

**הנדון: הסכם ארגון ובקשת הרשמה לקבוצת רכישה**

אנו הח"מ מבקשים להירשם לקבוצה המתארגנת על ידכם לרכישת קרקע ביישוב עמנואל, חלק מחלקה 35 גוש פיסקלי 4 (ספר 2 דף 5), הכלולה בתכנית מאושרת 120/13 ("המתחם"), ולבניית פרויקט של דירות מגורים במתחם ("הפרויקט"), לפי התנאים שלהלן:

1. ידוע לנו כי ה"ה אליעזר בילר ושלמה גרומן ("בעלי האופציה") רכשו אופציה לרכישת המתחם מאת עמנואל צפון דויר יוקרה בע"מ (ח.פ. 516576352) שהיא בעלת הזכויות במתחם ("הבעלים"), וכי בעלי האופציה מעוניינים במכר האופציה.
2. ידוע לנו כי הינכם מארגנים קבוצה מבני חסידות באיאן וחסידויות סלונים, אלכסנדר, ויז'ניץ בית שמש, דאראג, שמטרתה רכישת האופציה, מימושה, רכישת המתחם, ובניית הפרויקט, וזאת במסגרת מאמצי הנהגות החסידויות הנ"ל למציאת פתרונות דויר מוזלים.
3. ידוע לנו כי המתחם מיועד, לפי התכנית המאושרת הנ"ל, לבניית 96 יח"ד, וכי רכישת המתחם והקמת הפרויקט מותנים בהתארגנות מספר זה של חברים בקבוצה. ידוע לנו כי במסגרת ההבנות בין החסידויות השונות, 2/3 מהדירות העתידיות במתחם מיועדות לבני חסידות באיאן והיתר לבני שאר החסידויות.
4. ידוע לנו כי טרם הוכנו תכניות אדריכליות למתחם וטרם החלו הליכי רישוי כלשהם לגביו.
5. ידוע לנו כי בימים אלה נערכת הרשמה ראשונית לפרויקט, כולל יום הרשמה מרוכז עליו תבוא הודעה מצידכם ("יום ההרשמה המרוכז"). **ההרשמה הראשונית תסתיים ביום העסקים הראשון שלאחר יום ההרשמה המרוכז, בשעה 20:00.** לאחר סיום ההרשמה הראשונית, ניתן יהיה להירשם לפרויקט באופן פרטני, בחתימה על מסמך זה ומסירתו לידכם, וזאת עד 14 יום מיום ההרשמה המרוכז ("מועד סיום ההרשמה").
6. ידוע לנו כי הינכם רשאים לדחות את בקשתנו זו לפי שיקול דעתכם המוחלט, ובלא צורך בנימוק כלשהו, בכל עת עד קיום ההגרלה האמורה להלן. במקרה של דחיית בקשתנו כאמור אנו נהיה זכאים להחזר שיק דמי ההרשמה והתרומה האמורים להלן, וכל סכום ככל ששולם על ידינו בקשר להרשמה, ובכפוף לכך לא יהיו לנו כל טענות ותביעות כלפיכם.
7. במועד שיקבע על ידכם ויימסר לנו מראש, תיערך הגרלה פומבית בין כלל הנרשמים לגבי סדר הבחירה של הדירות העתידיות במתחם ("סדר הבחירה"). ההגרלה תיערך בשני סבבים, תחילה בין הנרשמים בהרשמה הראשונית ולאחר מכן בין שאר הנרשמים ("הנרשמים הנוספים"), כאשר מספר הבחירה הראשון של הנרשמים הנוספים יהיה המספר העוקב של מספר הבחירה האחרון של הנרשמים הראשונים. הגרלות סדר הבחירה ייערכו לפי התקנון המצורף לבקשה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ("התקנון"). בחירת הדירות העתידיות תיערך לפי תוצאות ההגרלות, וכמפורט בתקנון. מובהר כי חמשת מספרי הבחירה הראשונים משוריינים לבעלי האופציה או מטעמם, וכי ההגרלה תהיה עבור מסי בחירה 6 והלאה.
8. אנו מתחייבים לפעול בהתאם לתקנון בכל הנוגע לקביעת סדר הבחירה, ובכלל האמור להתייצב במועד שייקבע לשם כך ולחתום באותו מעמד על כל המסמכים ע"פ הוראות עו"ד הקבוצה ממושרד א. גן-צבי עורכי דין, לרבות הסכם רכישת האופציה, הסכם שיתוף, יפוי כח, הצהרה לרשות המיסים, וכל מסמך אחר ("מסמכי הקבוצה").

