



נספח 2 - פירוט הרכוש המשועבד

שם הממשכן: מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד מס' זיהוי: 560035404 כתובת: הנביאים 45, ירושלים 9514103
שם הממשכן: שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ מס' זיהוי: 515861599 כתובת: הנביאים 45, ירושלים 9514103
שם הממשכן: שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ מס' זיהוי: 515861656 כתובת: הנביאים 45, ירושלים 9514103
שם הממשכן: ב. קימה השקעות בע"מ מס' זיהוי: 514921246 כתובת: הראשונים 31 מגדל העמק 2303647
(להלן ביחד ולחוד: "הממשכן")

1. הנכסים המשועבדים

- כל זכויות הממשכן על פי ההסכמים שיפורטו להלן והכל בקשר לנכס הידוע כחלק מחלקה 6 בגוש 10842 או כמגרש 59 / 59 בשטח של כ- 3,712 מ"ר לפי תוכנית חפ/1350 א ברח' פל ים בחיפה (להלן: "המקרקעין"):
- הסכם מכר שנחתם בין בזק" החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "הבעלים") לבין ב. קימה השקעות בע"מ ואגדים הנדסה ובניה בע"מ ביום 24.7.2017.
 - תוספת להסכם מכר שנחתמה בין הבעלים לבין ב. קימה השקעות בע"מ ואגדים הנדסה ובניה בע"מ ביום 24.7.2017.
 - הסדר שנחתם לטובת הבעלים על ידי ב. קימה השקעות בע"מ ואגדים הנדסה ובניה בע"מ ביום 17.9.2017.
 - הסכם שנחתם בין מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד, שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ ושנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ ביום 10.7.2018.
 - הסכם עסקה משותפת שנחתם בין מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד לבין שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ לבין שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ ביום 10.7.2018.
 - הסכם מכר שנחתם בין אגדים הנדסה ובניה בע"מ לבין מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד, שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ ושנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ ביום 11.2.2019.
 - תוספת להסכמים (מכר + עסקה משותפת) מיום 10.7.2018 שנחתמה בין מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד, שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ ושנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ לבין ב. קימה השקעות בע"מ ביום 20.2.2019.
 - כתב התחייבות לטובת הבעלים שנחתם על ידי הממשכן ביום 3.6.20.
- (להלן ביחד ולחוד: "ההסכם") וכן את זכותו לקבל כספים מאת הבעלים במקרה של ביטול ההסכם.

2. התחייבויות הממשכן

- הממשכן מתחייב בזאת, בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות אגרת החוב (להלן: "מסמך השעבוד"):
- לרשום לטובת הבנק משכנתה מדרגה ראשונה על המקרקעין מיד עם הסרת כל מניעה לרישום זכויותיו במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, לפי נוסח שטר משכנתה שיימסר לו על ידי הבנק (להלן: "המשכנתה"). בין היתר, המשכנתה תכלול הוראות כאמור בסעיפים 4-5 להלן.
 - מאחר וזכויות הממשכן במקרקעין לפי ההסכם טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, הממשכן ימסור לבנק עם חתימת כתב זה, אישור מאת הבעלים והסכמה שלהם לשעבוד הזכויות במקרקעין והתחייבות הבעלים כי לא יעביר את הזכויות במקרקעין לממשכן או לאחרים בדרך כלשהי אלא אם באותו מעמד תרשם המשכנתה לטובת הבנק, בנוסח ובתנאים לשיעוץ רצונו של הבנק.
 - להודיע לבנק בכתב ומיד, על כל מקרה של ניהול משא ומתן עם הבעלים על שינוי או החלפת ההסכם (להלן: "ההסכם החדש"), לא להסכים לשינוי כל שהוא בתנאי ההסכם ללא הסכמתו של הבנק בכתב ומראש ולמסור לבנק את ההסכם החדש מיד עם חתימתו, ולחתום על כל הסכם שידרש על ידי הבנק לצורך הבטחת זכויותיו בקשר עם המקרקעין, לרבות חתימה על אגרת חוב או שטר משכון נוספים.
 - בוטל.
 - להמציא לבנק, עם חתימת מסמך השעבוד, יפוי כח נוטריוני, בנוסח כנדרש על ידי הבנק שכותרתו "מש33", חתום על ידו כדין לפיו בין היתר מייפה הממשכן את כוחו של הבנק או של באי-כח הבנק, לעשות כל פעולה הנחוצה באופן סביר לשם רישום המקרקעין על שם הממשכן כבעל או חוכר או שוכר או בעל זכות אחרת כלשהיא במקרקעין או לשם רישום המשכנתה לטובת הבנק. הבנק יעשה שימוש ביפוי הכוח האמור בהתאם ובכפוף להוראות מסמך השעבוד ולזכויותיו לפעול על פיו.
 - למסור לבנק מיד עם קבלתו העתק מכל מכתב של הבעלים אשר יש בו דרישה או תביעה לתשלום כספים או לקיום ההתחייבות על פי ההסכם, או התראה כלשהי הנוגעת למקרקעין.
 - לשלם במועדם לפי כל דין ולפי תנאי ההסכם את כל הסכומים המגיעים או אשר יגיעו מהממשכן לבעלים ולשלם תשלום כלשהו הדרוש או שידרש לפי שיקול דעת הבנק לשם חלוקת המקרקעין או איחודם ולשם רישום המקרקעין על שם הממשכן.
 - הממשכן מתחייב לקיים בקשר למקרקעין, וכן ככל שהדבר בשליטתו לגרום לקיומם, של כל דין, הוראה רגולטורית או הוראה של רשות כלשהי, ושל כל היתר ורישיון הקשורים להגנת הסביבה, לבריאות הציבור, לבריאות, ללוחמים מסוכנים ולזיהום הסביבה. הממשכן יספה ויפצה את הבנק בשל כל נזק שייגרם לבנק, וכן כל תביעה או דרישה, בקשר עם סיכונים הנוגעים לתחום הגנת הסביבה ובריאות הציבור בקשר עם המקרקעין, וכן בגין הוצאות סבירות שיוציא הבנק או שידרש לשלם (לרבות שכר טרחת עורך דין ומומחים שיעסיק הבנק) בקשר לכך.
 - הממשכן מוותר בזה על טענת חזקה נוגדת במקרקעין או אחרת והוא לא יתנגד לכל בקשה למתן צו פינוי מהמקרקעין שתוגש נגדו על ידי הבנק.

