****

**5.2.2020**

**אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתא לשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ולהמחאת זכות על דרך השעבוד**

שנערכה ונחתמה ביום \_\_ לחודש \_\_\_\_\_\_\_ 2020

בין

 **מגדלי הים התיכון בע"מ**

 **ח.פ. 512719485**

 מדרך הים 5, גני תקווה

 (להלן: "**החברה**")

**מצד אחד**;

לבין

**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

**ח.פ. 51368347-4**

מרח' יד חרוצים 14, תל אביב

 (להלן: "**הנאמן**")

כנאמן לדיירים כהגדרתם בהסכם הנאמנות וכפי שיהיו מעת לעת

**מצד שני**;

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_ התקשרו החברה והנאמן בהסכם נאמנות (להלן: "**הסכם הנאמנות**").

**והואיל** ובהסכם הנאמנות, התחייבה החברה, בהתאם להוראות ס' 27(א)(1) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב–2012 (להלן: "**החוק**") כפי שתוקן בחוק הדיור המוגן (תיקון), התשע"ח - 2018, בין השאר, כי תשעבד את זכויותיה במקרקעין (כהגדרתם להלן) לטובת הנאמן, ועל כן בכוונתה של החברה לשעבד כמפורט להלן בהוראות מסמך זה את הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה כלפי הדיירים ו/או המפקידים (כהגדרתם להלן) להשבת יתרת דמי הפקדון (כהגדרתם להלן), והכל בהתאם להוראות הסכם הנאמנות;

**והואיל** ובהתאם לאמור מבקשים החברה והנאמן, המשמש כנאמן לדיירים או למפקידים כהגדרתם בהסכם הנאמנות וכפי שיהיו מעת לעת, לשעבד את הנכס המשועבד לטובתו והכל כאמור בתנאי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא להלן;

**והואיל** והחברה שוכרת המקרקעין, הידועים כגוש 6418 חלק מחלקה 505 בשטח של 7,927.77 מ"ר + 461.82 מ"ר, מעיריית רמת השרון (המועצה המקומית רמת השרון דאז) ("**העירייה**"), כל האמור מטה כפוף להוראות חוזה שכירות לתקופה ארוכה מיום 03.12.2003 שנחתם בין החברה ובין המועצה/העירייה ("**חוזה השכירות**") שהעתקו מצ"ב **כנספח א'** להסכם זה. בכל מקרה של סתירה הוראות חוזה השכירות גוברות;

**אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:**

# **כללי**

## המבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

## כותרות סעיפי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא.

## לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא תהיה המשמעות שניתנה להם בהסכם הנאמנות ובנספחים לו.

## באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:

**"הדיירים"** כהגדרתם בהסכם הנאמנות;

**"המפקידים"** כהגדרתם בהסכם הנאמנות**;**

**"הסכם הנאמנות"** הסכם הנאמנות אשר נחתם ביום \_\_\_\_\_ בין החברה לבין הנאמן, ואשר מצורף כ**נספח ב'** לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה;

**"דמי הפקדון"** כספים ששילם הדייר או המפקיד לחברה כפקדון (כהגדרתו בסעיף 1 לחוק) בהתאם להוראות הסכם הדייר והדין**;**

**"יתרת דמי הפקדון"** דמי הפיקדון, בצירוף הפרשי הצמדה, לאחר הפחתת דמי ההשתתפות השנתיים, ככל שנקבעה בהסכם הדייר הפחתה כאמור ולאחר הפחתת כל סכום אחר ו/או נוסף מסכום דמי הפיקדון שנעשתה בהתאם להוראות הסכם הדייר ובקיזוז כל הסכומים שהדייר חייב ו/או יהיה חייב לחברה ככל שיהיה חייב במועד סיום הסכם הדייר, והכל בהתאם להוראות הסכם הדייר הרלוונטי.

**"הסכומים המובטחים"** יתרת דמי הפיקדון אשר תגיע לדיירים או למפקידים במועד חלוקת התמורה שתתקבל ממימוש המשכנתא.

"**המקרקעין**" חלקה 505 בגוש 6418 (לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סעודית).

