

## הסכם הלוואה

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_, שנת \_\_\_\_\_

בין:

ת.ז.  
שכתובתו  
("הלווה")

מצד אחד;

ל בין:

המלווים אשר פרטיהם מפורטים  
בנספח א' להסכם לזה  
("המלווים")

המיוצגים כולם על-ידי

מספר זיהוי  
שכתובתו  
("נאמן הבטוחה")

מצד שני;

**הואיל** HOMEI היא פלטפורמה חברתית במודל עמית-לעמית (Peer-to-Peer) לקבלת ומתן הלוואות המובטחות בבטוחות כמפורט בהסכם להלן, הפועלת באתר האינטרנט שכתובתו – <http://www.home-invest.co.il> ומתופעלת על-ידי חברת הומי משכנתאות חברתיות בע"מ, ח.פ. 515739498 (להלן – "הפלטפורמה", "האתר" ו-"החברה", בהתאמה);

**והואיל** והלווה הצטרף לפלטפורמה, באמצעות האתר, על-מנת שהפלטפורמה תאתר עבורו משתמשים הרשומים בפלטפורמה בתור מלווים ומעוניינים להעמיד לטובת לווים כמוהו הלוואה שתובטח בבטוחות;

**והואיל** והמלווים הצטרפו לפלטפורמה, באמצעות האתר, על-מנת שהפלטפורמה תאתר עבורם משתמשים הרשומים בפלטפורמה הרשומים בפלטפורמה בתור לווים ומעוניינים לקבל ממלווים כמוהם הלוואה שתובטח בבטוחות;

**והואיל** והפלטפורמה הפגישה בין פניותיהם כאמור של הלווה והמלווים ("הצדדים") וכעת הצדדים מעוניינים להסדיר את תנאי ההלוואה שיעמידו המלווים לטובת הלווה, והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם זה להלן;

### **לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

#### **1. מבוא, פרשנות ונספחים**

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נעשו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות ההסכם.

#### **הגדרות**

- 1.3. בהסכם זה למונחים המפורטים להלן תהא נתונה הפרשנות המופיעה לצידם:
  - "הבטוחות" - כל הבטוחות המפורטות בסעיף 7 להסכם זה להלן, וכן כל בטוחה נוספת או אחרת להבטחת התחייבויות הלווה כלפי המלווים אשר תועמד, אם תועמד, לדרישת החברה או נאמן הבטוחה, בהתאם להוראות הסכם זה או מכוחו או בהתאם להוראות כל דין;
  - "ההלוואה" - ההלוואה שתועמד על ידי המלווים לטובת הלווה על פי הסכם זה;

- **"המועד הקובע"**  
המועד בו תועבר בפועל קרן ההלוואה, בניכוי העמלות, אל חשבון הבנק של הלווה;
- **"המקרקעין"**  
המקרקעין אשר פרטיהם מפורטים בנסח רישום המקרקעין המצורף **כנספח ה'** להסכם זה, לרבות כל הבנוי, הנטוע והמחובר אליהם וכן על אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד ולרבות כל זכויות הלווה בקשר אליהם כמפורט בהסכם זה להלן, אשר עליהם תיווצר המשכנתא להבטחת ההלוואה;
- **"חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, תשנ"ג-1993, כפי שיתעדכן מעת לעת (לרבות השינוי הצפוי בשם החוק ל-חוק אשראי הוגן, תשנ"ג-1993);"**
- **"חשבון הבנק של הלווה"**  
חשבון הבנק של הלווה שאת פרטיו מסר במסגרת הליך הרישום לפלטפורמה ואליו תועבר קרן ההלוואה בניכוי העמלות;
- **"חשבון הפלטפורמה"**  
חשבון נאמנות המתופעל על-ידי לטובת המלווים, אשר ממנו יועברו כספי ההלוואה אל הלווה ואליו יבצע הלווה את החזרי ההלוואה;
- **"יום עסקים"**  
יום בו הבנקים המסחריים בישראל פתוחים לעסקים ומבצעים עסקאות במטבע ישראלי;
- **"יתרת ההלוואה"**  
יתרת קרן ההלוואה הבלתי מסולקת למועד הרלבנטי, בצירוף הפרשי הצמדה ובצירוף ריבית ההלוואה כפי שנצברה עד לאותו מועד, לרבות הפרשי ההצמדה בגינם וכל סכום אחר ו/או נוסף המגיע למלווים על פי הסכם זה;
- **"מדד"**  
מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (לרבות אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר), כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו;
- **"מדד הבסיס"**  
המדד שיהיה ידוע במועד הקובע, כפי שמפורט בנספח תנאי ההלוואה;
- **"מדד חדש"**  
המדד האחרון הידוע ביום העסקים בו נפרע בפועל כל תשלום על חשבון ההלוואה (קרן או ריבית) או ביום העסקים שבו מבוצע כל תשלום אחר בהתאם להוראות הסכם זה;
- **"מועד פירעון"**  
כל מועד בו על פי הסכם זה על הלווה נדרש לשלם למלווים סכומים כלשהם על חשבון ההלוואה (קרן או ריבית);
- **"עמלות"**  
כל הסכומים אשר ינוכו מקרן ההלוואה לפני שתועבר לחשבוננו של הלווה, כפי שנקבע בכל ההסכמים אותם כרת הלווה מול החברה כתנאי להצטרפותו בפלטפורמה;
- **"עמלת פירעון מוקדם"**  
העמלה אותה יידרש הלווה לשלם במקרה של פירעון מוקדם של הלוואה, המפורטת בנספח תנאי ההלוואה;
- **"קרן ההלוואה"**  
סכום ההלוואה מושא הסכם הלוואה זה, לפני ניכוי העמלות, המפורט בנספח תנאי ההלוואה;
- **"שיעור העלות הממשית של האשראי"**  
היחס שבין סך העמלות וכל סכום אחר שהלווה נדרש לשלם במסגרת קבלת ההלוואה, לבין סכום ההלוואה שיועבר בפועל לחשבון הבנק של הלווה;
- **"ריבית פיגורים"**  
הריבית אותה יידרש הלווה לשלם במקרים בהם יפגר בביצוע תשלומים מכוח הסכם זה במועד פירעונם, אשר שיעורה הידוע נכון

ליום כריתת חוזה זה יהיה בהתאם לשיעור המקסימלי המותר על-פי חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות ולא יעלה עליו;

**"תקופת הלוואה"**  
- תקופה שתחילתה במועד הקובע וסיומה במועד הפירעון של התשלום האחרון אותו נדרש לבצע הלווה מכוח או בקשר עם הסכם זה.

