



נוסח כתב ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

תאגיד בנקאי המוציא ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 יעשה כן בנוסח המפורט להלן:

כללי

פרטים על הדירה (גוש, חלקה, מספר הבניין, מספר הדירה), המוכר והבנק.

מהות הערבות

הרינו ערבים בזה כלפיכם בסכום של _____, ששילמתם למוכר על חשבון מחיר הדירה (להלן: סכום הערבות), וזאת במקרים הבאים (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);

- אם אין ולא תהיה אפשרות בשום מועד שהוא למסור לכם את הדירה, ולא רק בשל ביטול חוזה המכר (להלן: "המניעה המוחלטת"), ולא הושבו לכם הכספים המגיעים לכם עקב המניעה המוחלטת.

הפרשי הצמדה

סכום הערבות יהיה כפוף להפרשי הצמדה כמפורט להלן (בהתאם לאמור בחוזה המכר. בהעדר קביעה בחוזה המכר תחול הצמדה למדד תשומות הבניה):

צמוד למדד התשומות בבניה למגורים, 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.

צמוד למדד המחירים לצרכן, שהוא מדד המחירים, כולל פירות וירקות, 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.

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 הרלבנטי), המתפרסם על ידי בנק ישראל. אם בנק ישראל לא יפרסם את השער האמור, יבוא במקומו שער העברות והמחאות של _____ (הבנק הספציפי) בעת הרלבנטיות.

אם שער _____ (מטבע החוץ הרלבנטי) 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.

(יש לאפשר לסמן אחת מאופציות אלה או לחילופין למחוק את המיותר).

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, תוך 60 ימים לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב ב _____ (המקום אליו רוצים שהרוכש ישלח את הדרישה), ובתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ, ושלדרישתכם יצורפו כל המסמכים שלהלן:

- כתב ערבות זה (מקור). אם כתב הערבות אבד או הושמד, יצורף במקומו תצהיר חתום על ידכם 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 הערבות, המפורטות בסעיף _____ לעיל (סעיף "מהות הערבות"). הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או ההחלטה כבר מצויים בידי הבנק או בידי בא כוחו, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או ההחלטה כאמור.

- התחייבותכם, לפיה עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו, הנכם מוותרים על כל זכות בדירה ועל כל בטוחה אחרת שקיבלתם ממוכר הדירה בגינה. 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.

פקיעת הערבות

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

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

1.1. הומצא לנו נסח רישום לפיו נרשמה העברת הבעלות או החכירה, לפי הענין, בדירה, על שמכם.

1.2. הומצא לנו נסח רישום מקרקעין לפיו נרשמה לטובתכם בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לגבי מכירת 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 שביננו לביניכם יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד.

1.3. - אם הקרקע עליה נבנית הדירה היא קרקע של מנהל מקרקעי ישראל: הומצא לנו עותק חתום של חוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל לביניכם, או אישור ממנהל מקרקעי ישראל באשר לחתימת חוזה כאמור, בו מתחייב מנהל 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. נמסר לנו אישור בכתב של מבטח, אשר אושר על ידי המפקח על הביטוח, הכל כאמור בסעיף 2(2) לחוק, כי החזרת הסכומים על פי ערבות זו מובטחים על ידו בפוליסה בה הנכם המוטבים.

3. בוטל הסכם המכר, ונמסר לנו מסמך חתום על ידכם ומאושר על ידי עורך דין, המאשר כי הושבו לכם הכספים ששילמתם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבות זו, בניכוי כל סכום עליו הוסכם ביניכם לבין המוכר במסמך ביטול ההסכם בכתב ו/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 הוראות בלתי חוזרות, אשר אושרו על ידנו, לשלם מהסכום המגיע לכם על פי ערבות זו לתאגיד בנקאי או מבטח, אשר נתנו לכם הלוואה לצורך רכישת הדירה (להלן – המוסדות הפיננסיים), בגין חובכם למוסדות הפיננסיים כאמור, אנו נעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים למוסדות הפיננסיים מכם באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסרו לנו המוסדות הפיננסיים. במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתתם לנו מתייחסות למספר מוסדות פיננסיים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שנעביר להם כאמור יהיה על פי חלקם היחסי בהלוואות שנתנו לכם בגין רכישת הדירה.

ערבות לשניים או יותר

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