המשכון, ובכפוף לדין. כמו כן, רשאית בעלת המשכון לממש את הרכוש המשועבד או כל חלק ממנו, בין היתר, על ידי מינוי כונס נכסים או נאמן או מנהל מיוחד מטעמה ("בעל התפקיד") על ידי בית משפט או על ידי לשכת ההוצאה לפועל, אשר זהותו תיקבע על ידי בעלת המשכון בלבד, ואשר בין שאר סמכויותיו יהיה רשאי לבצע את הפעולות הבאות, כפי שימצא לנכון:

- 6.1.10. לקבל לרשותו את כל הרכוש המשועבד או חלקו;
- 6.1.11. למכור או להסכים למכירת הרכוש המשועבד בשלמות או כל חלק ממנו, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר;
- 6.1.12. לנהל את הפרויקט ו/או להשלים את בנייתו או איזה חלק ממנו, לפי ראות עיניו.
- 6.1.13. לעשות כל סידור אחר ביחס לרכוש המשועבד או כל חלק ממנו;
- 6.1.14. בכפוף לאמור בסעיף 6.1.8 לעיל, לפעול ולעשות את כל הנדרש על מנת לבקש ולקבל פטורי מס, הקלות והנחות או כל תשלום אחר החל או שיחול, המוטל או שיוטל, על פי כל דין, לגבי כל חלק מהרכוש המשועבד שהיה מגיע לממשכנת אילו הממשכנת ביצעה עסקה, לרבות עסקת מכר, ברכוש המשועבד וכן לעשות שימוש בזכות הלווה לקיזוז הפסדים, בזכותה לעשות שימוש בהפסדים או לקזז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים ולחתום על כל הצהרה או מסמך בקשר לכך;
- 6.1.15. לקבל מידע מרשויות המס בקשר עם הרכוש המשועבד, דוחות מס אשר הוגשו על ידי הממשכנת, שומות, צווים, הפסדים צבורים, הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד או קביעות אשר הוצאו לממשכנת על ידי שלטונות מס הכנסה, אגף המכס והמע"מ או כל רשות מוסמכת אחרת; והכל בין אם הללו קשורים עם הרכוש המשועבד באופן ישיר;
- 6.1.16. לפעול בשמה של הלווה מול רשויות המס ומול כל צד שלישי רלוונטי וכל רשות מוסמכת ולחתום בשמה ובמקומה של המלווה על כל הצהרה או מסמך בקשר לכך

וכל הנ"ל - מבלי שתהיה בזכותה לעשות כן משום חובה כלשהי.

אם בעת מימוש כאמור בסעיף 6 זה טרם הגיע זמן פירעונם של סכומים מובטחים כלשהם, או שסכומים אלה יגיעו לבעלת המשכון בתנאי בלבד (בסעיף זה: "סכומי הפירעון העתידיים"), תמשיך בעלת המשכון בהליכי המימוש ותהיה רשאית להותיר בידיה מפדיון המכירה ומכל מה שתקבל לפי סעיף 6 זה לעיל סכום המספיק לכיסוי סכומי הפירעון העתידיים, והסכום שייגבה ואשר טרם נזקף לסילוק הסכומים המובטחים, ימשיך להיות משועבד לבעלת המשכון (כחילופי משכון) כבטוחה לסילוק כל סכומי הפירעון העתידיים, וישאר בידי בעלת המשכון עד לסילוקם במלואם.

כל ההכנסות שתתקבלנה על ידי בעלת המשכון (לרבות, כתוצאה מהפעלת זכויותיה על פי סעיף 6 זה לעיל), או על ידי בעל התפקיד בקשר עם הרכוש המשועבד או אחר, או חלקם, ייזקפו על פי הסדר הבא:

6.1.17. **ראשית**, לסילוק כל ההוצאות שנגרמו ושתגרמנה בקשר עם גביית הסכומים המובטחים (ובכלל זה הוצאות בעל תפקיד ושכרו בשיעור שייקבע על ידי בעלת המשכון ויאושר על ידי בית המשפט או משרד ההוצאה לפועל).

6.1.18. **שנית**, לסילוק כל הסכומים שיגיעו למלווה בגין ריבית פיגורים בהתאם למסמכי המימון.

6.1.19. **שלישית**, לסילוק כל סכום אחר שאינו קרן ההלוואות או ריבית ההלוואות או הפרשי הצמדה (ככל שקיימים), שיגיע לבעלת המשכון בהתאם למסמכי המימון, לרבות עמלות, יתר ההוצאות ודמי נזק המגיעים לבעלת המשכון בהתאם למסמכי המימון.

6.1.20. **רביעית**, לסילוק ריבית שנצברה וטרם שולמה בגין מלוא היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות וכן לסילוק הפרשי הצמדה (ככל שקיימים).

6.1.21. **חמישית**, לסילוק תשלומי קרן ההלוואות, כאשר ראשית ייפרע התשלום האחרון של קרן ההלוואות בהתאם ללוח הסילוקין, לאחר מכן התשלום שלפניו וכן הלאה.

או בכל סדר זקיפה אחר שייקבע על ידי בעלת המשכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

הממשכנת (באמצעות מימוש משכון זה) ו/או הלווה מתחייבת לשאת בכל העמלות, ההוצאות והתשלומים הנהוגים אצל בעלת המשכון באותה עת בקשר לביצוע האמור בסעיף 6 זה ובכל תשלומי המס בקשר עם האמור בסעיף 6 זה.

הודעה של 14 ימי עסקים מראש בדבר כוונת בעלת המשכון לממש את השעבוד ביחס לניירות ערך, שטרות או מסמכים סחירים אחרים, תחשב כמועד סביר לצורך הוראות סעיף 19(ב) לחוק המשכון, תשכ"ז – 1967 או כל הוראת דין שתבוא במקומו.

7. זכויות בעלת המשכון לקיזוז ועיכבון

לבעלת המשכון זכויות חזקה, עיכבון, קיזוז ושעבוד על כל הסכומים, הנכסים והזכויות שיימצאו בחזקתה או בשליטתה או בשליטת מי מטעמה, בכל זמן, לזכות הממשכנת (בקשר עם הנכסים המשועבדים בלבד נשוא שטר זה) ו/או הלווה או עבורה, מכל סיבה שהיא ומכל עילה שהיא ("הנכסים הנ"ל");

בעלת המשכון תהיה רשאית לעכב את הנכסים הנ"ל עד לסילוק מלא של הסכומים המובטחים או למכרם ולהשתמש בתמורתם, כולה או חלקה, לסילוק מלוא הסכומים המובטחים.

לממשכנת אין ולא תהיה, והיא מוותרת בזאת על כל זכות חזקה (והכל בלבד שמומשה הערבות לבעלים), עיכבון, קיזוז, שעבוד או ניכוי (למעט ניכוי המחויב על פי דין), ביחס לכל נכס או סכום לו זכאית בעלת המשכון מהממשכנת, וכן על כל זכות אחרת לנכות סכום כלשהו מתשלומים המגיעים, או שיגיעו, ממנה לבעלת המשכון, מכל סיבה שהיא.

זכויות בעלת המשכון לפי סעיף זה, הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו. זכויות בעלת המשכון באות בנוסף על כל זכות, קיימת או עתידית, על פי דין או הסכם.

8. מהות הבטוחות

הממשכנתה הניתנת על ידי הממשכנת, כמו גם כל השעבודים, הבטוחות, הערבויות שניתנו או יינתנו לבעלת המשכון על ידי הממשכנת או על ידי הלווה או על ידי אחר לטובתה להבטחת פירעון הסכומים המובטחים או כל חלק מהם או להבטחת קיום התחייבויות הממשכנת לפי כתב זה ו/או התחייבויות הלווה על פי הסכם המימון או יתר מסמכי המימון, יהיו מצטברים ובלתי תלויים זה בזה, לא ישפיעו על בטוחות אחרות שבעלת המשכון מחזיקה או תחזיק או אשר מוחזקים או יוחזקו עבודה, לא יושפעו מבטוחות כאלה ולא יפגעו במקרה של פגם כלשהו ביצירה או ברישום של בטוחות אחרות כאמור וישמשו בתור בטוחה עד לסילוק המלא של כל הסכומים המובטחים.

בעלת המשכון רשאית לממש את כתב זה ויתר בטוחות הסכם המימון, בכפוף להוראות כתב זה או יתר מסמכי האשראי, לפי העניין, או כל דין, לפי סדר שייקבע על ידה ואין במימוש בטוחה אחת כדי לפגוע בבטוחה אחרת או לגרוע ממנה.