**"תשלומים על חשבון קרן הלוואה"**  
- כל תשלום על חשבון סכום קרן הלוואה אשר בוצע לאחר חתימת הסכם זה על-ידי החברה, נאמן הבטוחה או כל גורם מטעמם, לרבות בשם או עבור הלווה, כתנאי מקדים או על מנת להעביר את קרן הלוואה לחשבון הבנק של הלווה.

#### רשימת הנספחים

- 1.4 הנספחים המפורטים להלן מצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו:
- נספח א' - רשימת המלווים על-פי מספר הזיהוי שלהם בפלטפורמה.
  - נספח ב' - נספח תנאי הלוואה.
  - נספח ג' - שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים.
  - נספח ג'1 - מסמכי השיעבוד.
  - נספח ד' - העתק אישור הביטוח בקשר עם מקרקעין.
  - נספח ד'1 - העתק אישור הביטוח בקשר עם ביטוח החיים של הלווה.
  - נספח ה' - נסח רישום המקרקעין עדכני למועד חתימת ההסכם.

#### 2. הלוואה והתנאים להעמדתה

- 2.1 **תנאי הלוואה, לרבות סכום קרן הלוואה, תקופת הלוואה, הריבית, שיעור העלות הממשית של האשראי, ריבית הפיגורים, מועד פירעון הלוואה מדי חודש, לוח הסילוקין של הלוואה ומידע נוסף בקשר עמה, מפורטים כולם בנספח תנאי הלוואה המצורף כנספח ב' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.**
- 2.2 למען הסר ספק, מובהר כי שיעור העלות הממשית של האשראי הידוע במועד כריתת הסכם זה לא עולה על שיעור העלות הממשית של האשראי המקסימלית המותרת על-פי חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות.
- 2.3 העברת קרן הלוואה, בניכוי העמלות, מחשבון הפלטפורמה לחשבון הלווה ו/או לחשבונות נוספים שייקבעו בהתאם לתוצאות הליך החיתום של הלווה לצורך ביצוע תשלומים על חשבון קרן הלוואה ("החשבונות הנוספים"), מותנית, בין היתר, בכך שהלווה ימציא לחברה ולנאמן הבטוחה את כל האסמכתאות והאישורים הנדרשים, בהתאם לשיקול דעתם בלעדי, המעידים על השלמת רישום ויצירת (לפי העניין) כל הבטוחות המפורטות בפרק 7 להסכם זה.
- 2.4 בתוך 3 (שלושה) ימי עסקים ממועד השלמת כל התנאים המפורטים בסעיף 2.3 לעיל ובכפוף לנכונות כל מצגי הלווה וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה (ביחד – "**התנאים להעמדת הלוואה**"), קרן הלוואה תועבר, בניכוי העמלות, מחשבון הפלטפורמה לחשבון הלווה ו/או לחשבונות הנוספים. מובהר כי הסכומים המהווים את קרן הלוואה הועברו על-ידי המלווים לחשבון הפלטפורמה טרם חתימת הסכם זה וכתנאי להשתתפות כל אחד מבין המלווים במתן הלוואה.
- 2.5 לשם השלמת כל התנאים להעמדת הלוואה, הלווה מתחייב כי ישתף פעולה בצורה מלאה עם החברה ונאמן הבטוחה וכי ישקיע את מירב המאמצים ויפעל להשלמת כל פעולה נוספת (לרבות מסירה לחברה ולנאמן הבטוחה של כל מסמך נוסף) הדרושה לשם השלמת התנאים להעמדת הלוואה, והכל על-פי שיקול דעתם הבלעדי של החברה או נאמן הבטוחה ולשביעות רצונם.
- 2.6 ככל שלא כל התנאים להעמדת הלוואה (כהגדרתם לעיל) יושלמו בתוך 14 (ארבעה עשר) ימי עסקים מיום חתימת הסכם זה, המלווים לא יהיו חייבים להעמיד ללווה את הלוואה ויהיו רשאים, לפי

שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובאמצעותה, להודיע ללווה בכתב כי החליטו להאריך ב- 30 (שלושים) יום נוספים את התקופה של 14 יום כאמור לעיל.

2.7. במקרה של אי השלמת התנאים להעמדת הלוואה כאמור לעיל, הלווה ישלם למלווים את הסכום המפורט בנספח תנאי ההלוואה.

