

אלמוג כרמל מערב - מבצע לעובדי וגמלאי רפאל

תקנון המבצע

1. הפרויקט

- 1.1. חברת אלמוג פיננסי בינוי בע"מ (להלן: "החברה") מקבוצת אלמוג, מקימה פרויקט מגורים בשם "אלמוג כרמל מערב" באזור הרחובות שלמה המלך ואמציה המלך שכונת נווה דוד בעיר חיפה (להלן: "הפרויקט").
- 1.2. שלב א' של הפרויקט הינו מגדל מגורים בן 27 קומות (להלן: "שלב א'").

2. דירות המבצע

- 2.1. במסגרת שלב א' יוקצו למכירה לעובדי וגמלאי רפאל 30 דירות מסוגים שונים בפרויקט במחיר מיוחד, וזאת טרם התחלת שיווק שלב א' לשוק החופשי (להלן: "דירות המבצע").
- 2.2. הדירות, שיוצעו למכירה במסגרת המבצע הינן מתוך מלאי הדירות של החברה בשלב א' בפרויקט. לכל דירה מתוך הדירות הנ"ל יוצמדו מקום חניה בחניון התת קרקעי ומחסן, מתוך מלאי החניות והמחסנים, שיועמדו למכירה על ידי החברה ואותם יהיו הזכאים להשתתף במבצע רשאים לבחור.

3. הזכאים להשתתף במבצע

- 3.1. "עובדי וגמלאי רפאל", לעניין זה ולצורך הזכות להשתתף במבצע, הינם עובדים וגמלאים של רפאל ובני משפחותיהם מדרגה ראשונה בלבד, אשר יציגו אישור אגף הרווחה ברפאל על היותם עובדים, גמלאים או צאצאים מדרגה ראשונה של עובדי או גמלאי רפאל. כל הנ"ל ייראו להלן: "הזכאים להשתתף במבצע".
- 3.2. בני משפחה מדרגה ראשונה, לעניין זה, משמע הורים וצאצאים בלבד של העובד או הגמלאי.

4. תקופת המבצע

הזכאים להשתתף במבצע יוזמנו למרכז המבקרים של החברה ב"מרכז קסטרא" במבואות הדרומיים של חיפה, לחתום על הזמנה לרכישת דירה במבצע ובתנאי המבצע בין התאריכים 10.3.2019 ל- 31.3.2019 בלבד (להלן: "תקופת המבצע").

5. אופן ההשתתפות במבצע

- ההשתתפות במבצע הינה על בסיס "כל הקודם זוכה", באופן כדלהלן -
- 5.1. במהלך תקופת המבצע תתאפשר חתימתם של עד 30 זכאים להשתתף במבצע על בקשות לרכישת דירה בפרויקט.

5.2. כל חותם על בקשה לרכישת דירה בפרויקט, אותה יבחר מבין הדירות בפרויקט, שיועמדו למכירה במסגרת המבצע, יידרש לחתום הסכם המכר בתוך 14 ימים ממועד חתימת הבקשה לרכישת הדירה, ובכל מקרה עד ולא יאוחר מיום 15.4.2019.

5.3. זכאי להשתתף במבצע, אשר לא יחתום על הסכם המכר עד למועד שנקבע כאמור לעיל, ייחשב כמי שביטל את הבקשה לרכישת הדירה וכמי שוויתר ויתור מוחלט וסופי על זכותו לרכוש דירה במסגרת המבצע, ולא תהיה לו כל טענה ותביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בהקשר זה.

5.4. במקרה כאמור בסעי' 5.3 שלעיל, תפנה החברה לזכאי ה-31, אשר יחתום על בקשה לרכישת דירה, והוא יידרש לחתום על הסכם המכר בתוך 14 ימים מפניית החברה אליו - וכן הלאה במקרה בו זכאים נוספים מבין 30 החותמים הראשונים על בקשות לרכישת דירה לא יחתמו על הסכמי המכר או יודיעו כי ויתרו על זכותם לרכישת דירה במהלך פרק הזמן הנקוב בסעי' 5.2 לעיל.

5.5. בכל מקרה יסתיים המבצע סופית עם חתימת 30 הסכמי מכר על ידי רוכשים מבין הזכאים להשתתף במבצע.

5.6. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות החברה לצאת לשיווק דירות הפרויקט בשוק החופשי לאחר יום 31.3.2019 ובלבד שלא ישווקו דירות, אשר לרכישתן נחתמו בקשות לרכישת דירה על ידי זכאים להשתתף במבצע, וזאת עד סיומו הסופי של המבצע כאמור בסעי' 5.5 לעיל.

6. הדירות במבצע ותנאי תשלום תמורת הדירות במבצע

6.1. פירוט סוגי הדירות, מחירן על פי מחירון החברה לשוק החופשי ומחירן כפי שיוצע במסגרת המבצע לזכאים להשתתף במבצע הינו כמפורט **בנספח א'** לתקנון זה. מחירי הדירות במסגרת המבצע כוללים אף את מחיר החניה והמחסן, שיוצמדו לדירות.

