

מספר סידורי של הביטחון
(לשימוש פנימי)

736 8520000

אגרת חוב

שנערכה ונחתמה ביום 8.12.20 ב-

לטובת בנק הפועלים בע"מ

על ידי:

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

(להלן ביחד ולחוד: "הממשכן")

החייב לצורך אגרת החוב הינו (בחר אחד או יותר מהבאים) (להלן: "החייב"):

הממשכן.

אדם אחר (או אחרים) כמפורט להלן (להלן ביחד ולחוד: "הנערב"):

שם: מס' זיהוי: כתובת:

1. הסכומים המובטחים

השעבוד שיוצר הממשכן לטובת הבנק על פי אגרת החוב הינו להבטחת הפירעון המלא והמדויק של (בחר אחד מהבאים):

כלל החיובים - ללא הגבלה בסכום

1.1.1 כל הסכומים המגיעים או שיגיעו לבנק מאת החייב: בקשר עם מתן שירותים בנקאיים להייב, או בקשר לחבובות אחרות של החייב לבנק (לרבות בקשר לחובות בגין ערבויות לצד שלישי) או בכל דרך אחרת; בין שהסכומים כאמור מגיעים או שיגיעו מהחייב לבדו או ביחד עם אחרים, בין אם החייב התחייב בהם ובין אם יתחייב בהם בעתיד, בתור חייב, ערב, מסב או בדרך אחרת כלשהי; העומדים לפירעון לפני מימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בסעיף 2 להלן) 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 ע"ד, דמי שיפוי, דמי ביטוח, ביול, ובצירוף הפרשי הצמדה והפרשי שער מכל סוג המגיעים או שיגיעו מהחייב לבנק בכל אופן ודרך בגין הסכומים האמורים לעיל, וכן -

1.1.2 כל סכום אחר המגיע או שיגיע לבנק על פי אגרת החוב מאת הממשכן.

והכל - ללא הגבלה בסכום ובקשר לחשבון מס' 337711 המתנהל במרכז שירות עסקי חולון (436) של הבנק על שם הממשכן.

1.2 שירותים בנקאיים מסוימים

1.2.1 כל הסכומים המגיעים או שיגיעו לבנק מהחייב: בקשר עם אשראי על פי מסמך שכתרתו מיום על סך ש"ח (שקלים חדשים) שקיבל או שיקבל החייב, בין שהסכומים כאמור מגיעים או שיגיעו מהחייב לבדו או ביחד עם אחרים, בין אם החייב התחייב בהם ובין אם יתחייב בהם בעתיד, בתור חייב, ערב, מסב או בדרך אחרת כלשהי; העומדים לפירעון לפני מימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים 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 ע"ד, דמי שיפוי, דמי ביטוח, ביול, ובצירוף הפרשי הצמדה והפרשי שער מכל סוג המגיעים או שיגיעו מהחייב לבנק בכל אופן ודרך בגין הסכומים האמורים לעיל, וכן -

1.2.2 כל סכום אחר המגיע או שיגיע לבנק על פי אגרת החוב מאת הממשכן;

והכל - ללא הגבלה בסכום.

1.3 כלל החיובים בהגבלת סכום - הכל כמפורט בנוספת "1" לאגרת החוב.

(להלן, כולם או חלקם: "הסכומים המובטחים")

2. השעבוד

להבטחת הפירעון המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, הממשכן משעבד לזכות הבנק בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, וממחה לבנק בהמחאה על דרך השעבוד את:

- 2.1 כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות המפורטים ברשימה המצורפת לאגרת החוב, כנוספת "2", תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם (להלן: "הרכוש המשועבד").
- 2.2 כל זכויות הממשכן כלפי צד שלישי ביחס לרכוש המשועבד, לרבות כל זכויות הממשכן לפיצוי או לשיפוי וכל זכות אחרת שתהיה לו כלפי צד שלישי, לרבות בשל אובדן, נזק או הפקעה של הרכוש המשועבד, לרבות זכויות כאמור הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד וזכויות כאמור על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 או על פי כל דין אחר (להלן: "הזכויות לשיפוי").
- 2.3 כל זכויותיו של הממשכן: (א) לפטור, הקלה, הנחה, קיצוז וזיכוי, אשר יהיה בהם כדי להקטין או להפחית את שיעור המס או את חבות המס של הממשכן, ככל שהממשכן יהא זכאי להם במועד מימוש השעבוד או הרכוש המשועבד, אם ימומש; וכן (ב) לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים, ובכלל זה את זכותו של הממשכן לעשות שימוש או לקיזוז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד; וכן (ג) לברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה או קיצוז או זיכוי כאמור לעיל; והכל - בין שאלו נובעים ממכירת הרכוש המשועבד ובין אם לאו, בין שאלו מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס

ב. קימה השקעות בע"מ
פ. 514921246

שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
פ. 515861656

מוזיאון חיפה ד.ר. לימיטד
773 קנה
(Haifa Museum Ltd)
חברת חוץ מספר 560035404

סמן X במשבצת המתאימה

1. לסייף 2. לרשם המתאים

שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ

פ. 515861599

בנק הפועלים בע"מ

עמוד 1 מתוך 10

ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר (להלן: "ההקלות והזכויות").
(הרכוש המשועבד, הזכויות לשיפוי וההקלות והזכויות, יקראו להלן ביחד ולחוד: "הנכסים המשועבדים").

3. הצהרות הממשכן

- הממשכן מצהיר בזה כי:
- 3.1 הנכסים המשועבדים נמצאים בבעלותו של הממשכן, ובחזקתו הבלעדית של הממשכן או בחזקתו ובשליטתו של הבנק.
 - 3.2 הנכסים המשועבדים חופשיים מכל חוב, שעבוד, משכון, משכנתה, המחאת זכות, עיקול, הפקעה, עיכון, חסימה, תניית שימור בעלות, נאמנות, זכות קדימה, זכות סירוב, זכות הצטרפות, אופציה או כל זכות צד שלישי אחרת.
 - 3.3 הוא רשאי למשכן ולשעבד את הנכסים המשועבדים על פי אגרת החוב.
 - 3.4 אין כל הגבלה או מניעה, על פי דין (לרבות כל צו, הוראה או הנחיה של רשות או גוף מוסמך כלשהו החלים על הממשכן), ועל פי מסמכי ההתאגדות של הממשכן, הסכם כלשהו או אחרת, על התקשרותו באגרת החוב או על ביצועה (ובכלל זה על יצירת השעבוד, מימוש הזכויות והתרופות המוענקות לבנק על פי אגרת החוב או מכוחה או העברת הנכסים המשועבדים), ולא דרושים אישורים, הסכמות, או היתרים מאת גורם כלשהו או נקיטת פעולות אחרות כלשהן על ידי גורם כלשהו לצורך כך.
 - 3.5 כל שעבוד והתחייבות על פי אגרת החוב הינם חוקיים, תקפים ומחייבים באופן מלא וניתנים לאכיפה בהתאם לתנאיהם.
 - 3.6 לא אירע איזה מהמקרים הנזכרים בסעיף 6.1 להלן (בלי להביא בחשבון תקופות ריפוי, המתנה או הודעה מוקדמת, ככל שקיימות) ולא ידוע לו כי צפוי להתקיים איזה מהמקרים כאמור.
 - 3.7 למיטב ידיעתו, בעת חתימת אגרת החוב, לא קיימים מפגעים סביבתיים בנכסים המשועבדים ולא קיימים דרישה, תביעה, או צו כלשהו של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכסים המשועבדים.
 - 3.8 למיטב ידיעתו, לא קיימות חבויות מס שלא שולמו בגין הנכסים המשועבדים.
 - 3.9 העותקים של מסמכי ההתאגדות של הממשכן, אשר נמסרו לבנק, הינם מלאים ומעודכנים, נכון למועד חתימת אגרת החוב.

4. התחייבויות הממשכן

הממשכן מתחייב בזה:

פעולות בנכסים המשועבדים

- 4.1 לא לשעבד לא למשכן ולא להמחות על דרך השעבוד, בכל אופן ודרך, את הנכסים המשועבדים, בזכויות שוות או קודמות לזכויות הבנק (לרבות במקרים שבהם יפדה שעבוד בדרגה קודמת או שווה לשעבוד, והממשכן ירצה ליצור שעבוד אחר במקומו) ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב.
- 4.2 לא לשעבד לא למשכן ולא להמחות על דרך השעבוד, בכל אופן ודרך, את הנכסים המשועבדים בשעבוד כלשהו הנחות לשעבוד (כל שעבוד כאמור, יקרא להלן: "השעבוד הנחות"), ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב ליצירת השעבוד הנחות ובהתאם לתנאי הסכמת הבנק כאמור, ככל שתינתן. הבנק לא יסרב לתת הסכמה כאמור מטעמים בלתי סבירים, אולם יהיה רשאי להתנות את הסכמתו בתנאים סבירים, כפי שיקבע הבנק מעת לעת והכל בכפוף לכל דין. פניית הממשכן לקבלת הסכמת הבנק כאמור תעשה בכתב בלבד.
- 4.3 לא למכור, להעביר, להמחות, להשאל, למסור או להוציא מרשותו את הנכסים המשועבדים (או זכויותיו בקשר אליהם) או להרשות לאחר להשתמש בכל דרך שהיא בנכסים המשועבדים או לתת לאדם אחר יפוי כח או הרשאה אחרת כלשהי, או זכות או טובת הנאה כלשהן ביחס לנכסים המשועבדים; לא למחול או לוותר, באופן מלא או חלקי, על הנכסים המשועבדים או על כל זכות או תביעה העומדת או שתעמוד לממשכן, מעת לעת, במישרין או בעקיפין, ביחס לנכסים המשועבדים, הכל - ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב.
- 4.4 לשלם מועדם לפי כל דין את כל התשלומים וההפרשות לעובדי הממשכן ובגנים וכן את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים לכל הגורמים הממשלתיים (לרבות המוסד לביטוח לאומי וכל רשויות המס), המוניציפליים והאחרים, בקשר לפעילות הממשכן והמוטלים על הממשכן לרבות בקשר לנכסים המשועבדים, המסחר בהם או הכנסות הנובעות מהם, ולמסור לבנק לפי דרישתו הראשונה את כל האישורים, הקבלות והאסמכתאות ביחס לביצוע התשלומים וההפרשות כאמור. 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 לעיל, אשר לא שולמו על ידי הממשכן במועד, והממשכן מתחייב לשלם לבנק, כל סכום ששולם כאמור, בצירוף הוצאותיו של הבנק בקשר לכך.
- 4.5 אם הנכסים המשועבדים כוללים זכויות על פי הסכם כלשהו, הממשכן מתחייב: לקיים בדיוקנות את כל התחייבויותיו על פיו, לא לאפשר יצירת עילה כלשהי לצדדים אחרים לכל הסכם כאמור לדרוש או לתבוע את ביטולו ולא להסכים לשינוי כלשהו בתנאיו ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.
- 4.6 להיות אחראי כלפי הבנק לכל פגם בזכות הקניין של הממשכן בנכסים המשועבדים ולאמיתותם, תקפותם, ונכונותם של כל החתימות, ההסבות והפרטים של שטרות, מסמכים וניירות ערך, ככל שאלו מהווים חלק מהנכסים המשועבדים.
- 4.7 להשתמש ולטפל ברכוש המשועבד, שהינו נכס מוחשי, בזהירות ולהחזיק רכוש משועבד כאמור במצב תקין. לתקן כל קלקול, נזק, פגם, או ליקוי (שאינם זניחים) שיתהווה ברכוש המשועבד כאמור מחמת שימוש או מכל סיבה אחרת. אם הממשכן לא יבצע תיקונים הדרושים ברכוש משועבד כאמור בתוך זמן סביר מיום קרות הנזק או הליקוי בהתחשב בסוג ובאופי הנזק או הליקוי, אזי הבנק יהיה רשאי, בכפוף למתן הודעה לממשכן זמן סביר מראש, לבצע התיקונים לפי שיקול דעתו, על חשבון הממשכן והממשכן מתחייב לשלם לבנק כל סכום ששולם על ידי הבנק לצורך ביצוע האמור.
- 4.8 לתת לבנק או למי מטעמו רשות כניסה לרכוש המשועבד שהנו נכס מקרקעין על מנת לבדוק את מצבו ולאפשר למי מאלה לבקר ולבדוק את מצב יתר הרכוש המשועבד במקום הימצאותו.
- 4.9 להמציא לבנק, לפי דרישתו הראשונה ועל חשבון הממשכן, הערכה מעודכנת של שמאי, שזהותו מקובלת על הבנק, ביחס לשווי הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, לפי שיקול דעת הבנק, לרבות בשאלת אפשרות קיומו של מפגע סביבתי (דרישה כאמור יכול שתופנה לממשכן מעת לעת, ובלבד שחלפו שישה (6) חודשים או יותר מן המועד בו הופנתה לממשכן דרישתו הקודמת של הבנק). לא מילא הממשכן אחר דרישת הבנק, כאמור, רשאי הבנק לבצע הערכת שמאי מטעמו בכפוף למתן הודעה מוקדמת לממשכן של 10 ימים, וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הממשכן וישולמו על ידו. בנוסף, הבנק רשאי לבצע בעצמו, בכל עת ועל חשבון, הערכה מעודכנת כאמור לעיל והממשכן מתחייב לשתף פעולה עם הבנק לצורך כך.
- 4.10 לנקוט את כל הצעדים הדרושים על פי דין על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בקשר עם הרכוש המשועבד ולעמוד בכל עת בדרישות כל דין לצורך כך.