2.8. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, ולמעט במקרים בהם בוצעו תשלומים על חשבון קרן ההלוואה (כהגדרת מונח זה לעיל), בכל מקרה בו שום סכום על חשבון קרן ההלוואה (בניכוי העמלות) לא הועבר אל חשבון הבנק של הלווה בתוך 30 (שלושים) יום ממועד השלמת כל התנאים להעמדת ההלוואה, הלווה יהיה רשאי לשלוח הודעה לחברה ולנאמן הבטוחה, על-פיה הסכם זה בטל מעיקרו. במקרה כאמור, אף צד לא יהיה חייב בחובה כלשהי כלפי משנהו והלווה לא יהיה חייב בתשלום סכום כלשהו, לרבות לחברה ולנאמן הבטוחה, ולאף צד לא תהא טענה, דרישה או תביעה כנגד משנהו בקרות המקרה כאמור. מובהר

### 3. מצגי והתחייבויות הלווה

3.1. הלווה מתחייב ומצהיר בזה כדלקמן:

(א) התקשרותו בהסכם זה, לרבות יצירת הבטוחות לטובת המלווה על פי הסכם זה, אינה עומדת בסתירה ואינה מהווה הפרה של הסכם מחייב כלשהו או התחייבות אחרת כלשהי שלו כלפי צד שלישי כלשהו, או של איזו מהוראות דין כלשהו החלות בענייננו;

(ב) **כי ברשותו כל האמצעים לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן וכי ברור לו שאי-עמידה בפירעון ההלוואה עלול לגרום חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל, לרבות בדרך של מימוש הבטוחות;**

(ג) כי הוא יחיד הפועל מטעם עצמו בלבד וכי אינו פועל מטעם או בשם תאגיד כלשהו;

(ד) כי נכון למועד חתימת הסכם זה, לא ידוע לו על קרות אלו מהאירועים המהווים עילה לפירעון מיידי של ההלוואה ומפורטים בסעיף 10.1 להלן וכי אין לו סיבה סבירה לחשוב שאירוע כאמור צפוי להתרחש;

(ה) כי ידוע לו שהמלווים המחו לנאמן הבטוחה את כל זכויותיהם על-פי הסכם זה, למעט הזכות לקבל את החזרי ההלוואה (קרן וריבית);

(ו) כי הוא בעל זכויות במקרקעין בהתאם לנסח רישום המקרקעין המצורף כנספת ה' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו;

(ז) כי לא יעביר את זכויותיו במקרקעין, כולו או חלקו, במשך כל תקופת ההלוואה ועד לפירעון מלוא התשלומים המגיעים למלווים על פי הסכם זה, אלא בהסכמת נאמן הבטוחה (בשם המלווים), שלא יהיה חייב לתת הסכמתו כאמור ויהיה רשאי להתנות את מתן הסכמתו בקיום תנאים וביצוע פעולות על-ידי הלווה, על-פי שיקול דעתו הבלעדי של נאמן הבטוחה;

(ח) כי הוא מתחייב והוא אחראי לכך, כי מלוא המיסים והתשלומים המגיעים לכל רשות שהיא לגבי המקרקעין במשך כל תקופת ההלוואה ישולמו במלואם ובאחריותו המלאה והבלעדית;

(ט) כי ברור לו והוא מסכים לכך כי בשום שלב לא יהיה זכאי לקבל מידע כלשהו בדבר זהות המלווים וכי הוא מתחייב לא לבצע שום פעולה לצורך בירור זהותם;

(י) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הלווה מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה, הוא אינו חייב תשלומים כלשהם בגין המקרקעין, לרבות אך לא רק, היטל השבחה או תשלומי מיסים;

(יא) כי לא ישעבד ולא ימשכן בכל אופן ודרך את המקרקעין בזכויות שוות, קודמות או מאוחרות לזכויות המלווים וכי לא ימחה על דרך השיעבוד זכות שיש לו במקרקעין במשך כל תקופת ההלוואה ועד לפירעון מלוא התשלומים המגיעים למלווים על פי הסכם זה, אלא בהסכמת נאמן הבטוחה (בשם המלווים), שלא יהיה חייב לתת את הסכמתו כאמור ויהיה רשאי

להתנות את מתן הסכמתו בקיום תנאים וביצוע פעולות על-ידי הלווה, על-פי שיקול דעתו הבלעדי של נאמן הבטוחה;

(יב) כי במשך כל תקופת ההלוואה ועד לפירעון המלא של כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, המקרקעין יבוטחו בהתאם לכיסויים הביטוחיים המפורטים באישור הביטוח **בנספח ד'** (אישור ביטוח המקרקעין) ו**בנספח ד'1** (אישור ביטוח החיים של הלווה) להסכם זה, שייעשו על ידי הלווה, כך שהמקרקעין יבוטחו כולם בהתאם לכיסויים הביטוחיים המפורטים באישורי הביטוח הנ"ל, כאשר נאמן הבטוחה יהיה המוטב היחיד והבלתי חוזר.

(יג) כי כל המידע שנמסר על-ידו במהלך הליך ההתקשרות עם החברה והרישום לפלטפורמה וכן במסגרת התקשרותו בהסכם זה הוא נכון, מלא ומדויק וכי אין ברשותו מידע נוסף (ובפרט ביחס למקרקעין) אשר מטבע מהותו ותוכנו, נוגע או עשוי לגעת בהסכם זה ועשוי להשפיע על נכונות החברה להתקשר עמו ולאפשר לו להשתמש בפלטפורמה ועל נכונותם של הלווים להתקשר עמו בהסכם זה;

(יד) כי ברור לו שהמלווים התקשרו עמו בהסכם זה בהסתמך על הצהרותיו והתחייבויותיו וכי אלו יהיו נכונות במשך כל תקופת ההלוואה.