9. למען הסר ספק אנו מצהירים כי ידוע לנו ש"גיבוש הקבוצה" לעניין בקשה זו משמעו קיומם של 96 בתי אב או יחידים אשר כל אחד מהם עמד בכל התנאים שלהלן: (א) חתימה על בקשת הרשמה זו. (ב) מסירת שיק דמי הרשמה ושיק התרומה כהגדרתם להלן. (ג) חיתום ע"י חברת המימון האמורה להלן. (ד) השתתפות בהגרלה וקבלת מספר סדר בחירה. (ה) חתימה על כל מסמכי הקבוצה. (ו) העמדת "הון עצמי" כאמור להלן.

10. להוכחת רצינות אנו מפקידים בידכם עם הגשת בקשה זו שיק דמי הרשמה ע"ס 20,000 ש"ח ("שיק דמי ההרשמה") לפקודת "א. גן צבי עורכי דין" ("הנאמן"), ושיק נוסף ע"ס 10,000 ש"ח ("שיק התרומה") לפקודת אחת העמותות שלהלן (יש לסמן לפי הענין):

☐ **בני חסידות באיאן** - ועדת הדיור דחסידי באיאן בארה"ק (ע.ר. 580796381)

☐ **בני שאר החסידויות** - האגודה לפיתוח ההתיישבות (ע.ר. 580704715)

אנו נותנים לכם בזה הוראות בלתי חוזרות לנהוג בשיקים הנ"ל כלהלן:

א. שיק התרומה יועבר מיידית לעמותה הרלוונטית לגוביינא. ואולם, ככל ובקשתנו זו תידחה על ידכם; או שלא ניכלל ב"רשימת הבחירה" כהגדרתה בתקנון ונבקש לבטל את הרשמתנו (להלן: "**תנאי הביטול**") - נהיה זכאים להחזר סכום התרומה מהעמותה, וזאת בתוך 30 יום מיום ההגרלה או מיום התקיימות אחד מתנאי הביטול, לפי המאוחר.

ב. שיק דמי ההרשמה ישמר בידכם עד עריכת הגרלת סדר הבחירה וחתימת מסמכי הקבוצה, ואזי יופקד לחשבון הנאמנות של הקבוצה על חשבון ההון העצמי שלנו בהוצאות הפרויקט.

ג. בהתקיים אחד מתנאי הביטול, נהיה זכאים להחזר דמי ההרשמה (ואם שיק דמי ההרשמה טרם הופקד לגוביינא באותו מועד - להחזר השיק), בתוך 30 יום מהתקיימות תנאי הביטול הרלוונטי. אם חברותנו בקבוצה תפקע מכל סיבה אחרת, יחולטו דמי ההרשמה לטובת חברי הקבוצה, כפיצוי מוסכם סופי ומוחלט, ולא יהיו לנו כל טענות בעניין זה.

11. במעמד הגרלת סדר הבחירה וחתימת מסמכי הקבוצה אנו נפקיד בידי הנאמן סך אשר ישלים את דמי ההרשמה ל-210,000 ש"ח כהון עצמי מינימלי הדרוש מצידנו בפרויקט ("**ההון העצמי**"). **אנו מצהירים כי באפשרותנו להעמיד את ההון העצמי בשיעור הנ"ל, וידוע לנו כי הצהרה זו היא יסודית ומכריעה בשיקולכם לקבלת הצעתנו זו וצירופנו לקבוצה.** ההון העצמי ישולם בתשלום אחד, או בפריסת תשלומים עד יום 20/2/2026, וזאת באמצעות שיקים שנמסור באותו מעמד.

12. למען הסר ספק מובהר כי בכל הנוגע לדמי ההרשמה, להון העצמי, ולכל סכום אחר שיופקד בידי הנאמן, לרבות לגבי החזר כספים למי מחברי הקבוצה מכל עילה שהיא, הרי שהנאמן יפעל אך ורק לפי לפי הוראות מארגן הקבוצה, ולאחר גיבוש הקבוצה – לפי הוראות הנציגות המוסמכת, ואין ולא יהיה לנו כל דין ודברים ישירות עם הנאמן, מכל עילה שהיא.

13. ידוע לנו כי באתם בדברים עם חברת מימון חוץ בנקאי "רובי קפיטל" ("**חברת המימון**") אשר נתנה את הסכמתה העקרונית, והבלתי מחייבת, למימון הפרויקט.

14. לאחר גיבוש הקבוצה תרכוש הקבוצה את האופציה, תודיע על מימוש האופציה לבעלים, ותתקשר עימם בחוזה מכר שפרטיו יסוכמו בין ב"כ הבעלים ובין ב"כ הקבוצה לפי האמור בהסכם האופציה.

15. ידוע לנו כי בהתאם להסכם האופציה ולהבנות עם בעלי האופציה, מחיר רכישת האופציה והקרקע (ללא פיתוח) יעמוד על 21,700,000 ש"ח בתוספת מע"מ, דהיינו 266,729 ש"ח כולל מע"מ, **בממוצע** לדירה במתחם. מחיר הקרקע של כל דירה עתידית ספציפית יהיה בהתאם לחלקה היחסי בפרויקט לפי רשימה שתיערך ע"י נציגות הקבוצה ע"פ קביעת שמאי, במנגנון שיפורט בהסכם השיתוף ("**הרשימה**").

