

(להלן: "הרוכש") _____

סניף _____

כתובת הסניף _____

תאריך _____

**הנדון: כתב ערבות מס' _____ לפי חוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974**

הואיל _____ (להלן: "המוכר") התחייב למכור לכם דירה או בית עסק כמשמעותם בחוק שבנדון לפי חוזה ביניכם לבין המוכר מיום _____ (להלן: "חוזה המכר") והידועה בתור דירה או בית עסק מס' _____ בבית מס' _____ מגרש/ים מס' _____ על פי תכנית בנין ערים מס' _____ בעיר _____, מגרש/ים מס' _____ לפי תכנית בנין ערים מס' _____ בעיר _____ (בגוש _____ חלקה _____) (להלן: "הדירה");

לפיכך הרינו מאשרים לכם כדלקמן:

1. מהות הערבות

הרינו ערבים כלפיכם בסכום של _____ ₪ (שקלים חדשים), ששילמתם למוכר על חשבון מחיר הדירה ("סכום הערבות"), וזאת במקרים האלה (להלן: "העילות למימוש הערבות"):

אם המוכר לא יוכל להעביר לכם בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית (למעט עיקול שהוטל לבקשתכם או כנגדכם) 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 החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

2. הפרשי הצמדה

סכום הערבות יישא הפרשי הצמדה כמפורט להלן, בהתאם לאמור בחוזה המכר; בהעדר קביעה בחוזה המכר תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה כמפורט להלן.

יש לסמן אחת מחלופות אלה, התואמת את האמור בחוזה המכר, או לחלופין למחוק את שתי החלופות המיותרות.

(*) 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, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד; אם המדד ביום התשלום ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

(*) 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, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד; אם המדד ביום התשלום ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

(*) 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 בע"מ באותו מועד.

אם שער _____ (מטבע החוץ המתאים) ביום התשלום יעלה על שער הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית השער; אם השער ביום התשלום ירד משער הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "שער הבסיס" – השער הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

3. מועד התשלום

אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאיתנו בגבולות סכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה כמפורט לעיל, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הערבות או המבטל את העילה למימוש הערבות, בתוך 60 ימים לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב בכתובתנו המפורטת לעיל, בתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ של הרוכש או מי מטעמו, ובתנאי שלדרישתכם יצורפו כל המסמכים שלהלן:

3.1 כתב ערבות זה (מקור). אם כתב הערבות אבד או הושמד, יצורף במקומו תצהיר חתום בידיכם ומאומת בפני עורך דין, המפרט את נסיבות האובדן או ההשמדה כאמור;

3.2 עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, ולפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות, המפורטות בסעיף 1 לעיל. הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או החלטה כבר מצויים בידי הבנק או בידי בא כוחו, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או החלטה כאמור; בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה, הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם הבנק הודיע לכם בכתב, כי התקיימה להנחת דעתו מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה;

3.3 התחייבותכם, ולפיה עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו הנכם מוותרים על כל זכות בדירה; הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם, כתנאי לתשלום על פי ערבות זו, להמחות לו את כל זכויותיכם בדירה. הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

הבהרה:

סכום הערבות הנקוב בערבות 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 ערבות זו בהתאם לתנאי הערבות. תשלום זה יועבר אליכם באמצעותנו.

בכבוד רב,

בנק הפועלים בע"מ

פקיעת הערבות

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

1. בנייתה של הדירה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידיכם, המעיד כי הדירה נמסרה לכם, או לחילופין, 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 אליכם והמודיע שהדירה נמסרה לכם; וכן התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין:

1.1 הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי העניין, בדירה, על שמכם, כשהיא נקיה מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינינו לביניכם יראו את הדירה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד;

1.2 הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה לטובתכם 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, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם התחייבות בכתב, לפיה ביחסים שבינינו לביניכם יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד;

1.3 אם הקרקע שעליה נבנית הדירה היא ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל: הומצא לנו עותק חתום של חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לביניכם, או אישור מרשות מקרקעי ישראל באשר לחתימת חוזה כאמור, שבו מתחייבת רשות מקרקעי ישראל להביא לרישום על שמכם 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 לבקשתכם או לחובתכם;

2. מסרתם לנו אישור בכתב של מבטח, שאישר המפקח על הביטוח, לפי סעיף 2 (2) לחוק, כי הוא מבטח בפוליסה שבה הנכם המוטבים את החזרת הכספים לפי ערבות זו, וכי דמי הביטוח שולמו מראש;

3. בוטל הסכם המכר, ומסרתם לנו מסמך חתום בידכם ומאומת בידי עורך דין, המאשר כי הושבו לכם הכספים ששילמתם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבות זו, בניכוי כל סכום שעליו הוסכם ביניכם לבין המוכר במסמך ביטול ההסכם בכתב או בניכוי כל סכום שנקבע בפסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל.

המחאת הזכויות על פי הערבות

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

- על אף האמור לעיל, אם נתתם לנו הוראה בלתי חוזרת, שאישרנו, לשלם מהסכום המגיע לכם על פי ערבות זו לתאגיד בנקאי או למבטח, אשר נתנו לכם הלוואות לצורך רכישת הדירה (להלן: "המוסד הפיננסי"), בגין חובכם בשל הלוואות אלה למוסד הפיננסי כאמור, אנו נעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים למוסד הפיננסי מכם באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסור לנו המוסד הפיננסי; במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתתם לנו מתייחסות לכמה מוסדות פיננסיים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שנעביר להם כאמור יהיה על פי חלקם היחסי בהלוואות שנתנו לכם בשל רכישת הדירה.

ערבות לשניים או יותר

הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, על הדרישה על פיה להיעשות על ידי כולם יחד, וכל תשלום על פיה ייעשה על ידינו לכולם יחד.