3.2. בנוסף, הלווה מצהיר ומאשר בזאת בפני המלווים, החברה ונאמן הבטוחה כי הסכם זה היה זמין לעיונו בכל עת באתר וכי בטרם הסכים לחתום על הסכם זה, עבר על הסכם זה זמן סביר מראש, קרא אותו בשקידה ובקפידה, ובמידת הצורך – הפנה שאלות לחברה או לנאמן הבטוחה, התייעץ עם גורמים חיצוניים ובלתי תלויים, לרבות עורכי דין מטעמו, יועצי הלוואות ויועצי משכנתאות. ולראיה לכך בא הלווה על החתום:

תאריך	חתימת הלווה
	<b>4. תקופת ההלוואה</b>
	4.1. תקופת ההלוואה תהא החל המועד <b>המוקדם מבין</b> –
	(א) המועד בו קרן ההלוואה <b>בניכוי העמלות</b> תועבר מחשבון הפלטפורמה לחשבון הלווה, כאמור בסעיף 2.4 לעיל; או –
	(ב) המועד הראשון בו בוצע תשלום או תשלומים על חשבון קרן ההלוואה (כהגדרת מונח זה לעיל);
	ועד לפירעון מלוא התחייבויות הלווה על-פי הסכם זה (" <b>תקופת ההלוואה</b> ").
	4.2. הלווה יהיה רשאי להחזיר את ההלוואה והסכומים שנצברו בגינה או סכום כלשהו על חשבון ההלוואה בטרם מועד פירעונם על פי הסכם זה, בכפוף להתקיימותם של התנאים המופיעים בסעיף 4.3 להלן.
	4.3. הלווה יהיה זכאי לבצע פירעון מוקדם (" <b>הפירעון המוקדם</b> ") מלא של יתרת קרן ההלוואה, או פירעון מוקדם חלקי של יתרת קרן ההלוואה לפני תום תקופת ההלוואה, בכפוף ובהתאם למילוי כל התנאים שלהלן:
	(א) הפירעון המוקדם יכול להתבצע רק ביום הראשון לכל חודש קלנדרי ואם יום זה הוא לא יום עסקים, אז יידחה מועד הפירעון המוקדם ליום העסקים הראשון שלאחריו;
	(ב) לא יעשה פירעון מוקדם חלקי בסכום הנמוך מ-100,000 ש"ח;
	(ג) הלווה ימסור למלווה הודעה מחייבת בכתב על פירעון מוקדם, לא יאוחר מ-30 (שלושים) יום לפני המועד בו הוא מתעתד לבצע את הפירעון המוקדם. ההודעה תכלול את הסכום על חשבון קרן ההלוואה והריבית בגינה, אותם מבקש הלווה לפרוע בפירעון מוקדם;

(ד) לאחר ביצוע הפירעון המוקדם יתוקן לוח הסילוקין המצורף לנספח תנאי ההלוואה המצורף כנספח ב' להסכם זה ("לוח הסילוקין") בהתאם לסכום ששולם על חשבון קרן ההלוואה בצירוף הריבית בגינה, שנפרעו בפועל על ידי הלווה בפירעון המוקדם;

(ה) **בד בבד עם הפירעון המוקדם, הלווה ישלם עמלת פירעון מוקדם בשיעור המפורט בנספח תנאי ההלוואה המצורף כנספח ב' להסכם זה (ובמקרה של פירעון מוקדם חלקי – את החלק היחסי של עמלה זו) וזאת בעד התקופה של עד תום תקופת ההלוואה או עד תחנת היציאה הקרובה אחרי הפירעון המוקדם, והכל לפי התקופה הקצרה יותר.**

## **5. ריבית, הצמדה, מועדי פירעון ואופן פירעון הלוואה**

5.1 קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי המפורט בנספח תנאי ההלוואה המצורף כנספח ב' להסכם זה ("הריבית") החל ממועד העמדתה בפועל, גם אם הועמדה לשיעורין במסגרת ביצוע תשלומים על חשבון קרן ההלוואה, ותחושב באופן חודשי ממועד העמדת כל סכום בפועל. ביחס לחלקי חודש, תחושב הריבית באופן יחסי, לפי 30 (שלושים) ימים בחודש. מובהר, כי בכל במקרה בו על-פי לוח הסילוקין פירעון קרן ההלוואה והריבית בגינה יהיה בתום תקופת ההלוואה, אזי מידי חודש תיצבר הריבית ותתווסף ליתרת קרן ההלוואה באותו מועד (דהיינו "ריבית דריבית").

5.2 קרן ההלוואה והריבית בגינה יהיו צמודות למדד, באופן שאם עלה המדד החדש ביחס למדד הבסיס, יגדל התשלום בהתאם לשיעור העלייה של המדד החדש ביחס למדד הבסיס. מובהר כי אם במועד הפירעון או חישוב כלשהו של סכום קרן או ריבית יתברר כי המדד החדש נמוך ממדד הבסיס, לא יוקטן תשלום הקרן או הריבית האמור עקב ירידת המדד הנ"ל.

5.3 פירעון מלוא קרן ההלוואה ומלוא הריבית שהצטברה בגינה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל יתבצע בהתאם ללוח הסילוקין, בתום תקופת ההלוואה.

5.4 אם המועד שנקבע לפירעון סכום כלשהו על חשבון ההלוואה אינו יום עסקים, ידחה מועד הפירעון ליום העסקים הראשון שלאחר מועד הפירעון והסכום שאמור היה להיפרע יישא הפרשי ריבית והצמדה כאמור בהסכם זה לעיל, עד לפירעונו בפועל.

5.5 יום הפירעון יהיה יום הערך שבו יזוכה חשבון הפלטפורמה בסכום שישולם כאמור, בפועל.

5.6 התשלומים למלווה יפרעו על ידי הלווה באמצעות הוראה לחיוב כרטיס אשראי (שאת פרטי מסר הלווה במהלך הליך הרישום לפלטפורמה) או הוראה לחיוב חשבון או הוראת קבע או העברה בנקאית של הלווה לחשבון הפלטפורמה, אשר פרטי מופיעים בנספח תנאי ההלוואה המצורף כנספח ב' להסכם זה, עד לא יאוחר מהשעה 11:00 (אחת עשרה) בצהריים בכל מועד פירעון.

5.7 בכל מקרה בו סכום כלשהו לא ישולם במועד הפירעון המוסכם, יישא אותו סכום בנוסף לאמור לעיל, ריבית פיגורים כמפורט בהסכם זה, שתחושב החל ממועד הפירעון הקבוע בלוח הסילוקין ועד למועד הפירעון בפועל. ריבית הפיגורים המשתלמת על פי סעיף זה: (א) תצטבר מיום ליום, תחושב על בסיס מספר הימים שחלפו בפועל עד שהתשלום שלא נפרע במועדו שולם ועל בסיס שנה בת 365 ימים; וכן (ב) תעמוד לפירעון, ותיפרע על ידי הלווה, בתום כל חודש או תקופה אחרת שתקבע על ידי המלווים ובהסכמת החברה.