16. ידוע לנו כי לפי ייעוץ משפטי שקיבלתם, רכישת המתחם חייבת במס רכישה כרכישת "דירת מגורים" בנויה לפי החוק, וככל והדירה במתחם אינה דירתנו היחידה – יחול עלינו מס רכישה בשיעור של 8% משווי הדירה במתחם כבנויה. שומות עצמיות בהתאם לאמור יוגשו לרשות המיסים עם רכישת

המתחם. ואולם יתכן כי לפי קביעת רשויות המס, תחויב העסקה במס רכישה בשיעור של 6% ממחיר הקרקע, ולא יהיו לנו כל טענות בקשר לכך.

17. ידוע לנו כי אין כל אחריות, מצד מארגן הקבוצה ו/או בעלי האופציה ו/או כל גורם אחר לעלות הפרויקט, אשר תהיה בהתאם להוצאות הפיתוח, הבניה, וכל שאר ההוצאות בפועל. ידוע לנו כי העלות הכוללת לכל דירה ספציפית תהיה בהתאם לחלקה היחסי בעלויות הפרויקט, לפי הרשימה.

18. ידוע לנו כי תפקידיכם כגורם המארגן של הקבוצה הם כלהלן: (א) להביא לגיבוש הקבוצה כמתואר לעיל, ובכלל זה לסייע בחיתום הנרשמים מול חברת המימון, לארגן את ההגרלה ואת בחירת הדירות לפי התקנון, ולסייע בבחירת נציגות מתאימה בהתאם לאופי הקבוצה. (ב) לאחר גיבוש הקבוצה, לסייע לנציגות הקבוצה במו"מ עם הבעלים על פרטי הסכם מכר לגבי המתחם על בסיס הסכם האופציה, וכן לסייע לנציגות בגיבוש חוזה מחייב עם חברת המימון על בסיס הצעתה העקרונית. (ג) ליעץ ולסייע לנציגות הקבוצה בבחירת כל גורמי המקצוע הדרושים לשם הקמת הפרויקט בתחומי התכנון, הרישוי, הניהול, הפיקוח, הבניה, שמאות, חשבונאות וכל כיו"ב, ובגיבוש חוזים מחייבים עימם למתן השירותים לקבוצה.

19. למען הסר ספק מובהר כי ידוע לנו שמדובר ברכישת קרקע ובניה עליה בבניה משותפת, אך לא ברכישת דירת מגורים גמורה או דירת מגורים "על הנייר", וכי הגורם המארגן או מסחר האופציה או כל צד ג' אחר כלשהו לא התחייב למכור לנו דירה כאמור, וכי אין לגורם המארגן כל אחריות לביצוע או טיב העבודה המקצועית של אנשי המקצוע כאמור, וכל אחד מהם יהיה אחראי ישירות כלפי הקבוצה בהתאם לחוזה עימו. עוד מובהר כי לאחר גיבוש הקבוצה וחתימת הסכם שיתוף, עבודתכם תהיה מול נציגות הקבוצה בלבד.

20. שכרכם כגורם מארגן יעמוד על 10,000 ש"ח (כולל מע"מ) לכל דירה בפרויקט. שכר זה יחשב כהוצאה של הפרויקט לכל דבר וענין וישולם מחשבון הנאמנות של הקבוצה, בתשלומים כפי שיסוכמו ביניכם ובין נציגות הקבוצה.

21. מסמך זה, כשהוא חתום על ידינו ועל ידכם, מהווה הסכם מחייב בינינו בכל הנוגע למתן שירותי הארגון על ידכם, בתמורה כאמור לעיל.

22. לשם איסוף מידע והקלת הליך התארגנות הקבוצה, וללא כל התחייבות בענין, העדפתנו היא לבחירת: ☐ דירת 3 חדרים; ☐ דירת 4 חדרים; ☐ דירת חמישה חדרים.

23. ידוע לנו כי אתם מארגנים קבוצות רכישה נוספות ביישוב, ובמידה ולא נצטרף לקבוצה במתחם אנו מאשרים לכם לפנות אלינו לגבי הצטרפות לקבוצה אחרת, וזאת ללא שום התחייבות מצידכם או מצידנו.

#### ועל כך באנו על החתום היום

| שם פרטי | שם משפחה | מספר ת.ז. | כתובת | כתובת דוא"ל |
|---------|----------|-----------|-------|-------------|
|         |          |           |       |             |
|         |          |           |       |             |

| טלפון בית | מספר פקס' | טלפון נייד | תאריך לידה | חתימה |
|-----------|-----------|------------|------------|-------|
|           |           |            |            |       |
|           |           |            |            |       |

אנו מאשרים את כל האמור.

אלבה סיטי נדל"ן בע"מ - מארגן הקבוצה