

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:

הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס") לבין

המבוטח ששמו מפורט ברשימה (להלן: "המבוטח" ו/או "המוכר")

לסובת המוטב, ששמו מפורט ברשימה (להלן: "המוטב" ו/או "הקונה")

לפיה מסכימה הפניקס לשלם למוטב, תמורת דמי ביטוח, תגמולי ביטוח בשל מקרה ביטוח שארע בגבולות סכומי הביטוח. לתשומת לב: בכל מקום בו קיים שימוש בלשון זכר תהיה המשמעות גם לנקבה

1 מקרה הביטוח

בפוליסה זו:

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

2 הסיכונים המכוסים

- הפניקס 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: "מקרה הביטוח"):
- 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

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 במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.	א. בפוליסה זו: "המדד"
השער היציג של מטבע החוץ הרלוונטי כפי שצוין ברשימה, אם צוין, 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 הרלוונטית.	"השער היציג"
המדד הידוע/השער היציג הידוע ביום תשלום הכספים ששולמו על ידי המוטב למבוטח, כפי שמצוין ברשימה, לפי העניין.	"המדד היסודי"/ "השער היסודי"
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.	ב. סכום הביטוח
אם המדד החדש / השער החדש ביום תשלום סכום הביטוח על ידי הפניקס למוטב יעלה על המדד היסודי / השער היסודי - הפניקס תשלם למוטב את סכום הביטוח, כשהוא מוגדל בשיעור זה לשיעור עליית המדד החדש / השער החדש לעומת המדד היסודי/ השער היסודי, הכל לפי המקרה והעניין.	ג.
אם המדד החדש / השער החדש ביום תשלום סכום הביטוח על ידי הפניקס למוטב, ירד לעומת המדד היסודי/ השער היסודי, הפניקס תשלם למוטב את סכום הביטוח כפי שהוא.	ד.

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.

4 מועד התשלום

הפניקס תשלם למוטב כל סכום שהמוטב ידרוש מהפניקס בגבולות סכום הביטוח, בצירוף הפרשי ההצמדה 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 להפניקס (מחלקת ערבויות מכר ביצוע, הפניקס חברה לביטוח, דרך השלום 53, גבעתיים 53454, או כל מען אחר בישראל שעליו תודיע הפניקס, בכתב, למבוטח ולמוטב, מעת לעת), 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 ישראלי, 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 (מקרה הביטוח). המוטב יהיה פטור מצירוף עותק של פסק דין או של החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או החלטה כאמור כבר מצויים בידי הפניקס 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 פסקי דין או החלטה כאמור, אם הפניקס 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. הפניקס תהיה רשאית לדרוש מהמוטב, כתנאי לתשלום על פי פוליסה זו, להמחות לה את כל זכויותיו בדירה. הפניקס תהיה רשאית לדרוש מהמוטב לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

5 פקיעת הפוליסה

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

<p>5.1 בנייתה של הדירה הסתיימה ונמסרה להפניקס מסמך חתום על ידי המוטב, המעיד כי הדירה נמסרה למוטב, או לחילופין, מסר להפניקס 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 על המוטב והמודיע על כך שהדירה נמסרה למוטב, וכן התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין:</p> <p>א. הומצא להפניקס נסח רישום לפי 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 הפניקס, והפניקס מסרה למוטב התחייבות בכתב, לפיה ביחסים שבין המוטב לבין הפניקס יראו את הדירה כאילו הוצאה מתחולת השיעבוד.</p> <p>ב. הומצא להפניקס 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 שיעבוד, עיקול או זכות אחרת, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשת המוטב או לחובתו, ולמעט אם השיעבוד רשום על שם הפניקס, והפניקס מסרה למוטב התחייבות בכתב, לפיה ביחסים שבין המוטב לבין הפניקס יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה נבנית הדירה, כאילו הוצאו מתחולת השיעבוד.</p> <p>ג. אם הקרקע שעליה נבנית הדירה היא ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, והומצא להפניקס עותק חתום של חוזה הכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבין המוטב, או אישור מרשת 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 נקייה מכל שיעבוד או התחייבות לשיעבוד, עיקול וכל זכות אחרת לטובת צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי לבקשת המוטב או לחובתו.</p>	<p>5.1</p>
<p>5.2 נמסר להפניקס אישור בכתב של תאגיד בנקאי או של 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 העניין, וכי דמי הביטוח שולמו מראש.</p>	<p>5.2</p>
<p>5.3 בוטל הסכם המכר, והמוטב מסר להפניקס מסמך חתום על ידו ומאומת על ידי 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.</p>	<p>5.3</p>

6 המחאת הזכויות על פי הפוליסה

הזכויות על פי פוליסה זו אינן ניתנות להמחאה, אלא לאחר קבלת הסכמת הפניקס מראש ובכתב.

על אף האמור לעיל, אם המוטב נתן להפניקס הוראות בלתי חוזרות, אשר אושרו על ידי הפניקס, 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, הפניקס תעביר תחילה את הסכומים האמורים המגיעים למוסד הפיננסי מהמוטב באותה עת. סכומים אלה יהיו כפי שימסור המוסד הפיננסי להפניקס, במקרה שההוראות הבלתי חוזרות שנתן להפניקס 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 ידי הפניקס לכולם ביחד.