## **6. הוצאות ועמלות**

6.1 בנוסף לקרן ההלוואה והריבית שעל הלווה לשלם למלווה על-פי הסכם זה, מתחייב הלווה לשאת בכל: (א) העמלות (כהגדרתן בסעיף 1.3 לעיל); (ב) ההוצאות שיחולו בקשר עם ההלוואה ובקשר הבטוחות שניתנו להבטחתה ("ההוצאות").

6.2 העמלות ינוכו מקרן ההלוואה בטרם תועבר מחשבון הפלטפורמה לחשבון הלווה ויועברו לחשבון החברה.

6.3 ההוצאות אשר הוצאו על-ידי הלווים עד למועד העמדת ההלוואה בפועל לטובת הלווה, ינוכו מקרן ההלוואה שתועבר מחשבון הפלטפורמה לחשבון הבנק של הלוואה.

6.4 כל ההוצאות שייגרמו למלווים, ככל שייגרמו, בקשר עם הליכי גבייה ומימוש הבטוחות, לרבות הליכים משפטיים ופעולות בקשר עם הערכת יתרת הלוואה, הערכות שווי, שכר טרחה לעורך דין,

אגרות בתי משפט והוצאה לפועל, מינוי כונס נכסים, מנהלים או נאמנים ושכרם כמקובל, ישולמו על ידי הלווה בתוך 7 ימים ממועד דרישתם על ידי המלווים, בצירוף ריבית פיגורים, שתחושב מהיום ששולמו או נדרשו על ידי המלווים, לפי המאוחר, ועד לפירעון המלא בפועל על ידי הלווה.

6.5 מובהר כי הבטחות ישמשו גם להבטחת פירעון כל הסכומים המפורטים בסעיף 6 זה.

## 7. בטחות

7.1 להבטחת התחייבויותיו על-פי הסכם זה, הלווה יעמיד לטובת המלווים את כל הבטחות המפורטות להלן (נא לסמן את הבטחות הרלוונטיות בלבד) ("הבטחות"):

הלווה ישעבד לטובת נאמן הבטוחה והחברה במשכנתא, את המקרקעין בהתאם לנסח שטר המשכנתא ותנאיו המיוחדים, המצורף כנספת ג' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

חתימת הלווה בר"ת: \_\_\_\_\_

ירושם הערת אזהרה על המקרקעין בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או בגין הימנעות מעשיית עסקה;

חתימת הלווה בר"ת: \_\_\_\_\_

הלווה ימשכן לטובת נאמן הבטוחה והחברה, בשיעבוד קבוע ובהמחאה על דרך השיעבוד, את כל זכויותיו לגבי המקרקעין, לרבות זכויות קיימות ועתידיות וכן זכויות בכל תזרים תשלומים או הכנסה או פירות המגיעים ושיגיעו ללווה, ולרבות דמי שכירות, חכירה, וכל תשלום אחר המתקבל בגין המקרקעין, והכל בהתאם לנוסח מסמכי השיעבוד המצורפים כנספת ג'1 להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו. יובהר, כי בכפוף להוראות הסכם זה, הלווה יהא רשאי לעשות שימוש בכספים אלה במהלך העסקים הרגיל.

חתימת הלווה בר"ת: \_\_\_\_\_

הלווה יבטח את המקרקעין בהתאם לנוסח אישור ביטוח המקרקעין המצורף כנספת ד' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, כאשר המוטבים הם נאמן הבטוחה והחברה. במקרה שהלווה יפר התחייבות זו ולא יבטח את המקרקעין, יהיו המלווים רשאים באמצעות נאמן הבטוחה ו/או החברה, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותם, לבטח את המקרקעין בעצמם ולחייב את הלווה בכל העלויות שנגרמו בקשר עם כך, כחלק מחיובי הלווה על פי הסכם זה ("ביטוח המקרקעין").

חתימת הלווה בר"ת: \_\_\_\_\_

הלווה יבטח את עצמו בביטוח חיים בגובה קרן ההלוואה ובתוספת שיעור העלות הממשית של האשראי, בהתאם לנוסח אישור ביטוח החיים המצורף כנספת ד'1 להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, כאשר המוטבים הם נאמן הבטוחה ("ביטוח החיים").

חתימת הלווה בר"ת: \_\_\_\_\_

7.2 ככלל שהלווה התחייב ביצירת ביטוח המקרקעין ו/או ביטוח החיים, יחולו בענייניו גם סעיפי המשנה כדלקמן:

7.2.1 הלווה מתחייב להודיע למלווה, באמצעות נאמן הבטוחה והחברה, על כל אירוע ביטוחי אשר נזקיו עשויים לעלות לו על סכום של 20,000 ש"ח.

7.2.2 הלווה מתחייב כי ככל שהוא יהיה זכאי לתגמולי ביטוח כלשהם בקשר עם המקרקעין, כי אז כל סכום כאמור ישמש אך ורק לצורך קימום הנזקים למקרקעין, למעט לגבי סכומים, ככל שישולמו, בקשר עם אובדן דמי שכירות, שישמשו אך ורק לפירעון על חשבון ההלוואה. האמור לעיל יחול בשינויים המחויבים אף לגבי כל סכום שהלווה יהיה זכאי לקבלו ממס רכוש וקרן פיצויים, אשר ישמש אך ורק לקימום המקרקעין; הלווה מתחייב לפעול מול רשויות מס רכוש לקבלת מלוא הסכומים להם יהיה זכאי בנסיבות כאמור לעיל.