פעולות הממשכן

- 4.11 לנהל ספרי חשבונות נאותים ולהרשות לבנק או לנציג מטעמו לבדוק את ספרי החשבונות כאמור. הממשכן מתחייב לסייע לבנק או לבאי כוחו ולמסור להם לפי דרישתם הראשונה, כל מאזן, דו"ח כספי, פנקס חשבונות, כרטיס או כרטיס, סרט, ספרים, אסמכתאות ומסמכים אחרים, לרבות אישור ר"ח חיצוני, שזהותו תהיה מקובלת על הבנק, בדבר היקף ושווי המלאי והחייבים של הממשכן ושאר הנכסים של הממשכן ובדבר היקף החובות העדכני של הממשכן לגורמים שונים לרבות גורמים אשר זוכים למעמד דין קדימה על פי דין; וכן כל מידע שיירש על ידיהם לרבות הסברים בקשר למצבו הכספי והתפעולי של הממשכן ולעסקיו.
- 4.12 למסור לבנק דוחות כספיים של הממשכן, על חשבונות של הממשכן, בתכיפות ובתדירות כפי שיוורה לו הבנק מעת לעת, ובמקרה שהממשכן הוא החייב - בתכיפות ובתדירות כפי שסוכמו בינו לבין הבנק במסגרת המסמכים הרלוונטיים לסכומים המובטחים. בנוסף, ובמקרה שהממשכן הוא החייב, תנאי מוקדם למתן שירותים בנקאיים לחייב על ידי הבנק, או המשך מתן שירותים בנקאיים כאמור, הנו המצאת דוחות כספיים לבנק, כנדרש על פי הוראות בנק ישראל או על פי הוראות של רשות מוסמכת כלשהי או על פי הוראות כל דין.
- 4.13 כי לא יחול כל שינוי מבנה ביחס לממשכן, לעומת המצב הקיים במועד חתימת אגרת החוב, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב.

הודעות ודיווחים

- 4.14 להודיע לבנק, בהקדם האפשרי, על כל מקרה של הטלת עיקול על הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, ועל כל מקרה של תביעת זכות כלשהי בקשר עם הנכסים המשועבדים, בקטה בהליכי הוצאה לפועל, צווי מניעה, צווי עשה או הליכים דומים אחרים, בקשר לנכסים המשועבדים; וכן להודיע בהקדם האפשרי למנהל האדם אשר תבע את ההוצאה לפועל בהליכים כאמור לעיל, על קיומו של השעבוד

- ולנקוט באופן מיידי על חשבוננו בכל האמצעים לשם הסרת העיקול, תביעת הזכות או ההליכים האמורים לעיל.
- 4.15 להודיע בהקדם האפשרי לבנק בכתב (ובמקרה של אירוע שאינו קשור בו - ככל שהדבר נודע לו ובסמוך לכך):
- 4.15.1 על קרות אירוע מהאירועים הנזכרים בסעיף 6.1 להלן (בלי להביא בחשבון תקופות ריפוי, המתנה או הודעה מוקדמת, ככל שקיימות).
- 4.15.2 על שינוי שמו, כתובתו ומספר הזיהוי שלו;
- 4.15.3 על קבלת החזרים מרשויות המס בגין תשלומי מס אשר שולמו בקשר עם הנכסים המשועבדים.
- 4.15.4 על פיגור בתשלומים לאיזה מהגורמים המפורטים בסעיף 4.4 לעיל, לרבות: עובדי הממשכן, רשויות המס, רשויות מוניציפליות וביטוח לאומי, וכן, על מגעים להסדרים בקשר עם חובות כאמור ועל חתימת הסדרים כאמור.
- 4.16 הממשכן והנערב מתחייבים להודיע לבנק בכתב על כל השגה או התנגדות שיהיו למי מהם, אם יהיו להם, בקשר לכל חשבון, תמצית חשבון, אישור או הודעה כלשהם שמי מהם יקבל מהבנק בקשר עם אגרת החוב בערוץ תקשורת כלשהו, לרבות קבלת מידע באמצעות הדואר, מכשיר אוטומטי או מסוף של מחשב.

5. ביטוח

- 5.1 הממשכן מתחייב:
- 5.1.1 כי הרכוש המשועבד יהיה מבוטח בכל עת בערכו המלא נגד הסיכונים המקובלים ונגד כל סיכון אחר, שהבנק יציין מעת לעת, בחברת ביטוח ובאמצעות פוליסת ביטוח אשר תהיה בנוסח, בתנאים ולתקופה לשיעור רצונו המלא של הבנק (להלן בהתאמה: "**חברת הביטוח**" ו- "**הפוליסה**");
- 5.1.2 להעביר לבנק את הזכויות הנובעות מהפוליסה, וזאת בגבול הסכומים המובטחים;
- 5.1.3 לשלם את דמי הביטוח בקשר עם הפוליסה במלואם ובמועד;
- 5.1.4 למסור לבנק את הפוליסה ואת הקבלות בקשר עם תשלום דמי הביטוח בגינה.
- 5.1.5 להורות לחברת הביטוח:
- 5.1.5.1 לכלול בפוליסה קביעה של הבנק כמוטב בלתי חוזר יחיד על פי הפוליסה וזאת בלי שהבנק יהיה חייב בתשלום דמי ביטוח או בתשלום אחר כלשהו; וכן -
- 5.1.5.2 לכלול בפוליסה הוראה בלתי חוזרת לפיה תשלום תגמולי הביטוח עבור הרכוש המשועבד בכל עת שחברת הביטוח תהיה חייבת בתשלום תגמולים אלה בהתאם לפוליסה, או לפי כל דין, יבוצע ישירות לידי הבנק; וכן -
- 5.1.5.3 להמציא לבנק עותק מהפוליסה לאחר שנכללו בה ההוראות כאמור בסעיף 5.1.5 זה לעיל.
- 5.1.6 להמציא לבנק אישור מחברת הביטוח, בנוסח לשיעור רצון הבנק, על דבר הביטוח ותנאיו, אשר יכלול התחייבות של חברת הביטוח לפעול כאמור בסעיף 5.1.5 לעיל, לא לקזז מתגמולי הביטוח שישולמו לבנק בגין הרכוש המשועבד, סכום כלשהו, פרט ליתרת דמי הביטוח שטרם שולמה בגין ביטוח הרכוש המשועבד עבור שנת הביטוח השיטפת בלבד, ואם הפוליסה חלה גם על רכוש אחר, בנוסף על הרכוש המשועבד, יכלול האישור גם את הסכמת חברת הביטוח לייחס את תשלומי דמי הביטוח המתקבלים בקשר לפוליסה תחילה על חשבון דמי הביטוח המגיעים בגין ביטוח הרכוש המשועבד. כן תתחייב חברת הביטוח להודיע לבנק, בכל מקרה של ביטול הפוליסה או פקיעתה, לפחות 30 (שלושים) יום לפני הביטול או הפקיעה כאמור - וזאת על אף ולמרות כל הוראה אחרת בחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981, כשהודעה כאמור של חברת הביטוח, תהווה, על פי תנאי הפוליסה, תנאי מוקדם לביטולה או לפקיעתה.
- 5.1.7 לא לבטל או לשנות איזה מתנאי הפוליסה, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב.
- 5.1.8 כי הרכוש המשועבד אינו ולא יהיה מבוטח, במישרין או בעקיפין, בביטוח כפל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הממשכן לבטח את הרכוש המשועבד בשכבת ביטוח נוספת מעבר לשכבת הביטוח שנעשתה כאמור לעיל, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הבנק על פי הפוליסה. הממשכן מתחייב להעביר לבנק מראש כל פוליסת ביטוח נוספת כאמור.
- 5.2 בלי לפגוע בזכויות הבנק על פי אגרת החוב, בכל אחד מהמקרים המנויים להלן יהיה הבנק רשאי, לפי שיקול דעתו, לבטח את הרכוש המשועבד בשם הממשכן או בשם הבנק ולחייב את הממשכן בהוצאות ובדמי הביטוח. הממשכן מתחייב לשלם לבנק כל סכום ששילם הבנק או שנדרש הבנק לשלמו בקשר לביטוח, בצירוף הוצאותיו של הבנק בקשר לכך. ואלו המקרים:
- 5.2.1 אם הרכוש המשועבד לא יבוטח על ידי הממשכן כאמור בסעיף 5 זה;
- 5.2.2 אם הממשכן לא ימציא לבנק תוך 10 ימים מיום חתימת אגרת החוב את הפוליסה;
- 5.2.3 אם 30 יום לפני תום תוקף הפוליסה, לא ימציא הממשכן לבנק פוליסה מתאימה בתנאים ולתקופה לשיעור רצונו המלא של הבנק;
- 5.2.4 אם הבנק ידרוש לערוך תיקונים כלשהם בפוליסה, ואיזה מן התיקונים האמורים, לא יבוצע תוך 30 ימים ממועד הדרישה, לשיעור רצונו של הבנק.
- 5.3 הבנק יהיה רשאי להעביר עותק של הפוליסה שהומצאה לו לכל יועץ מקצועי מטעם הבנק, לפי שיקול דעתו של הבנק, לצורך בחינת הפוליסה וההוראות הכלולות בה.
- 5.4 הבנק לא יהיה אחראי לכל מקרה שבו חברת הביטוח לא תשלם תשלומים כלשהם על פי הפוליסה, מכל סיבה שהיא, למעט במקרה בו אי התשלום כאמור יהיה כתוצאה מרשלנות הבנק.
- 5.5 בקרות אירוע ביטוח בהתאם לפוליסה, הממשכן מתחייב לפעול למימוש הזכויות מכוח הפוליסה ובכלל זה לחתום על כל מסמך שיידרש לעניין זה. בנוסף, בקרות אירוע ביטוח בהתאם לפוליסה ובכפוף לכך שקמה לבנק זכות להעמיד את הסכומים המובטחים לפירעון מיידי כאמור בסעיף 6 להלן, יהיה הבנק רשאי להגיש תביעות בקשר לביטוח הרכוש המשועבד, לנהל בשם הממשכן משא ומתן, להתפשר, לוותר ולקבל כספים מחברות ביטוח בקשר לתביעות כאמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו של הממשכן בכל הקשור לביטוח הרכוש המשועבד ולהגשת תביעות בקשר לביטוח לרכוש המשועבד.
- 5.6 הבנק רשאי לזקוף את הסכומים המתקבלים מחברת הביטוח לסילוק הסכומים המובטחים.

