

**הנדון: רשימה לפוליסה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת
השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974**

על-פי בקשת המבוטח, הננו מאשרים בזה כי פוליסה זו הינה חוזה בין מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "מנורה" ו/או "החברה") לבין המבוטח, לטובת המוטב בהתאם לפרטי הרשימה, ועל-פי ובכפוף לתנאיה הכלליים של הפוליסה של מנורה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "הפוליסה" ו/או "תנאי הפוליסה הכלליים").

פרטי המוטבים המפורטים להלן כולם ביחד:

שם: _____
ת.ז.: _____
שם: _____
ת.ז.: _____

פרטי המבוטח/שם: _____
ח.פ.: _____

תקופת הביטוח: כמוגדר בתנאי הפוליסה הכלליים

פרטי הפרויקט: _____, ב _____ (טקסט חופשי)

חוזה המכר: הסכם מיום _____ בין המוטב לבין המבוטח למכירת הדירה.

הדירה: דירה או בית עסק מס' _____ בבית מס' _____ ברחוב _____ בישוב _____.

תיאור מקרקעין הפרויקט: גוש/ים מספר _____ חלקה/ות מספר _____ מתחם מספר _____
מגרשים מספר _____ לפי מכרז/ת.ב.ע. _____ באתר _____ בישוב _____

חשבון הפרויקט: חשבון מס' _____ בבנק _____ בע"מ, סניף _____ (_____) ע"ש _____

מחיר הדירה (כולל מע"מ): _____ מחיר של _____ ש"ח (במילים): _____ ש"ח).

- הסכום המקסימלי המבוטח במסגרת פוליסה זו בסך של _____ ש"ח. הסכום המקסימלי:
- הצמדה: סכום הביטוח כהגדרתו בפוליסה זו יהיה צמוד ל _____ מדד המחירים לצרכן/למדד תשומות הבנייה/לשער היציג של _____ (שם המט"ח) בהתאם לתנאי הפוליסה.
- המדד יסודי: מדד חודש XX/20XX שפורסם ביום _____ בסך _____ נקודות
- השער היסודי: השער היציג של דולר ארה"ב, שפורסם ביום _____ בסך _____ ש"ח לדולר.
- המדד החדש: המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום על-ידי החברה על-פי פוליסה זאת.
- השער החדש: השער שפורסם ביום העסקים הקודם ליום התשלום על-ידי החברה על-פי פוליסה זאת.
- מזהה נכס: _____
 כנגד שובר מספר: _____
 תאריך הנפקה: _____

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

**פוליסה לביטוח השקעות
של רוכשי דירות**

לפי חוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "החוק")

פוליסה זו הינה חוזה בין

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "החברה")

לבין

המבוטח ששמו מפורט ברשימה (להלן: "המבוטח"/"המוכר")
לטובת המוטב, ששמו מפורט ברשימה (להלן: "המוטב"/"הקונה").

לתשומת לב:

בכל מקום בו קיים שימוש בלשון זכר,
תהיה המשמעות גם לנקבה

משרד ראשי: רחוב אלנבי 115, תל אביב, 61008

מוקד שירות לקוחות ארצי 1-700-70-74-74 או 2066*, מכל מכשיר טלפון, פקס. 03-7107499, www.menoramivt.co.il

והמבוטח מכר למוטב דירה לפי חוזה המכר כמוגדר להלן ;	הואיל
והמבוטח התחייב לרשום או לגרום לכך שתירשם על שם המוטב זכות בעלות או זכות חכירה בדירה, או לגרום לכך כי המוטב יחתום על חוזה חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל תוך השלמת בניית הדירה וקבלת החזקה בה על-ידי המוטב, הכל כמפורט בחוזה המכר (כל אחת מן הזכויות המפורטות לעיל, לפי המוקדם ו/או לפי העניין תקרא להלן: "הזכות בדירה");	והואיל
והמבוטח פנה לחברה בהצעה לבטח את עצמו להבטחת החזרתם של כספים, ששולמו על ידי המוטב למבוטח, בתנאים הקבועים בחוק כהגדרתו להלן, והמפורטים בפוליסה זו ;	והואיל
והחברה הסכימה להתחייב להחזיר למוטב את הכספים ששולמו על-ידו למבוטח, בכפוף לקיומם של התנאים המפורטים בפוליסה זו ;	והואיל
והמבוטח התחייב לשלם לחברה מראש את דמי הביטוח ;	והואיל