7.2.3 ככל שהלווה יבקש להחליף את המבטח במהלך תקופת ההלוואה (בתנאים המתוארים בהסכם זה), הוא יעשה זאת רק לאחר שהביטוח האמור ישועבד במלואו לטובת הלווים (ועל

שם נאמן הבטוחה והחברה) ולאחר שיומצא לנאמן הבטוחה ולחברה אישור המבטח בנוסח כאמור בהסכם זה (לפי העניין).

7.2.4. הלווה מתחייב להודיע לנאמן הבטוחה והחברה בכתב לפחות 30 (שלושים) ימים מראש על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסת הביטוח או על ביטולה או אי הארכתה.

7.3. מבלי לגרוע מהאמור, לצורך הבטחת ביצוע הוראות הסכם זה ורישום הבטוחות (לפי העניין), במעמד חתימת הסכם זה הלווה יחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עורכי הדין שלה נאמן הבטוחה ו/או החברה (כפי שתורה לו החברה), אשר יעשו שימוש בייפוי הכוח אך ורק בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

7.4. כל הבטוחות שניתנו או יינתנו על ידי הלווה להבטחת התחייבויותיו על פי הסכם זה, יהיו בלתי תלויות זו בזו וישמשו, בנפרד, כבטוחה חוזרת או מתמדת עד לסילוק מלא של כל הסכומים בהם חייב או יהיה חייב הלווה על-פי הסכם זה. נאמן הבטוחה והחברה יהיו רשאים לממש את הבטוחות, בשם המלווים, על פי סדר שייקבע על ידם ואין במימוש בטוחה אחת כדי לפגוע או לגרוע מבטוחה אחרת.

7.5. על פי בקשת הלווה, עם פירעונו המלא של כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ימסרו נאמן הבטוחה והחברה ללווה הודעה בכתב המאשרת לו לשחרר את כל הבטוחות שיצר הלווה לטובתו בקשר עם הסכם זה ויחתום על מסמכים שימציא לו הלווה לצורך שחרור הבטוחות כאמור.

## **8. מיסים**

8.1. כל צד יישא בכל המיסים החלים עליו על-פי כל דין מכוח הסכם זה.

8.2. במועד ביצוע כל תשלום מכל מין וסוג שהוא (לרבות תשלומי עמלות והוצאות) על ידי הלווה, לפי העניין, ישלם הלווה כל מע"מ החל, ככל שחל, בגין תשלום כאמור, וזאת בנוסף לסכומים הנקובים או המחושבים בהתאם להסכם זה.

## **9. דוחות**

9.1. הלווה מתחייב להמציא לנאמן הבטוחה ולחברה בתוך 14 (ארבעה עשר) ימי עסקים מיום דרישתו, חוות דעת שמאית לגבי שווי הנכס.

## **10. פירעון מיידי של ההלוואה**

10.1. בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן, המלווים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את יתרת קרן ההלוואה שלא נפרעה עד לאותו מועד, כולה או חלקה, לרבות כל הסכומים שמועד פירעונם טרם הגיע, הריבית עליהם, ריבית פיגורים (אם חלה), הפרשי הצמדה וכל יתר הסכומים שיגיעו להם על פי הסכם זה, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב ללווה לפחות 7 ימים לפני מועד הפירעון המוקדם שיהיה נקוב בהודעה כאמור ("פירעון מיידי"):

(א) הלווה העביר, התחייב להעביר או מבקש להעביר את זכויותיו במקרקעין, כולן או חלקן, שלא באישור נאמן הבטוחה והחברה;

(ב) הלווה שיעבד או המחא את זכויותיו במקרקעין או התחייב או מבקש לעשות כן, כולן או חלקן, שלא באישור נאמן הבטוחה והחברה;

(ג) אירעה הפרה יסודית של תנאי הסכם זה על נספחיו ובכלל זה התברר כי איזה מבין מצגי הלווה בהסכם או אינו נכון או מדויק;

(ד) קיים חשש שהלווה לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי המלווים;

(ה) הלווה פיגר בתשלום של יותר מהחזר אחד של ההלוואה ברציפות ולמשך תקופה מצטברת העולה על 31 (שלושים ואחד) ימים;

(ו) אם הסכם ההלוואה או מי מנספחיו חדל להיות בר תוקף מלא או חדל להוות התחייבות חוקית, תקפה, מחייבת או ניתנת לאכיפה, או מסמך ממסמכי הבטוחות (לרבות הביטוחים בהם מחויב הלווה) אינו מעניק בטוחה תקפה ואכיפה לטובת המלווים בהתאם לאמור במסמכי הבטוחות;