6. פירעון מיידי

- 6.1 בלי לפגוע באיזו מזכויותיו האחרות של הבנק, הבנק רשאי, בהתקיים איזה מהמקרים המנויים בסעיף 6.1 זה להלן, בין אם ארעו בישראל ובין אם מחוץ לישראל, להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים המובטחים, כולם או חלקם, ולדרוש מהחייב לשלם לבנק. בטרם ינקוט הבנק בפעולות כאמור, ייתן הבנק הודעה מראש לממשכן ולנערב, אם וככל שנדרש על פי דין, ובכלל זה הודעה מראש של 21 ימי עסקים, כנדרש על פי סעיף 1.5 א.1. לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981 (במקרים בהם מחויב הבנק לתת הודעה כאמור), או תקופה מחויבת אחרת כפי שתהיה מעת לעת לפי הוראות דין זו, וזאת בכפוף ובהתאם להסתייגויות ולהבהרות הקבועות בהוראת הדין האמורה:
- 6.1.1 אם הממשכן או הנערב יפרו או לא יקיימו תנאי כלשהו מתנאי אגרת החוב או איזה מהתחייבויותיהם האחרות כלפי הבנק על פי כל מסמך אחר שנחתם או שייחתם כלפי הבנק על ידי מי מהם;
- 6.1.2 אם יתברר כי הצהרה כלשהי מהצהרות הממשכן באגרת החוב או כל הצהרה אחרת שניתנה או שניתנת לבנק על ידי הממשכן או הנערב במסמך אחר שנחתם או שייחתם כלפי הבנק על ידי מי מהם, אינה נכונה או אינה מדויקת או אינה מלאה;
- 6.1.3 אם יהיה בכונת הממשכן או הנערב לבצע שינוי מבנה ביחס למי מהם או אם הממשכן או הנערב יקבלו החלטה ביחס לשינוי מבנה שלהם או אם יבוצע שינוי מבנה של הממשכן או של הנערב;
- 6.1.4 אם הממשכן או הנערב יקבלו החלטת פירוק מרצון; אם תוגש לגבי הממשכן או הנערב בקשה לפתיחה בהליכי חדלות פירעון מסוג כלשהו לרבות בקשה לפירוק או בקשת פשיטת רגל או בקשה לצו לפתיחת הליכים או אם יינתן לגבי הממשכן או הנערב צו פירוק או צו פשיטת רגל או צו לפתיחת הליכים או אם תוגש לגבי הממשכן או הנערב בקשה להקפאת הליכים או יינתן צו להקפאת הליכים לגבי מי מהם; אם ימונה לממשכן או לנערב מפרק, מנהל מיוחד, כונס נכסים בהליכי פשיטת רגל, נאמן, או בעל תפקיד אחר בקשר עם איזה מהמקרים המנויים בסעיף זה לעיל, במינוי זמני או קבוע;
- 6.1.5 אם הממשכן או הנערב יחזיק בכוונתו לנהל מגעים או יחזיק בכוונתו לנהל מגעים עם מי מהם או עם מי מהם (בין היתר) לחוב של העניין) לבין נושיו או חבריו או בעלי מניותיו או בינו לבין מי מהם או בינו לבין מי מהם (בין היתר) לחוב של בנק הפועלים בע"מ.

- הממשכן או הנערב (לפי העניין) כלפי מי מהנושים, החברים או בעלי המניות כאמור; אם הוגשה לבית המשפט בקשה להסדר כאמור לעיל ביחס לממשכן או הנערב או אם יאושר הסדר על ידי הנושים או החברים או בעלי המניות כאמור או על ידי בית המשפט; או אם הוגשה לבית המשפט בקשה למינוי מומחה לבחינת הסדר ביחס לממשכן או הנערב או אם מונה מומחה כאמור או בעל תפקיד אחר בקשר עם איזה מהמקרים המנויים בסעיף זה לעיל, במינוי זמני או קבוע;
- 6.1.6 אם תוגש בקשה לכינוס נכסים על כלל נכסי הממשכן או הנערב, או על נכס או נכסים שבבעלותם, שהינם מהותיים בטיבם או היקפם, או אם יינתן צו לכינוס נכסים כאמור או אם ימונה בעל תפקיד לצורך מימוש נכסים כאמור, במינוי זמני או קבוע (לרבות כונס נכסים או נאמן);
- 6.1.7 אם תוגש בקשת עיקול או יוטל עיקול או וניקט פעולת הוצאה לפועל דומה או יינקט הליך גביה אחר כלשהו על כלל נכסיו של הממשכן או הנערב או על נכס או נכסים שבבעלות מי מהם, שהינם מהותיים בטיבם או בהיקפם;
- 6.1.8 אם תוגש בקשה לכינוס או לעיקול על הנכסים המשועבדים או על נכסים כלשהם המופקדים בבנק או על בטוחה כלשהי שניתנה או שניתנת לבנק להבטחת חביותיו של החייב, כולן או חלקן, או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה כנגד נכסים כאמור, או אם יינתן צו לכינוס נכסים או צו עיקול כאמור או אם ימונה כונס נכסים קבוע או זמני על נכסים כאמור;
- 6.1.9 אם הממשכן או הנערב הינו חברה ציבורית (כהגדרתה בחוק הציבורי), שותפות מוגבלת ציבורית (כהגדרתה בפקודת השותפויות, התשל"ה - 1975) או תאגיד אחר שהזכויות ההוןיות בו (דהיינו, הזכויות הדומות במהותן לאגד הזכויות המהוות מניה בחברה) רשומות למסחר בבורסה או מוחזקות על ידי הציבור (בישראל או בחו"ל) - יוראה לבנק, כי חל שינוי בשליטה בממשכן או בנערב לעומת המצב במועד התימת אגרת החוב; או - אם הממשכן או הנערב הוא תאגיד אחר, ויוראה לבנק, לפי שיקול דעתו, כי חל שינוי בבעלות על הממשכן או הנערב או בשליטה על הממשכן או הנערב לעומת המצב במועד חתימת אגרת החוב (ובמקרה של שותפות שאיננה שותפות מוגבלת ציבורית כאמור - חל שינוי כאמור בשותף הכללי או בשותפים המוגבלים);
- 6.1.10 אם מי מבין הממשכן או הנערב הודיע, כי אין או לא יהיה ביכולתו לפרוע את חובותיו, כולם או חלקם, כסדרם או אם מי מהם הפסיק לפרוע את חובותיו, כולם או חלקם, או לנהל את עסקיו;
- 6.1.11 אם תופסק העבודה או חלק ניכר ממנה אצל הממשכן או הנערב למשך 30 ימים או יותר; או אם על פי שיקול דעת הבנק יחול איזה מהבאים, ככל שהוא מהווה שינוי מהותי ברוב עסקי הממשכן או הנערב: (א) שינוי מהותי בתחום הפעילות של הממשכן או הנערב; (ב) שינוי בתמהיל הפעילות של הממשכן או הנערב, כך שיעקר הפעילות הפך להיות מסוכן יותר; (ג) שינוי מהותי בתחום גיאוגרפי של פעילות הממשכן או הנערב (כדוגמת כניסה לפעילות מהותית בחו"ל שלא הייתה קיימת במועד ההתקשרות עם הבנק או כניסה לפעילות במדינות עם סיכון גבוה);
- 6.1.12 אם אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר יש או עלולה להיות לו (או להם), השפעה שלילית מהותית. לעניין זה, המונח "השפעה שלילית מהותית" משמעו: כל גורם או נסיבה שיש להם, או שקרוב לוודאי שתהא להם, השפעה שלילית מהותית על הממשכן או הנערב, לרבות על פעילותו העסקית, מצבו הפיננסי, הביצועים העסקיים שלו, נכסיו, רכושו, על יכולתו לבצע ולקיים איזו מהתחייבויותיו על פי אגרת החוב או התחייבויות אחרות שמי מהם התחייב בהן כלפי הבנק בקשר לסכומים המובטחים או בקשר לבטוחות שניתנו להבטחתם, או על תוקפם של מסמכים אלו, או איזה מהם, היכולת לאוכפם או לאכנף זכות מזכויות הבנק בהתאם להם;
- 6.1.13 אם הממשכן או הנערב יפגר בתשלום סכום כלשהו מהסכומים המובטחים או בתשלום סכום אחר כלשהו שמי מהם חייב לבנק, בפיגור שמניינו עולה על 7 ימים;
- 6.1.14 אם איזה מהנכסים המשועבדים שהינו נכס מוחשי (כולו או חלקו) יושמד, ישרף, יאבד או יפגע בפגיעה מהותית אחרת כלשהי;
- 6.1.15 במקרה שאירע לנערב (אם הוא יחיד) אחד או יותר מהאירועים הבאים: מוות; פסילת דין; מעשה פשיטת רגל; ניתן נגדו צו פתיחה בהליכים לפי חוק חדלות פירעון; מעצר; מאסר; עזיבת הארץ;
- 6.1.16 אם מי מבצעי הזכויות בשעבוד הנחות, ככל שיהיה (להלן: "הנושה הנוסף") יפר איזה מהתחייבויותיו כלפי הבנק בקשר עם השעבוד הנחות או מימושו או אם הנושה הנוסף יודיע או יצהיר כי כוונתו לממש את השעבוד הנחות או אם הנושה הנוסף יפנה אל הבנק בבקשה לקבלת הסכמת הבנק למימוש השעבוד הנחות, או אם הנושה הנוסף ינקוט בצעדים כלשהם לצורך מימוש השעבוד הנחות, מבלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב, ובכלל זאת הגשת בקשה לבית המשפט או ללשכת הוצאה לפועל למימוש השעבוד הנחות או למינוי בעל תפקיד (זמני או קבוע) בקשר לשעבוד הנחות או אם ניתן צו למימוש השעבוד הנחות או למינוי בעל תפקיד (זמני או קבוע) בקשר לשעבוד הנחות על ידי בית המשפט או על ידי לשכת הוצאה לפועל.
- 6.1.17 אם לפי שיקול דעתו של הבנק ולפי הערכתו חל שינוי לרעה בבטוחות שניתנו או שיינתנו להבטחת פירעון הסכומים המובטחים כולן או חלקן, לרבות בשוויון, בתוקפן, בחוקיותן, ביכולת לאוכפן או בזכויות שהן מקנות לעומת המצב ביום יצירתן;
- 6.1.18 אם ידרשו הממשכן או הנערב לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהממשכן או הנערב חייבים או יהיו חייבים בהם לנושים אחרים, וזאת בפירעון מיידי או בפירעון אחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות או התחייבויות;
- 6.1.19 אם יבוטל רישיון או זיכיון שהינו מהותי לפעילותו של הממשכן או הנערב;
- 6.1.20 אם הממשכן או הנערב יפר התחייבות שלו להמציא לבנק דוחות כספיים, ספרי חשבונות, הערכות שווי לרבות הערכות שמאי, אישור ר"ח חיצוני, אסמכתאות או מסמכים אחרים בקשר למצב עסקיו, נכסיו וחובותיו, או אם הממשכן או הנערב יפר דין, דרישה, הנחיה או הוראה אחרת כלשהי של רשות מוסמכת המחייבת אותו להמציא או לפרסם דוחות או מסמכים שונים;
- 6.1.21 אם ארע אירוע אי חוקיות והבנק הודיע לחייב על כך בכתב ודרש את פירעון מלוא הסכומים המובטחים במועד שנקבע על ידי הבנק בהודעה מאת הבנק, והחייב לא פרע לבנק את מלוא הסכומים שפירעון נדרש עד למועד כאמור;
- 6.1.22 אם יעמוד להימחק או ימחק שמו של הממשכן או הנערב מפנקס כלשהו המתנהל על פי דין או אם תרשם במרשם שמתנהל אצל רשם החברות לגבי מי מהם התראה על כוונה לרשום מי מהם כחברה מפרה (כמפורט בסעיף 362 א (א) לחוק החברות) או אם מי מהם ירשמו במרשם כאמור כחברה מפרה;
- 6.1.23 בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים באיזה מסעיפי המשנה של סעיף 6.1 זה לעיל, בשינויים שהעניין מחייב, לערב כלשהו לחביות החייב כלפי הבנק או, אם הנערב הוא שותפות, לשותף בו שאינו שותף מוגבל;
- 6.1.24 אם אירע אחד או יותר מהמקרים המנויים באיזה מהמסמכים האחרים עליהם חתם או יחתם הממשכן או הנערב (או ערב אחר כלשהו עבור מי מהם) כלפי הבנק, ושבקורות רשמיים הבנק להעמיד חבות כלשהי של מי מהם לפירעון מיידי.
- 6.2 החייב מתחייב לשלם לבנק, על פי דרישת הבנק, את כל הסכומים שפירעונם נדרש על ידי הבנק כאמור בסעיף 6.1 לעיל, בצירוף כל הסכומים המגיעים לבנק על פי איזה מהמסמכים האחרים שנחתמו או שיתמו לטובת הבנק על ידי הממשכן או הנערב או עבור מי מהם בגין ובקשר עם הסכומים המובטחים (ובכלל זה, עמלות בגין פירעונם המוקדם טרם המועד המקורי שנקבע לפירעונם).
- 6.3 בנוסף לאמור לעיל, אם קמה לבנק זכות להעמיד את הסכומים המובטחים לפירעון מיידי כאמור בסעיף 6.1 לעיל, הבנק רשאי להוציא מרשות הממשכן את הרכוש המשועבד ולהחזיקו אצלו או למסרו לשומר מטעמו על חשבון הממשכן.
- 6.4 די שיתקיים אחד המקרים המפורטים באיזה מסעיפי המשנה של סעיף 6.1 לעיל לצורך מימוש זכויותיו השונות של הבנק לפי סעיף 6 זה או סעיף 7 להלן, והבנק ירשאי לממש כל אחת מזכויותיו כאמור בנפרד וללא תלות באחרת.