"**הנכס**" כל זכויות החכירה של החברה במקרקעין (כהגדרתם לעיל), ולרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), זכויות בניה נוספות ככל שתהיינה בקשר עם חלקה של החברה במקרקעין, וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס למקרקעין, המהוות את כל זכויותיה של החברה במקרקעין.

"**הנכס המשועבד**" (א) הנכס, כהגדרתו לעיל;

 (ב) כמפורט בסעיף 6.4 להלן - הזכות לקבלת חלקה של החברה בתגמולי ביטוח מכוח פוליסות רכוש בגין הנכס.

# **מהות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו**

# אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא נערכת להבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים.

# **השעבוד**

## החברה משעבדת בזה, להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים, ובכפוף לכל התנאים הכלולים באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא, לטובת הנאמן, את כל זכויותיה בנכס וכן, כמפורט בסעיף 6.4 להלן - את זכותה לקבלת תגמולי ביטוח, במשכנתא ובשעבוד קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום.

## "**מועד מימוש הנכס המשועבד**" - ייחשב המועד בו חל אירוע מימוש כהגדרתו בסעיף 7 להלן.

## לעניין זה מובהר, כדלקמן:

## השעבוד יחול, ממועד יצירתו, על הנכס המשועבד, אך לא על חפציהם ומטלטליהם של הדיירים ו/או השוכרים ו/או מפעילים בנכס וכן לא על רכוש השייך לצדדים שלישיים, שלחברה אין זכויות בו;

## עד למועד מימוש הנכס המשועבד לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לשימוש בנכס המשועבד, לרבות אך לא רק מתן זכות שימוש בנכס המשועבד, השכרתו, החכרתו ועשיית כל שימוש בו, ללא מגבלה, לרבות אך לא רק הפקת כל טובת הנאה ו/או פירות מהנכס המשועבד, ולמעט אך ורק מכירה ו/או שעבוד שלו, שלא בהתאם להוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

## עד למועד מימוש הנכס המשועבד לא תחול על החברה כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות בגין הנכס, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וכן נקיטה בהליכים משפטיים ואחרים לגביית כל תשלום ודמי נזק כדין;

# **פעולות מותרות**

## מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מבעל המשכנתא ו/או הדיירים ו/או המפקידים (להלן: "**הפעולות המותרות**") לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות:

## א) פעולות השבחה, תכנון, יזום, בניה לרבות ניצול זכויות הקיימות במועד הסכם הנאמנות ו/או ניצול זכויות שטרם קיימות במועד הסכם הנאמנות.

## ב) עבודות פיתוח.

## ג) התקשרות עם דיירים בהסכם משתכן וכן השכרה לצדדים שלישיים של יחידות בנכס המשועבד.

## ד) ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או ביטולן של השכרות ו/או זכויות כאמור.

## ו) העברת הנכס המשועבד לחברת בת אחרת של החברה, שישועבד על ידה באותם התנאים המפורטים בהסכם הנאמנות בשינויים המחויבים.

##  ז) (א) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת הדיירים, באופן שכל תמורה, ובכלל זה חלקה של החברה בתגמולי ביטוח מכוח פוליסות רכוש בגין הנכס, שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם לנאמן עבור הדיירים עד לפירעון המלא של הסכומים המובטחים, ורק לאחר הפירעון המלא של הסכומים המובטחים יהיו בעלי השעבוד מדרגה שנייה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (ב) השעבוד מדרגה שנייה האמור לא יהיה ניתן למימוש, אלא מיד לאחר שהנאמן יחל בהליכים למימוש השעבוד לטובת הדיירים; (ג) מימוש השעבוד מהדרגה השניה יעשה בכפוף להוראות החוק המתייחסות למימוש של שעבוד נכס מסוג זה; (ד) בעלי השעבוד מדרגה שנייה ו/או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבודים ע"י הדיירים והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבודים ע"י הדיירים ובלבד שמימוש השעבוד על ידי הדיירים נעשה בתמורה נאותה לנכס מסוג זה; (ה) החברה תודיע לנאמן מראש ובכתב על כוונתה ליצור שעבוד מדרגה שנייה לטובת צד שלישי. החברה תאשר בכתב לנאמן כי היא עומדת בהוראות סעיף זה לעיל ותעמיד לנאמן לפי דרישתו את טיוטת מסמכי השעבוד וזאת 5 ימי עסקים לפחות טרם המועד בו מבקשת החברה לרשום את השעבוד מדרגה שנייה. בנוסף, תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה את ההוראות שבסעיף זה לעיל;

אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומו של שעבוד מדרגה שנייה כאמור על זכויות החברה במקרקעין, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור, ובלבד שמסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה כוללים במפורש את ההוראות שלעיל ושהומצאו לנאמן כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבוד מדרגה שנייה בהתאם למפורט לעיל.

## למען הסר כל ספק, החברה לא תהיה מוגבלת משעבוד זכויות במקרקעין הצמודים למקרקעין, ואשר אינם נכללים בהגדרת המקרקעין, והיא תהיה רשאית לעשות כן לפי שיקול דעתה הבלעדי ללא כל צורך בקבלת אישור הדיירים.

## אין באמור בסעיף 4 לעיל, כדי לאפשר לחברה לבצע פעולות בניגוד להתחייבויות שנטלה על עצמה במסגרת חוזה השכירות לתקופה ארוכה מול עיריית רמת השרון וההסכמים עם הדיירים.

# **הצהרות החברה**

## החברה מצהירה בזה כלפי הנאמן, כדלקמן:

## נכון למועד רישום המשכנתא נשוא אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו היא רשומה כשוכרת של המקרקעין כהגדרתם לעיל. החברה מאשרת כי המקרקעין, כהגדרתם באגרת חוב זו, כוללים את כלל שטחי המקרקעין שעליהם בנוי בית הדיור המוגן, למעט שטחים מסחריים ושטח המחלקה הסעודית.

## נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה הינה בעלת הזכות לקבלת תגמולי ביטוח בגין הנכס וכי במועד רישום השעבוד מכוח אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הנכס המשועבד יהיה נקי מכל שעבוד.

## אין כל מניעה או תנאי על פי כל דין, הסכם או התחייבות על יצירת השעבודים על הנכס המשועבד ו/או על מימושם לרבות זכות סירוב ראשונה, ולא נדרשת הסכמה ליצירת השעבודים ו/או מימושם ו/או העברת הנכס המשועבד בעת מימוש מכל גורם שהוא אלא כמפורט להלן בסעיף 5.6. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.

## במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לא הוגשה לבית-משפט נגדה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק, וכן למיטב ידיעתה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

## במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה. כמו כן, מצהירה החברה כי היא לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

## הנכס המשועבד נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום ולמיטב ידיעתה הנכס המשועבד נקי וחופשי גם מעיקול וכן זכות צד שלישי למעט: (א) זכויות הדיירים והמפקידים המוגנים בנכס המשועבד; (ב) זכויות העירייה מכוח חוזה שכירות וכי למעט המגבלות הקבועות בחוזה השכירות בקשר עם העברת הזכויות בנכס, אין כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם לשעבוד הנכס המשועבד ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבוד על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו. החברה אינה צד להסכם שיתוף בקשר עם הנכס המשועבד.

## כי לא ידוע לה על כל פגם בזכויות החברה בנכס המשועבד וכי אם יתגלה פגם בזכויותיה בנכס המשועבד היא תפעל לתיקון הפגם, ללא דיחוי.

## כי התקבלו בכל מוסדותיה הרלבנטיים ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם מילוי התחייבויותיה על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו .

## כי סמוך לאחר מועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים תפתח החברה בטופס טיולים בעירייה לצורך תשלום חובות, ככל שקיימים חובות כלשהם (לרבות מיסים, אגרות, היטלי פיתוח, אך לא כולל היטל השבחה) בגין הנכס המשועבד וכי החברה תמלא אחר כל הדרישות החוקיות הנוגעות לנכס המשועבד כמפורט בסע' 6.1 מטה, לצורך רישום משכנתא על פי דין. החברה מצהירה כי למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים לא ידוע לה על חובות כלשהם לרבות מיסים, אגרות, היטלי פיתוח, אך לא כולל היטל השבחה) בגין הנכס המשועבד וכי ככל שיהיו חובות כאלה היא תסדיר אותם מול העיריה באופן שלא ימנע את רישום המשכנתא לפי אגרת חוב זו, דהיינו, פרעון חובות , ככל וקיימים, הינו תנאי למתן האישור

## כי במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי תנאי חוזה השכירות.

# **התחייבויות החברה**

## החברה מתחייבת בזה להחזיק ולשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין, ובכלל זה לשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור.

## החברה מתחייבת לרכוש בעצמה או באמצעות מי מטעמה, ולהחזיק בתוקף, עד לפירעון מלוא הסכומים המובטחים, ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב", כולל נזקי טבע ונזקי רעידות אדמה, בערך כינון מלא, אשר יהיה בתוקף כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על מבנה הנכס המשועבד, המבטח את המבנים הבנויים על המקרקעין המהווים את הנכס (להלן: "מבני החברה"). מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו במבני החברה על ידי השוכרים ו/או בעבורם ו/או כל תכולה אחרת המצויה במבנים המובאת על ידי השוכרים או בעלי זכויות אחרים במבנים (להלן: "פוליסת הביטוח"). החברה מתחייבת כי, פוליסת הביטוח תכלול סעיף שעבוד לטובת הנאמן וכן סעיף לפיו המבטח יודיע לנאמן, בכתב, 30 יום מראש על: (1) שינוי לרעה בהיקף הכיסוי הביטוחי על פי פוליסת הביטוח או- (2) ביטולה של פוליסת הביטוח.

## **הוראות בקשר עם תגמולי הביטוח**

## במועד חתימת אגרת חוב זו וכתנאי לכניסתה לתוקף של אגרת חוב זו יחתמו החברה והנאמן על הודעה משותפת המופנית למבטח שאצלו מבוטח הנכס המשועבד, בנוסח שיהיה מקובל על החברה, הנאמן והמבטח, שבהתאם לו יורו הצדדים למבטח להעביר לחברה את מלוא תגמולי הביטוח, בכל מקרה שבו יתרחש ארוע ביטוח שכתוצאה ממנו תקום לחברה זכאות לתגמולי ביטוח, וזאת למעט במקרה המפורט בסעיף 6.4 להלן, שבהתרחשותו יחולו ההוראות המפורטות בו. בהודעה כאמור יצוין כי (1) העברת תגמולי הביטוח לחברה, תבוצע לא לפני חלוף 30 יום מהמועד שבו התרחש ארוע הביטוח, אלא אם ימסרו החברה והנאמן הודעה בכתב למבטח כי הוא רשאי להעביר תגמולי הביטוח קודם לכן; (2) קיבל המבטח מהנאמן הודעה בכתב כי התרחש "אירוע מימוש", כהגדרתו בסעיף 7 להלן, לא יעביר המבטח את תגמולי הביטוח לחברה אלא יוסיף להחזיק בהם עד קבלת הוראות מבית משפט מוסמך, אלא אם קיבל הודעה בכתב חתומה על ידי הנאמן והחברה המאשרת לו לשחרר את תגמולי הביטוח לחברה.