- (ז) הועמד לפירעון מיידי (שלא ביוזמת הלווה) חוב מהותי אחר של הלווה ;
- (ח) ניתן צו פשיטת רגל קבוע וסופי ביחס ללווה על ידי בית המשפט ;
- (ט) ניתן צו כינוס נכסים על ידי בית המשפט כנגד איזה מהנכסים של הלווה או התקבלה החלטה בת תוקף לפשיטת רגל וצו או החלטה כאמור לא בוטלו בתוך 45 יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין ;
- (י) הוטל עיקול על נכס אחר של הלווה והעיקול לא הוסר בתוך 45 יום ממועד הטלתו או בוצעה פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס אחר של הלווה והפעולה לא בוטלה תוך 45 ימים מיום ביצועה ;
- (יא) הלווה הפסיק או הודיע על כוונתו להפסיק את תשלומיו ;
- (יב) אם יתרחש "מקרה ביטוח" כהגדרתו בפוליסת הביטוח, בעקבותיו, צפוי יהיה כי המקרקעין לא ישובו לפעול באופן מלא וסדיר במשך תקופה העולה על 3 (שלושה) חודשים או אם יתרחש "מקרה ביטוח" כהגדרתו בפוליסת ביטוח החיים ;
- (יג) אם המקרקעין יושמד, יישרף, יאבד מערכו או יפגע בפגיעה אחרת כלשהי העלולה לפגוע ביכולת הלווה לעמוד בהתחייבויותיו כלפי המלווים.
- 10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מקום בו ההלוואה כפופה להוראות חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, תוארך תקופת ההודעה בטרם תועמד ההלוואה לפירעון מיידי ל-21 ימי עסקים לפחות.
- 10.3. על אף כל האמור אחרת, במקרים בהם המלווים סבורים כי מתן הודעה ללווה אודות הכוונה לבצע פירעון מיידי תיפגע ביכולת הגבייה שלהם בשל שינוי לרעה בכושר הפירעון של הלווה או בהתקיים תנאים אחרים המחייבים ביצוע מיידי של פעולה לגבי הלווה, לא יחולו תקופות ההודעות, ההתראות או האורכות המפורטות בסעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל.
- 10.4. הלווה מתחייב להודיע לחברה ולנאמן הבטוחה על קרות כל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל, מיד לכשהדבר ייוודע ולכל המאוחר בתוך 48 שעות. הודעה כאמור תשלח בדואר רשום עם אישור מסירה או עם שליח ובנוסף באמצעות דואר אלקטרוני (לחברה – באמצעות פרטי החברה המופיעים באתר, ולנאמן הבטוחה, בכתובת הדואר האלקטרוני – [ ]).
- 10.5. מובהר כי בכל מקרה בו ההלוואה הועמדה לפירעון מיידי, כאמור לעיל, נאמן הבטוחה והחברה יהיו רשאים לנקוט בכל ההליכים, לרבות הליכים משפטיים, הדרושים לפי שיקול דעתו, לצורך מימוש הבטוחות ופירעון התחייבויות הלווה על-פי הסכם זה.
- 10.6. מובהר כי אין בזכות המלווים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי או בהעמדה לפירעון מיידי, כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד העומד למלווים על פי דין או על פי הבטוחות.
- 10.7. בכל מקרה בו ההלוואה תועמד לפירעון מיידי כאמור לעיל, יהיה על הלווה לשלם עמלת פירעון מוקדם, ככל שחלה, וזאת בנוסף ליתר התרופות והסעדים העומדים למלווים על-פי כל דין.
- 11. מימוש הבטוחות**
- 11.1. במקרה בו התקיימו עילות להעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל, יהיו המלווים רשאים לנקוט בכל האמצעים החוקיים שימצאו לנכון כדי לגבות את הסכומים המגיעים להם, לרבות בדרך של מימוש הבטוחות, בשלמותם או בחלקם ולעשות שימוש בפידיין הבטוחות לצורך סילוק התחייבויותיו של הלווה על-פי הסכם זה.
- 11.2. במקרה כאמור יהיו נאמן הבטוחה והחברה רשאים, בכפוף להוראות כל דין, לפעול כבא כוחו של הלווה לצורך מימוש הבטוחות ולהבטחת התחייבויות הלווה או חלקן על-פי הסכם זה, בעצמו או באמצעות אחרים, במחיר ובתנאים סבירים לפי שיקול דעת נאמן הבטוחה והחברה. כמו כן, רשאי נאמן הבטוחה בעצמו או על ידי בית המשפט או לשכת ההוצאה לפועל, ובכפוף להוראות כל דין, לממש כל רכוש משועבד או כל רכוש אחר, בין היתר, על ידי מינוי כונס נכסים או מנהל נאמן אחר מטעם המלווים (לרבות החברה) אשר יהא רשאי, בין היתר :
- (א) לקבל לרשותו כל רכוש משועבד ;

- (ב) לנהל את המקרקעין או להשתתף בניהולם ;
- (ג) למכור או להסכים למכירת המקרקעין, כולם או חלקם, ולהעבירם כפי שימצאו לנכון ;
- (ד) לבקש ולקבל פטור מתשלום מס אגרה, ארנונה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר לגבי המקרקעין ולקבל מידע מרשויות המס הנוגע למקרקעין, במישרין או בעקיפין ;
- (ה) אם הלווה העמיד לטובת המלווים בטוחה שהיא משכנתא מדרגה שנייה, לפעול מול בעל המשכנתא הראשונה לשם סילוקה ואז לממש את זכותם של המלווים וכן לתבוע מהלווה את הסכומים שהוציא לשם סילוק המשכנתא הראשונה כאמור ;
- (ו) לפעול בקשר למקרקעין המשועבדים ברשות מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין, במחלקת המדידות, במשרד המשפטים, באגף מרשם והסדר המקרקעין, במשרד הממונה על המחוז, בפני ועדות לתכנון ובניה, מקומיות ומחוזיות ובכל המשרדים האחרים, בין ממשלתיים, ובין עירוניים, וכיו"ב ;
- (ז) אם מתבצעת בנייה כל שהיא במקרקעין – לתפוס חזקה באתר הבנייה או בכל חלק ממנו, לסלק כל אדם וחפץ מאתר הבנייה ולהשלים את הבנייה בכל דרך שיבחר, לרבות באמצעות קבלן מטעמו, ולהשתמש לשם כך בכל החומרים, הציוד והמתקנים שיימצאו באתר הבנייה ושנרכשו על ידי הלווה מגוף כל שהוא.

- 11.3. אם בעת מימוש איזה מהבטוחות, טרם הגיע זמן פירעון סכומים כלשהם על חשבון יתרת ההלוואה או סכומים אחרים בהם חייב הלווה על-פי הסכם זה, יגבו מהבטוחות כאמור אף את הסכומים העתידיים אשר יהיו משועבדים כבטוחה לקיום כל התחייבות וחבות על-פי הסכם זה.
- 11.4. כל סכום שיתקבל אצל המלווה כאמור בסעיף זה לעיל, ייזקף כנגד חבויות הלווה על פי הסכם זה על פי שיקול דעתם הבלעדי של נאמן הבטוחה והחברה, ואם לא החליטו נאמן הבטוחה והחברה אחרת, ובכפוף לכל דין – ראשית: לסילוק הוצאות סבירות של המלווים ; שנית: לסילוק ריבית והפרשי הצמדה וריבית פיגורים ; שלישית: לסילוק קרן ההלוואה ; ורביעית: לסילוק כל סכום אחר שהלווה חייב בו על-פי הסכם זה. היתרה שתיוותר, ככל שתותר, תועבר ללווה.