7. מימוש השעבוד

- 7.1 אם קמה לבנק זכות להעמיד את הסכומים המובטחים לפירעון מיידי כאמור בסעיף 6 לעיל, הבנק רשאי לאחוז בכל האמצעים שימצא לנכון לשם גביית הסכומים המובטחים ובכלל זה לממש את השעבוד, כולו או חלקו, ולממש את הנכסים המשועבדים, וזאת בכל דרך המותרת על פי דין, ולהשתמש בתמורות המימוש לצורך סילוק הסכומים המובטחים או כל חלק מהם והכל ללא צורך בקבלת הסכמת הנושה הנוסף, ככל שיהיה.
- 7.2 במקרה של מימוש השעבוד או מימוש הנכסים המשועבדים כאמור, ובכפוף לכל דין, הבנק רשאי למכור את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, במכירה פומבית או אחרת, בעצמו או על ידי אחרים, במזומנים או בתשלומים או בכל דרך אחרת, במחיר ובתנאים לפי שיקול דעתו של הבנק. מימוש כאמור ייעשה, לניכוי מהוצאות, על ידי הבנק בעצמו או על ידי בית המשפט או על ידי לשכת הוצאה לפועל, בין היתר,

על ידי מינויו של בעל תפקיד (על פי בקשת הבנק). לצורך ביצוע האמור, הבנק או בעל התפקיד כאמור, לפי העניין, יהיה רשאי:

- 7.2.1 לקבל לרשותו את כל הנכסים המשועבדים או חלקם;
 - 7.2.2 לנהל את הנכסים המשועבדים;
 - 7.2.3 למכור או להסכים למכירת הנכסים המשועבדים כולם או חלקם, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר או לבצע כל פעולה אחרת ביחס לנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, הכל לפי תנאים שימצא לנכון;
 - 7.2.4 לפעול ולעשות את כל הנדרש על מנת לבקש ולקבל פטורי מס, הקלות והנחות לגבי הנכסים המשועבדים או לגבי נכסים אחרים שהיו מגיעים לממשכן אילו הוא ביצע בהם עסקה, לרבות עסקת מכר.
 - 7.2.5 לקבל מידע מרשויות המס בקשר עם הנכסים המשועבדים, דוחות מס אשר הוגשו על ידי הממשכן, שומות, צווים, הפסדים צבורים, הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים או קביעות אשר הוצאו לממשכן על ידי שלטונות מס הכנסה, אגף המכס והמע"מ או כל גוף ממשלתי אחר; והכל בין אם הללו קשורים עם הנכסים המשועבדים באופן ישיר ובין באופן עקיף.
 - 7.2.6 לחתום על כל הצהרה או מסמך בקשר לאמור בסעיף 7 זה;
 - 7.2.7 לפעול בקשר לנכסים המשועבדים בכל משרד ממשלתי, עירוני, ציבורי, או אחר ולחתום בקשר לנכסים המשועבדים על מסמכים מכל סוג שהוא.
- 7.3 הודעה של שלושה ימים מראש בדבר כוונת הבנק לממש את השעבוד ביחס לנכסים המשועבדים שהנם ניירות 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. אם מימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 7 זה יעשה על ידי הבנק באמצעות מכירתם בבורסה, הבנק רשאי לבצע את המכירה כאמור וזאת בכל מחיר שניתן יהיה לקבל בגינם בבורסה באותה עת.
- 7.4 אם בעת מימוש כאמור בסעיף 7 זה טרם הגיע זמן פירעונם של סכומים מובטחים כלשהם, או שסכומים אלה יגיעו לבנק בתנאי בלבד (להלן בסעיף זה: "סכומי הפירעון העתידיים"), ימשיך הבנק בהליכי המימוש והוא יהיה רשאי להותיר בידיו מפדיון המכירה ומכל מה שיקבל לפי סעיף 7 זה לעיל סכום המספיק לכיסוי סכומי הפירעון העתידיים, והסכום שייגבה ואשר טרם נזקף לסילוק הסכומים המובטחים, ימשיך להיות משועבד לבנק (כחילופי משכון) כבטוחה לסילוק כל סכומי הפירעון העתידיים, ויישאר בידי הבנק עד לסילוקם במלואם.
- 7.5 אם קמה לבנק זכות להעמיד את הסכומים המובטחים לפירעון מיידי כאמור בסעיף 6 לעיל, כל אחד מבין הממשכן או הנערב מתחייב לפעול בשיתוף פעולה לצורך מימוש זכויות הבנק מכוח אגרת החוב ובכלל זה לפעול, בהתאם לדרישת הבנק, על מנת לקבל פטור מתשלום כל מס או כל תשלום אחר על פי כל דין, וכן לעשות שימוש בזכותו לקיזוז הפסדים, בזכותו לעשות שימוש בהפסדים או לקזז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים וכן לחתום על כל הצהרה או מסמך בקשר לכל אלו. בנוסף, ובלי לגרוע מהתחייבויות הממשכן או הנערב כאמור לעיל, במקרה של מימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים, הבנק או באי כוחו, יחד ולחוד, יהיו רשאים לפעול ולעשות בשמו ובמקומו של הממשכן פעולות כלשהן כאמור לעיל ולהשתמש בזכויות כלשהן כאמור, וכן לפעול בשמו של הממשכן מול רשויות המס ומול כל צד שלישי רלוונטי ולחתום בשמו ובמקומו של הממשכן על כל הצהרה או מסמך בקשר לכך. לצורך כך ממנה הממשכן את הבנק כבא כוחו.
- 7.6 אין באמור באגרת החוב או ביצירת השעבוד כדי לגרוע מהתחייבותו של החייב כלפי הבנק לפרוע את הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וזאת על פי איזה מהמסמכים האחרים שעל פיהם הועמדו איזה מהסכומים המובטחים, ובכלל זה בכל מקרה בו הסכומים שהבנק דרש מהחייב לשלם, כאמור בסעיף 6.1 לעיל או הסכומים שיתקבלו בידי הבנק באופן סופי ובלתי חוזר, במקרה של מימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים, ככל שיהיה, יהיו נמוכים מסכומם הכולל של הסכומים המובטחים, כפי שיהיה בכל מועד רלוונטי.
- 7.7 בכל מקרה שבו הבנק יממש רק חלק מהשעבוד או חלק מהנכסים המשועבדים, יישאר השעבוד בתוקף מלא לגבי יתר החלקים שטרם מומשו.

8. ריבית פיגורים

- 8.1 הסכומים המובטחים אליהם מתייחסים סעיפים 1.1.1 ו-1.2.1 לפי העניין לעיל, יישאו ריבית פיגורים בשיעור שהוסכם או יוסכם בכתב בין הבנק לבין החייב.
- 8.2 הסכומים המובטחים אליהם מתייחסים סעיפים 1.1.2 ו-1.2.2 לפי העניין לעיל, יישאו ריבית פיגורים בשיעור הריבית בשיעור המירבי.

9. זכויות הבנק

- בנוסף לאמור באגרת החוב, לבנק זכויות עיכוב, עיכובן, קיזוז ושעבוד, על כל כספים, שטרות, ניירות ערך, ניירות סחירים, עבריים ואחרים, פיקדונות, בטוחות, זהב, מטבעות, מט"ח, דוקומנטים, זכויות ונכסים אחרים הנוגעים או שיעמדו בכל אופן ודרך לזכות או עבור הממשכן בבנק, לרבות אלה שנמסרו לבנק לגביה, למשמרת, בתור בטוחה (ובכלל זה על פי אגרת החוב) או באופן אחר והכל כמפורט בכל המסמכים שנחתמו או שייחתמו לפירעון הבנק על ידי הממשכן. הבנק רשאי להשתמש בזכויות כלשהן שלו כאמור לעיל, וזאת לצורך פירעון הסכומים המובטחים או הבטחת פירעונם. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הבנק על פי כל דין.

10. מהות השעבוד ותוקפו

- 10.1 השעבוד הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד שהבנק יאשר בכתב את ביטולה של אגרת החוב.
- 10.2 ניתנו או ינתנו לבנק בטוחות אחרות לפירעון הסכומים המובטחים יהיו כל הבטוחות בלתי תלויות זו בזו.
- 10.3 אגרת החוב, השעבוד, תוקפו, הזכויות, הסמכויות והתרופות המוקנות לפי אגרת החוב לבנק וכל התחייבויות הממשכן והנערב כלפי הבנק על פיה:
 - 10.3.1 לא יהיו תלויים בתוקפן או בחוקיותן של בטוחות אחרות כלשהן שהבנק זכאי להן או יהיה זכאי להן, בקשר לפירעון הסכומים המובטחים, לא יושפעו ולא יפגעו על ידיהן וכן לא יושפעו ולא יפגעו במקרה של פגם כלשהו ביצירה או ברישום של בטוחות אחרות כאמור; וכן -
 - 10.3.2 לא יהיו תלויים בתוקפם או בחוקיותם של מסמכים אחרים כלשהם; וכן -
 - 10.3.3 לא יושפעו בשום צורה שהיא, לא יגרע מתוקפם, הם לא יצומצמו ולא ישונו, ולא יראו כאילו נעשה לגביהם ויתור כלשהו, לרבות מכוח אילו מהפעולות, המחודלים, הנסיבות, העניינים או הדברים האחרים המפורטים להלן:
 - 10.3.3.1 אי כשירות או חוסר סמכות של הנערב או של ערב אחר כלשהו לסכומים המובטחים;
 - 10.3.3.2 שינוי בעלות, בשליטה, בפעילות, בשותפים בשותפות או במעמד של הממשכן, הנערב או של ערב אחר כלשהו לסכומים המובטחים (ובכלל זה בשל מיזוג או שינוי מבנה אחר);
 - 10.3.3.3 העדר אפשרות אכיפה, אי חוקיות, או חוסר תוקף, של התחייבות מהתחייבויות הנערב, הממשכן, ערב כלשהו לסכומים המובטחים או צד כלשהו להסכמים הנכללים בנכסים המשועבדים, על פי כל מסמך רלוונטי;
 - 10.3.3.4 אי ביצוע על ידי הממשכן של התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי כל מסמך רלוונטי לנכסים המשועבדים;
 - 10.3.3.5 הליכי חדלות פירעון, הסדר חובות, הבראה, פשיטת רגל, פירוק או פטירה (לפי העניין) של הממשכן או הנערב או של ערב אחר כלשהו לסכומים המובטחים, פשרה או הסדר על ידי בית המשפט או פשרה או הסדר אחר של הממשכן או הנערב (ובמקרים אלה הבנק יהיה רשאי לתבוע כנושה את הסכומים המובטחים, כולם או חלקם, או להסכים לתשלום כלשהו בפשרה ולקבלו, בלי להביא בחשבון כל תשלום ששולם או ישולם לבנק על פי אגרת החוב);
 - 10.3.3.6 פשרה או מתן ארכה או הקלה לממשכן, שינויים בהתחייבות מהתחייבויות הממשכן בקשר לסכומים המובטחים או כל מסמך אחר שיחתם על ידי הממשכן;
 - 10.3.3.7 ויתור שיוענק על ידי הבנק לכל צד לטובת הממשכן או להבטחת פירעון סכום מהסכומים המובטחים או לכל צד שלישי שזכויות כלפיו נכללות בנכסים המשועבדים;
 - 10.3.3.8 דחיית הגשת דרישות נגד הממשכן או הנערב על פי אגרת החוב או שיהיו בהגשתן, בלי שהדבר יחשב תקדים, ויתור, תחייבות, פקיעת זכויות או רשלנות מצד הבנק.

