

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 כלל 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 ושמו מפורט ברשימה (להלן: "המוטב" / "הקונה").

- הואיל** והמבוטח מכר למוטב את הזכות בדירה לפי חוזה המכר;
- והואיל** והמבוטח פנה לחברה בהצעה לבטח את עצמו להבטחת החזרתם של כספים, ששולמו על ידי המוטב למבוטח, בתנאים הקבועים בחוק והמפורטים בפוליסה זו;
- והואיל** והחברה נענתה להצעת המבוטח בכפוף לקיומם של התנאים המפורטים בפוליסה זו;
- והואיל** ובמישור היחסים שבין החברה לבין המוטב, רואים כאילו שולמו לחברה מראש כל דמי הביטוח;

לפיכך מתחייבת החברה כלפי המוטב כדלקמן:

1. מהות הפוליסה
 החברה מתחייבת בזה כלפי המוטב, לשלם את תגמולי הביטוח (הסכומים ששולמו על ידי המוטב למבוטח על חשבון מחיר הדירה) (להלן: "גבול אחריות החברה"), 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"), 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
2.1 בפוליסה זו:

"**המדד**" - מדד המחירים לצרכן, כולל פירות וירקות, או מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים, כפי שהוא מתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

"**מדד הבסיס**" - המדד הידוע ביום תשלום הכספים ששולמו על ידי המוטב למבוטח.

"**המטבע הרלבנטי**" - 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 הממוצע של שער בנק הפועלים בע"מ לקניה ושער בנק הפועלים בע"מ למכירה של המטבע הרלבנטי (העברות והמחאות) תמורת שקלים חדשים.

"**שער בנק הפועלים בע"מ**" - השער שיקבע על ידי הבנק בעת הרלבנטיות כשער בנק הפועלים בע"מ לפיו הבנק ימכור או יקנה לפי העניין מלקוחותיו את המטבע הרלבנטי (העברות והמחאות) תמורת שקלים חדשים.

2.2 גבול אחריות החברה יישא הפרשי הצמדה כמפורט להלן, בהתאם לאמור בחוזה המכר; בהעדר קביעה בחוזה המכר תחול הצמדה למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים:

אם המדד הידוע ביום תשלום תגמולי הביטוח על פי פוליסה זו יעלה על מדד הבסיס, תשלם החברה למוטב את תגמולי הביטוח, כשהם מוגדלים בשיעור זהה לשיעור עליית המדד; אם המדד הידוע ביום תשלום תגמולי הביטוח ירד ממדד הבסיס, תשלם החברה למוטב את תגמולי הביטוח כפי שהם.

או - אם שער המטבע הרלבנטי ביום תשלום תגמולי הביטוח יעלה על שער הבסיס, תשלם החברה למוטב את תגמולי הביטוח, כשהם מוגדלים בשיעור זהה לשיעור עליית השער; אם שער המטבע הרלבנטי ביום תשלום תגמולי הביטוח ירד משער הבסיס, תשלם החברה למוטב את תגמולי הביטוח כפי שהם.

3. מועד התשלום

אנו נשלם למוטב כל סכום שידרוש מאיתנו המוטב בגבול אחריות החברה, 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 לכלל חברה לביטוח בע"מ (ענף ליווי בניה) מרחוב ראול וולנברג 36, תל-אביב, בתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ של הרוכש או מי מטעמו, ובתנאי שלדרישת המוטב יצורפו כל

המסמכים שלהלן:

3.1 פוליסה זו (מקור). אם הפוליסה אבדה או הושמדה, יצורף במקומה תצהיר חתום על ידי המוטב 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, לפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי פוליסה זו, המפורטות בסעיף 1 לעיל (סעיף "מהות הפוליסה"). המוטב פטור מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או החלטה כבר מצויים בידי החברה או בידי בא כוחה, אשר ייצגה בהליכים הנוגעים לפסק הדין או החלטה כאמור; בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה, המוטב פטור מצירוף עותק של פסק הדין או החלטה כאמור, אם החברה הודיעה למוטב בכתב, כי התקיימה להנחת דעתה מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה.

3.3 התחייבות המוטב, לפיה עם קבלת תגמולי הביטוח 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 זכויות המוטב בדירה. החברה תהיה רשאית לדרוש מהמוטב לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

4. פקיעת הפוליסה

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

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

4.1.1 הומצא לנו נסח רישום ולפיו 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, ולפיה ביחסים שבין המוטב לבין החברה יראו את הדירה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד.

4.1.2 הומצא לנו נסח רישום ולפיו 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 שם החברה, והחברה מסרה למוטב התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבין המוטב לבין החברה יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד.

4.1.3 אם הקרקע שעליה נבנית הדירה היא ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל: הומצא לנו עותק חתום של חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל 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.

4.2 נמסר לנו 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 מוטב, לפי הענין, וכי דמי הביטוח שולמו מראש.

4.3 בוטל הסכם המכר, והמוטב מסר לנו 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.

5. המחאת הזכויות על פי הפוליסה

הזכויות על פי פוליסה זו אינן ניתנות להמחאה, אלא בהסכמתנו מראש ובכתב. על אף האמור לעיל, אם נתן לנו המוטב הוראה בלתי חוזרת, אשר אושרה על ידנו, לשלם מהסכום המגיע למוטב על פי פוליסה זו לתאגיד בנקאי או למבטח, אשר נתנו למוטב 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 מהמוטב באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסור לנו המוסד הפיננסי; 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 בשל רכישת הדירה.

6. 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.

החברה