6.2. תנאי התשלום לרוכשי הדירות במסגרת המבצע יהיו כדלהלן:

6.2.1. 7% - בחתימת חוזה המכר.

6.2.2. 13% - עם פתיחת חשבון הליווי וקבלת פנקס שוברים של הבנק המלווה. "פנקס שוברים" משמעו פנקס שוברים, שינפיק בנק מזרחי טפחות בע"מ אשר ילווה את החברה בליווי פיננסי להקמת הפרויקט, ואשר רק באמצעותו ישולמו תשלומי התמורה בגין הדירה שנרכשה.

6.2.3. 50% - ישולם עד יולי 2021, בהלוואת קבלן בלעדית לעובדי רפאל וללא ריבית למשך תקופת ההלוואה (36 חודשים) (להלן: "הלוואת הקבלן").

6.2.4. 25% - עד 7/2023 (כשנה לפני האכלוס).

6.2.5 - 5% - כשלושים ימים לפני האכלוס.

7. הלוואת הקבלן

- 7.1. הלוואת קבלן, כתיאורה לעיל, משמעה הלוואה בנקאית, שתועמד לרשות הרוכשים מבין הזכאים להשתתף במבצע, באמצעות בנק, עמו תתקשר החברה לצורך העמדת ההלוואות. תקופת ההלוואה תהא בת 36 חודשים.
- 7.2. העמדת ההלוואה תהיה בהתאם לתנאי הבנק ולנתונים הפרטניים של כל רוכש ורוכש, ובכפוף לכל דרישה רגולטורית, כך שיכול שסכום ההלוואה, שיסכים הבנק להעמיד לרוכש כלשהו יהיה נמוך מ- 50% מתמורת הדירה.
- 7.3. במקרה בו יאפשר הבנק העמדת הלוואה בסכום הנמוך מסך השווה ל-50% מתמורת הדירה או במידה והבנק לא יאשר העמדת הלוואה, ישולם הפרש בין 50% מתמורת הדירה לסכום ההלוואה שתועמד בפועל או סך השווה ל-50% מהתמורה, בהתאמה, עד לחודש יולי 2021.
- 7.4. החברה היא שתשלם לבנק את מלוא הריבית בגין ההלוואה למשך כל תקופת ההלוואה, קרי לפרק זמן של 36 חודשים ממועד העמדת ההלוואה לרוכש. הרוכש יישא בהפרשי ההצמדה למדד המחירים לצרכן בגין ההלוואה.
- 7.5. בתום תקופת ההלוואה יידרש הלווה להחזיר את סכום ההלוואה לבנק או להאריך את תקופת ההלוואה בהתאם לתנאים שיסוכמו בין הלווה לבנק.
- 7.6. כספי ההלוואה ישולמו לחברה כחלק מתמורת הדירה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה.
- 7.7. אין החברה אחראית על תנאי הבנק אשר יעמיד את ההלוואות לרוכשים, ואחריותה של החברה תתמצה בתשלום הריבית בגין ההלוואה שתועמד בפועל למשך תקופת ההלוואה - קרי 36 חודשים מהעמדתה לרשות הרוכש הרלוונטי.
- 7.8. קרן ההלוואה תושב לבנק בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה, שייחתם בין הבנק לרוכש.
- 7.9. ככל שרוכש כלשהו במסגרת המבצע יבקש שלא ליטול את ההלוואה, יהיה עליו לשלם מאמצעיו שלו סך השווה ל- 50% מהתמורה עד לחודש יולי 2021.

8. הטבות נוספות במסגרת המבצע

- 8.1. רוכשי דירות במסגרת המבצע יהיו פטורים מתשלום לחברה של הפרשי הצמדה בגין סכום תמורת הדירה עד חודש יולי 2021.
- 8.2. רוכשי הדירות במסגרת המבצע יהיו פטורים מתשלום שכר טרחת עורך דין חברה, אולם כל זכאי להשתתף במבצע יהיה רשאי לשכור עורך דין מטעמו לשם ניהול המו"מ מטעמו לרכישת הדירה, תוך שהוא משלם את שכרו של עורך הדין, שאת שירותיו ישכור לעניין זה.

9. בללי

9.1. כל זכאי להשתתף במבצע, אשר יחתום על הזמנת רכישה ו/או חוזה מכר, מצהיר ומסכים כי את החברה ואותו יחייבו אך ורק תנאיו של חוזה המכר, אשר יחתם, לרבות התכניות והמפרט המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה המכר.

9.2. כל זכאי להשתתף במבצע, אשר יחתום על הזמנת רכישה ו/או חוזה מכר, מצהיר ומסכים כי האמור בתקנון זה מוסכם עליו והוא יהיה כפוף לתנאיו.