## **12. העברת זכויות**

- 12.1. בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי החברה ולנהלים המקובלים בפלטפורמה, ככלל שיקבעו, המלווים יהיה רשאים, בכל עת, להעביר את זכויותיהם על פי הסכם זה לאחר או לאחרים, מבלי שיהיה עליהם לקבל את הסכמת הלווה. כל נעבר כאמור יראו אותו כאילו היה צד להסכם זה מלכתחילה והוא יהיה רשאי אף הוא להעביר את כל זכויותיו לנעבר כאמור אחריו.
- 12.2. הלווה מתחייב לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך סביר שיידרש, ככל שיידרש, לביצוע ההעברה לנעבר כאמור והוא מסכים בזאת לקבל על עצמו ולקיים את כל הוראות הסכם זה כלפי אותו נעבר.
- 12.3. הלווה אינו רשאי להמחות או להעביר את זכויותיו או התחייבויותיו לפי הסכם זה.

## **13. קיזוז**

הלווה מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל זכות לעיכבון, קיזוז או חילוט המוקנית לו על פי כל דין כלפי המלווים.

## **14. כתובות והודעות**

- 14.1. כתובות הצדדים יהיו כמופיע במבוא להסכם זה או כל כתובת אחרת אשר תינתן לגביה לצד שכנגד הודעה מתאימה בכתב.
- 14.2. פרט לאותם מקרים שלגביהם מורה הסכם זה במפורש אחרת, כל הודעה או דרישה מטעם המלווים ללווה או מטעם הלווה למלווים תינתן על ידי מכתב רשום לפי הכתובת המפורטת במבוא להסכם זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח, וכל הודעה או דרישה שכזו תיחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד אליו נשלחה ההודעה כדלקמן: (א) במקרה של שיגורה בדואר רשום – כעבור 3 (שלושה) ימי עסקים מיום מסירתה בדואר, בסניף דואר במדינת ישראל; (ב) במקרה של שיגורה בפקסימיליה – כעבור 1 (יום) עסקים אחד

משיגורה ; (ג) במקרה של שליחתה על-ידי שליח – במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

#### **15. ההתקשרות בהסכם**

- 15.1. הסכם זה נכרת על-ידי הלווה בעצם חתימתו עליו ואילו מצד המלווים הסכם זה נכרת בעצם העברת הכספים על-ידי כל אחד לחשבון הפלטפורמה.
- 15.2. כמו כן, בעצם העברת הכספים לחשבון הפלטפורמה, כל אחד מבין המלווים (להבדיל מנאמן הבטוחה) נותן בזאת את אישורו כי קרא את הסכם זה והסכים לכל תנאיו וכי בעצם העברת הכספים לחשבון הפלטפורמה, הוא מוותר על כל טענה או טרזניה כנגד הלווה, החברה או נאמן הבטוחה בקשר עם הסכם זה.
- 15.3. הלווה מצהיר ומאשר כי ברור לו כי הסכם זה נחתם על-ידי נאמן הבטוחה בשם כל המלווים, אך כריתת הסכם זה על-ידי כל אחד מהמלווים נעשית בדרך של התנהגות כאמור בסעיף 15.2 לעיל ולא על-ידי חתימה על הסכם זה בפועל.

#### **16. שונות**

- 16.1. הסכם ההלוואה זה כפוף להיתר עיסקא "ברית פנחס".
- 16.2. על פי דרישתם הראשונה של נאמן הבטוחה או החברה, מתחייב הלווה לחתום או לגרום לחתימתו של כל מסמך שיהיה דרוש לדעתם מדי פעם לפעם לצורך מתן תוקף לכל הוראה שהיא מהוראות הסכם זה או איזה מנספחיו.
- 16.3. כל שינוי בהסכם זה ידרוש את הסכמת כל הצדדים לו בכתב, וייעשה בכתב בלבד.
- 16.4. ספרי החברה וחשבונותיה יישמשו ראיה לכאורה לכל פרטיהם, ובין השאר, בכל הנוגע לחישוב יתרת קרן הלוואה ההלוואה והריבית.
- 16.5. הסכם זה מבטא את ההסכמה המלאה והממצה בין הצדדים לגבי הנושאים והעניינים הנדונים בו בלבד ואין הוא בא לגרוע מהתחייבות כלשהי של הצדדים אליה הם מחויבים על-פי מסמכי ההצטרפות לפלטפורמה. למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הסכם זה לבין מסמכי הפלטפורמה, הוראות הסכם זה תגברנה.
- 16.6. כל מסמך המשמש כבטוחה להתחייבויות הלווה על פי הסכם זה או קשור בהן לרבות ההוראות, התנאים, ההצהרות וההתחייבויות הכלולים בהם – מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 16.7. הסכמת איזה מהצדדים לסטות מתנאי כלשהו של הסכם זה, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר בעתיד.
- 16.8. לא השתמש איזה מהצדדים בזכות מהזכויות העומדות לו לפי הסכם זה במקרה מסוים או בסדרת מקרים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר, ואין ללמוד מהתנהגות זו כי נעשה ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי הסכם זה.
- 16.9. הסכם זה נעשה על פי האמור בהיתר העיסקה הנמצא במשרדי החברה.

#### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

המלווים, באמצעות נאמן  
הבטוחה

---

הלווה