

## פוליסה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

### התשל"ה-1974

פוליסה זו הינה חוזה בין **מגדל חברה לביטוח בע"מ** (להלן: "המבטחת") לבין המבוטח, שהינו מוכר הדירה (להלן: "המבוטח" או "המוכר") לפי חוזה המכר המפורט ברשימה המהווה חלק בלתי נפרד מפוליסה זו (להלן בהתאמה: "חוזה המכר" ו-"רשימה") לטובת המוטב שהינו הקונה לפי חוזה המכר וששמו מפורט ברשימה (להלן: "המוטב" או "הקונה").

והואיל והמבוטח מכר למוטב את הזכות בדירה לפי חוזה המכר.

והואיל והמבוטח פנה למבטחת בהצעה לרכוש ביטוח להבטחת החזרתם של כספים בגין רכישת הדירה, בניכוי רכיב המע"מ, ששולמו על ידי המוטב למבוטח, בהתקיים התנאים הקבועים בחוק והמפורטים בפוליסה זו.

והואיל והמבטחת נענתה להצעת המבוטח בכפוף לקיומם של התנאים המפורטים בפוליסה זו.

והואיל ובמישור היחסים שבין המבטחת לבין המוטב, רואים כאילו שולמו למבטחת מראש כל דמי הביטוח.

**לפיכך, מתחייבת המבטחת כלפי המוטב, כדלקמן:**

#### 1. הגדרות

1.1 **הדירה:** הדירה שפרטיה מצוינים ברשימה.

1.2 **זכות בדירה:** זכות בעלות או זכות חכירה בדירה, או זכות חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל, אשר תירשם תוך השלמת בניית הדירה וקבלת החזקה בה על ידי המוטב, בהתאם להתחייבות המבוטח לרשום או לגרום לכך שתירשם זכות זו, לפי העניין.

1.3 **החוק:** חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

#### 2. מקרה הביטוח

המבטחת מתחייבת בזה כלפי המוטב להחזרת כל סכום המצוין ברשימה, שהמוטב שילם למבוטח בהתאם לחוזה המכר על חשבון מחיר הדירה (להלן: "**סכום הביטוח**"), וזאת במקרים הבאים (להלן: "**מקרה הביטוח**"):

2.1 המוכר אינו יכול להעביר למוטב זכות 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.

2.2 המוכר אינו יכול להעביר למוטב זכות בדירה כמוסכם בחוזה המכר מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה; ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

#### 3. סכום הביטוח

**סכום הביטוח אינו כולל את מס הערך המוסף שהמוטב שילם למוכר על חשבון מחיר הדירה.**  
סכום מס הערך המוסף כאמור ישולם על-ידי הקרן.

מגדל חברה לביטוח בע"מ

אוקטובר 2023

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

"הקרן" - קרן שהוקמה לפי סעיף 2ג3(ג) לחוק להחזר סכום בגובה רכיב המע"מ לרוכשי דירות בעת מימוש הפוליסה.

#### 4. הצמדת סכום הביטוח

סכום הביטוח יישא הפרשי הצמדה בהתאם לאמור בחוזה המכר, ובהעדר קביעה בחוזה המכר יחולו ההוראות שלהלן:

- 4.1 סכום הביטוח יוצמד למדד מחירי תשומה בבניה למגורים, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו (להלן: "המדד").
  - 4.2 עלה המדד ביום התשלום על מדד הבסיס, תשלום למוטב תוספת בשיעור זהה לשיעור עליית המדד. ירד המדד ביום התשלום ממדד הבסיס, לא ישתנה סכום הביטוח.
- "מדד הבסיס" - המדד הידוע ביום תשלום הכספים בגין רכישת הדירה למוכר.**