11. שעבוד שנוצר להבטחת חביונות הנערב

בלי לגרוע מיתר הוראות אגרת החוב, מובהר כי אם וככל שחלק מהסכומים המובטחים הינם בגין או בקשר לחביונות של הנערב כלפי הבנק (להלן בסעיפים 11 ו-12: "הסכומים הנערבים"), יחולו ביהם לסכומים הנערבים גם הוראות סעיף 11 זה להלן:

דרישה מהנערב

11.1 הבנק לא יידרש, לפני מימוש זכויותיו על פי אגרת החוב או על פי כל דין, ובכלל זה זכותו למימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים, לדרוש מהנערב (או מאדם אחר), תחילה, את תשלום הסכומים הנערבים או לנקוט צעדים כלשהם נגד הנערב (או נגד אדם אחר) או לממש (או לפעול למימוש) בטוחה אחרת כלשהי שניתנה להבטחת הסכומים הנערבים. הממשכן מוותר על כל זכות, ככל שקיימת לו על פי דין (שניתן להתנות עליה), לדרוש מהבנק לנקוט באילו מהפעולות האמורות לעיל כתנאי למימוש זכויות הבנק.

תוקף השעבוד

11.2 תוקפו של השעבוד לא יפגע ולא ישונה, סכומו לא יופחת, כל התחייבויות הממשכן ישארו ללא שינוי, והסכומים הנערבים ייחשבו כלפיו, לצורך אגרת החוב, ככשרים, בלתי פגומים, בעלי תוקף מלא ובלתי ניתנים לערעור או לטענה, והכל אף אם יבוצעו אילו מהפעולות הבאות או יתקיימו אילו מהנסיבות הבאות (ואף אם נגרם לממשכן נזק כלשהו בשל כך), ובלבד שהבנק פעל בתום לב ושלא מתוך מטרה לפגוע בממשכן או שאותן פעולות התרחשו בנסיבות שאינן בשליטת הבנק:

11.2.1 הפסקה, שינוי, הקטנה, הגדלה או חידוש של הסכומים הנערבים, או של אשראי או שירות בנקאי אחר כלשהו לנערב, או התקשרות אחרת אתו;

11.2.2 מתן ארכה של זמן או הקלות שונות לנערב או לערב אחר כלשהו לסכומים המובטחים;

11.2.3 החלפה, חידוש, תיקון, ביטול, שחרור, ויתור, הפקעה, מימוש או הימנעות מלממש בטוחות שהבנק קיבל או יקבל להבטחת פירעון הסכומים המובטחים מהממשכן או מהנערב או מערב אחר כלשהו לסכומים המובטחים;

11.2.4 קבלה או הימנעות מקבלת בטוחה כלשהי מהממשכן או מהנערב או מערב אחר כלשהו עבור מי מהם להבטחת פירעון איזה מהסכומים הנערבים, או רישום או הימנעות מרישום כדין של בטוחה כאמור;

11.2.5 פשרה, ויתור או עשיית הסדר כלשהו עם הנערב או עם ערב אחר לסכומים המובטחים;

11.2.6 גרימת אי מילוי או שינוי כל חיוב המוטל על הנערב בקשר למתן השירותים הבנקאיים, או אי מילוי או שינוי חיוב כלשהו שהממשכן או ערב אחר כלשהו לסכומים הנערבים ערב עבורו;

11.2.7 במקרה בו חיוב של ערב אחר לסכומים הנערבים כלפי הבנק פגום או חסר כל תוקף מכל סיבה שהיא, ולרבות אם לא היתה לו כשרות או סמכות להתקשר לשם קבלת השירותים הבנקאיים או להתחייב לפרוע את הסכומים הנערבים או שיימצא כי איזה מהתחייבויותיו של הנערב כלפי הבנק בטלה מעיקרא או שתועלינה נגד הבנק טענות ביחס לחבותו של הנערב, ובכלל זה טענות בגין פגמים כאמור לעיל, ולמעט במקרה בו הבנק ידע או היה עליו לדעת באמצעים הסבירים העומדים לרשותו על הפגם בעוד שהממשכן לא ידע על הפגם;

11.2.8 גם במקרה בו זכותו של הבנק לתבוע מהנערב את תשלום הסכומים הנערבים התיישנה או תתיישן או אם הנערב יכפור בחבותו לבנק או אם יהיו לו נגד הבנק טענות כלשהן.

11.3 למניעת ספק, הבנק רשאי מעת לעת, לבצע איזה מהפעולות המפורטות בסעיף 11.2 לעיל וזאת ללא צורך במתן הודעה מוקדמת. לא יהיה בביצוע איזה מהפעולות או בהתרחשות איזה מהמקרים האמורים בסעיפים 10.3 ו-11.2 לעיל כדי להקנות לממשכן כל זכות ברירה או זכות לביטול ערבותו לסכומים הנערבים על פי אגרת החוב או זכות אחרת מהזכויות הנזכרות בחוק הערבות או כל הוראת דין שתבוא במקום חוק הערבות והממשכן מוותר על כל זכות כאמור.

זכויות תחלוף ובטוחות

11.4 הממשכן מצהיר כי לא יקבל מהנערב בטוחה כלשהי בקשר לערבות על פי אגרת החוב, ומתחייב כי לא יקבל בטוחה כאמור ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

11.5 הממשכן לא יהיה זכאי, מכוח מימוש השעבוד או הנכסים המשועבדים, תשלום שנעשה, בטוחה שמומשה או כספים שנתקבלו, עבור, או על חשבון, חיובו של כל אדם:

11.5.1 לזכות תחלוף (סוברוגציה) או לקבלת טובת הנאה אחרת כלשהי, בגין זכות, בטוחה או סכומים שנתקבלו או שיתקבלו, על ידי הבנק על פי מסמך כלשהו מהמסמכים שנתחמו או שייחתמו בין הבנק לחייב, או לזכות השתתפות או שיפוי.

11.5.2 לקבל, לתבוע או להיות בעל טובת הנאה כלשהי, בכל תשלום, חלוקה, בטוחה, מאדם כלשהו או על חשבון אדם כלשהו, או להשתמש בזכות קיזוז כלשהי נגד אדם כלשהו, או להחזיק בטובת הנאה אחרת כלשהי, לגבי תשלום, חלוקה או בטוחה כאמור.

11.5.3 הממשכן מוותר בזאת על כל זכות כאמור, מתחייב שלא לפעול להשגתה, וכן יחזיק בנאמנות עבור הבנק וישלם או יעביר מיד לבנק, כל תשלום, חלוקה, טובת הנאה או בטוחה, שנתקבלו על ידו בניגוד להוראות לעיל (ולצורך כך מהווה אגרת החוב הסכם נאמנות בקשר לאמור לעיל), וזאת בלי לגרוע מזכויותיו של הבנק לכל תרופה או סעד אחרים או נוספים בקשר להפרה זו. אם יעשה שימוש בזכות קיזוז כלשהי בניגוד לאמור לעיל, ישולם מיד לבנק סכום השווה לסכום שקוזז כאמור.

תחרות בין זכויות

11.6 בכל מקרה בו סכום שניתן או שיינתן לבנק, לרבות על ידי הממשכן (ולרבות במקרה של פדיון השעבוד על ידי הממשכן), שימש לפירעון איזה מהסכומים הנערבים, או אם הממשכן נדרש לשלם איזה מהסכומים הנערבים לבנק או עשוי להידרש לשלם, הממשכן מתחייב:

11.6.1 לא לתבוע מהבנק כל סכום שניתן או שיינתן כאמור;

11.6.2 לא לתבוע בתחרות עם הבנק את הנערב או צד שלישי כלשהו אשר ערב כלפי הבנק לאיזה מחביונות הנערב לבנק, לרבות לאיזה מהסכומים הנערבים;

11.6.3 לא לתבוע ולא להוכיח בפשיטת רגל, פירוק, פשרה, או הסדר תשלום אחר, בקשר לנערב או בקשר לצד שלישי כלשהו אשר ערב כלפי הבנק לאיזה מחביונות הנערב לבנק, לרבות לאיזה מהסכומים הנערבים, למעט לצורך שמירה על זכות תביעת החוב שלו, ובלבד שכל תשלום, חלוקה או טובת הנאה כלשהי שיתקבלו מכוח תביעה כאמור או בקשר אליה ישולמו או יועברו מיד לבנק, וכל עוד לא שולמו או יועברו כאמור הם יוחזקו בנאמנות על ידי הממשכן עבור הבנק (ולצורך כך מהווה אגרת החוב הסכם נאמנות בקשר לאמור לעיל).

וזאת עד אשר יקבל הבנק את מלוא הסכומים המגיעים או שיגיעו לו מאת הנערב לרבות סכומים אשר אינם חלק מהסכומים הנערבים וזאת מלוא הסכומים המגיעים או שיגיעו לבנק מצד שלישי כלשהו אשר ערב כלפי הבנק לאיזה מחביונות הנערב כלפי הבנק כאמור.

12. שיפוי

12.1 התחייבויות הממשכן על פי אגרת החוב מהוות גם ערבות של הממשכן לטובת הבנק לפירעון המלא והמדויק של כל הסכומים הנערבים וכן התחייבות לשיפוי שנותן הממשכן לבנק בקשר איתם, והממשכן מתחייב בזה לשפות או לפצות את הבנק בשל כל נזק, הוצאות ואבדן כספים שייגרמו לבנק בגין הסכומים הנערבים או בקשר עמם, כל זאת בהתאם לתנאי אגרת החוב, בשינויים המחוייבים.

12.2 למען הסר ספק מובהר בזאת כי חבותו של הממשכן, כערב לפירעון הסכומים הנערבים בהתאם לתנאי אגרת החוב, רחבה יותר מהיקף החבות הרגילה של ערב על פי חוק הערבות.

13. רישום והפקדה

13.1 הבנק רשאי לרשום את השעבוד אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין או בכל מרשם ציבורי. הממשכן מתחייב בזה לחתום לפי דרישתו הראשונה של הבנק על כל התעודות והמסמכים הדרושים לצורך יצירת השעבוד, הקניית תוקפו וביצוע כל התחייבויותיו של הממשכן על פי אגרת החוב.

14. פדיון השעבוד

14.1 לממשכן, לנערב, לנושה הנוסף, ככל שיהיה, או לכל אדם אחר שזכותו עלולה להיפגע ממתן אגרת החוב או ממימושה או למי מטעמם לא תהא זכות כלשהי על פי סעיף 13(ב) לחוק המשכון, תשכ"ז - 1967 או כל הוראת דין שתבוא במקומו, והם לא יהיו רשאים לפדות את השעבוד, כולו או חלקו, בדרך של פירעון הסכומים המובטחים או כל חלק מהם קודם הגיע מועד פירעונם המוסכם. פירעון מוקדם כאמור יהיה כפוף לאמור במסמכים שנתחמו או שייחתמו על ידי החייב בקשר עם הסכומים המובטחים.