כתב זה, השעבוד הנוצר לפיו, תוקפו, הזכויות, הסמכויות והתרופות המוקנות לפי כתב זה לבעלת המשכון וכל התחייבויות הממשכנת כלפי בעלת המשכון על פיו:

8.1.1. לא יהיו תלויים בתוקפם או בחוקיותם של מסמכים אחרים כלשהם; וכן –

8.1.2. לא יושפעו בשום צורה שהיא, לא יגרע מתוקפם, הם לא יצומצמו ולא ישונו, ולא יראו כאילו נעשה לגביהם ויתור כלשהו, לרבות מכוח אילו מהפעולות, המחדלים, הנסיבות, העניינים או הדברים האחרים המפורטים להלן:

8.1.2.1. אי כשירות או חוסר סמכות של הממשכנת;

8.1.2.2. שינוי בבעלות, בשליטה, בפעילות, בשותפים בשותפות או במעמד של הממשכנת (ובכלל זה בשל מיזוג או שינוי מבנה אחר);

8.1.2.3. העדר אפשרות אכיפה, אי חוקיות, או חוסר תוקף, של התחייבות מהתחייבויות הממשכנת על פי כל מסמך רלוונטי;

8.1.2.4. אי ביצוע על ידי הממשכנת של התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה על פי כל מסמך הרלוונטי לרכוש המשועבד;

8.1.2.5. הליכי חדלות פירעון, הסדר חובות, הבראה, פשיטת רגל או פירוק של הממשכנת, פשרה או הסדר על ידי בית המשפט או פשרה או הסדר אחר של הממשכנת;

8.1.2.6. דחיית הגשת דרישות נגד הממשכנת על פי שטר זה או שיהוי בהגשתן, בלי שהדבר יחשב תקדים, ויתור, התיישנות, פקיעת זכויות או רשלנות מצד בעלת המשכון.

בעלת המשכון רשאית לרשום את הבטוחות הנוצרות לפי כתב זה, כולן או חלקן, אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין או בכל מרשם ציבורי. הממשכנת תחתום על כל התעודות והמסמכים הדרושים לצורך יצירת השעבוד, הקניית תוקפו וביצוע כל התחייבויותיה על פי כתב זה.

בכל מקרה של הסדר חובות, פירוק, פשרה או הסדר אחר של הממשכנת, תהא בעלת המשכון רשאית לתבוע כנושה את הסכומים המובטחים בהתאם לאמור לעיל או להסכים לתשלום כלשהו, בפשרה ולקבלם (בכפוף לכך שלא יהיה באלו לפגוע בזכויות הבעלים ו/או להטיל עליהם התחייבויות שלא נטלו על עצמם במפורש), וזאת מבלי לגרוע מיתר זכויותיה של בעלת המשכון.

9. ויתור הממשכנת על זכויות לפי דין בעניין הגנת הדייר ודיוור חלופי

9.1. במקרה של מימוש זכויות בעלת המשכון על פי כתב זה או לפי כל דין, הממשכנים (כל אחד לחוד וביחס ליחידתו בלבד) ו/או הלווה (לפי העניין) תהיה אחראית לפנינו המידי של הרכוש המשועבד ומסירתו לבעלת המשכון או למי מטעמה כשהרכוש המשועבד כולו פנוי, מכל אדם וחפץ. הממשכנת מוותרת על כל ההגנות לפי דין המוקנות לה, לבני משפחתה ולכל אדם וחפץ אחרים, למקרה שיידרשו לפנות את הרכוש המשועבד לרבות על זכויות של דייר מוגן, זכויות שימוש, זכויות חזקה וזכויות לסידור חלוף, הכל ככל שהדין מאפשר לממשכנת לוותר עליהן.

בנוסף, אם הממשכנת או מי מבני משפחתה הגרים עמה יהיו זכאים לסידור חלוף לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, זכותם זו תהא מוגבלת בהגבלות המרביות שמותרות לפי הדין, כמפורט למטה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ויתור הממשכנת כאמור לעיל או הגבלת ההגנה לה היא זכאית על פי חוק, יחולו על ההגנות לפי החוקים שיפורטו להלן או כל חוק אחר או הוראות כל דין שיבוא לתקנם או במקומם, או בנוסף להן, לפי הפירוט הבא:

9.1.1. הממשכנת מוותרת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל הגנה שהיא לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, הקובע, בין היתר, כי בעל נכס או חוכרו לדורות שהחזיק בנכס, או אחד הבעלים או החוכרים לדורות שהחזיק בנכס, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתא או בפשיטת רגל, או מחמת חלוקת הנכס במשפט חלוקה, או בהסדר קרקעות או מחמת חלוקתו על ידי רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 42 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, יהפוך לדייר, של בעלו החדש או החוכר לדורות החדש של הנכס.

9.1.2. במקרים שפורטו לעיל הממשכנת, בני משפחתה וכל מי שמתגורר עימה ברכוש המשועבד לא יהיו זכאים להגנות הנ"ל ולא יוכלו להוסיף להחזיק ברכוש המשועבד, והם יהיו חייבים לפנות את הרכוש המשועבד באופן מידי ולמסור אותו לבעלת המשכון או למי מטעמה כשהרכוש המשועבד פנוי מכל אדם וחפץ.

9.1.3. הממשכנת מוותרת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל הגנה לפי סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז - 1967, הקובע כי אם המקרקעין הממושכנים הם אדמה חקלאית או זכות באדמה חקלאית והם משמשים מקור פרנסתו של הממשכנת, אזי בביצועה של משכנתא או במימוש של משכון רשאי רשם ההוצאה לפועל להורות שיישארו בידי הממשכנת מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של הממשכנת ושל בני משפחתה הגרים עמה.

9.1.4. הממשכנת ובני משפחתה הגרים עימו לא יהיו זכאים להגנות הנ"ל ולא יוכלו להוסיף ולהחזיק ברכוש המשועבד והם יפנו מידיית את הרכוש המשועבד בשלמותו וימסרו אותו לבעלת המשכון או למי מטעמה, וזאת מבלי שתוטל על בעלת המשכון או מי מטעמה אחריות או חבות כלשהן, לרבות להשאיר בידי הממשכנת מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של הממשכנת ובני משפחתה הגרים עמה.

כל הגנה המוקנית לממשכנת לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967, תוגבל באופן בלתי חוזר כדלהלן:

- 9.1.5. לממשכנת ידוע והוסבר כי לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967, במקרה של עיקול או ביצוע משכנתא של הרכוש המשועבד, או מימוש של משכון על זכויות ברכוש המשועבד, אם הרכוש המשועבד ישמשו, כולם או מקצתם, דירת מגורים לממשכנתא, לא יהיה רשם ההוצאה לפועל רשאי להורות על מכירת הרכוש המשועבד ועל פינוי הממשכנתא ובני משפחתה שיגורו עמה מהרכוש המשועבד, אלא לאחר שיוכח, להנחת דעתו, שיהיה לממשכנתא ולבני משפחתה הגרים עמו מקום מגורים סביר או שתהא לממשכנתא ולבני משפחתה שיגורו עמה יכולת כלכלית שתאפשר מימון מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף. רשם ההוצאה לפועל רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.
- 9.1.6. סעיף 229 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**"), קובע, בין היתר, כי אם היו כלולים בנכסי קופת הנשייה מקרקעין המשמשים, כולם או חלקם, למגורי חייב שהוא יחיד, תימכר הזכות באישור בית המשפט.
- 9.1.7. סעיף 229(ג) קובע כי בית המשפט לא יאשר מכירת זכות במקרקעין כאמור אלא אם כן מצא כי התקיימו כל אלה:
- 9.1.7.1. התועלת שתצמח לנושים ממכירת הזכות האמורה גוברת על הנזק שייגרם ליחיד כתוצאה מכך, בהתחשב, בין השאר בגילם של היחיד ובני משפחתו הגרים עמו ובנסיבותיהם האישיות ובכלל זה מצבם הבריאותי;
- 9.1.7.2. אין אפשרות סבירה לפרוע את החוב בדרך אחרת שפגיעתה ביחיד פחותה;
- 9.1.7.3. ליחיד ולבני משפחתו הגרים עמו יהיה מקום מגורים סביר באזור מגוריהם התואם את צרכיהם, או שהועמד לרשותם סידור חלופי לתקופה שיקבע בית המשפט של מקום מגורים סביר באזור מגוריהם התואם את צרכיהם.
- 9.1.8. בהתאם להוראות סעיף 229(ד), תקופת הסידור החלופי תיקבע בהתאם להוראות אלה:
- 9.1.8.1. לעניין יחיד שנחה דעתו של בית המשפט שתהיה לו יכולת לממן מקום מגורים סביר לעצמו ולבני משפחתו הגרים עמו לאחר תום הליכי חדלות הפירעון, בין באמצעות יכולת השתכרותו העתידית ובין באמצעות הכנסה או זכויות אחרות - לתקופה של ארבע שנים, ורשאי בית המשפט לקבוע תקופה קצרה או ארוכה יותר אם מצא כי יש הצדקה לכך, בין השאר על יסוד השיקולים המנויים בסעיף 229(ה).
- 9.1.8.2. לעניין יחיד שלא נחה דעתו של בית המשפט שתהיה לו יכולת לממן מקום מגורים סביר לעצמו ולבני משפחתו הגרים עמו לאחר תום הליכי חדלות הפירעון, בין באמצעות יכולת השתכרותו העתידית ובין באמצעות הכנסה או זכויות אחרות - לתקופה שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לקבוע כי תקופת הסידור החלופי תהיה לכל ימי חייו של היחיד.
- 9.1.9. סעיף 229 (ה) קובע שעל בית המשפט, בבואו לקבוע את תקופת הסידור החלופי כאמור לעיל, לשקול, בין השאר, את אלה:
- 9.1.9.1. גילם של היחיד ובני משפחתו הגרים עמו, ובכלל זה קרבתו לגיל הפרישה;
- 9.1.9.2. נסיבותיהם האישיות של היחיד ובני משפחתו הגרים עמו וצרכיהם הנוכחיים והעתידיים, ובכלל זה מצבם הבריאותי;
- 9.1.9.3. אם התקיים ביחיד תנאי מהתנאים להארכת תקופת התשלומים הקבועים בסעיף 163(ג) לחוק חדלות פירעון.