#### 5. תגמולי הביטוח

- 5.1 המבטחת תשלם למוטב את סכום הביטוח, בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט לעיל, בתוך 30 ימים מיום קרות מקרה הביטוח, ובתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ של הקונה או מי מטעמו.
- 5.2 על מוטב התובע תגמולי ביטוח למסור למבטחת את כל המסמכים שלהלן:
  - 5.2.1 פוליסה זו (מקור); אם פוליסה זו אבדה או הושמדה (להלן: "אובדן"), יצורף במקומה תצהיר חתום על ידי המוטב ומאומת בפני עורך דין המפרט את נסיבות האובדן.
  - 5.2.2 עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, ולפיו התקיימה אחת העילות המקימות את מקרה הביטוח על פי פוליסה זו, המפורטות בסעיף 2 לעיל (סעיף "מקרה הביטוח"). המוטב יהיה פטור מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם פסק הדין או ההחלטה כבר מצויים בידי המבטחת או בידי באי כוחה, אשר ייצגו את המבטחת בהליכים הנוגעים לפסק הדין או ההחלטה כאמור; קרה מקרה ביטוח כאמור בסעיף 2.2 לעיל, יהיה המוטב פטור מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם המבטחת הודיעה בכתב למוטב, כי התקיימה להנחת דעתה מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה.
  - 5.2.3 התחייבות בכתב של המוטב, ולפיה עם קבלת סכום הביטוח על פי פוליסה זו הוא מוותר על כל זכות בדירה.
  - 5.2.4 כל מסמך הנדרש מהמוטב על-ידי המבטחת לשם ויתור על זכויות המוטב בדירה ו/או לשם המחאת זכויות המוטב בדירה למבטחת.

#### 6. פקיעת הפוליסה

פוליסה זו תפקע לאלתר בכל אחד מהמקרים שלהלן (לפי המוקדם מביניהם) :

- 6.1 בנייתה של הדירה הסתיימה ונמסר למבטחת מסמך חתום על ידי המוטב, המעיד כי הדירה נמסרה לו, או לחלופין, נמסר למבטחת אישור על השלמת הבנייה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה) – תשפ"א-2021 בצירוף מכתב של המוכר המופנה למוטב המודיע לו על כך שהדירה נמסרה לו; וכן התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין:

מגדל חברה לביטוח בע"מ

- 6.1.1. הומצא למבטחת נסח רישום ולפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי העניין, בדירה, על שם המוטב, כשהיא נקייה 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 המבטחת והמבטחת מסרה למוטב התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינה לבין המוטב יראו את הדירה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד.
- 6.1.2. הומצא למבטחת 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 שם המבטחת, והמבטחת מסרה למוטב התחייבות בכתב, ולפיה ביחסים שבינה לבין המוטב יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד.
- 6.1.3. אם הקרקע עליה נבנית הדירה היא בבעלות רשות מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, והומצא למבטחת 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.
- 6.2. המוטב מסר למבטחת אישור בכתב של מבטח אחר, שאישר הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון, לפי סעיף 2(2) לחוק, כי הוא מבטח את המוטב בגין החזרת הכספים בפוליסה חלופית לפי החוק וכי דמי הביטוח שולמו מראש; או שהמוטב מסר למבטחת אישור בכתב של תאגיד בנקאי, שאישר המפקח על הבנקים לפי סעיף 2(1) לחוק, כי הוא מסר למוטב ערבות בנקאית להבטחת הכספים לפי פוליסה זו.
- 6.3. בוטל חוזה המכר, והמוטב מסר למבטחת 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.

## **7. המחאת הזכויות על פי הפוליסה**

- 7.1. הזכויות על פי פוליסה זו אינן ניתנות להמחאה, אלא בהסכמת המבטחת מראש ובכתב.
- 7.2. על אף האמור לעיל, נתן המוטב למבטחת הוראה בלתי חוזרת בכתב, שאושרה על-ידי המבטחת, לשלם את תגמולי הביטוח המגיעים לו על פי פוליסה זו לתאגיד בנקאי או למבטח, אשר נתנו הלוואות לצורך רכישת הדירה (להלן: "**המוסד הפיננסי**") בגין חוב המוטב בשל הלוואות אלה למוסד הפיננסי כאמור, תעביר המבטחת את תגמולי הביטוח למוסד הפיננסי בהתאם להוראה הבלתי חוזרת. במקרה שבו ההוראות הבלתי חוזרות שנתן המוטב למבטחת מתייחסות לכמה מוסדות פיננסיים בדרגה שווה, היחס בין הסכומים שהמבטחת תעביר להם כאמור יהיה על פי חלקם היחסי בהלוואות שנתנו בגין רכישת הדירה.

**8. פוליסה לשני מוטבים או יותר**

הוצאה פוליסה זו לטובת שני מוטבים או יותר, על התביעה לתגמולי ביטוח להיות מוגשת על ידי כל המוטבים, וכל תשלום על פיה ישולם לכל אחד מהם, כפי חלקו בזכות בדירה.