## התרחש ארוע ביטוח שכתוצאה ממנו תקום לחברה זכאות לתגמולי ביטוח ובתנאי נוסף ולפיו התקיים אירוע מימוש לפני ששולמו מלוא תגמולי הביטוח לחברה (כהגדרתו בסעיף 7 להלן), ימסור הנאמן למבטח הודעה על התרחשות אירוע מימוש ובמקרה כזה יחולו הוראות סעיף 6.3(2) לעיל ביחס לכל חלק מתגמולי הביטוח שטרם שולמו עד אותו מועד לחברה.

## מומש השעבוד על הנכס המשועבד, הרי שבמקרה שיהיו אלו תגמולי הביטוח יחולו ההוראות שלהלן:

### סכום השווה לסכומים המובטחים (להלן בסעיף זה: "**סכום תגמולי הביטוח** **המובטחים**") יוחזק בידי בעל התפקיד שמונה על ידי בית המשפט לבקשת הנאמן והוא יפעל בהם בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.4.3 להלן, בכפוף להוראות בית המשפט.

### יתרת תגמולי הביטוח, העולה על סכום תגמולי הביטוח המובטחים, תועבר לחברה.

### בכפוף לאישור בית המשפט המוסמך, בעל התפקיד יעשה שימוש בסכום תגמולי הביטוח המובטחים כדלקמן: (1) ככל שמי מהדיירים יפסיק את ההתקשרות שלו עם החברה ויודיע על כך לחברה ולנאמן בכתב, בהתאם לחוק, יפעל להשבת יתרת דמי הפיקדון לדיירים או למפקידים הרלוונטיים, מתוך סכום תגמולי הביטוח המובטחים בהתאם לאסמכתאות שיומצאו לו ע"י החברה זאת בכפוף לביטול כל הביטחונות שבידי הדייר ו/או המפקיד (ככל וישנם) בקשר עם הסכם הדייר שבינם ובין החברה ובהתאם לתנאים נוספים הקבועים בהוראות הסכם הדייר ו/או המפקיד הרלוונטיים. ככל שלא יומצאו אסמכתאות כאמור בתוך זמן סביר יפעל בעל התפקיד בהתאם להוראות בית המשפט המוסמך; (2) ככל שיוותרו בידי בעל התפקיד סכומים מתוך סכום תגמולי הביטוח המובטחים, הם יועברו לחברה.

### על אף האמור לעיל, ככל שהחברה תמציא לנאמן אישור חתום על ידי הדיירים ולפיו בהסכמת הדיירים הרלוונטיים נמצא דיור חלופי למי מהם, שיחידת הדיור שלו נפגעה ולא ניתן לעשות בה שימוש סביר למגורים, או לחילופין כי ההסכם עם אותו דייר הסתיים והסכומים המגיעים לאותו דייר הושבו לדייר או לחליפיו או למפקיד, לפי העניין, יעביר הנאמן לחברה מתוך סכום תגמולי הביטוח המובטחים שהתקבלו אצלו כאמור לעיל, תוך 7 ימים ממועד קבלת אישור חתום על ידי הדיירים, את יתרת דמי הפקדון ,ככל שנותרו, לאחר ביצוע האמור בסעיף זה, המגיעה בגין אותו דייר שלגביו נמסר לנאמן כי נמצא לו דיור חלופי או, לפי העניין, את הסכום שהושב לאותו דייר (או לחליפיו או למפקיד).

### למען הסר ספק, ככל שהכספים שיוחזקו בידי הנאמן במועד כלשהו יעלו על סכום תגמולי הביטוח המובטחים המגיעים לכלל הדיירים בבית, שאינם נכללים בדיירים שהסכימו לדיור חלופי כמפורט בסעיף 6.4.3 לעיל, יעביר הנאמן לחברה את העודף.

### החברה תמציא לנאמן אישור מאת המבטח, על-פיו מאשרת חברת הביטוח כי ידוע לה כי עליה לפעול בהתאם להוראות סעיף 6.3 זה לעיל בכפוף להוראות סעיף 6.4 לעיל וכי החברה שעבדה את הכספים אשר מגיעים ו/או יגיעו לה על פי פוליסת הביטוח, בכפוף לאמור בסעיפים 6.4 ו- 6.5, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, לטובת הנאמן. החברה תמציא אישור מבטח בחתימת המבטח, מדי תקופת ביטוח, בדבר תוקף הפוליסה וכן בדבר הכללת סעיף השעבוד כאמור בסעיף זה בפוליסת הביטוח.

