

קבוצת רכישה עמנואל – בארגון אלבה סיטי נדל"ן בע"מ

תקנון הגרלה לקביעת סדר הבחירה - נספח לבקשת ההרשמה

1. תקנון זה קובע את הנהלים להגרלה לקביעת סדר הבחירה של הדירות, ולבחירת הדירות בהתאם לתוצאות ההגרלה, בפרוייקט ביישוב עמנואל, חלק מחלקה 35 גוש פיסקלי 4 (ספר 2 דף 5), הכלולה בתכנית מאושרת 120/13, בארגון אלבה סיטי נדל"ן בע"מ ("הפרוייקט").
2. לכל המונחים בתקנון זה תהיה המשמעות הנודעת להם בבקשת ההרשמה לפרוייקט ("הבקשה"). עם גיבוש סופי של הקבוצה כמוגדר בבקשה, יוקנו כל סמכויות מארגן הקבוצה שבתקנון זה לידי הנציגות.
3. ההגרלה לפי תקנון זה תיערך בין כל הנרשמים לפרוייקט, דהיינו מי שחתם על הבקשה והפקיד את השיקים להוכחת רצינות כמפורט בבקשה, ואשר בקשתו לא נדחתה ע"י מארגן הקבוצה ("הנרשמים").
4. ההגרלה תהיה **לסדר בחירת הדירות העתידיות בפרוייקט**, ובסיומה יחזיק כל נרשם במספר בחירה שבין 1 ל-96 או במספר רזרבה כאמור להלן, **ואולם מובהר כי חמשת מספרי הבחירה הראשונים משוריינים לבעלי האופציה או מטעמים וההגרלה בפועל תהיה למספר בחירה 6 והלאה. כל האמור להלן לגבי ההגרלה כפוף להוראה זו.**
5. ההגרלה תנוהל ע"י מארגן הקבוצה בפיקוח עו"ד או רו"ח.
6. מארגן הקבוצה יודיע, זמן סביר מראש, על מועד ומקום ההגרלה, לכל הנרשמים, לפי פרטי הקשר שמסרו בבקשה. ההגרלה תהיה פומבית ופתוחה לכל הנרשמים. בתום ההגרלה יערך פרוטוקול לגבי התוצאות, שיחתם ע"י מארגן הקבוצה והמפקח על ההגרלה.
7. ההגרלה תיערך בשני חלקים. החלק ראשון יערך בין הנרשמים בהרשמה הראשונית, דהיינו עד "מועד סיום ההרשמה" כמוגדר בבקשה ("הנרשמים הראשונים"). החלק השני יערך בין שאר הנרשמים ("הנרשמים הנוספים").
8. ככל שמספר הנרשמים הראשונים יעלה על 96, יחולו ההוראות הבאות:
 - א. החלק הראשון של ההגרלה יחולק לשני סבבים.
 - ב. הסבב הראשון יהיה לסדר הבחירה של הדירות, ובסיומו יהיה לכל נרשם מבין הנרשמים הראשונים, אשר יעלה בגורל, מספר בחירה שבין 1 ל-96.
 - ג. הסבב השני יהיה לרזרבה, בין הנרשמים הראשונים שלא עלו בגורל בסבב הראשון, ובסיומו יהיה לכל אחד ממשתתפי סבב זה **מספר רזרבה** שבין 1 למספר הנרשמים הראשונים פחות 96.
 - ד. לאחר השלמת שני הסבבים של החלק הראשון כנ"ל, יערך החלק השני בין הנרשמים הנוספים, ויוגרלו בו מספרי רזרבה אחרי מספר הרזרבה האחרון של הסבב הראשון.
 - ה. דוגמא להמחשה: אם מספר הנרשמים הראשונים יהיה 120 ומספר הנרשמים הנוספים יהיה 50 - בסבב ההגרלה הראשון יקבלו 96 מבין הנרשמים הראשונים מספרי בחירה בין 1 ל-96. בין 24 הנרשמים הראשונים, שלא עלו בגורל בסבב הראשון, יערך סבב הגרלה שני, שבסיומו יקבל כל אחד מהם מספר רזרבה בין 1 ל-24. לאחר מכן יערך החלק השני של ההגרלה, בין הנרשמים הנוספים, שבו יוגרלו מספרי רזרבה מ-25 עד 74.
9. ככל שמספר הנרשמים הראשונים לא יעלה על 96, יחולו ההוראות הבאות:
 - א. החלק הראשון של ההגרלה יערך בין הנרשמים הראשונים, בסבב אחד, אשר בסיומו יהיה לכל חבר מקבוצת הנרשמים הראשונים מספר בחירה שבין 1 למספר הנרשמים הראשונים.
 - ב. לאחר השלמת החלק הראשון, תיערך הגרלה בין הנרשמים הנוספים, למספרים שבין מספר הנרשמים הנוספים ל-96, ולמספרי רזרבה.

