

הוראות מתוך חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק הנ"ל, מובאות בזאת לידיעת הקונה הוראות החוק הקובעות את זכות הקונה להבטחת הכספים ששילם ואת דרכי הבטחתם :

♦ סעיף 2 לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי הקונה" – קובע את חובת ההבטחה ואת דרכי ביצועה :

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר :

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית 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 הקרקע שעליה היא נבנית, צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין 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;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע 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;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי."

♦ סעיף 2א לחוק – שכותרתו "החלפת ערובה" – קובע את זכות המוכר להחלפת ערובה ואת תנאיה :

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

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

♦ סעיף **2ב** לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל" – קובע את התקופה בה על הערובה לפי החוק להיות בתוקף:

"היתה 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:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן – המינהל) ובו התחייב המינהל 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."

♦ סעיף **3** לחוק – שכותרתו "סייג לתשלומים" – קובע סייג למקרים בהם לא הובטחו הכספים בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח (שתי החלופות הראשונות בסעיף 2 לחוק, הנ"ל):

"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)."

♦ סעיף **3א** לחוק – שכותרתו "תשלום הוצאות על ידי המוכר" – קובע לעניין עלות הערובה:

"(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה."

♦ סעיף **1א3** לחוק – שכותרתו "הפרשי הצמדה" – קובע לעניין הצמדת הכספים בערובה:

"כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת הצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלום בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1)2."

הקונה מאשר בחתימתו על נספח זה כי הוראות החוק דלעיל הובאו לידיעתו.

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

חתימת המוכר

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

חתימת הקונה

לכבוד אאאאאאאאאאאאאאאאאא

דיירי פרויקט דונה במורדות עפולה

נספח הנחיות בטיחות לרוכשים, מבקרים ודיירים באתרי החברה

מבקר ו/או רוכש ו/או דייר נכבדים שלום רב!

הנך נכנסת/ ו/או שוהה בשטח ביצוע עבודות בניה של מגורים, תשתיות וכדומה, על מנת ששהותך באתר לצורך ביקור בדירה אותה רכשת והנמצאת בתהליכי בניה ו/או גמר עלינו לשמור על בטיחותך.

להלן מספר כללים בבטיחות אשר חלים עליכם בעת הביקור:

1. חל איסור מוחלט על כניסה לאתר העבודה ללא אישור ו/או ליווי של מנהל עבודה ו/או אדם מטעמו.
2. חל איסור מוחלט על כניסה לאתר ולדירות, שלא בשעות העבודה, בימי חול ו/או בסופי שבוע. במיוחד בשבתות וחגים, ביקורים יתאפשרו בימי שישי ו/או בתאום מראש ובאישור מנהל פרויקט בלבד.
3. חל איסור מוחלט על הכנסת ילדים ו/או נוער לאתר ולדירות. רק בגיר בגיל 18 שנה ומעלה יורשה להיכנס.
4. הקפידו והישמעו להוראות הבטיחות ולשילוט.
5. עליך להיות מלווה על-ידי האדם אשר הזמינך מצוות הניהול באתר, כל זמן שהותך באתר.
6. במידה והדירה נמצאת במסירה לטופס 4 ואין סיכון שעלול לפגוע במבקרים - ילדים מעל גיל 15, יורשו להיכנס בתאום עם מנהל העבודה ו/או נציג דיירים בליווי מבוגר בלבד.
7. עליכם להיכנס לאתר עם נעליים סגורות (לא עם כפכפים ו/או סנדלים ו/או נעלי עקב).
8. עליכם להצטייד בכובע מגן לראש, את הכובע תקבלו דרך נציג דיירים באתר ו/או ממנהל העבודה באתר.
9. בעת הכניסה לאתר ולבניין, יש לעשות זאת עם מלווה ולוודא שלא נכנסים לתוך בורות, מכשולים, רצפה רטובה וחלקה, אין לגעת בכבלי חשמל וכדומה.
10. אין להיכנס לאזורים חשוכים, ללא תאורה.
11. חל איסור מוחלט להיכנס למרפסות ללא מעקה בטיחות שלם עם זכוכית ומעקה תקין.
12. חל איסור לטפס על מעקות ו/או להישען עליהם.
13. אין להתקרב לפיר מעלית ו/או כל פיר אחר (פתחים ברצפה).
14. בעליה במדרגות, יש לשים לב שקיים מעקה בטוח, אך בכל מקרה אין להישען עליו.
15. אין לעבור באזור מגודר ו/או המסומן בסרט אדום לבן, אין לעבור מעל ו/או מתחת לגידור.
16. אין לעבור באזור שמתבצעת בו הנפה ע"י מנוף צריח ו/או מנוף העמסה עצמית (משאית מנוף) וכן תנועת משאיות וטרקטורים וכדומה, הסיכון היפגעות מנפילה של עצמים או דריסה חס ושלום.

17. אין לעבור באזור שמתבצעת בו עבודה חמה כגון: דיסק, ריתוך וכדומה.
18. בכל מקרה של פגיעה יש להגיע מיידית לשטח המנהלתי - אזור המשרדים ולקבל טיפול במקום.
19. במקרה חרום יש להגיע בזהירות ובבטחה לאזור שער הכניסה לאתר על מנת להתפנות במהירות מהמקום.
20. דיירת יקר/ה: במידה ואתם מזהים סיכון, ליקוי או מפגע בטיחותי באתר ובבניין, יש לפנות מיידית למנהל עבודה באתר ו/או למשרדי החברה בטלפון: 02-5484000 ולדווח.
21. ייתכן שקיימים עוד גורמי סיכון בעת שהותך, לכן חשוב שתהיו קשובים למנהל המלווה.

חב' דונה חברה להנדסה ובניה בע"מ, תעשה הכול לסגירת הליקויים והמפגעים תוך שמירה על שלום הציבור והעובדים - על מנת לאפשר לכם לעשות את כל ההכנות לקראת הכניסה לדירה החדשה, בנחת אך בבטחה.

בכבוד רב

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

הנהלת דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ

רוכש/ת דיירת ו/או מבקר שיכנסו לאתר ללא אישור של מינהלת הפרויקט, וללא מלווה צמוד מטעמם, מודעים לכך כי הדבר הוא בניגוד להנחיות הבטיחות של החברה. החברה וכן ממונה הבטיחות מטעמה, לא יישאו באחריות כלשהיא לכל נזק שיגרם לגוף ו/או לרכוש כלפי כל גורם אשר לא ימלא הוראות והנחיות בטיחות אלה.

הצהרת הרוכשים:

אני החתום מטה, מבין את הדברים ומתחייב לא לסכן את עצמי ואת הנלווים אלי ולהיות קשוב להנחיות בטיחות של החברה.

שם מלא	ת"ז / דרכון	תאריך	חתימה