15. העברה וגילוי מידע

15.1 העברה או מוזיאון חיפה בע"מ

- 15.1 בסעיף 15 זה יהיו למונחים הבאים המשמעות המובאת בצידי:
- 15.1.1 "העברה" – מכירה, הסבה, המחאה או כל דרך אחרת של העברה, בשלמות או בחלקים, במישרין או באמצעות חברה ייעודית ("Special Purpose Company"), באופן מלא או באמצעות מכירת זכויות להשתתפות (Participations) ובכל דרך אחרת שהבנק ימצא לנכון. ההעברה יכול שתיעשה לנעבר אחד או למספר נעברים, באותו מועד או מעת לעת;
- 15.1.2 "מידע" – מידע המצוי כיום ברשות הבנק או שיהיה מצוי ברשותו בעתיד (ובכלל זה מידע שהועבר לבנק על ידי הממשכן או הנעבר או מידע עליהם, אשר לפי שיקול דעת הבנק נחוץ או רצוי להעבירו בקשר להעברת הזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב), ובכלל זה מידע על השעבוד ומידע על הנכסים המשועבדים;
- 15.1.3 "נעבר" – כל אדם או תאגיד, בין מישראל ובין מחוץ לישראל;
- 15.1.4 "הזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב" – זכויות וחובות הבנק בקשר לשעבוד ולנכסים המשועבדים ועל פי אגרת החוב;
- 15.1.5 "מתקשר פוטנציאלי" – נעבר אשר הבנק מנהל או עשוי לנהל עמו מו"מ לצורך העברת הזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב אליו;
- 15.1.6 "יועצים" – יועצים מטעם הבנק או מטעם כל מתקשר פוטנציאלי וכן חברות העוסקות בדירוג אשראי שיועסקו לצורך דירוג זכויות וחובות הבנק בקשר לסכומים המובטחים והזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב וחברה משערכת עליה רשאים להסתמך גופים המפוקחים על ידי אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר לצורך ציטוט מחירי נכסי חוב לא סחירים שלהם;
- 15.2 הבנק רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו ובלי צורך בקבלת הסכמת הממשכן או הנעבר לכך (בכפוף לכל דין), לבצע העברה של הזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב, כולן או חלקן (ובלבד שהממשכן או הנעבר לא יישאו בכל הוצאה או עלות הנובעת מההעברה או בקשר אליה והידועה במועד ההעברה):
- 15.2.1 לכל נעבר שהוא גוף מבין הגופים שלהלן: קרן להשקעות משותפות בנאמנות, כמשמעותה בחוק השקעות משותפות בנאמנות, תשנ"ד-1994, או חברה לניהול קרן כאמור; קופת גמל או חברה מנהלת כהגדרתן בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005; מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981; תאגיד בנקאי ותאגיד עזר כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 וכן תאגיד מקבוצת החברות לה שייך תאגיד בנקאי ישראלי כאמור; קרן השקעה, כהגדרתה בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (הוצאות ישירות בשל ביצוע עסקאות), תשס"ח-2008 או כל תאגיד בשליטתם של הגופים המנויים לעיל וכן לגופים בחו"ל המקבילים לגופים המנויים לעיל (המפוקחים על ידי הרשות הרלוונטית במדינת התאגדותם או במדינות בהן הם פועלים); או -
- 15.2.2 במסגרת עסקת איגוח (או עסקה דומה במסגרתה מועברות הזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב לתאגיד יעודי מנפיק) או במסגרת כל עסקה אחרת של העברת סיכון או חשיפה או גידור שלהם; או -
- 15.2.3 לכל אדם (אף אם אינו מבין הנעברים המנויים לעיל), לפי שיקול דעת הבנק וללא מגבלה (למעט אם וככל שמגבלה כאמור קבועה בדין) - וזאת אם אירע המקנה לבנק זכות להעמיד את הסכומים המובטחים לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 15.2.4 למניעת ספק, בכל מקרה של העברת הזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב, הבנק לא יהיה מנוע מלשמש כמנהל אשראי, כנאמן בטוחות או בתפקיד אחר בקשר עם הזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב כאמור.
- 15.3 כל אחד מבין הנעבר והממשכן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה לצורך העברת הזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב כאמור, ובכלל זה לחתום על כל מסמך שיידרש לעניין זה ולבצע כל פעולה שתידרש על ידי הבנק, לצורך העברת הזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב (ככל שרלוונטי), ובלבד שלא ידרש לשאת בהוצאות לצורך כך.
- 15.4 הבנק רשאי, בכל עת, לגלות מידע לכל מתקשר פוטנציאלי, נעבר שבוצעה לו העברה, יועצים או צדדים רלוונטיים. כמו כן, הבנק רשאי, בכל עת, לגלות מידע ליועצים או לצדדים רלוונטיים, לצורך התקשרות פוטנציאלית בעסקת איגוח (או עסקה דומה במסגרתה מועברות הזכויות והחובות בקשר לאגרת החוב לתאגיד יעודי מנפיק) או בכל עסקה אחרת של העברת סיכון או חשיפה או גידור שלהם או לצורך ביצוע. גילוי המידע כאמור יהיה כפוף לחתימת מקבלי המידע כאמור על כתב התחייבות לשמירת סודיות בנוסח שיהיה מקובל על הבנק, וזאת למעט אם חלה על מקבלי המידע כאמור חובה לשמירת סודיות על פי דין.
- 15.5 הממשכן והנעבר מתחייבים שלא לבצע העברה לאחר של איזה מזכויותיהם או חובותיהם בקשר עם השעבוד או על פי אגרת החוב ללא קבלת הסכמת הבנק, מראש ובכתב.
16. **16. עמלות והוצאות**
- 16.1 הממשכן ישלם לבנק עמלות והוצאות הקשורות לאגרת החוב או על פיה, ובכלל זה בקשר ליצירת השעבוד או לתפעולו השוטף, לתיקון תנאים, לפעולות לשמירה על תוקפו ולביטול רישומו או רישום כלשהו ביחס אליו בכל מרשם רלוונטי (ובכלל זה ביטול רישום הערת אזרה), או ליצירת השעבוד הנחות או לתפעולו השוטף ולפעולות לשמירה על תוקפו.
- 16.2 בנוסף, הממשכן ישלם על עמלות ובכל ההוצאות הסבירות בקשר עם גביית סכומים המגיעים או שגיעו לבנק על פי אגרת החוב, ובקשר עם מימוש השעבוד והנכסים המשועבדים כאמור באגרת החוב, ואשר הבנק לא היה יכול להימנע מהן באמצעים סבירים (ובכלל זה שכר טרחת בעלי תפקיד והוצאותיהם ושכר טרחה סביר של עורכי דין). כן ישלם הממשכן בכל הוצאה, תשלום, אגרה או עלות כאמור בקשר עם פירעון טרם זמנם של פיקדון לתקופה או של תוכנית חיסכון, מכירת ניירות ערך ודמי אחסנה של הנכסים המשועבדים.
- 16.3 הוצאות הקשורות להליכים משפטיים ייגבו בכפוף להוראות כל דין. סכום שכר טרחת עוה"ד יהיה כפי שייקבע בהחלטות בית המשפט או לשכת ההוצאה לפועל, ואם אין כאלה, כפי שיוסכם עם הממשכן בכתב. על אף האמור, בהליכי הוצאה לפועל, אם לא נקבע שכר טרחה כאמור, ייאגרו הבנק רשאי לחייב את הממשכן בשכר הטרחה המינימאלי שנקבע מכוח סעיף 81 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א - 1961.
- 16.4 הוצאות שאינן מופיעות באגרת החוב או שסכומן לא נקבע באגרת החוב, ישולמו על ידי הממשכן בסכומן הממשי.
- 16.5 כל הוצאות כאמור לעיל ישולמו על ידי הממשכן לבנק עם דרישתו הראשונה בכתב, אולם לגבי פעולה או מעשה שהממשכן חייב לעשותו, תקום החבות לפי דרישת הבנק או בעת ביצוע הפעולה או המעשה, לפי המוקדם.
- 16.6 בלי לגרוע מאיזה מזכויות הבנק על פי אגרת החוב, הממשכן יפרע לבנק כל חבות שלו כלפי הבנק בגין עמלות או הוצאות כאמור לעיל בצירוף ריבית בשיעור הריבית בשיעור המירבי וזאת ממועד היווצרה או ממועד דרישתה, לפי העניין, ועד לסילוקה המלא בפועל, והכל כמפורט באגרת החוב.
- 16.7 כל העמלות וההוצאות, בצירוף ריבית בשיעור הריבית בשיעור המירבי, כאמור בסעיף 16 זה לעיל, יהוו חלק מהסכומים המובטחים ויהיו מובטחות על ידי השעבוד.
- 16.8 האמור באגרת החוב לגבי עמלות והוצאות יחול, אלא אם כן הוסכם או יוסכם אחרת בין הבנק ובין הממשכן בכתב.
17. **17. ספרי הבנק ומידע**
- 17.1 ספרי הבנק וחשבוניותו יישמשו ראייה קבילה להוכחת אמיתות תוכנם לכל פרטיהם, ובין היתר בנוגע לחישוב יתרת הסכומים המובטחים, פרטי הסטרות והבטחות שניתנו להבטחת הסכומים המובטחים, ולכל עניין אחר הקשור לאגרת החוב או לסכומים המובטחים או למסמכים שיחתמו בהמשך או בקשר לכל אלו. העתקים מספרי הבנק או כל קטע מהם או מהדף האחרון של ספרי הבנק, שיאשרו על ידי פקיד הבנק על גביהם או במסמך נפרד, יישמשו ראייה קבילה להוכחת אמיתות תוכנם ולנכונות כל הפרטים הנקובים בהם.
- 17.2 כל הפרטים שהממשכן מסר או ימסר לבנק יישמשו את הבנק בעבודתו השוטפת, כמקובל ובכפוף לכל דין, וייאגרו, בהתאם להוראות הדין, על פי צרכי הבנק במאגרי מידע של הבנק או מי מטעמו, או במאגרי המידע של מי שיספק לבנק מעת לעת שירותי מחשב או שירותי עיבוד נתונים או אבטחת מידע או כל שירות אחר לצורך מתן שירותים בנקאיים.
18. **18. אחריות הממשכן**
- 18.1 במקרה והממשכן הוא שניים או יותר, יהיו כל יחיד הממשכן אחראים ביחד ולחוד למילוי כל התחייבויות הממשכן על פי אגרת החוב. אם מי מיחיד הממשכן הוא פסול דין או הפטר בדרך כלשהי מאחריותו למילוי התחייבות כלשהי כאמור, לא תיפגע אחריותם של שאר יחיד הממשכן. האמור לעיל יחול גם על נעבר שהינו שניים או יותר ביחס למילוי כל התחייבויות הנעבר על פי אגרת החוב.
- 18.2 במקרה שהממשכן או הנעבר מהווים גוף משפטי, מאוגד או בלתי מאוגד, לא נאמן או מנהל עזבון או בעל חשבון משותף בבנק, או ארגון או גוף כלשהו המהווה צירוף של גופים רבות, ייבויית הממשכן או הנעבר (לפי העניין) על פי אגרת החוב מכל שינוי בשם.

19. הודעות והתראות

- 19.1 הבנק ישלח לממשקן ולנערב הודעות בכל הקשור לאגרות החוב רק ככל שאלו נדרשות בהתאם לדין או על פי סיכום מפורש ובכתב בין הבנק לבין הממשקן או הנערב, לפי העניין.
- 19.2 כל הודעה שתישלח באמצעות הדואר על ידי הבנק אל הממשקן או אל הנערב, לפי העניין, במכתב רשום או רגיל לפי הכתובת העדכנית ביותר המופיעה באגרת החוב או במסמכי פתיחת חשבון בבנק או לפי כל כתובת המופיעה במרשם האוכלוסין או לפי כתובת המשרד הרשום של הממשקן או של הנערב, לפי העניין, או לפי כתובת אחרת שעליה יודיע הממשקן או הנערב, לפי העניין, לבנק בכתב, תחשב להודעה חוקית שנתקבלה על ידי הממשקן או על ידי הנערב, לפי העניין, תוך 72 שעות מזמן שנשלח המכתב הכולל את ההודעה.
- 19.3 אישור בכתב מאת הבנק או מי מטעמו בדבר משלוח הודעה כלשהי כאמור בסעיף 19 זה לעיל ובדבר מועד המשלוח, ישמשו הוכחה לכאורה בדבר המשלוח על ידי הבנק ומועדו, והכל כנקוב באישור.