למניעת ספק הובאו סעיפים 4 ו-5 להלן יחול גם על המשכנתה שתירשם, כפי שהם חלים על משכון הזכויות במוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד

ב. קימה השקעות בע"מ
ת.פ. 514921246

שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
ת.פ. 515861656

שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ
חברת חוץ מספר 560035404
ת.פ. 515861599

- א. הבנק רשאי בכפוף למתן הודעה מוקדמת לממשכן של 15 ימים, למעט במקרים בהם אי ביצוע התשלום באופן מיידי עלול לגרום נזק מהותי לבנק, לשלם על חשבון הממשכן איזה מהתשלומים כאמור בסעיף ה' לעיל, אשר לא שולמו על ידי הממשכן במועד, והממשכן מתחייב לשלם לבנק, כל סכום ששולם כאמור, בצירוף הוצאותיו של הבנק בקשר לכך. במקרה שהממשכן לא יסלק את הסכומים ששולמו על ידי הבנק כאמור לעיל, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי של מסמך השעבוד על ידי הממשכן.
- ב. הבנק יהיה רשאי להתקשר עם כל אדם או תאגיד כלשהו כדי שההסכם יעמוד או יישאר במלוא תוקפו ולשמור או להמשיך את קיומו (במקרה שהפרה או אי קיום תנאים מצד הממשכן או אחרים עלול לגרום לביטולו של ההסכם). הממשכן ממנה בזה את הבנק כבא כוחו לצורך עשיית על פעולה הדרושה באופן סביר בקשר לכך, ובין יתר סמכויותיו יהיה הבנק רשאי לחתום על כל מסמך שהוא לצורך כך, הכל לפי שיקול דעתו של הבנק.