9.1.9.4. כמו כן, בבואו לקבוע את יכולת השתכרותו העתידית של היחיד יביא בית המשפט בחשבון, בין השאר, את גילו וקרבתו לגיל פרישה.

9.1.9.5. סעיף 229(ז) קובע שהוראות סעיף 229 לחוק חדלות פירעון לא יחולו לעניין מימוש של משכנתא או משכון של זכות במקרקעין של היחיד, המשמשים כולם או חלקם, למגוריו. בין היתר, קובע הסעיף שלעניין מתן סידור חלופי - יחולו הוראות סעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל, בשינויים המחויבים.

9.1.10. אם ייקבע רשם ההוצאה לפועל כי הממשכנתא או מי מבני משפחתה הגרים עמה זכאים לסידור חלופי מכוח סעיף חוק זה, אזי היקף הסידור החלופי לא יהיה בהתאם לאמור לעיל, ויהיה מוגבל באופן הבא:

9.1.10.1. במקרה של מימוש של המשכון על זכויות ברכוש המשועבד או ביצוע המשכנתא בגין הרכוש המשועבד, אם יחליט רשם ההוצאה לפועל כי יש להעמיד לרשות הממשכנתא ובני משפחתה שיגורו עמה סידור חלופי, שווי הסידור החלופי יהיה בסכום שיאפשר לממשכנתא לשכור דירת מגורים באיזור מגוריה התואמת את צרכיה ואת צורכי בני משפחתה שיגורו עמה למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים. ואולם, רשם ההוצאה לפועל יהיה רשאי להעמיד לרשות הממשכנתא ובני משפחתה הגרים עמה סידור חלופי לתקופה ארוכה מהתקופה האמורה אם יסבור שיהיו קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

9.1.10.2. שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לעניין זה, ובין היתר לעניין התאמתה של דירת מגורים לצורכי החייב ובני משפחתו הגרים עמו ולעניין הדרך והמועד לביצוע התשלומים עבור הסידור החלופי. הוראות אלה, אם וככל שייקבעו, יחולו גם בקשר לממשכנתא.

9.1.10.3. הממשכנתא לא תהיה זכאית לכל דיור חלופי או סידור חלופי אחר או נוסף מעבר לאמור לעיל והיא, בני משפחתה וכל אחד אחר שמחזיק ברכוש המשועבד יפנו מידיה וללא תנאי נוסף את הרכוש המשועבד, לרבות כל חפץ המצוי בו, ויימסרו אותו לידי בעלת המשכון או למי מטעמה. בכלל זה, הממשכנתא מוותרת במפורש ובאופן בלתי חוזר על ההגנה לפי סעיף 86 א' לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש] התש"ס-1980 לפיו אם הממשכנתא פושטת רגל, והרכוש המשועבד משמש, כולו או מקצתו, בית מגורים לממשכנתא, לבן זוגה או לבני משפחתה הגרים עמו, רשאי בית המשפט להורות שהרכוש המשועבד לא יימכר אלא אם הוכח תחילה, להנחת דעתו, שיהיה לממשכנתא, לבן זוגה ולבני משפחתה הגרים עמה, מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלופי; ויתור הממשכנתא על ההגנה לפי סעיף חוק זה, כולל גם את ויתורה על הזכות, לפיה בית המשפט רשאי לקבוע שהסידור החלופי יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.

10. בכפוף לנכונות מצגי הממשכנתא בשטר משכון זה לעיל וקיום מלוא התחייבויותיה על פי שטר משכון זה, מובהר:

10.1. על אף האמור בשטר המשכון ו/או בכל מסמך אחר, הממשכן אינו ערב לפרעון חובות והתחייבויות הלווה כלפי המלווה אלא על דרך שעבוד הנכסים הממושכנים ותרופתו היחידה של המלווה כלפי הממשכן במקרה של הפרת התחייבויות הלווה כלפי המלווה – תהיה במימוש המשכון.

10.2. אף אם לא יהיה במימוש המשכון כדי לכסות את הסכומים המובטחים ו/או חובות אחרים של הלווה כלפי המלווה לא תהיה למלווה כל טענה ותביעה כלפי הממשכנים בקשר עם חובות הלווה, פרט למימוש הנכסים הממושכנים.

11. המחאות והעברות

המחאה והעברה של הזכויות על פי כתב זה תיעשה בכפוף ובהתאם להוראות הסכם המימון.

12. ספרי בעלת המשכון כראיה

הממשכנת מאשרת שספרי בעלת המשכון נאמנים עליה, ייחשבו כנכונים וישמשו ראיה קבילה להוכחת אמיתות תוכנם לכל פרטיהם, לרבות בכל הנוגע לחישוב מרכיבי הסכומים המובטחים, ההלוואות, מסמכי הבטוחות וכל ענין אחר הקשור לכתב זה וליתר מסמכי האשראי, והכל מבלי לגרוע מזכותה של הלווה להמציא אסמכתאות אחרות.

13. להבטחת זכויות בעלת המשכון על פי כתב זה, ובמיוחד על מנת להבטיח את ביצוען המלא

של כל התחייבויות הממשכנת על פי כתב זה, הממשכנת ממנה בזאת באופן בלתי חוזר את בעלת המשכון (וכל שלוח או שלוח משנה שימונה על ידה) להיות בא-כוחה של הממשכנת (הפועל בנפרד), ולעשות בשמה ועבורה, כל פעולה או דבר שעל הממשכנת לעשות על פי כתב זה או בקשר אליו (לרבות, לדרוש כל דרישה, ולתת כל הודעה בקשר לרכוש המשועבד, לחתום על כל הודעות על "פרטי משכנתאות ושעבודים" (טופס 10) לרשם החברות, שעבודים, המחאות או בטוחות אחרות, למסרם ולרשום, ולהשתמש, בשם הממשכנת ועבורה, בכל כוח, סמכות, הרשאה ושיקול דעת, וכן (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) לשכלל כל שעבוד שניתן על פי כתב זה או מכוחו, הכל כפי שבעלת המשכון (או כל שלוח שימונה כאמור לעיל) תמצא לנכון; למניעת ספק מובהר בזאת, כי אין במתן ייפוי הכוח האמור כדי לשחרר את הממשכנת מחובתה לקיים התחייבות כלשהי המוטלת עליה על פי כתב זה או כדי לחייב את בעלת המשכון לעשות שימוש כלשהו בייפוי הכוח האמור.

14. הדין המהותי ומקום השיפוט

הדין החל על כתב זה, על פרשנותו, יישומו וכל הנובע ממנו יהא הדין הישראלי בלבד ולא יחול כל דין אחר.

לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו או במחוז מרכז תהיה סמכות השיפוט הייחודית בכל הנוגע לכתב זה וכל הנובע ממנו, ולא תהא סמכות כאמור לשום בית משפט אחר.

15. הודעות והתראות

שליחת הודעות על ידי בעלת המשכון לידי מי מהממשכנים תבוצע באמצעות מכתב רשום או רגיל ותישלח לפי הכתובת המפורטת בהסכם המשולש, או לפי כתובת אחרת שעליה תודיע הממשכנת (או ב"כ הממשכנת) לבעלת המשכון בכתב, ותחשב להודעה חוקית שנתקבלה על ידי הממשכנת תוך 72 שעות מזמן שנשלח המכתב הכולל את ההודעה. ככל שנשלחה ההודעה באמצעות דואר אלקטרוני, תחשב ההודעה כאילו הגיעה לכל אחד מבין המכותבים ביום העסקים הראשון לאחר מועד שיגורה, ובכל הנוגע להודעות דוא"ל שתימסרנה לבעלת המשכון- לרבות בכפוף לאישור בכתב בדבר קבלת הודעת הדוא"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

| | | |
|------------|---------------|--------------|
| מנורה | ארכימדס אשראי | הממשכנים |
| מבטחים | בע"מ (2021) | כמפורט בטבלת |
| ביטוח בע"מ | | החתימות |
| | | שלהלן: |
| תאריך | תאריך | |

| שם | ת.ז. | תאריך | חתימה |
|----|------|-------|-------|
| | | | |

נספח ג' – כתב גילוי לממשכן

תאריך: _____

לכבוד

בעלי הזכויות בשדרות נווה יעקב 28, 30, 32 בירושלים

כחלקה 15 בגוש 30642 בירושלים

אצל עו"ד _____

ממשרד

הנדון: כתב גילוי לממשכן

1. כללי

1.1. הרינו להודיעך בזה ששטר ותנאי המשכנתה עליהם הנך חותם או עומד לחתום כממשכן לטובת **ארכימדס אשראי (2021) בע"מ ולטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ** (ביחד להלן, מבלי שיהיה בכך כדי לחייבם אלא לחוד: "**המממן**"), בקשר לזכויותיך במקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 30642 בירושלים המצויים בשדרות נווה יעקב 28, 30, 32 בירושלים (להלן: "**המשכנתה**") ישמשו להבטחת קיום חובות והתחייבויות רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, מספר חברה 515910214 ("רוטשטיין") ו- טרא נווה יעקב 28-32, שותפות מוגבלת מספר 540287646 ("טרא") (להלן טרא ורוטשטיין ביחד: "**הנערבת**") למממן בקשר עם סכומים המגיעים ו/או שיגיעו בכל עת למממן מהנערבת על פי הסכם המימון ותנאי המשכנתה, בין שהסכומים כאמור מגיעים או שיגיעו מהנערבת לבדה או ביחד עם אחרים, בין אם הנערבת התחייבה בהם ובין אם תתחייב בהם בעתיד, בתור חייבת, ערבה, מסיבה או בדרך אחרת כלשהי; העומדים לפירעון לפני מימוש הערבות לפי כתב זה או לאחר מכן; המגיעים באופן מוחלט או בתנאי, במישרין או בעקיפין, ובכלל זה סכומי קרן, ריביות מכל סוג שהוא (כולל ריבית פיגורים) עמלות והוצאות לסוגיהן, הוצאות מימוש, שכ"ט עו"ד, דמי שיפוי, דמי ביטוח ובצירוף הפרשי הצמדה והפרשי שער מכל סוג המגיעים או שיגיעו מהנערבת למממן ו/או לבעל תפקיד בכל אופן ודרך בגין הסכומים האמורים לעיל, והכל בקשר עם הפרויקט בלבד ומוגבל עד לסכום של 1,615,000,000 ₪ בלבד (להלן: "**סכום הערבות המקסימלי**").