10. לאחר ההגדרה כמפורט לעיל יפרסם מארגן הקבוצה רשימה של נרשמים בוחרים, לפי סדר מספרי הבחירה ("רשימת הבחירה"), ורשימה של נרשמים ברזרבה, לפי סדר מספרי הרזרבה ("רשימת הרזרבה").
11. נרשם ברשימת הרזרבה יהיה רשאי בכל עת להודיע למארגן הקבוצה על ביטול הרשמתו, ובמקרה זה יהיה זכאי להחזר שיק דמי ההרשמה ושיק התרומה, וכל סכום ככל ששולם על ידיו בקשר להרשמה, ובכפוף לכך לא יהיו לו כל טענות ותביעות כלפי מארגן קבוצה וכל גורם אחר הקשור בה.
12. נרשם ברשימת הבחירה שיעזוב את הקבוצה, מכל סיבה שהיא - מקומו ברשימת הבחירה יעבור לבא אחריו ברשימה, וכן הלאה, ובמקום בעל מספר הבחירה האחרון יכנס בעל מספר הרזרבה הראשון, שבמקומו יבוא בעל מספר הרזרבה השני, וכן הלאה.
13. החלפת מספרי בחירה או רזרבה בין נרשמים טעונה אישור בכתב של מארגן הקבוצה, שאם לא כן לא יהיה לה כל תוקף.
14. בכל מקרה של שינוי בסדר הבחירה או הרזרבה כנ"ל, יעדכן מארגן הקבוצה מיידית את רשימת הבחירה ואת רשימת הרזרבה שבידיו ויפרסם על כך הודעה לנרשמים.
15. לא תישמע כל טענה כלפי רשימת הבחירה ורשימת הרזרבה אשר תפורסם ע"י מארגן הקבוצה, למעט במקרה של מרמה בזדון או טעות סופר.
16. לאחר השלמת תכניות אדריכליות של הפרוייקט, יודיע מארגן הקבוצה על מועדים לבחירת הדירות ע"י חברי הקבוצה. לכל מועד יוזמנו החברים ברשימת הבחירה, לפי הסדר שברשימה, בקבוצות של כ-20 בכל פעם.
17. כל חבר יוכל לעיין בתכניות הדירות ולערך התייעצויות עם אנשי המקצוע, במקום ובמועד עליו יודיע מארגן הקבוצה.
18. לכל חבר ברשימת הבחירה, לפי הסדר, תהיה זכות לבחור דירה כרצונו מבין הדירות שלא נבחרו לפניו.
19. הבחירה תנוהל ע"י מארגן הקבוצה, בפיקוח עו"ד או רו"ח. לצורך הבחירה תוכן טבלה של כל הדירות וכן תשריט של הדירות. לטבלה והתשריט יהיה עותק מקורי אחד בלבד. חתימת מארגן הקבוצה והמפקח הנ"ל על הטבלה תהווה ראיה חלוטה לתוצאות הסופיות של ההגדרה ובחירת הדירות.
20. הבחירה תהיה בחתימת החבר על הטבלה והתשריט, לצד הדירה הנבחרת, אשר בכך תוצא ממאגר הדירות העומדות לבחירה. באותו מעמד יערך גם פרוטוקול בחירה שיחתם ע"י החבר, מארגן הקבוצה, והמפקח.
21. למען הסר ספק, בחירת הדירה מותנית בכך שעד אותו מועד עבר החבר את החיתום מטעם חברת המימון, העמיד את מלוא "ההון העצמי" וחתם על כל "מסמכי הקבוצה" כמפורט בבקשה. חבר ברשימת הבחירה שלא עמד בתנאים הנ"ל, או שלא התייצב לבחירה במועד אליו הוזמן, או שלא בחר דירה באותו מועד מכל סיבה אחרת, יאבד את מקומו בסדר הבחירה וכל זכות אחרת לגבי הפרוייקט, כאילו לא נרשם מלכתחילה. במקרה זה יוחזרו לו דמי ההרשמה בלבד, ובכפוף לכך לא יהיו לו שום טענות ותביעות כלפי הקבוצה, הגורם המארגן, הנציגות, וכל גורם אחר.
22. ככל שישארו דירות בפרוייקט אשר לא נבחרו ע"י החברים ברשימת הבחירה, יוזמנו לבחור חברים ברשימת הרזרבה, לפי הסדר, ויחולו כל ההוראות לגבי הבחירה כאילו היו חברים ברשימת הבחירה.
23. אם יישארו דירות בפרוייקט אשר לא נבחרו בתום ההליך כנ"ל, יפעל מארגן הקבוצה או הנציגות, לפי הענין, לאיתור צירוף חברים חדשים אשר יסכימו לבחור דירות אלה.