לכבוד

בנק

_____

הנדון: **כתב התחייבות**

הואיל ומר [illegible] (להלן: "**הרוכש**"), רכש מאתנו דירת מגורים בת **4** חדרים (כולל ממ"ד), בקומה [illegible], המסומנת במס' (זמני) [illegible], הפונה לכיוון [illegible] בתשריט המצורף כנספח ב' להסכם כהגדרתו להלן, וכן הצמדותיה, בבניין המוקם על ידנו במקרקעין הידועים כגוש [illegible] (להלן – "**המקרקעין**"), הכול כמפורט בהסכם כהגדרתו להלן (להלן: "**הנכס**").

והואיל והרוכש קיבל ו/או עומד לקבל מכם הלוואה בסכום של 400,000 ₪ לצורך רכישת הנכס (להלן - "**ההלוואה**"), אשר תובטח בין השאר ברישום משכנתא בדרגה ראשונה או בדרגה אחרת על הנכס בתנאים שיקבעו על ידכם (להלן: "**המשכנתא**").

והואיל והסכמתם להעמיד את ההלוואה לרשות הרוכש לפני רישום המשכנתא בתנאי שתקבלו, בין השאר, התחייבותנו זו.

והואיל ואתם מצהירים כי ידוע לכם שעל המקרקעין רובץ שעבוד בדרגה ראשונה לטובת **בנק הפועלים בע"מ**, אשר יגבר על זכויותיכם, למעט בהתקיים כל התנאים הקבועים ב"הודעה", כהגדרתה בסעיף 2ג לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.

לפיכך, הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

1. המבוא להתחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הרוכש יהיה זכאי לקבל זכויות בנכס על שמו וכן לחזקה בלעדית בו בכפוף למילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם שחתם איתנו לרכישת הנכס מיום _____ (לעיל ולהלן: "**ההסכם**").
3. אין התנגדות מצדנו שכל זכויותיו של הרוכש בנכס ישועבדו לטובתכם להבטחת מילוי התחייבויות הרוכש בגין ההלוואה.
4. לכשתיווצר האפשרות החוקית לכך ולא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, ובכפוף לכך שיומצאו לנו כל האישורים המתאימים שחובת המצאתם חלה על הרוכש, נרשום את הזכויות בנכס על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין כשהנכס חופשי מכל חוב, התחייבות או שעבוד שהוא לטובתנו, למעט רישום שמקורו ברוכש, והכול בכפוף לכך שהרוכש שילם את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי ההסכם.
5. בכפוף למשכנתא בדרגה ראשונה, הרשומה/שתירשם לטובת **בנק הפועלים בע"מ**, הרובצת על המקרקעין בגין הלווי הפיננסי, פעולות הקשורות בפרצלציה ורישום בית משותף, הערות לפקודת הרשויות שפועלות על פי כל דין, עסקה בקשר לכבישים, מדרכות, שירותים ציבוריים וכיוצא באלה, לא עשינו ולא נעשה כל עסקה שהיא בנכס הסותרת את ההסכם ולא נסכים שתיעשה כל עסקה בו, לרבות רישום הזכויות בו על שם הרוכש, אלא אם באותו מעמד תרשם המשכנתא לטובתכם.
6. אם עד למועד הרישום לא תועבר הבעלות או החכירה לדורות על שם הלווים, ו/או בקרות אחד המקרים הבאים – ינתן נגדנו צו פירוק, צו לקבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או יוטל עיקול על מקרקעין ו/או יוטל על זכויותיהם החוזיות של הלווים לקבלת הזכויות בדירה מאיתנו ו/או נפר התחייבותנו להשבת הכספים, כאמור בסעיף 13 להלן, הכל לפי המוקדם ביותר – אנו נסכים לרשום על זכויותינו במקרקעין או על זכויותינו החוזיות בקשר למקרקעין משכנתא, או משכון או שעבוד, לפי העניין, להבטחת ההלוואה, אשר תנאיהם יהיו לפי המקובל אצלכם, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 ו/או לפי סעיפים 38 א ו-ב' ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, למעט זכות לשווי סידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, הכל כפי שיקבע ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע.
הוויתור יהיה תקף גם לפי הוראות כל דין שתבואנה במקום ההוראות הנ"ל, או לפי הוראות הנ"ל כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, וכן נסכים שתממשו את השעבוד שנרשום לטובתכם.
אנו נהיה פטורים מהתחייבותינו על פי סעיף זה, אם השבנו לכם את הכספים כאמור בסעיף 13 להלן.

[illegible]

7. במועד בו ירשמו הזכויות בנכס על שם הרוכש נדאג לרשום המשכנתא לטובתכם, בכפוף להמצאת כל האישורים, השטרות והמסמכים הנדרשים לרישום המשכנתא, כשהם חתומים ומאושרים על ידי עו"ד, ככל שנדרש.

8. בכל מקרה לא נרשום זכויות הרוכש בנכס מבלי לרשום לטובתכם את המשכנתא באותו מועד.

9. עד שתירשם המשכנתא ובכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל לא ניתן הסכמתנו לביטול ו/או לשינוי ו/או לשעבוד ו/או להעברת כל זכות שהיא של הרוכש בגין הנכס, אלא אם נקבל הסכמתכם בכתב.

10. התחייבות זו על כל סעיפיה היא בלתי חוזרת, מאחר וזכויותיכם תלויות בה.

11. התחייבותנו זו מותנית בתשלום מלוא כספי ההלוואה לחשבון הלווי בבנק הפועלים בע"מ.

12. הסכום המובטח עפ"י התחייבות זו לא יעלה בכל עת על הסכום ששולם לנו בפועל ע"י הבנק בקשר עם ההלוואה כהגדרתה לעיל בגין הנכס.

13. במקרה של ביטול ההסכם ובכפוף לאמור לעיל ו/או במקרה של הפרת התחייבותינו זו, אנו נשיב לכם את קרן ההלוואה בסך של 400,000 ש"ח, כפי שתהיה יתרתה באותה על פי ספריכם, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בסיסית על פי הסכם ההלוואה, אך ללא ריבית פיגורים ועמלות, אולם בכל מקרה לא יותר מסכום התמורה בניכוי הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם.
עם החזרת הסכומים הנ"ל במלואם על ידינו, תגרמו לביטולה של הערת אזהרה שתירשם לטובתכם על פי כתב התחייבות זו, ככל שתירשם.

14. לאחר מסירת החזקה בנכס לרוכש, וכל עוד לא בוטל ההסכם עם הרוכש, ההחזר הנ"ל, יהיה באמצעות מימוש זכויות הרוכש בנכס בלבד.

15. אנו נסכים לרישומה של הערת אזהרה בגין התחייבותנו זו לא יאוחר ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש ובלבד שתמציאו לידינו את כתב התחייבותנו זה כשהוא חתום על ידכם וכן בקשה לרישום הערת אזהרה חתומה על ידכם .

16. להסרת ספק אתם מצהירים כי ידוע לכם שנכון למועד חתימת כתב התחייבות זה, אין אפשרות לרשום הערות אזהרה על המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.

17. התחייבות זו כפופה להתחייבות שלכם שלא לרשום הערת אזהרה לטובתכם על הנכס, עד לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש.

וכראיה באנו על החתום :

<u>אימות החתימה על- ידי עורך - דין</u>

הנני מאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמה החברה הנ"ל וכי החותמים בשמה מורשים לחתום בשמה ולחייבה בחתימותיהם.

תאריך: __ __

חתימה וחותמת עוה"ד