1.2. נכון למועד עריכת כתב זה, המממן טרם העמיד לנערבת אשראי כלשהו, אולם הנך ערב (ערב יחיד – כהגדרתו בחוק הערבות, תשכ"ז-1967) לאשראי על דרך של שעבוד הנכסים הממושכנים כהגדרתם בשטר המשכנתה, בסכומים כלשהם שהמממן עשוי לתת לנערבת בעתיד (אף בסמוך למועד עריכת כתב זה) על פי הסכם המימון, בכפוף לגבולות סכום ערבותך בהתאם לסכום הערבות המקסימלי, הכל כאמור בשטר ותנאי המשכנתה.

2. פרטי הערבות

- 2.1. מספר הערבים להבטחת האשראי, כולל אותך: 207.
- 2.2. חלקך היחסי בערבות לסכום הערבות המקסימלי (כהגדרתו לעיל): 100%.
- 2.3. המשכנתא תשמש כבטוחה לפירעון אשראי היזם בקשר לפרויקט בלבד ולא תשמש להבטחת פירעון כל אשראי אחר של היזם וזאת עד למועד הקבוע בהסכם המשולש.
- 2.4. על אף האמור בשטר המשכנתה, אין בו כדי להפוך אתכם לערבים באופן אישי ו/או בכל אופן אחר לפירעון חובות והתחייבויות היזם כלפי המממן אלא על דרך של משכון מלוא זכויותיכם במקרקעין, ותרופתם היחידה של המממן כנגדכם במקרה של הפרת התחייבויות הנערבת כלפי המממן, תהיה במימוש המשכנתה (non-recourse).
- 2.5. אף אם לא יהיה במימוש המשכנתה כדי לכסות את כל חובות והתחייבויות הנערבת כלפי המממן בגין אשראי הנערבת, לא תהיה למממן כנגדכם כל טענה ותביעה בקשר לפירעון מלוא חובות וקיום מלוא התחייבויות הנערבת כלפי המממן.

3. מידע נוסף

3.1. לאחר חתימתך על שטר ותנאי המשכנתה והמשכון לטובת המממן, המממן עשוי להעמיד לנערבת סכום מסגרת כולל של 1,499,000,000 ₪ ("**מסגרת האשראי**") המורכבת מרכיבי המימון שלהלן:

- 3.2. מסגרת פוליסות לפי חוק המכר לרוכשי דירות בפרויקט ולבעלי המקרקעין המשדרגים בסכום כולל שלא יעלה על 912,000,000 ₪ (הפרמיה בגין הפוליסות תהיה בשיעור של 0.5% לשנה אך, בכל מקרה, סכום הפרמיה לא יפחת מ- 600 ₪ בגין כל פוליסה).
- 3.3. פוליסות/ערבויות בנוסח חוק מכר לבעלים בסכום כולל שלא יעלה על 317,000,000 ₪ (העמלה בגין הערבות הנ"ל 0.5% לשנה, אך, בכל מקרה, סכום העמלה לא יפחת מ- 1,000 ₪ בגין כל ערבות).
- 3.4. מסגרת ערבויות שכירות לבעלים בסכום כולל שלא יעלה על 10,000,000 ₪ (הפרמיה בגין הערבות הנ"ל 1.1% לשנה, אך, בכל מקרה, סכום העמלה לא יפחת מ- 1,000 ₪ בגין כל ערבות).
- 3.5. מסגרת ערבויות לבנקים למשכנתאות בסכום כולל שלא יעלה על 35,000,000 ₪ (הפרמיה בגין הערבות הנ"ל 1.1% לשנה).
- 3.6. מסגרת ערבויות אחרות בסכום כולל שלא יעלה על 5,000,000 ₪ (הפרמיה בגין הערבות הנ"ל 1.1% לשנה).
- 3.7. מסגרת אשראי כספי בסכום כולל שלא יעלה על 150,000,000 ₪ אשר יישאו ריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת 0.95%
- 3.8. מסגרת אשראי מזנין בסכום כולל שלא יעלה על 32,465,000 ₪ אשר יישאו ריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת 2.2%
- 3.9. ריבית בשיעור ריבית המרבית שתהיה נהוגה בבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, מעת לעת, לגבי משיכת יתר בלתי מאושרת בחשבונות עו"ש דביטוריים.
- 3.10. מועד הפירעון של כל הלוואה שתימשך ממסגרת האשראי הינו 30 ימים מקבלת דרישת המממן בכתב, ככל שלא נכתב מועד פירעון ספציפי בהסכם הליווי שבין המממן לנערב.
- 3.11. מועד הפירעון הסופי של כל מסגרת המימון הינה בתאריך 30 ימים מקבלת דרישת המממן בכתב, ככל שלא נכתב מועד פירעון ספציפי בהסכם הליווי שבין המממן לנערב.
- 3.12. כמו כן, בהתאם לתקנה 3 לתקנות הערבות, התשנ"ח-1998, הינך ערב (כמפורט בסעיף 1.2 לעיל) בנוסף גם לתוספות שלהלן (שיחולו על הלווה בלבד): דמי ניהול חשבון עובר ושב, דמי גובינא, פרמיות ביטוח ואגרות המוטלות לפי כל דין הנוגעות לחיוב הנערב. כמו כן, ייתכן שהמממן יעמיד לנערב אשראי בסכומים שונים, בנוסף לסכום הנקוב לעיל אשר אף הם יהוו חלק מהחוב הנערב.
- 3.13. למען הסר כל ספק, אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות כלשהי מצד המממן להעמיד לנערב את הסכום האמור לעיל, כולו או חלקו, או אשראי אחר בסכום כלשהו, וכל אשראי יועמד, ככל שיועמד, אך ורק בתנאים שיאושרו על ידי המממן. הסכום שהינך ערב לפירעונו על פי שטר ותנאי המשכנתא עשוי להיות גבוה מהסכומים האמורים לעיל, אולם אך ורק עד סכום שלא יעלה על סכום הערבות המקסימלי.

בכבוד רב

**ארכימדס אשראי (2021)
בע"מ**

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

לכבוד

ארכימדס אשראי (2021) בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ

הריני לאשר כי הבאתם לידיעתי את העובדות המפורטות בכתב זה לעיל וזאת בטרם חתימתי על שטר ותנאי המשכנתא (כהגדרתם בכתב זה). כן הנני לאשר כי ניתנה לי הזדמנות סבירה לעיין בשטר ותנאי המשכנתא ובכתב זה טרם חתימתי על שטר ותנאי המשכנתא ועל כתב זה וכי קיבלתי עותק חתום של כתב זה.

ולראיה באתי על החתום:

| שם | מספר זיהוי | תאריך | חתימה |
|----|------------|-------|-------|
| | | | |

אישור עו"ד לחתימה

אני הח"מ מאשר/ת בזאת כי הערב הנ"ל חתם בפני על כתב זה דלעיל לאחר שהסברתי לו את תוכנו ומהותו.

| | | |
|--------------|-------|-------------------|
| | | |
| שם עורך הדין | תאריך | חתימה וחותמת עו"ד |

