

פוליסה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),

התשל"ה - 1974

פוליסה זו הינה חוזה בין הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "החברה") לבין המבוטח - שהינו מוכר הדירה (להלן: "המבוטח"/"המוכר") לפי חוזה המכר המפורט ברשימה (להלן: "חוזה המכר") לטובת המוטב, שהינו הקונה לפי חוזה המכר וששמו מפורט ברשימה (להלן: "המוטב"/"הקונה").

והמוטב מכר למוטב את הזכות בדירה לפי חוזה המכר.
והמוטב פנה לחברה בהצעה לבטח את עצמו להבטחת החזרתם של כספים בגין רכישת הדירה, בניכוי רכיב המע"מ, ששולמו על ידי המוטב למבוטח, בתנאים הקבועים בחוק והמפורטים בפוליסה זו.
והחברה נענתה להצעת המבוטח בכפוף לקיומם של התנאים המפורטים בפוליסה זו.
ובמישור היחסים שבין החברה לבין המוטב, רואים כאילו שולמו לחברה מראש כל דמי הביטוח.

1. מהות הפוליסה

1.1 החברה מתחייבת בזה כלפי המוטב לשלם את תגמולי הביטוח (הסכומים ששולמו על ידי המוטב למבוטח על חשבון מחיר הדירה כמפורט ברשימה וכן הסכומים שישולמו, מעת לעת, על ידי המוטב למבוטח על חשבון מחיר הדירה כפי שיפורטו ברשימה/רשימות אשר תימסר/יימסרו למוטב על ידי החברה, מעת לעת, עד למועד קרות איזו מהעילות למימוש הפוליסה (להלן: "גבול אחריות החברה") וזאת במקרים הבאים (לעיל ולהלן: "העילות למימוש הפוליסה"). אם המוכר לא יוכל להעביר למוטב בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית (למעט עיקול שהוטל לבקשת המוטב או כנגד המוטב) או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע (להלן: "הצווים") או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

1.2 גבול אחריות החברה לפי הפוליסה אינו כולל את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום/תשלומים אותו/אותם שילמתם למוכר על חשבון מחיר הדירה. לתשומת ליבכם, בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (לעיל ולהלן: "החוק"), על הקרן, לשלם לכם את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילמתם למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש פוליסה זו בהתאם לתנאי הפוליסה. תשלום זה יועבר אליכם באמצעותנו.
"הקרן" - קרן להחזר סכום בגובה רכיב המע"מ לרוכשי דירות, שהוקמה לפי סעיף 3 ג 2 (ג) לחוק.

2. הפרשי הצמדה

תגמולי הביטוח ישאו הפרשי הצמדה כמפורט להלן, בהתאם לאמור בהסכם המכר. בהעדר קביעה בחוזה המכר תחול הצמדה למדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן:
(יש לסמן אחת מחלופות אלה, התואמת את האמור בחוזה המכר, או למחוק את שתי החלופות המיותרות).

2.1 צמוד למדד התשומות בבניה למגורים, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.
אם המדד ביום התשלום יעלה על מדד הבסיס, ישולם למוטב תגמול הביטוח (הסכום ששולם על ידי המוטב למבוטח על חשבון מחיר הדירה), כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד. אם המדד ביום התשלום ירד ממדד הבסיס, ישולם למוטב תגמול הביטוח כפי שהוא. "מדד הבסיס" - המדד הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

2.2 צמוד למדד המחירים לצרכן, שהוא מדד המחירים, כולל פירות וירקות, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.
אם המדד ביום התשלום יעלה על מדד הבסיס, ישולם למוטב תגמול הביטוח, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד. אם המדד ביום התשלום ירד ממדד הבסיס, ישולם למוטב תגמול הביטוח כפי שהוא. "מדד הבסיס" - המדד הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

2.3 צמוד לשער היציג של מטבע החוץ המתאים, שמפרסם בנק ישראל. אם בנק ישראל לא יפרסם את השער האמור, יבוא במקומו שער העברות והמחאות של בנק הפועלים (שם הבנק) באותו מועד.
אם שער מטבע החוץ המתאים ביום התשלום יעלה על שער הבסיס, ישולם למוטב תגמול הביטוח, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית השער. אם השער ביום התשלום ירד משער הבסיס, ישולם למוטב תגמול הביטוח כפי שהוא. "שער הבסיס" - השער הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

3. מועד התשלום

אנו נשלם למוטב כל סכום שידרוש מאיתנו עד גבול אחריות החברה, בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט לעיל, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הפוליסה או אירוע המבטל את העילה למימוש הפוליסה, בתוך 30 ימים לאחר קבלת דרישתו