## בקרות מקרה הביטוח אשר סעיף 6.4 לא יחול עליו תהיה החברה רשאית לפעול מול חברת הביטוח ובחתימתו על אגרת חוב זו מייפה הנאמן את כוחה של החברה לפעול מול חברת הביטוח לשם קבלת מלוא תגמולי הביטוח. עלה הנזק לחברה כתוצאה ממקרה הביטוח על 80 מיליון ₪, תודיע על כך החברה לנאמן בהודעה בנוסח המצורף כ**נספח ג'** לאגרת חוב זו ולאחר מסירת הודעה כאמור לנאמן תהיה רשאית לפעול מול חברת הביטוח לשם קבלת מלוא תגמולי הביטוח כאמור לעיל.

## בקרות מקרה הביטוח כאשר חל סעיף 6.4 לעיל, הנאמן ו/או בעל התפקיד שימונה (כאמור בסעיף 7.2 להלן) יפעלו מול חברת הביטוח לקבלת תקבולי הביטוח ויפעלו בהם בהתאם להוראות בית המשפט.

## החברה מתחייבת להודיע לנאמן בתוך 2 ימי עסקים, לכל היותר, מהמועד בו התקיים אירוע מימוש כהגדרתו בסעיף 7 להלן.

## החברה תודיע לנאמן, ללא דיחוי, ובפרק זמן של עד 14 ימי עסקים למן הרגע בו נודע לה, על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד או על חלקו. כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה, היא תודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן תנקוט מיד על חשבונה של החברה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

## החברה מתחייבת לא לוותר על הזכויות בנכס המשועבד, כולן או חלקן, ולא לעשות, ולא להתחייב לעשות, דיספוזיציה אחרת כלשהי ישירה ו/או עקיפה לגבי הזכויות בנכס המשועבד, כולן או חלקן, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת הנאמן בכתב ומראש. "**דיספוזיציה**" משמע - כל העברה, המחאה, מכירה, מסירה, התחייבות להעביר, או להמחות, או למכור, או למסור או מתן אופציה לכל אחד מאלה, והכל למעט הפעולות המותרות כהגדרתן לעיל.

## החברה מתחייבת לגרום לכך כי במקרה שבו יממש הנאמן את השעבוד הניתן בהתאם לאגרת חוב זו - כל המימון ו/או ההלוואות שיועמדו לה על ידי בעלי מניותיה תהינה נדחות ביחס להתחייבויות החברה לדיירים באופן שבמקרה כאמור יפרעו בתחילה כל חובות והתחייבויות החברה לדיירים ורק לאחר מכן ישולמו כספים לבעלי המניות בחברה.

# **מימוש השעבוד**

# הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד אך ורק בקרות אחד מהאירועים המפורטים להלן:

# בית משפט קבע כי החברה חדלת פירעון.

# ינתן כנגד החברה צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים;

# קיימת מניעה מוחלטת מצידה של החברה להשיב לדיירים ו/או למי מהם את יתרת הפיקדון המגיעה להם לרבות במקרה בו קבע בית משפט כי מתקיימות נסיבות שבהן קיימת מניעה מוחלטת להשיב לדיירים ו/או למי מהם את יתרת דמי הפיקדון.