נספח ביטוח ואישור ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות הלווה על-פי הסכם הליווי ועל-פי דין, מתחייב הלווה, כתנאי להעמדת המימון או כל חלק ממנו, לבטח בעצמו או באמצעות מי מטעמו, בפוליסות ביטוח עבודות קבלניות, את הפרויקט וכל מה שקשור בו, למשך תקופת ביצוע הפרויקט, והכל באמצעות אחת מחמש חברות הביטוח הגדולות בישראל ובהתאם למפורט להלן (להלן: "ביטוח הלווה").
 - 1.1 פרק א' ביטוח רכוש במסגרת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות מסוג "כל הסיכונים" – הביטוח מכסה את הפרויקט בגין נזק פיזי, פתאומי ובלתי צפוי, לרבות חומרים, ציוד, מתקנים, וכל רכוש אחר שיובא לביצוע עבודות הפרויקט מכל סוג שהוא באתר ויהיו חלק מהעבודות במלוא ערך כינונו. בפרק זה יצוין במפורש כי לעניין אבדן או נזק, הזכות לניהול משא ומתן נתונה למממן בלבד וכן נקבע המממן כמוטב יחיד ובלתי חוזר ותגמולי הביטוח ישולמו למממן או למי שהמממן יורה לשלם לו. על אף האמור לעיל, מובהר כי לעניין נזק עד לסך של 500,000 ₪, יועברו תגמולי הביטוח ללווה או מי מטעמו. ככל ולא היה אירוע הפרה המממן יעביר תגמול ביטוח שהתקבלו (ככל והתקבלו) ללווה לשם כינון הנזק.
 - 1.2 פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – הביטוח מכסה את חבותם של המבוטחים על פי דין כלפי צד שלישי בגין פגיעה כלשהי, אובדן או נזק לגוף ו/או לרכוש בעקבות ו/או בקשר עם הפרויקט בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח.
 - 1.3 פרק ג' – ביטוח אחריות מעבידים – הביטוח מכסה את חבות המבוטחים על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים התש"ס-1980 כלפי עובדיהם המועסקים במסגרת הפרויקט בגין נזק גוף נפשי, שכלי, או מוות שיארע בקשר עם עבודתם בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח.
 - 1.4 פוליסת ביטוח הלווה על פרקיה השונים לעיל, תכלול את המממן וכן קבלנים ו/או קבלני משנה שיעסקו בעבודת הפרויקט בשם המבוטח כמבוטחים נוספים בפוליסה וכן תכלול תנאי מפורש על פיו המבטח מוותר על זכות תחלוף כלפי המממן ו/או הבאים מטעמו. האמור בדבר הויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
2. פוליסת ביטוח הלווה תכלול את התנאים הבאים: הביטוח יכלול סעיף בדבר היותו קודם לכל ביטוח אחר הנערך על ידי המממן ו/או עבורו וכן בדבר ויתור מבטח פוליסת ביטוח הלווה על כל טענה לשיתוף הפוליסות שנערכו על ידי ו/או עבור המממן.
 - 2.2 פוליסת הביטוח לא תבוטל ו/או תשונה לרעה במהלך תקופת הביטוח ללא מסירת הודעה מוקדמת של המבטח 30 ימים מראש ובכתב למממן.
 - 2.3 הביטוח כולל סעיף לפיו הפרה בתום לב של תנאי הפוליסה על ידי המבוטח לא תפגע בכויית הממן לשיפוי על פי הפוליסה.
 - 2.4 בכל מקרה, המממן אינו אחראי לתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוח לעיל.
 - 2.5 תנאי הפוליסה לא יפחתו מתנאי הנוסח הידוע כ"ביט".
2. הלווה ימציא למממן, כתנאי להעמדת המימון או כל חלק ממנו, את אישור קיום ביטוחי הלווה המצורף כנספח למסמך זה (להלן: "אישור קיום ביטוח הלווה"), כשהוא חתום כדין על ידי חברת הביטוח. הלווה מתחייב להמציא למממן, לפני תום תקופת הביטוח הנקובה באישור קיום ביטוח הלווה וכל עוד לא הסתיימו עבודות הפרויקט, אישור קיום ביטוח הלווה מעודכן בגין הארכת תוקף הפוליסה לתקופה נוספת ועד לסיום תקופת עבודות הפרויקט. הלווה מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור קיום ביטוח הלווה מידי תקופת ביטוח במשך כל תקופת הסכם הליווי ועד לסילוק המלא והסופי של המימון.
 3. לבקשת המממן, ימציא הלווה למממן העתק של פוליסת ביטוח הלווה. ביטוח הלווה יכלול סעיף שעבוד לטובת המממן, אשר יקבע בהם כמוטב בלתי חוזר ושיהא בתוקף מלא עד לסילוק המלא והסופי של המימון בהתאם לתנאים המפורטים לעיל. לדרישת המממן, על הלווה לכלול במסגרת ביטוחי הלווה, כל גורם או בעל זכויות שלמממן קיימת התחייבות כלפיו לכללו בשם המבוטח, כמבוטח או כמוטב לתגמולי הביטוח בביטוח הלווה.
 4. היה ובמהלך תקופת ביצוע הפרויקט יחולו שינויים מהותיים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, יהא על הלווה לעדכן את סכום הביטוח ולהעביר למממן את אישור קיום ביטוח הלווה ולבקשת המממן, גם עותק הפוליסה, המעיד על ביצוע העדכון האמור.
 5. הלווה מתחייב לעמוד בכל תנאי ביטוח הלווה ולקיים את כל התחייבויותיו כלפי המבטח וזאת על מנת שיעמדו בתוקפם המלא והמחייב במהלך כל בנייתו של הפרויקט ועד להשלמתו ומסירתו. מובהר כי ככל והביטוח ייערך שלא על ידי הלווה, הלווה יישא באחריות לכלול סעיף בנוסח לעיל במסגרת התקשרותו עם הגורם שיערוך את ביטוח הלווה בפועל.

6. מובהר בזה כי על הלווה האחריות לוודא כתנאי לתחילת העסקתם, כי קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מתכננים הפועלים מטעמו, אוחזים בביטוחים נאותים בהתאם לאופי והיקף התקשרותם עם הלווה, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם הלווה. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות מוטלת על הלווה.
7. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הלווה או מי מטעמו ישלם במקרה הצורך את ההשתתפויות העצמיות ביטוח הלווה.
8. המממן יהיה רשאי להעביר עותק מאישורי קיום ביטוח הלווה ומפוליסת הביטוח שהומצאו להן, לכל גורם מקצועי (לרבות גורם כאמור שהינו חיצוני להן), לפי שיקול דעתן הבלעדי לצורך בחינת אישורי קיום ביטוחי הלווה ופוליסות הביטוח וההוראות הכלולות בהן, לרבות מתן הערות לצורך התאמה למוסכם ולצרכים אלה בלבד. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי קיום ביטוחי הלווה ו/או בהעתק פוליסת הביטוח לבין האמור בהסכם הליווי, יהא על הלווה לפעול לשינוי הביטוחים האמורים ללא דיחוי, על מנת להתאימם להוראות הסכם הליווי. מוסכם כי זכות הבדיקה והביקורת של המממן ו/או כל הבאים מטעמו, אינה מטילה עליהם כל חובה ואחריות שהיא לגבי הביטוחים טיבם, היקפם, תוקפם או העדרם, ואין בה לגרוע מהתחייבויות הלווה על-פי הסכם הליווי.
9. במקרה בו לא יוצגו בפני המממן אישור קיום ביטוח הלווה ו/או במקרה בו לא ישולמו הפרמיות כנדרש, יהיה המממן רשאי (אך לא חייב) בנוסף לכל זכות הקיימת לו, לרבות מבלי לגרוע מזכותו להעמיד את המימון לפירעון מיידי, בהתאם להוראות הסכם הליווי ומבלי שיישא בכל אחריות בעניין זה, לשלם במקום הלווה את הפרמיות ולרכוש על-פי שיקול דעתו הבלעדי פוליסות ביטוח. הסכומים שישולמו על-ידי המממן בגין כך יישאו ריבית פיגורים ממועד תשלומם ועד למועד פירעונם בפועל והלווה יהא מחויב בפירעונם לרבות ריבית הפיגורים. הבטוחות לפי הסכם הליווי יבטיחו גם סכומים אלה.
10. במקרה שהביטוח יעשה ע"י המממן כאמור לעיל, לא יהיה המממן אחראי לפגם או לליקוי שיתגלה בקשר לביטוח. הלווה פוטר בזאת את המממן והבאים מטעמו מכל אחריות במקרה שהמממן לא יבטח את עבודות הפרויקט, או יבטחן באופן חלקי בלבד ו/או במקרה שחברת הביטוח לא תשלם בעד נזק או הפסד מחמת ליקוי בביטוח ו/או מחמת חוסר תביעה או דרישה ו/או מכל סיבה אחרת.
11. הלווה מתחייב לשתף פעולה עם המממן, ככל שידרש, לשם שמירה ומימוש של זכויות המממן על-פי ביטוח הלווה, ובכלל זה, להודיע למבטחים ללא דיחוי מרגע היוודע אירוע העשוי לשמש בסיס לתביעה על-פי ביטוחי הלווה, להמציא ו/או לחתום ללא דיחוי מרגע דרישתו הראשונה של המממן על כל מסמך אשר יהיה דרוש לשם כך.
12. אין בעריכת הביטוח ו/או בקרות עילה לתשלום תגמולי ביטוח מכוחם ו/או בקיום משא ומתן עם חברת הביטוח ו/או הליך משפטי בעניין, כדי לגרוע מהתחייבויות הלווה על-פי הסכם הליווי. למען הסר ספק, מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי מבטחי הלווה לא ישחרר את הלווה מן האחריות המוטלת על הלווה על פי הסכם הליווי או על-פי דין, לרבות במקרה, שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה, שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי האבדן או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. ללווה לא תהא כל טענה או תביעה כלפי המממן והבאים מטעמו לגבי גובה תגמולי הביטוח (בין אם התקבלו ובין אם לאו).
13. מוסכם כי סוגי והיקפי הכיסויים וסכומי הביטוח כמפורט בהסכם הליווי ו/או באישור קיום ביטוח הלווה הינם בבחינת דרישת מינימום שאינה פוטרת את הלווה ממלוא חבותו על-פי הסכם הליווי ועל פי כל דין. ככל שהלווה יהיה בדעה כי קיים צורך להגדיל את היקף ביטוח הלווה לרבות הגדלת גבולות אחריות וסכומי ביטוח של הביטוחים הנדרשים ו/או רכישת ביטוחים נוספים, יהא רשאי לעשות זאת בעצמו ועל חשבונו וזאת על-פי שיקול דעתו וניסיונו וזאת לשם ביטוח חשיפותיו וצרכיו הביטוחיים בצורה נאותה, ותחולנה על ביטוחים אלו כל הוראות נספח ביטוח זה, בשינויים המחויבים. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על-ידי הלווה ייכלל ויתור על זכות התחלוף של מבטחי הלווה כנגד המממן והפועלים מטעמו, למעט מי שגרם לנזק בזדון.
14. הלווה פוטר במפורש את המממן ואת כל הבאים מטעמו מכל אחריות לאבדן או לנזק, אשר עלול להיגרם לרכוש מכל סוג ותיאור המובא על ידי הלווה או מטעם או עבור הלווה לאתר הפרויקט ו/או לנזק תוצאתי בעקבות נזק לרכוש כאמור, וכן לנזק אשר ללווה הזכות לשיפוי בגינם על פי ביטוחי הלווה, שנערכו על ידי הלווה, או שללווה הייתה הזכות לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוחים הנ"ל ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח על-פי ביטוחי הלווה, וללווה לא תהא כל טענה או דרישה כלפי המממן ואת כל הבאים מטעמו בגין נזק כאמור; אולם הפטור מאחריות האמור לא יחול לטובת אדם, שגרם לנזק בזדון.
15. מבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף זה, בוטלה פוליסת ביטוח הלווה מכל סיבה שהיא, מתחייב הלווה לדאוג להמצאת כיסוי ביטוחי, אצל מבטח מורשה כדון, תוך זמן סביר מיום מסירת ההודעה על ביטול הפוליסה ובכל מקרה לא יאוחר מיום הביטול ובתנאי ביטוח שלא יפחתו מהביטוח אשר בוטל כאמור. בנוסף, האמור יחול גם במקרה בו תופסקנה העבודות על ידי הלווה טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על הלווה יהא להמציא אישור מאת מבטחי הלווה, המעיד על המשך עריכת פוליסת ביטוח הלווה.
16. בנסיבות של אירוע הפרה, יהיה המממן, לבדו, זכאי להגיע לפשרה עם חברת הביטוח וכן לגבות כל סכום שמגיע או יגיע לו מחברת הביטוח, עד גובה יתרת האשראי אותה שעה, ולהשתמש בו לסילוק יתרת