4. ייתור הממשכן על זכויות לפי דין בעניין הגנת הדייר חזיר חלופי

- הממשכן מסכים ומצהיר בזה, במפורש ובאופן בלתי חוזר, כי במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי מסמך השעבוד או שטר המשכנתה או לפי כל דין, הממשכן יהיה אחראי לפינויים המידי של המקרקעין ומסירתם לבנק ו/או למי מטעמו כשהמקרקעין כולם פנויים, מכל אדם וחפץ. הממשכן מסכים לוותר על כל ההגנות לפי דין המוקנות לו, לבני משפחתו ולכל אדם וחפץ אחרים, למקרה שיידרשו לפנות את המקרקעין לרבות על זכויות של דייר מוגן, זכויות שימוש, זכויות חזקה וזכויות לסידור חלוף, הכל ככל שהדין מאפשר לממשכן לוותר עליהן.
- בנוסף, אם הממשכן ו/או מי מבני משפחתו הגרים עמו יהיו זכאים לסידור חלוף לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, הממשכן מסכים כי זכותם זו תהא מוגבלת בהגבלות המרביות שמותר לו להסכים להן לפי הדין, כמפורט למטה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הממשכן מסכים כי ויתורו זה ו/או הסכמתו להגבלת ההגנה לה הוא זכאי על פי חוק, יחולו על ההגנות לפי החוקים שיפורטו להלן ו/או כל חוק אחר ו/או הוראות כל דין שיבוא לתקנם ו/או במקומם, ו/או בנוסף להן, לפי הפירוט הבא:
- א. הממשכן מוותר במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל הגנה שהיא לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התש"ל-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 משכנתה 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.
- ב. הממשכן מצהיר כי ידוע לו שבמקרים שפורטו לעיל הממשכן, בני משפחתו וכל מי שמתגורר עימו במקרקעין לא יהיו זכאים להגנות הנ"ל ולא יוכלו להוסיף להחזיק במקרקעין, והם יהיו חייבים לפנות את המקרקעין באופן מיידי ולמסור אותם לבנק או למי מטעמו כשהמקרקעין פנויים מכל אדם וחפץ.
- ב. הממשכן מוותר 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 הממשכן, אזי בביצועה של משכנתה או במימוש של משכון רשאי רשם ההוצאה לפועל להורות שישארו בידי הממשכן מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של הממשכן ושל בני משפחתו הגרים עמו.
- ב. הממשכן מצהיר כי ידוע לו שבמקרים שפורטו לעיל, הממשכן ובני משפחתו הגרים עימו לא יהיו זכאים להגנות הנ"ל ולא יוכלו להוסיף ולהחזיק במקרקעין והם יפנו מיידי את המקרקעין בשלמותם וימסרו אותם לבנק ו/או למי מטעמו, וזאת מבלי שתוטל על הבנק ו/או מי מטעמו אחריות ו/או חבות כלשהן, לרבות להשאיר בידי הממשכן מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של הממשכן ובני משפחתו הגרים עמו.
- ג. הממשכן מסכים במפורש ובאופן בלתי חוזר, להגביל כל הגנה המוקנית לו לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967, כדלהלן:
- א. לממשכן ידוע והוסבר כי לפי הוראת חוק זו, במקרה של עיקול או ביצוע משכנתה של המקרקעין, או מימוש של משכון על זכויות במקרקעין, אם המקרקעין ישמשו, כולם או מקצתם, דירת מגורים לממשכן, לא יהיה רשם ההוצאה לפועל רשאי להורות על מכירת המקרקעין ועל פינוי הממשכן ובני משפחתו שיגורו עמו מהמקרקעין, אלא לאחר שיוכח, להנחת דעתו, שיהיה לממשכן ולבני משפחתו הגרים עמו מקום מגורים סביר או שתהא לממשכן ולבני משפחתו שיגורו עמו 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.
- ב. הממשכן מסכים כי אם ייקבע רשם ההוצאה לפועל כי הממשכן ו/או מי מבני משפחתו הגרים עמו זכאים לסידור חלוף מכת סעיף חוק זה, אזי היקף הסידור החלוף לא יהיה בהתאם לאמור לעיל, ויהיה מוגבל באופן הבא:
- א. במקרה של מימוש של המשכון על זכויות במקרקעין או ביצוע המשכנתה בגין המקרקעין, אם יחליט רשם ההוצאה לפועל כי יש להעמיד לרשות הממשכן ובני משפחתו שיגורו עמו סידור חלוף, שווי הסידור החלוף יהיה בסכום שיאפשר לממשכן לשכור דירת מגורים באיזור מגוריו התואמת את צרכיו ואת צרכי בני משפחתו שיגורו עמו למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים. ואולם, רשם ההוצאה לפועל יהיה רשאי להעמיד לרשות הממשכן ובני משפחתו הגרים עמו סידור חלוף לתקופה ארוכה מהתקופה האמורה אם יסבור שיהיו קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.
- ב. הממשכן מאשר כי ידוע לו ששר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לעניין זה, ובין היתר לעניין התאמתה של דירת מגורים לצרכי החייב ובני משפחתו הגרים עמו ולעניין הדרך והמועד לביצוע התשלומים עבור הסידור החלוף. הוראות אלה, אם וככל שייקבעו, יחולו גם בקשר לממשכן.
- א. המגבלות על ההגנות המוקנות לממשכן כאמור בסעיף קטן ג לעיל יחולו גם בכל מקרה של מימוש זכויות הבנק על פי שטר המשכון או שטר המשכנתה לרבות במסגרת הליכי פירעון על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התש"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון"), בכל מקרה בו רשם ההוצאה לפועל, או בית המשפט המוסמך, או הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי על פי חוק חדלות פירעון, או כל רשות שיפוטית אחרת יחליטו כי יש להעמיד לרשות הממשכן ובני משפחתו שיגורו עמו סידור חלוף.
- ב. הממשכן מסכים כי לא יהיה זכאי לכל דיור חלוף או סידור חלוף אחר או נוסף מעבר לאמור לעיל והוא, בני משפחתו וכל אחד אחר שמחזיק במקרקעין יפנו מיידי ולא תנאי נוסף את המקרקעין, לרבות כל חפץ המצוי בהם, ויימסרו אותם לידי הבנק ו/או למי מטעמו.

