

**תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות  
בנקאית), התשע"א-2010<sup>1</sup>**

בתוקף סמכותי לפי סעיף 12(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי  
דירות), התשל"ה-1974 (להלן – החוק), ובהסכמת המפקח, אני מתקין תקנות אלה:

- |    |   |                        |
|----|---|------------------------|
| 1. | נוסח הערבות הבנקאית לעניין סעיף 12(1) לחוק יהיה כאמור בתוספת. | נוסח הערבות<br>הבנקאית |
| 2. | תחילתן של תקנות אלה 90 ימים מיום פרסומן.                      | תחילה                  |
| 3. | תקנות אלה יחולו על ערבויות בנקאיות שניתנו מיום תחילתן ואילך.  | תחולה                  |

**תוספת**

(תקנה 1)

**ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),  
התשל"ה-1974**

(תיקון התשפ"ג)

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד: \_\_\_\_\_ (להלן – הרוכש).

בללי

פרטי הדירה – גוש, חלקה; תכנית, מגרש; מספר הבניין, מספר הדירה (להלן – הדירה).

פרטי המוכר \_\_\_\_\_ (להלן – המוכר).

פרטי הבנק מוציא הערבות \_\_\_\_\_.

**מהות הערבות**

הרינו ערבים בזה כלפיכם בסכום של \_\_\_\_\_, ששילמתם למוכר על חשבון מחיר הדירה (להלן –  
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 – הצוים), או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה  
בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

1. ק"ת 6942, התשע"א (21.11.2010), עמ' 170.

תיקון: ק"ת 10675, התשפ"ג (13.6.2023), עמ' 1918.

## הפרשי הצמדה

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

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

א. צמוד למדר התשומות בבנייה למגורים, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדר הקיים ובין אם לאו.

אם המדר ביום התשלום יעלה על מדר הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדר; אם המדר ביום התשלום ירד ממדר הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "מדר הבסיס" – המדר הירוע ביום תשלום הכספים למוכר.

ב. צמוד למדר המחירים לצרכן, שהוא מדר 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 המדר הקיים ובין אם לאו.

אם המדר ביום התשלום יעלה על מדר הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדר; אם המדר ביום התשלום ירד ממדר הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא; "מדר הבסיס" – המדר הירוע ביום תשלום הכספים למוכר.

ג. צמוד לשער היציג של \_\_\_\_\_ (מטבע החוץ המתאים), שמפרסם בנק ישראל; אם בנק ישראל לא יפרסם את השער האמור, יבוא במקומו שער העברות והמחאות של \_\_\_\_\_ (שם הבנק) 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 הירוע ביום תשלום הכספים למוכר.

## מועד התשלום

אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאתנו בגבולות סכום הערבות, בצירוף הפרשי הצמדה 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 ב \_\_\_\_\_ (יש לציין את המקום שאליו על הרוכש לשלוח את הדרישה), בתנאי שהדירה ריקה מכל אדם וחפץ של הרוכש או מי מטעמו, ובתנאי שלדרישתכם יצורפו כל המסמכים שלהלן:

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

– עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, ולפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות, המפורטות בסעיף \_\_\_\_\_ (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; 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.

– 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.

#### **פקיעת הערבות**

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

1. בנייתיה של הדירה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידכם, המעיד כי הדירה נמסרה לכם, או לחלופין, נמסרו לנו האישורים והתעודות על השלמת הבנייה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת החזקה בדירה), התשפ"א-2021, בצירוף מכתב של המוכר המופנה אליכם והמודיע שהדירה נמסרה לכם; וכן התקיים אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין:

א. הומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי העניין, בדירה, על שמכם, כשהיא נקייה 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;

ב. 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, ולפיה ביחסים שבינינו לביניכם יראו את הדירה או חלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה נבנית, כאילו הוצאו מתחולת השעבוד;

ג. אם הקרקע שעליה נבנית הדירה היא ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוקי-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 נקייה 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 בידיכם 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 מכס 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.

### רביב המע"מ

הסכום הנקוב בערבות זו אינו כולל את מס הערך המוסף (להלן - המע"מ) שנכלל בתשלום ששולם למוכר על חשבון הדירה. לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, על קרן המע"מ הממשלתית במשרד האוצר להשיב לכם את סכום המע"מ הנכלל בתשלומים שבוצעו לטובת המוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה שבו תמומש ערבות זו לפי תנאי הערבות. החזר תשלום כאמור יועבר אליכם באמצעות הבנק.

---

חתימה וחותמת הבנק

ל' בחשוון התשע"א (7 בנובמבר 2010)

א ר י א ל א ט י א ס  
שר הבינוי והשיכון