האשראי, כולו או חלקו, אף אם טרם הגיע מועד פירעונו. לעניין זה הלווה ממנה את המממן, כבא כוחו היחידי ומקנה לו זכויות בלעדיות לנהל בשם הלווה משא ומתן, להגיש תביעות, להסכים לסידורים, להתפשר, לוותר, לקבל כספים מחברת הביטוח ולזקפם לסילוק האשראי, ובלבד שניתנה ללווה הודעה מראש ובכתב של 7 ימים לפחות. ייפוי הכוח הנ"ל הוא בלתי חוזר וללווה לא תהיינה כל טענות בקשר לסידורים, ויתורים ופשרות שיעשה המממן עם חברת הביטוח.

| | | | |
|--|----------|--|-------------------|
| תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY) | | אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה | |
| אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור. | | | |
| מבקש האישור* | המבוטח | מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות* | מעמד מבקש האישור* |
| שם ארכימדס בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ | שם | <input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: <u>מממן הפרויקט</u> | |
| ח.פ.: 516496544/520042540 | ת.ז.ח.פ. | | |
| מען מרח' _____ | מען | | |

| יסויים | | | | | | | |
|---|--------------|---------------------|-------------|------------|---|---------------------------------------|--|
| פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח | מספר הפוליסה | נוסח ומהדורת פוליסה | תאריך תחילה | תאריך סיום | גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה | | כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד' |
| | | | | | מטבע | סכום | |
| כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): | | ביט | | | ש"ח | _____ | 309 – ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור 313 – כיסוי בגין נזקי טבע 314 – כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 – כיסוי רעידת אדמה 318 – מבוטח נוסף (מבקש האישור) 328 – ראשוניות 324 – מוטב לתגמולי ביטוח – מבקש האישור 331 – שעבוד לטובת מבקש האישור |
| רכוש סמוך ועליו עובדים | | | | | ש"ח | _____ | |
| הוצאות, תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים | | | | | ש"ח | 5% משווי העבודות לא פחות מ- 1,000,000 | |
| פינוי הריסות | | | | | ש"ח | 7.5% משווי העבודות | |
| צד ג' | | | | | ש"ח | 20,000,000 | 302 – אחריות צולבת |

| יסויים | | | | | | | |
|--|-----|---|--|--|--|--|--|
| 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 – כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה 315 – כיסוי לתביעות המל"ל 318 - מבוטח נוסף (מבקש האישור) 328 – ראשוניות | | | | | | | |
| | ש"ח | 4,000,000 | | | | | כיסוי רעד ו/או החלשת משען |
| | ש"ח | 1,000,000 | | | | | כיסוי נזק עקיף לפריטים תת-קרעיים |
| | ש"ח | החבות מעבר לני"ל הינה בגבול האחריות המוזכר לעיל עד לסכום של 1,200,000 | | | | | נזק לרכוש צד ג' עקב שימוש בכלי רכב מנועי, מעבר לחבות המכוסה בפוליסה סטנדרטית לביטוח כלי רכב. |
| 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 318 – מבוטח נוסף (מבקש האישור) 328 - ראשוניות | ש"ח | 20,000,000 | | | | | אחריות מעבידים |

| |
|---|
| פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')*: |
| 009 – בניה - עבודות קבלניות גדולות 069 – קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות) |
| ביטול/שינוי הפוליסה* |
| שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול. |

| |
|--------------|
| חתימת האישור |
| המבטח: |

תאריך: _____

לכבוד

_____, ת.ז. _____
(להלן: "הבעלים")

א.ג.ג.,

הנדון: כתב ערבות מס'

- 1 לבקשת טרא נווה יעקב 28-32, שותפות מוגבלת מספר 540287646, ורוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, מספר חברה 515910214 (להלן ביחד: "המבקש"), אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) (להלן: "סכום קרן הערבות") בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בסעיף 3 להלן (סכום קרן הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, כאמור בסעיף 3 להלן, יקרא להלן: "סכום הערבות"), אותו אתם תהיו זכאים לדרוש מאיתנו במקרה שהמבקש לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפיכם על פי הסכם הפינוי בינוי מיום 26.10.2021 (להלן: "ההסכם") לבניית דירה מס' _____ בבניין מס' _____, הפונה לכיוונים _____, וכן חניה מס' _____ ומחסן מס' _____ (להלן: "הדירה") בפרוייקט בן 537 יחיד שהמבקש בונה ו/או יבנה על המקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 30642 בירושלים, (להלן ובהתאמה: "הפרוייקט" ו-"המקרקעין"), ולמסירת החזקה בדירות לכם, ובכפוף לקיומה של עילה למימוש כהגדרתה בסעיף 2 להלן. בכפוף לאמור לעיל, סך כל הסכומים שישלם לכם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על סכום הערבות.
- 2 ערבות זו הינה לתשלום סכום קרן הערבות בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 3 להלן וזאת כל עוד רשומים לטובתנו המשכנתה והשעבודים על זכויותיכם במקרקעין ועל זכויותיכם על פי ו/או מכח ההסכם (להלן ביחד: "השעבודים"), בכפוף לאמור בסעיף 6 להלן וניתנת למימוש על ידי הבעלים אך ורק במקרים הבאים (כ"א מהם ייקרא להלן: "עילה למימוש"):
 - 2.1 אם המבקש לא יוכל למסור לכם בעלות או זכות אחרת בדירה בהתאם להסכם מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית שניתן כנגד המבקש (למעט עיקול שיוצא לבקשת הבעלים או נגד הבעלים), או מחמת צו הקפאת הליכים, צו קבוע לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המבקש (למעט צו כאמור שהוצא לבקשת הבעלים או נגד הבעלים);
 - 2.2 אם קיימת מניעה מוחלטת למסור לכם את הדירה בהתאם להסכם ואולם ביטול ההסכם כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.
- 3 סכום קרן הערבות יישא הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, כמפורט להלן:

בכל מקרה בו יסתבר בעת פרעונה של ערבות זו כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, ישולם לכם סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש, ואולם אם המדד החדש יהיה שווה או נמוך מהמדד היסודי ישולם סכום קרן הערבות בסכומו הנקוב ללא כל הפרשי הצמדה.