כד. בכלל זה, הממשכן מוותר במפורש ובאופן בלתי חוזר על ההגנה לפי סעיף 86 א' לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש] התש"ס-1980 לפיו אם הממשכן פושט רגל, והמקרקעין הממושכנים נכנסים או מקצתם, בית מגורים לממשכן, לבן זוגו או לבני מוציאון חיפה ת.ד. 560035404 (Haifa Museum Ltd) 560035404 חברת חוץ מספר

מוציאון חיפה בע"מ 515861599

ב. קימה השקעות בע"מ 514921246 פ.ח

515861656 פ.ח

משפחתנו הגרים עמו, רשאי בית המשפט להורות שהמקרקעין לא יימכרו אלא אם הוכח תחילה, להנחת דעתו, שיהיה לממשכן, לבן זוגו ולבני משפחתו הגרים עמו, מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף; ויתור הממשכן על ההגנה לפי סעיף חוק זה, כולל גם את ויתורו על הזכות, לפיה בית המשפט רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.

כללי

5. הבנק יהיה רשאי לפי שיקול דעתו, לעשות בשם הממשכן את כל אשר מוטל על הממשכן על-פי כל דין או הסכם כלשהו או כתב זה והנוגע לנכסים המשועבדים, וזאת כדי להעמיד ההסכם ושיעבוד הנכסים המשועבדים בתוקפם המלא.
6. כתב זה ומסמך השעבוד ישלימו אחד את השני ויפורשו כמוסיפים אלו על אלו. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין תנאי והוראות כתב זה לבין תנאי והוראות מסמך השעבוד, באיזה מהעניינים הנדונים בכתב זה, ולמעט אם נקבע במפורש אחרת, יגברו תנאי כתב זה, כפי שסוכמו בינינו לבין הבנק.
7. למעט אם נאמר אחרת במפורש תהיה למונחים הכלולים בכתב זה המשמעות שניתנה להם במסמך השעבוד.

ולראיה באנו על החתום:

שם הממשכן 1	שם החותם 1 בשם הממשכן 1: נפתלי שטיצר	שם החותם 2 בשם הממשכן 1:
מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד (Haifa Museum Ltd) חברת הנאמן הממשכן 1 560035404	תפקיד החותם 1 בשם הממשכן 1: מנהל	תפקיד החותם 2 בשם הממשכן 1:
שם הממשכן 2	שם החותם 1 בשם הממשכן 2: מנחם רויכר	שם החותם 2 בשם הממשכן 2:
שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ ח.פ. 515861599 חתימת הממשכן 2	תפקיד החותם 1 בשם הממשכן 2: מנהל	תפקיד החותם 2 בשם הממשכן 2:
שם הממשכן 3	שם החותם 1 בשם הממשכן 3: נפתלי שטיצר	שם החותם 2 בשם הממשכן 3:
שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ ח.פ. 515861656 חתימת הממשכן 3	תפקיד החותם 1 בשם הממשכן 3: מנהל	תפקיד החותם 2 בשם הממשכן 3:
שם הממשכן 4	שם החותם 1 בשם הממשכן 4: בן קימה	שם החותם 2 בשם הממשכן 4:
ב. קימה השקעות בע"מ ב. קימה השקעות בע"מ ח.פ. 514921246 חתימת הממשכן 4	תפקיד החותם 1 בשם הממשכן 4: מנהל	תפקיד החותם 2 בשם הממשכן 4:

* טופס זה יצורף לטטר משכון או אגרת חוב, לפי הענין, כחלק בלתי נפרד.
** מחק את המיותר.
*** יש למחוק סעיף זה כאשר ההסכם נחתם בין הממשכן למינהל מקרקעי ישראל