# עילה אחרת שתקבע במסגרת הוראות סע' 27 לחוק או תקנות על פיו.

# התקיימו התנאים ליצירת חזקת חדלות פירעון (כהגדרתה להלן).

## **חזקת חדלות פרעון** תקום מקום שדיירים שיתרת החוב המצטברת של החברה כלפיהם עומדת על לפחות 10 מיליון ₪ (כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת אגרת חוב זו), מסרו לנאמן תצהיר חתום ומאומת כדין (משותף או נפרד) לפיו הם הודיעו לחברה על סיום הסכם הדייר עם החברה וקיימו את מלוא ההתחייבויות שלהם כלפי החברה באופן המזכה אותם ללא תנאי נוסף בהשבת יתרת דמי הפיקדון, ואף על פי כן החברה לא השיבה להם את יתרת דמי הפיקדון המגיעים להם ולא נתנה נימוק סביר לכך ובתנאי נוסף שהנאמן פנה לחברה בדרישה לקבל הסבר על הימנעות החברה מביצוע תשלום כאמור והחברה לא סיפקה תוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת פניית הנאמן הסבר שיהיה לשביעות רצון הנאמן או הפקידה בנאמנות סכומים מתאימים שיש בהם להבטיח את השבת הכספים לדיירים כאמור (לעיל ולהלן: "**חזקת חדלות פרעון**").

# החברה לא עמדה בהתחייבותה שבסעיף 5.5 להסכם הנאמנות, להאריך את תקופת השכירות על פי זכותה בהתאם לחוזה השכירות.

# כל אחד מהאירועים המפורטים בס"ק א עד ה לעיל יכונה לעיל ולהלן: "**אירוע מימוש**"

# אם וככל שיחול אירוע מימוש יהיה הנאמן רשאי לממש את הנכס המשועבד ולעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכס) הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות הסכם הנאמנותובכפוף למגבלות הקבועות בחוזה השכירות.

# .

## החברה מסכימה בזה כי בהתקיים אירוע מימוש (וכל עוד הוא מתקיים), לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש המוקנים על פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים.

## הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבוד יהיה נתון למימוש, בהתאם להוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לפנות לבית המשפט ולבקשו לממש את הנכס המשועבד, לרבות על ידי מינוי בעל תפקיד ו/או כונס נכסים על הנכס המשועבד וכן לבקש מינוי מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד (להלן: **"בעל התפקיד**"), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. ככל ויפנה הנאמן לבית המשפט בבקשה למימוש הנכס כאמור, ימסור הנאמן הודעה לעירייה ויצרפה כצד להליכים. בעל התפקיד שימונה כאמור, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם הדיירים ו/או המפקידים (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה ו/או חליפיה), בכפוף לזכויות העירייה מכוח חוזה השכירות ובכפוף לאמור בכל דין:

### לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להסכמים השונים עם הדיירים ובכפוף להסכמי השכירות עם השוכרים השונים בנכס והסכמים עם צדדים שלישיים [חברות ניהול, נותני שירותים, ספקים וכיוצ"ב], את הנכס המשועבד, לנהל את הפעילות בנכס ולהחזיק בו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו;

### לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות התקשרות בהסכמים עם דיירים, הסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמים קיימים (בכפוף להוראותיהם), והסכמים עם צדדים שלישיים, והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל;

### למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון (בכפוף למגבלות הקבועות בחוזה השכירות) ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד (בכפוף להוראות הרלבנטיות המופיעות בהסכם הנאמנות ו/או באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ביחס להסדרים מיוחדים עם רשויות המס).

### מובהר כי בעל התפקיד ו/או הנאמן, לפי העניין, יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכס המשועבד כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכס המשועבד ו/או בקשר עימו או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות בעל התפקיד.

### מובהר כי הליכי מימוש ומכירת הנכס יהיו כפופים למגבלות הקבועות בחוזה השכירות, לרבות קבלת הסכמת העירייה להעברת הזכויות בנכס, והכל בכפוף וכמפורט בחוזה השכירות.

## במקרה של מכירת הנכס המשועבד, יעשה שימוש בתמורת המכירה בהתאם להוראות בית המשפט שבמסגרתו ינוהל הליך מימוש המשכנתא. יתרת תמורת המכירה, על פירותיה, תועבר ע"י הנאמן ו/או בעל התפקיד, לידי החברה.

# החברה מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכס המשועבד, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

## שלא תהיה לדייר מוגן של רוכשת הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיף 33 (א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972.