בסעיף זה למונחים הבאים תהא המשמעות שלצידם:

 - 3.1 "מדד תשומות הבניה" – משמע מדד תשומות הבניה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקום.
 - 3.2 "המדד היסודי" – מדד תשומות הבניה, בגין חודש _____ שהתפרסם ביום _____ העומד על _____ נקודות.
 - 3.3 "המדד החדש" – מדד תשומות הבניה האחרון, שיפורסם לפני התשלום בפועל.
- 4 אתם תהיו זכאים לממש את הערבות, על פי תנאיה ובכלל זה סעיף 2 לעיל, בדרישה כאמור בסעיף 5 להלן, מעת לעת בכל סכום שיקבע על ידיכם מתוך סכום הערבות ובלבד שסך כל הסכומים שידרשו על ידיכם וישולמו על ידינו בגין ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות כהגדרתו בסעיף 1 דלעיל.
- 5 אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאיתנו עד לסכום הערבות, וכל עוד לא אירע אירוע המפיקע את תוקף הערבות או מבטל את העילה למימוש הערבות, בתוך 60 ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, בהתאם לאמור בסעיף 11 שלהלן, בתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ שלכם או מי מטעמכם ולאחר שתמציאו לנו ותמסרו לידינו את כל המסמכים הבאים במצטבר:
 - 5.1 כתב ערבות זה (מקור) בצירוף דרישתכם בכתב לתשלום על פיו, תוך ציון בדרישה מהו הסכום אותו אנו נדרשים לשלם לכם עד לסכום הערבות. אם כתב הערבות המקורי אבד או הושמד, יצורף במקומו תצהיר חתום על ידיכם ומאומת בפני עו"ד, המפרט את נסיבות האובדן או ההשמדה כאמור.

- 5.2 פסק-דין, צו או החלטה של בית משפט בישראל (מקור או צילום מאושר כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד), לפיו/ה התקיימה עילה למימוש. הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או החלטה כבר מצויים בידינו או בידי בא כוחנו, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או החלטה כאמור; בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה, הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם הודענו לכם בכתב, כי התקיימה להנחת דעתנו הבלעדית מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה.
- 5.3 התחייבותכם, לפיה עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו, הנכם מוותרים על כל זכות בדירה ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט. אנו נהיה רשאים לדרוש מכם, כתנאי לתשלום על פי ערבות זו, להמחות אלינו או למי שנורה את כל זכויותיכם בדירה, במקרקעין, בפרויקט ועל פי ההסכם, לרבות חתימה על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.
- 6 התחייבותנו לשלם לכם את סכום הערבות שתדרשו בהתקיים עילה למימוש, מותנית בכך שלא יומצא לנו במהלך 60 הימים הנזכרים בסעיף 5 לעיל העתק של מסמך המבטל את העיקול או את הצו או הצווים ששימשו נשוא עילה למימוש, מאושר ע"י מזכירות בית המשפט. ערבות זו תהיה בטלה ומבוטלת, בין אם דרישת הבעלים לתשלום על פי ערבות זו כבר נתקבלה אולם טרם נענתה ובין אם הדרישה טרם נתקבלה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 6.1 במקרה בו בניית הדירה הסתיימה ונמסר לנו מסמך הנחזה להיות חתום על ידכם ו/או על ידי מי מטעמכם כי הדירה נמסרה לכם ו/או למי מטעמכם, או לחלופין ניתנו האישורים המפורטים על פי תקנה 2 לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), תשפ"א-2021 בדבר השלמת בניית הדירה, בצירוף מכתב של המבקש המופנה אליכם והמודיע על כך שהדירה נמסרה לכם, וכן קיבלתם מאיתנו מכתב החרגה, לפיו תוחרג הדירה מתחולת השעבודים.
- 6.2 במקרה בו הבעלים יעביר או ימשכן את זכויותיו בדירה ו/או על פי ההסכם ו/או על פי ערבותנו זו ו/או את זכויותיו במקרקעין עליהם נבנית/תיבנה הדירה, ללא קבלת הסכמתנו מראש ובכתב.
- 6.3 במקרה בו הבעלים הודיע לנו בהודעה בכתב חתומה על ידו ומאומתת על ידי עורך-דין, על ביטול כתב ערבות זה ו/או החזיר לנו את כתב הערבות המקורי שלא כחלק מדרישת תשלום כאמור בסעיף 5 לעיל.
- 6.4 בוטלו השעבודים מבלי שמומשו.
- 7 בכל מקרה נהיה רשאים, אך לא חייבים, לנכות ולקזז מכל תשלום לבעלים עפ"י כתב ערבות זה, כל יתרת חוב של הבעלים לנו מכל מקור שהוא.
- 8 ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה, אלא בהסכמתנו מראש ובכתב.
- 9 הוצאה ערבות זו לשניים או ליותר אזי כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להיעשות על ידי כולם יחד וכל תשלום על פיה יעשה על ידינו לכולם ביחד.
- 10 אנו לא נהיה אחראים לאמיתות החתימות על המסמכים שיוצגו לנו על פי ערבות זו.
- 11 כל דרישה מכם לתשלום הערבות חייבת להתקבל בכתב במשרדנו לפי הכתובת: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מחלקת ערבויות, ז'בוטינסקי 23 (קומה 19), רמת גן.
- 12 דרישה שתגיע אלינו באמצעות פקסימיליה, טלקס או מברק או כל מכשיר מדיה אחר לא תיחשב כ"דרישה בכתב" כאמור בסעיף 5 דלעיל ולא תענה.

בכבוד רב,
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

נספח 30.1.2 – ערבויות לבנקים למשכנתאות (בנוסח שיתבקש עי הבנק)

תאריך: _____

לכבוד
בעלי המקרקעין המפורטים בנספח א' לכתב ערבות
אצל עו"ד _____ מרחוב _____ (להלן: "עו"ד הבעלים")
(להלן: "הנערב")

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. בהתאם לבקשת רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, מספר חברה 515910214 ו-טרא נווה יעקב-28-32, שותפות מוגבלת מספר 540287646 (להלן, ביחד ולחוד: "הערב") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____ ₪ (ובמילים: _____ ש"ח) (להלן: "סכום הערבות"), אשר תדרשו מאת הערב בקשר עם תשלום דמי שכירות על פי הסכם פינוי בינוי שנחתם ביניכם לבין הערב ביום 26.10.2021 בקשר למקרקעין הידועים כחלקה 15 בגוש 30642 ברחוב נווה יעקב 28-32, ירושלים (להלן: "המקרקעין", "ההסכם" ו-"הערבות", בהתאמה).
2. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") בתנאי הצמדה שלהלן:
3. "המדד היסודי" לעניין ערבות זו יהיה מדד חודש _____ שהתפרסם בתאריך _____ בשיעור _____ נקודות.
4. "המדד החדש" לעניין ערבות זו יהיה מדד החודש האחרון שפורסם קודם לקבלת דרישתכם ע"פ ערבות זו.
5. הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלקמן:
6. אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, ישולם לכם סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות ללא כל הפרשי הצמדה. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר משבעה (7) ימים מתאריך קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המצוינת להלן, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הערב. התשלום ישולם לחשבון עליו יורה לנו ב"כ הבעלים.
7. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ (כולל) ועל פי דרישתכם בכתב ידחה מועד פקיעת הערבות מעת לעת, עד למועד מסירת היחידה החדשה, ולאחר מועד זה תהיה בטלה ומבוטלת.
8. כל דרישה מכס על-פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל, לפי הפרטים דלהלן: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ – מחלקת ערבויות, ז'בוטינסקי 23 (קומה 19), רמת גן.
9. דרישה בכתב כאמור לעיל אין פירושה דרישה שתגיע אלינו באמצעות פקסימיליה, טלקס או מברק ודרישה כאמור לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
10. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.
11. כל דרישה על פי כתב ערבות זה תעשה אך ורק באמצעות עו"ד הבעלים.

בכבוד רב,

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

נספח 30.1.5 – ערבות שנמוך (ככל שרלוונטי יצורף בהמשך)

לכבוד

1. ארכימדס אשראי (2021) בע"מ, מספר חברה : 516496544 ("ארכימדס")
 2. מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מספר חברה 520042540 ("חברת הביטוח")
- גא"נ,

אישור בן/בת זוג

יש לסמן ✓

אני הח"מ מאשר כי אין לי בן/בת זוג (לרבות ידועה/בציבור).
אני הח"מ מאשר כי יש לי בן/בת זוג (לרבות ידועה/בציבור), להלן מצורפת הסכמתו/ה
למכירת הממכר (כהגדרות בהסכם) ליזם על פי הוראות ההסכם.

אני הח"מ, מצהירה ומתחייבת בזאת כלפיכם, באופן בלתי חוזר, כדלקמן :

אני בן/בת זוג של מר/גב' _____, ת"ז: _____ (להלן: "הממשכן"), אשר שעבד או התחייב לשעבד לטובתכם במשכנתא מוגבלת בסכום של 1,615,000,000 ₪ (מיליארד שש מאות חמישים מיליון שקלים חדשים) את כל זכויותיו (לרבות זכויות בעלות/חכירה) בנכס הידוע כתת חלקה __ חלקה 15 בגוש 30642 בירושלים, (להלן: "הדירה") וזאת להבטחת חיובי רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, מספר חברה 515910214 ("רוטשטיין") ו- טרא נווה יעקב 28-32, שותפות מוגבלת מספר 540287646 ("טרא") כלפיכם (להלן: "השעבוד").

