



ירושלים, י"ב בטבת תשע"א
19 בדצמבר 2010
10LM0792
חוזר מס' ח-06-2283

לכבוד
התאגידים הבנקאיים

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


בתאריך 21.11.10 פורסמו תקנות מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התש"ע – 2010 (להלן: "התקנות"), כאשר מועד תחילתן הוא 90 ימים ממועד פרסומן.

מצ"ב העתק התקנות לנוחיותכם.

במסגרת התקנות נקבע נוסח אחיד לערבות בנקאית, לעניין סעיף 12(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.

תקנות אלה יחולו על ערבויות בנקאיות שיינתנו מיום תחילתן ואילך.

לאור האמור, ביום 21.2.11, עם כניסתן של תקנות אלו לתוקף, תבוטל הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 456.

בכבוד רב,

רוני חזקיהו
המפקח על הבנקים



רשומות

קובץ התקנות

21 בנובמבר 2010

6942

י"ד בכסלו התשע"א

עמוד

166	תקנות התכנון והבנייה (סדרי הדין בוועדות ערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק), התשע"א-2010
169	תקנות התכנון והבנייה (סדרי הדין בוועדות ערר בעררים לפי סעיף 198 לחוק) (תיקון), התשע"א-2010
170	תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010
173	צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל) (תיקון), התשע"א-2010
180	צו רישוי עסקים (מיתקני ספורט טעוני אישור), התשע"א-2010
180	צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) (תיקון), התשע"א-2010



14.ג. (א) הגיש שמאי מייצע את חוות דעתו לוועדה, רשאית
 הוועדה להגיש לשמאי המייצע ולאפשר לצדדים להגיש לו
 באמצעותה, שאלות בכתב, והשמאי המייצע ישיב עליהן
 בכתב בתוך 14 ימים מיום שקיבל אותן; סברה הוועדה שאין
 להציג שאלה מסוימת לשמאי המייצע, לא תועבר השאלה
 לעיונו.

שאלות לשמאי
 מייצע התייצבות
 לדיון

(ב) סברה הוועדה בי לצורך בירור הערר יש צורך בהצגת
 חוות הדעת לפנייה בידי השמאי המייצע, תזמן את השמאי
 המייצע לדיון בערר כדי שיציג את חוות הדעת שערך; לא
 יציגו הצדדים שאלות לשמאי המייצע, אלא כהתאם לתקנת
 משנה (א).

ט' בתמוז התש"ע (21 ביוני 2010)

(חמ 2677-5)

יעקב נאמן
 שר המשפטים

**תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית),
 התשע"א-2010**

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2(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 2(1) לחוק יהיה כאמור בתוספת.
2. תחילתן של תקנות אלה 90 ימים מיום פרסומן.
3. תקנות אלה יחולו על ערבויות בנקאיות שניתנו מיום תחילתן ואילך.

נוסח הערבות
 הבנקאית
 תחילה
 תחולה

תוספת

(תקנה 1)

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

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 כמקרים 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 לכשתכם או

¹ סי"ח התשל"ה, עמ' 14; התשס"ה, עמ' 418.

כנגרם) 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.

הפרשי הצמדה

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

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

א. צמוד למדד 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 המדד הקיים ובין אם לאו.

אם המדד כיום 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.

ב. צמוד למדד המחירים לצרכן, שהוא מדד 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 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.

ג. צמוד לשער היציג של (מטבע החוץ המתאים), שמפרסם בנק ישראל; אם בנק ישראל לא יפרסם את השער האמור, יבוא במקומו שער העכרות 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 הידוע ביום תשלום הכספים למוכר.

מועד התשלום

אנו נשלם לכם כל סכום שתדרשו מאתנו כגבולות סכום הערבות, בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט לעיל, ובל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הערבות או המבטל את העילה למימוש הערבות, בתוך 60 ימים לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב ב..... (יש לציון 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 אכד 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"). הגכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, בל 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 להגחת 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. בנייתה של הדירה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידכם, המעיד כי הדירה נמסרה לכם, או לחלופין, נמסר לנו אישור על השלמת הבנייה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה כדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976, 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 נקיה 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 כפנקסי 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 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. 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 בידכם ומאומת בידי עורך דין, המאשר כי הושבו לכם הבספים ששילמתם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבות זו, בניכוי כל סכום שעליו הוסכם כיניכם 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 כהסכמתנו מראש ובכתב.
 - על אף האמור לעיל, אם נתתם לנו הזרקה בלתי הוזרת, 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 מכם 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 בולם יחד, וכל תשלום על פיה יעשה על ירינו לכולם יחד.

.....
 חתימה וחתימת הבנק

ל' בחשוון התשע"א (7 בנובמבר 2010)

(חמ 4076-3)

אריאל אטיאס
 שר הבינוי והשיכון

צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל) (תיקון), התשע"א-2010 בתוקף סמכותנו לפי סעיף 12(א) לחוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996 (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם ועדת המחירים לפי סעיף 13 לחוק, אנו מצווים לאמור:

1. בסעיף 1 לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (שירותי נמל), התשע"א-2010 (להלן תיקון סעיף 1 – הצו העיקרי) –

(1) בהגדרה "בעל מטען", במקום "לעניין" יבוא "לרבות מי מטעמו, או שלוחו שהורשה כדין והוא עובד בשביל בעל המטען בלבד או שהוא סוכן מבס הרשום לפי חוק סוכני המכס, התשכ"ה-1964, ולעניין";

(2) בהגדרה "חומר מסוכן", בפסקה (2), בסופה יבוא "ובהתקיים התנאים הקבועים בקוד לסיווגו ככזה";

(3) אחרי ההגדרה "ש"ח" יבוא:

"שטח מספנות ישראל" – כהגדרתו בכתב ההסמכה של חברת מספנות ישראל בע"מ להיות תאגיד מורשה לפי סעיף 10 לחוק הרשות, אשר נחתם בידי שרי האוצר והתחבורה ביום כ"ה באב התשס"ז (9 באוגוסט 2007), ואשר תוקן ביום ד' באדר ב' התשס"ח (11 במרס 2008):".

¹ ס"ח התשנ"ו, עמ' 192.

² ק"ת התש"ע, עמ' 1074.

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 16.