לפיכך מתחייבת החברה כלפי המוטב כדלקמן:

1 . הגדרות

בפוליסה זו :

"המבוטח"	מוכר הדירה לפי חוזה המכר, ששמו מפורט ברשימה.
"המוטב"	קונה הדירה לפי חוזה המכר, ששמו מפורט ברשימה.
"החוק"	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, כפי שיתוקן מפעם לפעם, או כל חוק אחר שיבוא במקומו.
"חוזה המכר"	חוזה מכר בין המבוטח לבין המוטב למכירת הדירה, שפרטיו מצוינים ברשימה.
"הדירה"	דירה שפרטיה מצוינים ברשימה.
"מחיר הדירה"	הסכום המצוין בחוזה המכר כמחיר הדירה והמפורט ברשימה.
"חשבון הפרויקט"	החשבון שפרטיו מצוינים ברשימה.
"הקרן"	קרן להחזר סכום בגובה רכיב המע"מ לרוכשי דירות, שהוקמה לפי סעיף 2.ג3 (ג) לחוק המכר.

2 . מהות הפוליסה

החברה מתחייבת בזה כלפי המוטב, להחזרת כל סכום שהמוטב שילם למבוטח בהתאם לחוזה המכר על חשבון מחיר הדירה, ועד לסכום המקסימלי (להלן: "סכום הביטוח"), וזאת במקרים הבאים (להלן: "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").
- אם מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור למוטב את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

3 . הפרשי הצמדה

בפוליסה זו :

"המדד"

מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים, או מדד המחירים לצרכן, כולל פירות וירקות, **בהתאם לקבוע ברשימה**, כפי שהוא מתפרסם על ידי 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.

"השער היציג" השער היציג של מטבע החוץ הרלבנטי **כפי שצויין ברשימה, אם צויין**, המתפרסם על ידי בנק ישראל. אם בנק ישראל לא יפרסם את השער האמור, יבוא במקומו שער העברות והמחאות של בנק לאומי לישראל בע"מ בעת הרלבנטית.

"המדד היסודי"**"השער היסודי"**

המדד הידוע/השער היציג הידוע ביום תשלום הכספים ששולמו על ידי המוטב למבוטח, **כפי שמצויין ברשימה**, לפי העניין.

סכום הביטוח יהיה כפוף להפרשי הצמדה, בהתאם לאמור בחוזה המכר (בהעדר קביעה בחוזה המכר סכום הביטוח יהיה כפוף להפרשי הצמדה למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים), כמפורט להלן :

אם המדד החדש/השער החדש ביום תשלום סכום הביטוח על-ידי החברה למוטב, יעלה על המדד היסודי/השער היסודי - החברה תשלם למוטב את סכום הביטוח, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש/השער החדש לעומת המדד היסודי/השער היסודי, הכל לפי המקרה והעניין.

אם המדד החדש/השער החדש ביום תשלום סכום הביטוח על-ידי החברה למוטב, ירד לעומת המדד היסודי/השער היסודי - החברה תשלם למוטב את סכום הביטוח כפי שהוא.

4 . מועד התשלום

החברה תשלם למוטב כל סכום שהמוטב ידרוש מהחברה בגבולות סכום הביטוח, בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט לעיל, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הפוליסה או המבטל את העילה למימוש הפוליסה, בתוך 30 ימים לאחר קבלת דרישתו הראשונה בכתב של המוטב למנורה מבטחים ביטוח בע"מ (קומה 14 - מחלקת ערבויות מכר מכרז וביצוע) שמענה אלנבי 115, ת.ד. 927, תל-אביב מיקוד 6100802, או כל מען אחר בישראל שעליו תודיע החברה, בכתב, למבוטח ולמוטב מזמן לזמן, בתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ של הרוכש או מי מטעמו, ובתנאי שלדרישת המוטב יצורפו כל המסמכים שלהלן :

- כתב פוליסה זו (מקור). אם כתב הפוליסה אבד או הושמד, יצורף במקומו 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, לפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי פוליסה זו, המפורטות בסעיף 2 לעיל (סעיף "מהות הפוליסה"). המוטב יהיה פטור מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או החלטה כבר מצויים בידי החברה או בידי בא כוחה, אשר ייצגו אותה בהליכים הנוגעים לפסק הדין או החלטה כאמור.

בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה למוטב, המוטב יהיה פטור מצירוף עותק של פסק הדין או החלטה כאמור, אם החברה הודיעה למוטב בכתב, כי להנחת דעתה התקיימה מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה.

- התחייבות המוטב, לפיה עם קבלת הסכומים על פי פוליסה זו, המוטב מוותר על כל זכות בדירה. החברה תהיה רשאית לדרוש מהמוטב, כתנאי לתשלום על פי פוליסה זו, להמחות לה את כל זכויותיו בדירה. החברה תהיה רשאית לדרוש מהמוטב לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

5 . פקיעת הפוליסה

פוליסה זו תפקע, בין אם התקבלה בחברה דרישת המוטב לתשלום וטרם נענתה ובין אם טרם התקבלה, וזאת בכל אחד מהמקרים הבאים :

5.1 . בנייתה של הדירה הסתיימה ונמסר לחברה מסמך חתום על ידי המוטב, המעיד כי הדירה נמסרה למוטב, או לחלופין, נמסר לחברה 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 אל המוטב והמודיע על כך שהדירה נמסרה למוטב, וכן התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין :

- א. הומצא לחברה נסח רישום לפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי הענין, 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 שם החברה, והחברה מסרה למוטב התחייבות בכתב, לפיה ביחסים שבין המוטב לבין החברה יראו את הדירה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד.
- ב. הומצא לחברה נסח רישום 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, והחברה מסרה למוטב התחייבות בכתב, לפיה ביחסים שבין המוטב לבין החברה יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד.
- ג. אם הקרקע שעליה נבנית הדירה היא ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל - הומצא לחברה עותק חתום של חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבין המוטב, או אישור מרשות מקרקעי ישראל באשר לחתימת חוזה כאמור, שבו מתחייבת רשות מקרקעי ישראל להביא לרישום על שם המוטב של 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.
- 5.2. נמסר לחברה אישור בכתב של תאגיד בנקאי או מבטח אחר, שאישר המפקח על הביטוח, לפי סעיף 2(2) לחוק, כי החזרת הסכומים על פי פוליסה זו מובטחים על ידו בערבות או בפוליסה בה הקונה הינו המוטב, לפי הענין, וכי דמי הביטוח שולמו מראש.
- 5.3. בוטל הסכם המכר, והמוטב מסר לחברה מסמך חתום על ידו ומאומת בידי עורך דין, המאשר כי הושבו למוטב הכספים ששולמו על-ידו על חשבון מחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בפוליסה זו, בניכוי כל סכום עליו הוסכם בין המוטב לבין המוכר במסמך ביטול ההסכם בכתב או בניכוי כל סכום שנקבע בפסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל.

6. המחאת הזכויות על פי הפוליסה

הזכויות על פי פוליסה זו אינן ניתנות להמחאה, אלא בהסכמתנו מראש ובכתב.

על אף האמור לעיל, אם המוטב נתן לחברה הוראות בלתי חוזרות, אשר אושרה על ידי החברה, לשלם מהסכום המגיע למוטב על פי פוליסה זו לתאגיד בנקאי או למבטח, אשר נתן למוטב הלוואות לצורך רכישת הדירה (להלן: "המוסד הפיננסי"), בגין חוב המוטב בשל הלוואות אלה למוסד הפיננסי כאמור, החברה תעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים למוסד הפיננסי מהמוטב באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסור המוסד הפיננסי לחברה. במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתן לנו המוטב מתייחסות למספר מוסדות פיננסיים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שנעביר להם כאמור יהיה על פי חלקם היחסי בהלוואות שנתנו למוטב בגין רכישת הדירה.

7. פוליסה לשני מוטבים או יותר

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

8. רכיב המע"מ

סכום הביטוח הנקוב בפוליסה זו אינו כולל את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו שילמתם למוכר על חשבון מחיר הדירה. לתשומת ליבכם, בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, 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.

בכבוד רב,

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