הריני לאשר את הסכמתי לשעבוד, ומוסכם עלי שהשעבוד יגבר על כל זכות, ככל שקיימת לי ביחס לדירה (לרבות מכח חזקת השיתוף ו/או כל דין), וכי לא אהיה "דייר מוגן" בדירה על פי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1972 ו/או על פי סעיפים 38 (ג) ו- 39 (ב) לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז – 1967 ו/או לפי הוראת כל דין אחרת וכן אני מוותרת/על זכות לדיוור חלוף המוקנית לפי סעיף 86 א' לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), תש"ס - 1980, וידוע לי כי תהיו רשאים לפעול למכירת הדירה עפ"י החלטת ההוצאה לפועל ו/או בית המשפט ויהיה עלי לפנות את הדירה מכל חפץ ואדם ומבלי שאהיה זכאי לסידור חלופי למגורים וללא קורת גג חלופית ומבלי שתהא לי הזכות לטעון טענה כלשהיא נגד פינוי הדירה והריסתה.

ולראיה באתי על החתום היום : _____ :

שם ושם משפחה : _____

מספר תעודת זהות : _____

תאריך : _____

חתימה : _____

אישור עו"ד

הריני לאשר את חתימת הנ"ל לאחר שהסברתי לה/לו את תוכן המסמך ומשמעותיו.

תאריך : _____

חתימה וחותמת עו"ד : _____



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם המשכונות



תוספת ראשונה טופס 1
(תקנה 5(א))

אל: רשם המשכונות

הודעת משכון

1. תקופת הרישום: א. ציין את מס' השנים 99 _____ ב. תאריך סיום תקופת המשכון (אלא אם יבוטל לפני כן) _____

*הערה: עד 20 חייבים או נושים בסה"כ לכל הודעת משכון

* הערה: אם החייב, לרבות הממשכן לטובת אחר, הוא חברה לפי חוק החברות, התשנ"ט – 1999 יש לרשום את המשכון אצל רשם החברות ואם החייב הוא אגודה שיתופית, לפי פקודת האגודות השיתופיות, יש לרשום את המשכון אצל רשם האגודות השיתופיות.

| מספר | 2. הנושה | מס זיהוי | לבנק בלבד | | שם משפחה/תאגיד | שם פרטי | רחוב | מספר | יישוב | חתימה | מבוקש עיון אחרי רישום המשכון |
|------|---|-----------|-----------|---------|------------------------------|---------|-----------|------|---------|-------|------------------------------|
| | | | סניף | קוד בנק | | | | | | | |
| 1. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input checked="" type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ- _____ | 520042540 | | | מנורה מבטחים ביטוח בע"מ | | זבוטינסקי | 23 | רמת גן | | <input type="checkbox"/> |
| 2. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input checked="" type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ- _____ | 516496544 | | | ארכימדס אשראי (2021) בע"מ | | הברזל | 30 | תל אביב | | <input type="checkbox"/> |
| 3. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ- _____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 4. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ- _____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 5. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ- _____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 6. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ- _____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 7. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ- _____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 8. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ- _____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 9. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ- _____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |

| מספר | מס' זיהוי | לבנק בלבד | שם משפחה/תאגיד | שם פרטי | רחוב | מספר | יישוב | חתימה | מבוקש עיון אחרי רישום המשכון |
|------|-----------|-----------|----------------|---------|------|------|-------|-------|---|
| | | | | | | | | | |
| מספר | מס' זיהוי | לבנק בלבד | שם משפחה/תאגיד | שם פרטי | רחוב | מספר | יישוב | חתימה | מבוקש עיון אחרי רישום המשכון |
| | | סניף | | | | | | | |
| 10. | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ |
| 11. | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ |
| 12. | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ |
| 13. | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ |
| 14. | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ |
| 15. | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ |
| 16. | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ |
| 17. | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ |
| 18. | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ |
| 19. | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ |

| מספר | 3. החייב | מס זיהוי | לבנק בלבד | | שם משפחה/תאגיד | שם פרטי | רחוב | מספר | יישוב | חתימה | מבוקש עיון אחרי רישום המשכון |
|------|--|-----------|-----------|---------|---|---------|------------|------|----------|-------|------------------------------|
| | | | סניף | קוד בנק | | | | | | | |
| 1. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input checked="" type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | 515910214 | | | רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ | | תוצרת הארץ | 3 | פתח תקוה | | <input type="checkbox"/> |
| 2. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input checked="" type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | 540287646 | | | טרא נווה יעקב - 28 32, שותפות מוגבלת | | ירמיהו | 80 | ירושלים | | <input type="checkbox"/> |
| 3. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 4. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 5. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 6. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 7. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 8. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 9. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 10. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 11. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 12. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| מספר | 3. החייב | מס זיהוי | לבנק בלבד | | שם משפחה/תאגיד | שם פרטי | רחוב | מספר | יישוב | חתימה | מבוקש עיון אחרי רישום המשכון |
| 13. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 14. | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ _____ מ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |

| מספר | 3. החייב | מס זיהוי | לבנק בלבד | | שם משפחה/תאגיד | שם פרטי | רחוב | מספר | יישוב | חתימה | מבוקש עיון אחרי רישום המשכון |
|------|--|----------|-----------|---------|----------------|---------|------|------|-------|-------|------------------------------|
| | | | סניף | קוד בנק | | | | | | | |
| .15 | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| .16 | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| .17 | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| .18 | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| .19 | <input type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ- _____ <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |

| מספר | 4. ממשכן לחיובו של אחר | מס זיהוי | לבנק בלבד | | שם משפחה/תאגיד | שם פרטי | רחוב | מספר | יישוב | חתימה | מבוקש עיון אחרי רישום המשכון |
|------|--|----------|-----------|------|----------------|---------|------|-------|---------|-------|------------------------------|
| | | | קוד בנק | סניף | | | | | | | |
| 1. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | 28-32 | ירושלים | | <input type="checkbox"/> |
| 2. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 3. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 4. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 5. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 6. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 7. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 8. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 9. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 10. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 11. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 12. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 13. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| מספר | 4. ממשכן לחיובו של אחר | | | | | | | | | | מבוקש עיון אחרי רישום המשכון |
| 14. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |

| מספר | 4. ממשכן לחיובו של אחר | מס זיהוי | לבנק בלבד | | שם משפחה/תאגיד | שם פרטי | רחוב | מספר | יישוב | חתימה | מבוקש עיון אחרי רישום המשכון |
|------|--|----------|-----------|---------|----------------|---------|------|------|-------|-------|------------------------------|
| | | | סניף | קוד בנק | | | | | | | |
| 15. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> |
| 16. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | |
| 17. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | |
| 18. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | |
| 19. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | |
| 20. | <input checked="" type="checkbox"/> תושב ישראל <input type="checkbox"/> תאגיד ישראלי <input type="checkbox"/> תאגיד עפ"י חוק <input type="checkbox"/> אזרח חוץ <input type="checkbox"/> תאגיד חוץ מ_____ | | | | | | | | | | |

5. נכס מקרקעין – לרבות זכויות במקרקעין

גוש 30642 חלקה 15 תת חלקה _____ מגרש _____ רחוב – נווה יעקב
מס' בית 28-32 מס' דירה _____ יישוב ירושלים תאור: _____

6. נכס שהוא כלי תחבורה

סמן ב-X את אחת מהחלופות הבאות: רכב כלי טייס ציוד הנדסי
סימן רישוי _____ מספר שילדה _____ שנת ייצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

7. נכס אחר: תאור הנכס

כבטוחה לתשלומם המלא והמדויק של מלוא הסכומים המובטחים, ולמילוי כל תנאי כתב זה על-ידי הלווה ו/או הממשכנים (לפי העניין), הממשכנים משעבדים וממשכנים בזה לטובת בעלת המשכון במשכון מדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של 1,615,000,000 ₪, את כל הנכסים המפורטים להלן (יחד ובנפרד: "הרכוש המשועבד"):

כל זכויותיהם בדירות, מכל מין וסוג שהוא, לרבות זכויות קיימות ועתידיות, ובכלל זה מלוא זכויות הבעלות, החכירה, החזקה והשימוש שיש או שתהיינה לממשכנים בדירות, זכויות ברכוש המשותף בבניין הקיים הנובעות מהדירות, ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

כל המחובר והבנוי כעת ו/או שיחובר ויבנה בעתיד על הדירות והשטחים הצמודים להן, לרבות: מתקנים ומתקני חניה, מכוונות, צינורות, כבלים, חוטים ואינסטלציות כלשהן.

כל זכויות הבניה במקרקעין.

כל הפירות, ההכנסות וכל זכות להכנסות מכל מין וסוג שהוא מהדירות, ובכלל זה זכויות הממשכנים לדמי שכירות, כל הזכויות לפיצוי או לשיפוי שתהיינה לממשכנים כלפי צד שלישי, בשל אבדן הדירות ו/או בגין נזקים שנגרמו להם, לרבות זכויות הממשכנים על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, כפי שיהיה בתוקף, מפעם לפעם, ולפי כל דין אחר, תגמולי ביטוח, זכויות לפטור מכל מס, לרבות מס שבח, להקלות ולהנחות ממיסים, וכל זכות אחרת או נוספת הנובעת מן הדירות או הקשורות אליהן.

(להלן ביחד : "הנכסים הממושכנים").

8. אם קיימת בהסכם קביעה לגבי משכון נוסף נא לסמן ב- X

9. לרישום הערה לפי תקנה 5 (ד), נא לסמן ב- X