20. הדין המהותי ומקום השיפוט

- 20.1 אגרת החוב תפורש על פי ובהתאם לדיני מדינת ישראל.
- 20.2 מקום השיפוט הייחודי לצורך אגרת החוב נקבע בזה כדלקמן: בבית המשפט המוסמך הקרוב ביותר למקום חתימת אגרת החוב או בבית המשפט המוסמך באחת הערים הבאות: ירושלים, תל-אביב-יפו, חיפה, באר-שבע, לוד או נצרת.

21. כללי

- 21.1 כל ההצהרות, המצגים, ההתחייבויות, ההוראות וההרשאות של הממשקן ושל הנערב כאמור באגרת החוב הם בלתי חוזרים, ובאים בנוסף ובלי לגרוע מכל הצהרה, מצג, התחייבות, הוראה או הרשאה אחרת של מי מהם כלפי הבנק על פי אגרת החוב או על פי איזה מהמסמכים שנחתמו או שייחתמו על ידיהם, והבנק התקשר או יתקשר עם הממשקן או הנערב בהסכמים להעמדת שירותים בנקאיים נשוא הסכומים המובטחים ובטוחות שלהבטחתם, בין היתר, בהסתמך על כל ההצהרות, המצגים, ההתחייבויות, ההוראות וההרשאות כאמור.
- 21.2 כל ביטול או שינוי של חביונות הממשקן או הנערב כלפי הבנק על פי אגרת החוב, לרבות ויתור או פשרה, מחייב קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה מצד אחד הצדדים לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או קיומה הבלתי נכון של התחייבות כלשהי של הצד האחר על פי אגרת החוב או התחייבות כלשהי של הנערב, לא ייחשבו כויתור של הצד המוותר על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה.
- 21.3 הבנק רשאי לחייב כל חשבון בבנק המתנהל עבור הממשקן (בין אם לבדו ובין אם יחד עם אחרים), לפי שיקול דעת הבנק, בכל הסכומים שהממשקן חייב לשלם על פי הוראות אגרת החוב ואשר לא שולמו כאמור, והכל למעט אם סוכם אחרת במפורש בין הבנק לבין הממשקן. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובותיו של הממשקן לשלם לבנק את מלוא הסכומים שהממשקן חייב לשלם לבנק על פי אגרת החוב בהתאם לתנאיה. בלי לגרוע מזכויות הבנק, לרבות על פי אגרת החוב ובנוסף להן, הממשקן נותן לבנק הוראה והרשאה בלתי חוזרות, לחייב את חשבונותיו כאמור בסעיף זה לעיל.
- 21.4 זכויות הבנק לפי אגרת החוב הן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בהמשך ובנוסף ובלי לגרוע מכל זכות שקיימת או שתהיה לבנק על פי דין או על פי כל מסמך אחר שנחתם או שייחתם על ידי הממשקן או הנערב או עבור מי מהם לטובת הבנק, ובכלל זה מסמכים שעניינם פתיחת וניהול חשבונות בבנק (להלן: "המסמכים הנוספים"). אין באמור באגרת החוב כדי לפטור את הממשקן או ערב אחר כלשהו לסכומים המובטחים, מחבות כלשהי שלו לבנק. הבנק יהיה רשאי לעמוד על זכויותיו ולנקוט כנגד צדדים כאמור בכל האמצעים המוקנים לבנק על פי אגרת החוב, המסמכים הנוספים, ועל פי כל דין.
- 21.5 הוראות אגרת החוב והוראות המסמכים הנוספים הן משלימות, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת החוב לבין הוראות המסמכים הנוספים, בהתייחס לנושאים הנדונים באגרת החוב, יגברו הוראות אגרת החוב.
- 21.6 בלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 10 ו-11 לעיל, מובהר כי לא יהיה במימוש השעבוד הנחות, ככל שיהיה, כדי לפגוע בתוקף השעבוד או באיזה מזכויות הבנק על פיו או בכדי לצמצמן. היה וימומש השעבוד הנחות, וכל עוד לא בחר הבנק אחרת, ימשיך השעבוד לחול במלוא תוקפו על הנכסים המשועבדים.
- 21.7 בכפוף לכל דין, אין באמור באגרת החוב כדי ליצור זכויות לטובת צד שלישי כלשהו.
- 21.8 בכל מקרה שבו לפי אגרת החוב רשאי הבנק לבצע פעולה כלשהי, אין הוא חייב לעשות כן.
- 21.9 בכל מקרה שבו רשאי הבנק לבצע פעולה כלשהי על פי אגרת החוב ללא הודעה מוקדמת - תהיה זכות הבנק כאמור כפופה לאמור בכל דין שלא ניתן להתנות עליו.

22. פרשנות והגדרות

- 22.1 המבוא לאגרת החוב ונספחיה מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ותנאי מתנאיה. כותרות הסעיפים באות לשמש מראי מקומות בלבד ואין להשתמש בהן בפירוש אגרת החוב.
- 22.2 לשון יחיד כוללת רבים ולהיפך. לשון מין זכר כוללת מין נקבה, ולהיפך.
- 22.3 אלא אם נאמר אחרת במפורש, בכל מקרה של איזכור דין כלשהו באגרת החוב, הכוונה היא לנוסח של הדין כפי שיהיה מעת לעת בכל מועד רלוונטי.
- 22.4 בכל מקום בו מזכרים הממשקן או הנערב, לפי העניין, הכוונה היא לממשקן או לנערב, לפי העניין, לרבות יורשיו, עזבונו, מבצעי צוואתו, אפוטרופוסיו, מפרקי, נאמניו וכל הבאים במקומו.
- 22.5 למעט אם נאמר אחרת במפורש תהיה הכלולים באגרת החוב המשמעות כמפורט בצדס:
 - 22.5.1 "אירוע אי חוקיות" - איזה מהאירועים הבאים:
 - 22.5.1.1 אם הבנק לא יוכל לממן את עצמו במטבע רלוונטי לסכומים המובטחים, כולם או חלקם, מסיבות הנוצעות בשינויים שחלו בשוק הכספים הבינלאומי, או אם הבנק לא יוכל לקבוע את שיעור הריבית החלה על הסכומים המובטחים, כולם או חלקם, מסיבה כלשהי, או אם המשך העמדת הסכומים המובטחים, כולם או חלקם, בתנאיהם הקיימים יהפוך לבלתי אפשרי מסיבה כלשהי;
 - 22.5.1.2 כתוצאה משינוי דין, או נוכח שינויים שיחולו בחייב או בעסקיו, המשך העמדת הסכומים המובטחים על ידי הבנק, כולם או חלקם, על פי תנאיהם, כפי שהיו בכל מועד רלוונטי, או מתן תוקף להתחייבויות או שימוש בזכויות של הבנק בהתאם לאיזה מהמסמכים שנחתמו או שייחתמו לטובת הבנק על ידי הממשקן או הנערב או עבורו בקשר עם הסכומים המובטחים, יהפכו לבלתי חוקיים או יהוו הפרה של הדין מצד הבנק (לרבות הפרה של תקנה, כלל, הוראה הנחיה או צו). מובהר, כי חריגה של הבנק מהמגבלות הקבועות בהוראות בנק ישראל, ובכלל זה בהוראת ניהול בנקאי תקין 313 שעניינה חבות "לווה בודד" או "קבוצת לווי", תהווה הפרה של הדין כאמור.
 - 22.5.2 "בטוחות" - ערובות, שעבודים, משכונות ובטוחות אחרות מכל מין וסוג שהם.
 - 22.5.3 "בעל תפקיד" - כונס נכסים, מפרק, נאמן, מנהל מיוחד, מקבל נכסים או בעל תפקיד דומה אחר.
 - 22.5.4 "דוחות כספיים" - דוחות כספיים תקופתיים, הערוכים במתכונות שנקבעה על פי כל דין ועל פי עקרונות חשבונאיים מקובלים, שהממשקן או חברה-בת כלשהי של הממשקן חייבים או יהיו חייבים לערוך על פי כל דין.
 - 22.5.5 "דין" - כהגדרתו בחוק הפרשנות, התשמ"א - 1981.
 - 22.5.6 "הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ וכל בורסה אחרת בה נסחרים ניירות ערך המהווים חלק מהנכסים המשועבדים.
 - 22.5.7 "הבנק" - בנק הפועלים בע"מ על כל אחד מסניפיו או משרדיו בישראל, וכן כל הבא במקומו או מכוחו וכל נערב שלו.
 - 22.5.8 "הליר גביה" - הליר לפי חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967; לפי חוק המרכז לגביית קנסות, אגרות והוצאות, התשנ"ה-1995; לפי פקודת המיסים (גביה), או לפי חוק אחר המקנה סמכויות גביה המקבילות לסמכויות המוקנות בהליכים אלה.
 - 22.5.9 "הסדר" - הסדר, הסדר חוב או הצעת פשרה.
 - 22.5.10 "חבות" - חוב, התחייבות או חיוב כלפי הבנק, בסוגים כלשהם (קיימים ועתידיים, ישירים או עקיפים, מותנים ושאנים מותנים, לרבות של אדם או תאגיד כלשהו, ערב כלפי הבנק) ומכל עילה שהיא, תכל כפי שיהיו מעת לעת, לרבות כל חבות כאמור כלפי הבנק בחשבון כלשהו, ואף לא חשבון חשבוני בבעלות משותפת.