## שלא תהיה זכאית, לקבל לרשותה סידור חלוף, ועל כן, שלא תהיה מוגנת, על פי סעיפים 38 ו/או 39, לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

# בכפוף להוראות הסכם הנאמנות, כל ההוצאות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השיעבוד, יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שייקבע על-ידי בית-המשפט.

# **שונות**

## הסכם הנאמנות המצ"ב כ**נספח ב'**, נחשב ככלול באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

## הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו באות להוסיף על הוראות הסכם הנאמנות ולא לגרוע ממנו. את הסכם הנאמנות ואת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

## הנאמן יהא רשאי להסתמך במסגרת הסכם הנאמנות ואג"ח זה על כל מסמך בכתב, לרבות כתב הוראות בכתב, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו אשר מוסמך לייצג את החברה, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו. הנאמן לא יבצע חקירה נוספת לגבי אותו מסמך בכתב ולא ישא באחריות לנזק שיגרם בקשר עם הצגת דברים בצורה שגויה כלפי החברה ו/או הדייר ו/או המפקיד.

## הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו . על משלוח הודעות על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא יחולו הוראות ס' 14.12 להסכם הנאמנות.

## משלוח התראות או הודעות אחרות, בקשר להפרת תנאי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לשטר המשכנתא, יעשה בהתאם לקבוע בענין זה בהסכם הנאמנות.

## על איגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב למקום השיפוט הבלעדי, לכל צרכי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

## בכפוף להוראות הסכם הנאמנות, כל ההוצאות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי בית-המשפט וככל שלא ישולמו על ידה ייגבו בפועל מתמורת הנכס המשועבד.

## כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

## באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, ייחשב המונח ה"חברה", ככולל את נעבריה. המונחים "הנאמן" ו"בעל המשכנתא", ייחשבו ככוללים את הבאים מכוח הנאמן.

## כל שינוי באגרת החוב ותנאים מיוחדים אלו ייעשה במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.

# **מהות הבטוחות**

## המשכון הניתן לנאמן על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הינו בעל אופי מתמיד בתקופת השכירות בלבד (עד ליום 25.6.2052, וככל שתוארך תקופת השכירות – עד ליום 25.6.2101) ויישאר בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב הסכמתו לסילוק השעבוד והכל בהתאם להוראות הסכם הנאמנות וחוזה השכירות.

## היה ויתפשר הנאמן או ייתן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, לא ישנו דברים אלה את מהות השעבודים שנוצרו על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו חלים עליהן תשארנה בתוקף מלא.

# **רישום השעבוד**

## החברה מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי הסכם זה וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבוד שכלולו וכניסתו לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות). אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהנאמן לפעול על פי הסמכויות המוענקות לו מכוח שטר הנאמנות ו/או כדי לגרוע מזכויות מחזיקי אגרות החוב במקרה והשעבוד לא יירשם במועד.

## מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות הסכם הנאמנות.

**אנו מסכימים ומתחייבים:**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **הנאמן מגדלי הים התיכון בע"מ**

 **באמצעות מורשה החתימה: באמצעות מורשה החתימה:**

 **\_\_\_\_\_\_\_ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_**

**אישור עו"ד**

אני, עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, שהנני עוה"ד של \_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ, מאשר בזה כי החברה עודנה קיימת ורשומה כדין. בהתאם למסמכי התאגדות של החברה כפי שהם כיום, ולדין החל על החברה, נתקבלו כדין כל ההחלטות והאישורים הדרושים על פי כל דין לצורך חתימת החברה על תנאים נלווים לשטר משכנתא אלו., ואני מאשר את חתימת ה"ה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ אשר זיהה את עצמו בפני באמצעות ת.ז. מס' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ אשר זיהה את עצמו בפני באמצעות ת.ז מס' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, על המסמך הנ"ל, כמורשי החתימה מטעם החברה.

תאריך:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ,עו"ד