הראשונה בכתב במשרדי החברה ברח' המלאכה 6, חולון ובתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ של הקונה או מי מטעמו, בתנאי שלדרישת המוטב יצורפו כל המסמכים שלהלן:

- פוליסה זו (מקור). אם פוליסה זו אבדה או הושמדה, יצורף במקומה תצהיר חתום על ידי המוטב ומאומת בפני עורך דין, המפרט את נסיבות האובדן או ההשמדה כאמור.
- עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, ולפיו התקיימה אחת העילות לתשלום תגמולי הביטוח, המפורטות בסעיף 1 לעיל (סעיף "מהות הפוליסה"). המוטב פטור מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או ההחלטה כבר מצויים בידי החברה או בידי בא כוחה, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או ההחלטה כאמור; בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה, המוטב פטור מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם החברה הודיעה למוטב, כי התקיימה להנחת דעתה מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה.
- התחייבות המוטב, ולפיה עם קבלת הסכומים על פי פוליסה זו, המוטב מוותר על כל זכות בדירה. החברה תהיה רשאית לדרוש כתנאי לתשלום על פי פוליסה זו, להמחות לה את כל זכויות בדירה. החברה תהיה רשאית לדרוש מהמוטב לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

4. פקיעת הפוליסה

פוליסה זו תפקע, בין אם התקבלה אצלנו דרישה לתשלום וטרם נענתה ובין אם טרם התקבלה, וזאת בכל אחד מהמקרים האלה:

4.1 בנייתיה של הדירה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידי המוטב, המעיד כי הדירה נמסרה לו, או לחלופין, נמסר לנו אישור על השלמת הבנייה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז - 1976 בצירוף מכתב של המוכר המופנה למוטב והמודיע לו על כך שהדירה נמסרה לו; וכן התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין:

(1) הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי העניין, בדירה, על שם המוטב, כשהיא נקיה מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשת המוטב או לחובתו, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו למוטב התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינינו לבין המוטב יראו את הדירה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד.

(2) הומצא לנו נסח רישום מקרקעין לפיו נרשמה לטובת המוטב בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לגבי רכישת הזכות בדירה, או בחלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, הקודמת לכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשת המוטב או לחובתו, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו למוטב התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינינו לבין המוטב יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצא מתחולת השעבוד.

(3) אם הקרקע עליה נבנית הדירה היא בבעלות רשות מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק היסוד: מקרקעי ישראל - הומצא לנו עותק חתום של חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל למוטב, או אישור מרשות מקרקעי ישראל באשר לחתימת חוזה כאמור, שבו מתחייבת רשות מקרקעי ישראל להביא לרישום על שם המוטב זכות חכירה בדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים, כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, עיקול וכל זכות אחרת לטובת צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשת המוטב או לחובתו.

4.2 המוטב מסר לנו אישור בכתב של מבטח אחר או תאגיד בנקאי, שאישר המפקח על הביטוח, לפי סעיף 2 (לחוק, כי הוא מבטח בפוליסה שבה המוטב יקבל את הכספים לפי פוליסה זו וכי דמי הביטוח שולמו מראש.

4.3 בוטל חוזה המכר, והמוטב מסר לנו מסמך חתום על ידו ומאומת בידי עורך דין, המאשר כי הושבו לו הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בפוליסה זו, בניכוי כל סכום שעליו הוסכם בין המוטב לבין המוכר במסמך ביטול ההסכם בכתב או בניכוי כל סכום שנקבע בפסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל.

5. המחאת הזכויות על פי הערבות

- הזכויות על פי פוליסה זו אינן ניתנות להמחאה, אלא בהסכמתנו מראש ובכתב.
- על אף האמור לעיל, אם נתן לנו המוטב הוראה בלתי חוזרת, שאישרנו, לשלם מהסכום המגיע על פי פוליסה זו לתאגיד בנקאי או למבטח או לבעל רישיון למתן הלוואות, אשר נתנו הלוואות לצורך רכישת הדירה (להלן: "המוסד הפיננסי"), בגין חוב המוטב בשל הלוואות אלה למוסד הפיננסי כאמור, אנו נעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים למוסד הפיננסי למוטב באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסור לנו המוסד הפיננסי. במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתן המוטב לנו מתייחסות לכמה מוסדות פיננסיים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שנעביר להם כאמור יהיה על פי חלקם היחסי בהלוואות שנתנו בגין רכישת הדירה.

6. ערבות לשניים או יותר

הוצאה פוליסה זו לטובת שניים או יותר, על הדרישה על פיה להיעשות על ידי כולם ביחד, וכל תשלום על פיה ייעשה על ידנו לכולם יחד.