- 22.5.11 "חובות בגין ערבויות לצד שלישי" - כל חבות קיימת או שתהיה לממשן או לנערב כלפי הבנק בקשר או בגין ערבות שנתן או שייתן הממשן או הנערב לבנק להבטחת חבות של הנערב או ערבות שנתן או שייתן הנערב לבנק להבטחת חבות של הממשן.
- 22.5.12 "חוק החברות" - חוק החברות, תשנ"ט - 1999.
- 22.5.13 "חוק הערבות" - חוק הערבות, התשכ"ז-1967.
- 22.5.14 "חוק חדלות פירעון" - חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018.
- 22.5.15 "מט"ח" - כל מטבע חוץ בר המרה חופשית.
- 22.5.16 "מס" - כל המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים, מכל מין וסוג שהם, לרבות בגין הכנסה, רווח הון, או רווחים; מע"מ, ניכויים וניכויים במקור המהווים לפי טיבם, או המשלמים על חשבון, מסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה כאמור, לרבות ריביות וקנסות בקשר למסים, היטלים, אגרות ותשלומי חובה כאמור ולרבות מס בולים (ככל שיחול).
- 22.5.17 "מעמד דין קדימה" - כקבוע בחוק חדלות פירעון או בפקודת החברות.
- 22.5.18 "מפגע סביבתי" - כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב - 1992.
- 22.5.19 "ניירות ערך" - ניירות ערך כמשמעותם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, לרבות אגרות חוב וכן ניירות ערך המונפקים על ידי הממשלה וכן תעודות השתתפות של קרן להשקעות משותפות בנאמנות וכל נייר ערך אחר בין שהוא כלול בהגדרה שבסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ובין שאינו כלול בהגדרה כאמור וכן "מוצרי מדדים" כהגדרתם בחוק הייעוץ, שהוא, לרבות אגרות חוב וכן כל תעודות המונפקות בסדרות על ידי חברה, אגודה שיתופית, שותפות או כל תאגיד אחר וכן תעודות המונפקות על ידי ממשלת ישראל או כל ממשלה זרה או כל רשות ציבורית או כל רשות אחרת הפועלת על פי דין, והמקנות זכות חברות או השתתפות במנפיק או תביעה ממנו, וכן גם זכויות מוחזקות וראויות, כולל הזכות לקבל כל תעודות מצדדים שלישיים כלשהם, ובכלל זה ממערכת סליקה כלשהי, ולרבות תעודות השתתפות של קרן להשקעות משותפות בנאמנות וכל קרן נאמנות אחרת, בין אם יש לה אישיות משפטית ובין אם לאו, וכן תעודות המקנות זכות לרכוש ניירות ערך כאמור, לעיל, והכל - בין אם נכללות בהגדרה שבסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ובין שאינן נכללות בהגדרה כאמור, לעיל, והכל - בין אם נכללות בתעודות או זכויות המונפקות או הנוצרות בישראל או בחו"ל, בין למוכ"ו ובין על שם, בין אם משתלמות במטבע ישראלי ובין במט"ח, בין שיש להן קיום בכתב ובין אם ניתנות לשחזור או להוכחה באמצעים אלקטרוניים או אחרים.
- 22.5.20 "ספרי הבנק" - לרבות רישומים של הבנק וגם כל ספר, פנקס, דף חשבון, חוזה, כתב התחייבות, שטר בחתימת הממשן או הנערב (לפי העניין), כרטסת, גיליון של הבנק או שהופקו על ידי הבנק, סליל רישומי הבנק, העתקים של כל אלו שאושרו על ידי הבנק או אגרות, שנושאו על ידי כחלק מספריו וכל שניתן להפיק מכל אלו באמצעי אחסון נתונים או אחזורם, הדמיה אלקטרונית וטכנולוגיה אחרת, שנעשו במהלך העסקים הרגיל של הבנק.
- 22.5.21 "ריבית בשיעור המירבי" - לגבי מטבע ישראלי - הריבית המירבית כפי שתהיה מעת לעת, החלה בבנק על יתרות חובה בחשבון עובר ושב במטבע ישראלי שלא קיימת בו מסגרת עו"ש בתוקף. לגבי מט"ח - הריבית המירבית, כפי שתהיה מעת לעת, החלה בבנק על יתרות חובה בחשבון עובר ושב במט"ח הרלוונטי, שלא קיימת בו מסגרת עו"ש בתוקף.
- 22.5.22 "רישומים" - כל רישום או העתק של רישום המשמרים את המידע על פעולות בחשבון בבנק או את נתוניו של חשבון בבנק ופרטיו בין שנרשם או הועתק בדרך הדפסה, שכפול, הדמיה אלקטרונית, צילום (לרבות מיקרופילם) ובין שנרשם או הועתק באמצעות כל מכשיר מכני, חשמלי או אלקטרוני או כל טכנולוגיה המשמרת את המידע על פעולות בחשבון בבנק או בקשר אליו וכן פלט, חומר מחשב שהוא מידע ומסר אלקטרוני הכולל נתונים על חשבון בבנק או הודעות הבנק בקשר לחשבון בבנק, אשר נוצרו באמצעי רישום של מחשבים של הבנק, כמשמעותם של "פלט" "חומר מחשב" (שהוא מידע) ו"מחשב" בחוק המחשבים התשנ"ה - 1995 וכן הדפסת תוכנו של קובץ מחשב על נייר, או כל רישום בכל אמצעי אחר של הבנק או הצגת מילים או ספרות או סימנים אחרים כלשהם שהבנק נוהג להשתמש או להיעזר בהם ברישומיו.
- 22.5.23 "שטר" או "שטרות" - כל שטר חוב, שטר חליפין, שיק, התחייבות, בטוחה, המחאה, שטר מטען, שטר פיקדון, משיכה, פקודת תשלום וכן כל מסמך סחיר מכל סוג שהוא.
- 22.5.24 "שינוי דין" - החלה של דין חדש, חקיקה חדשה או שינוי בדיון קיים או באופן החלתו או יישומו שנעשו לאחר מועד חתימת אגרת החוב, לרבות: שינוי בפרשנותו של דין קיים; זרישה חדשה המופנית אל הבנק על ידי בנק ישראל, לרבות התחייבות חדשה על פי הסכם שבנקים בישראל התקשרו בו עם בנק ישראל או שינוי בנוהג הבנקאי מול בנק ישראל; דרישה חדשה המופנית אל הבנק על ידי כל רשות מוסמכת אחרת בכל מקום שיפוט רלוונטי; והכל - גם אם דין, שינוי או דרישה או התחייבות או נוהג אלה אינם מחייבים את הבנק אך בנקים או מוסדות פיננסיים אחרים נוהגים לקיימו, ובכל מקום שיפוט רלוונטי. לענין זה "דין" - כהגדרתו בסעיף זה לעיל וכן תקנה, כלל, הוראה, הנחיה, צו או התחייבות מול בנק ישראל או נוהג כאמור לעיל.
- 22.5.25 "שינוי מבנה" - פירושו ביחס ליישום המשפטי או לגוף המשפטי הרלוונטיים, כל אחד מאלה:
- 22.5.25.1 מיזוג או פיצול, כמשמעות מונחים אלה בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או בחוק החברות, (לרבות אירחוד וארגון מחדש, והכל - בין אם נערכו לפי החלק השמיני או לפי החלק התשיעי לחוק החברות או בכל דרך אחרת) או כל פעולה שתוצאתה דומה בהתייחס לשותפות או להתאגדות מחוץ לישראל;
- 22.5.25.2 פעולה שתוצאתה הינה רכישה, העברה או קבלה של נכסים שהינם מהותיים עבור היישום המשפטי או הגוף המשפטי בהיקפם או בטיבם או רכישה או קבלה של התחייבות מהותית כאמור;
- 22.5.25.3 קבלה של נכסים תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או זכויות אחרות של היישום המשפטי או של הגוף המשפטי, כאשר הנכסים הרלוונטיים לפעולה כאמור הינם מהותיים עבור היישום המשפטי או הגוף המשפטי, בהיקפם או בטיבם;
- והכל - בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות.
- 22.5.26 "שירותים בנקאיים" - כלל השירותים שהבנק נוהג לתת ללקוחותיו, על פי המקובל אצלו מעת לעת.
- 22.5.27 "שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולגבי תאגיד שחוק זה אינו חל לגביו - בשינויים המחויבים.
- 22.5.28 "השעבוד" - השעבוד, המשכון וההמחאה על דרך השעבוד על פי אגרת החוב.
- 22.5.29 "התעריפון" או "תעריפון הבנק" - תעריפון של הבנק, המוצג בסניף, באתר האינטרנט של הבנק או באפליקציות סולולריות של הבנק, באמצעות מכשירים אוטומטים או בכל דרך אחרת שמוותר יהיה לבנק להציגו, על סכומי עמלות ושיעורן, ותשלומים וסכומים אחרים הקשורים לשירותים הבנקאיים, עדכונם ודרך שינויים של כל אלו והכל כפי שתעריפון כאמור, יהיה נהוג ומקובל בבנק מעת לעת, ובכפוף לכל דין.

שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ
ח.פ. 515861599

ב. קימה השקעות בע"מ

ח.פ. 514921246

בנק הפועלים בע"מ

שנהב אס מוזיאון חיפה בע"מ

ח.פ. 515861656

עמוד 9 מתוך 10

מוזיאון חיפה ד.ר. לימית

(Haifa Museum Ltd)

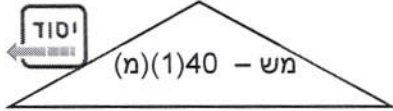
חברת חוף מספר 560035404

23. תנאים נוספים

כל אחד מאתנו הח"מ, מאשר כי הבנק הביא לידיעתו את העובדות המפורטות באגרת החוב בקשר עם הסכומים המובטחים בטרם חתימתו על אגרת החוב. בנוסף, כל אחד מאתנו מאשר כי ניתנה לו הזדמנות סבירה לעיין באגרת החוב טרם חתימתו עליו וכי קיבל לידי עותק חתום של אגרת החוב.

ולראיה באנו על החתום:

שם החותם 1 בשם הממשכן 1:	שם החותם 2 בשם הממשכן 1:	שם הממשכן 1 מוזיאון חיפה לילסטד מוזיאון חיפה (Haifa Museum Ltd) 560035404 חברת חוב משכר 1 חתימת הממשכן 1
שם החותם 1 בשם הממשכן 1: נפתלי שטיצר	שם החותם 2 בשם הממשכן 1: תפקיד החותם 2 בשם הממשכן 1: מנהל	
שם החותם 2 בשם הממשכן 2:	שם החותם 1 בשם הממשכן 2:	שם הממשכן 2 שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ ח.פ. 515861599 חתימת הממשכן 2
שם החותם 2 בשם הממשכן 2: תפקיד החותם 2 בשם הממשכן 2:	שם החותם 1 בשם הממשכן 2: תפקיד החותם 1 בשם הממשכן 2: מנהל	
שם החותם 2 בשם הממשכן 3:	שם החותם 1 בשם הממשכן 3:	שם הממשכן 3 שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ ח.פ. 515861656 חתימת הממשכן 3
שם החותם 2 בשם הממשכן 3: תפקיד החותם 2 בשם הממשכן 3:	שם החותם 1 בשם הממשכן 3: תפקיד החותם 1 בשם הממשכן 3: מנהל	
שם החותם 2 בשם הממשכן 4:	שם החותם 1 בשם הממשכן 4:	שם הממשכן 4 ב. קימה השקעות בע"מ ב. קימה השקעות בע"מ ח.פ. 514921246 חתימת הממשכן 4
שם החותם 2 בשם הממשכן 4: תפקיד החותם 2 בשם הממשכן 4:	שם החותם 1 בשם הממשכן 4: תפקיד החותם 1 בשם הממשכן 4: מנהל	



מספר סידורי של הבטחון
(לשימוש פנימי)

436-8520000

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 1/59 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 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 לשביעות 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 שיידרש 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, 'פוי כח נוטריוני, בנוסח כנדרש על ידי הבנק שכותרתו "מש33", תתום 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 במועד לפי כל דין ולפי תנאי ההסכם את כל הסכומים המגיעים או אשר יגיעו מהממשכן לבעלים ולשלם תשלום כלשהו הדרוש או שיידרש 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 הסיבה, לבריאות הציבור, לבטיחות, לחומרים מסוכנים ולזיהום הסביבה. הממשכן ישפה ויפצה את הבנק בשל כל נזק שייגרם לבנק, וכן כל תביעה או דרישה, בקשר עם סיכונים הנוגעים לתחום הגנת הסיבה ובריאות הציבור בקשר עם המקרקעין, וכן בגין הוצאות סבירות שיוציא הבנק או שיידרש 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 הוראות סעיפים 4 ו-5 להלן יחול גם על המשכנתה שתירשם, כפי שהם חלים על משכון הזכויות

ב. קימה השקעות בע"מ
פ.נ. 514921246

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

מוזיאון חיפה בע"מ
(Haifa Museum Ltd)
חברת חוץ מספר 560035404

שנהב אר מוזיאון חיפה בע"מ
פ.נ. 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 ח' 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 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. ויתור הממשכן על זכויות לפי דין בעניין הגנת הדייר 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 המיידי 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 שמוותר 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], 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 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.

ד. 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.

טו. 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.

טז. 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.

יז. הממשכן מסכים במפורש ובאופן בלתי חוזר, להגביל כל הגנה המוקנית לו לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967, כדלהלן:

יח. 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.

יט. הממשכן מסכים כי אם ייקבע רשם ההוצאה לפועל כי הממשכן ו/או מי מבני משפחתו הגרים עמו זכאים לסידור חלוף מכח סעיף חוק זה, אזי היקף הסידור החלוף לא יהיה בהתאם לאמור לעיל, ויהיה מוגבל באופן הבא:

כ. 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.

כא. 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 לצורכי החייב ובני משפחתו הגרים עמו ולעניין הדרך והמועד לביצוע התשלומים עבור הסידור החלוף. הוראות אלה, אם וככל שייקבעו, יחולו גם בקשר לממשכן.

כב. 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 חדלות 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.

כג. 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 וללא תנאי נוסף את המקרקעין, לרבות כל חפץ המצוי בהם, וימסרו 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 הם או מקצתם, בית מגורים לממשכן, לבן זוגו או לבני מוויאון חיפה ת.ד.

ב. קימה השקעות בע"מ
פ. 514921246

מנהל אתר מוזיאון חיפה בע"מ
פ. 515861656

אר מוזיאון חיפה בע"מ
פ. 515861599
Haifa Museum Ltd
540035404

משפחתו 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 מ"מ מוזיאון חיפה 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 לשטר משכון או אגרת חוב, לפי הענין, כחלק בלתי נפרד.
** מחק את המיותר.
*** יש למחוק סעיף זה כאשר ההסכם נחתם בין הממשכן למינהל מקרקעי ישראל