

## נספח טו'

עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)  
(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

דקלי פסגות יזמות בע"מ, ח.פ. 515920122  
מרח' דוד רמז 2, עכו 24258

ג.א.נ,

הנדון: חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (התשל"ה) – 1974

לבקשתכם אנו מאשרים כדלקמן:

הובהר לי זכויותיי בכתב, על פי חוק מכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (התשל"ה) – 1974 (להלן: "החוק") בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק להבטחת השקעתי לרבות:

1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):

- 1) מסר לקונה בטוחה לקונה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על המקרקעין שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- 2) הודע לקונה כי על פי המכרז הבטוחה הניתנת הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על פי חוק המכר (הבטחת השקעות).
- 3) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- 4) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
- 5) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- 6) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או המקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2).

2. על פי סעיף 2ב לחוק, נקבע כי הבטחת כספי הקונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק – יסוד : מקרקעי ישראל , תימשך עד תום התקופה שתסתיים בכל אלה :

א. הייתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק – יסוד : מקרקעי ישראל , לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה :

- i. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר.
- ii. נמסר ההחזקה בדירה לקונה
- iii. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן- הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה .

3. על פי סעיף 2א לחוק, נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה , ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה .

4. כמו- כן אני מאשר כי נמסר לידיי פנקס שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק הפועלים בע"מ-חשבון מס' \_\_\_\_\_ המתנהל על שמכם בסניף עפולה עסקים ( מס'472) של הבנק .

5. כמו – כן נמסר לי כי עליי לבצע את התשלומים עבור מחיר הדירה / הממכר אך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לי, לאחר בדיקת הפרטים שבשובר בקפדנות.

6. הודע לי כי בנק הפועלים בע"מ הוא הבנק המלווה אשר מפיק ערבויות חוק מכר .

**לראיה באנו על החתום**

---

הקונה