

נספח "ג(6)" להסכם המקורי:

**נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת
בפרויקט "דירות להשכלה"**

לכל המונחים בספק זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם המקורי ("ההסכם").

תוכן עניינים:

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכ"ד מופחת.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדיbizם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
8. מועדי ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה וביקשת הרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם והפניה לחתיימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רישימת המתנה.
19. סמכויות החברה.
20. נספח א' – נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגרלה.
21. נספח ב' – נוסח אישור נציג bizם.

כללי

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכלה לטוויה ארוך לצורך שכלו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברוחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכלה לטוויה זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היוזם את הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם קיימות ו/או ניקבענה בעתיד הוראות דין ו/או הוראות על ידי ממשלה ישראל ו/או כל גוף ו/או ועדה מטועמה, ביחס לנחלת השכלה לזכאים ו/או נחלת ערכית הגמלות לזכאים, אשר יוסיפו ו/או ישנו ו/או יתקנו ו/או י חמירו על הוראות נוהל זה, יהולו הוראות אלו בהתאם גם על פרויקט זה. באחריות היוזםקיימים כל הוראת חוק ו/או תקנות העוסקות בנושא ערכית הגמלות לזכאים ובשים מקרה אין לפרש את נוהל זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי

חקיקה העוסקים בכך.

כמו כן, ההגלה תעירך בכפוף להיתר הנדרש על פי דין לערכתה ולתנאיו.

מטרת הנהלה

מטרת הנהלה היא קביעת הנחיות פרסום ושיווק המתחס על ידי היוזם וקבעת נוהל ערכית ההגמלות לזכאים להם ותשכינה הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכלה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיר להשכלה.

לחברה תהיה הסמכות להורות על תיקון כל הוראה מההוראות הנהלה מעט לעת, לביקשת היוזם או בתיאום עמו.

פרסום ושיווק הדירות בשכ"ד מופחת

3.1. שיווק הדירות בשכ"ד מופחת ופרסומו לזכאים על ידי היוזם, החל שישה (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכלה וכן במהלך תקופת ההשכלה כמפורט להלן.

3.2. היוזם מתחייב לכלול, בכל מידע פרסומי ו/או שיוקרי שיופיע על ידו ו/או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, משפט לפיו הפרויקט מוקטנוocom במסגרת רנטן "דירה להשכלה", וזאת בצוירוף שמה של החברה והלוגו שלה (צבעוני) (כל הניל', במצבר, ייקרא להלן: **"ሚיתוג הפרויקט"**). התחייבות כאמור תחול על כל מידע פרסומי ו/או שיוקרי כאמור, יהא אופן הפריטים אשר יהיה, לרבות (ומוביל למעט מכליות האמור) באמצעות התקשרות השוניים, בכל המדיניות ובכל אמצעי פרסום, שילוט באתר הפרויקט ועל גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב (להלן: **"אמצעי פרסום"**).

3.3. היוזם יפרסם את הדירות בשכ"ד מופחת בכל אמצעי תקשורת שיבחר, אך הוא חייב לפרסם גם באמצעותם של להלן:

3.3.1. טרם תחילת תקופת ההשכלה יישנה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת בשני עיתונים בתפוצה ארצית ובעיתון מקומי אחד במשך שלושה סופי שבוע לפחות. לאחר תחילת תקופת ההשכלה, יישנה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת אחת לשנה עשר (18) חודשים (לפחות), ארבעים וחמשה (45) ימים טרם מועד פיקועה של רשימת המתנה כמפורט בסעיף 18.6 להלן, בעיתון יומי מוביל אחד לפחות, ולמשך תקופת זמן שתיקבע לפי שיקול דעת היוזם.

3.3.2. טרם תחילת תקופת ההשכלה ובמהלך כל תקופת ההשכלה, יישנה פרסום גם באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היוזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

3.3.3. היוזם מתחייב להציב (ולתוחזק) באתר הפרויקט, במהלך כל תקופת הבניה, בצד ו/או על גבי שלט האתר המרכזי ובמקומות מרכזוי

ובולט,سلط, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא פחות מ-120*100 ס"מ.

כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב (ולתוחזק) על כל בניין שיינה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופה ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט,سلط, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחות מ-50*80 ס"מ.

בכל פרסום כאמור תצוין הכתובת שבה ניתן להשיג עותק של תקנון ההגירה הנזכר להלן.

מובחר, כי מלאה האחריות בקשר עם כתוצאה ממילוי התchieיבויות היזם כאמור בסעיף זה לעיל, תחול על היזם באופן בלעדיו ומוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תחול על היזם האחריות להסדיר את קיומ התchieיבויותיו כאמור בכל היבט חוקי ו/או רישויי ו/או כספי שהוא. היזם ישא בכל העליות הכרוכות בקיום התchieיבויותיו כאמור ובכלל זה עלויות בקשר עם הפתק, הצגת, פרסום, לרבות אגרות ו/או היטלים (אם וככל שיחולו).

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להביא לאישור החברה, מראש, כל תוכן פרסומי ו/או שיוקרי מטעם היזם (וכל מי מטעמו), אשר יפורסם בכל אמצעי פרסום, בקשר עם הדירות בשכר דירה מופחתת.

3.4. החברה תהיה רשאית לקבוע, ככל עת, כי פרסום המתחם ו/או הדירות, באופן מלא או חלקית, יבוצע גם באתר החברה או בכל מדיה אחרת, ובמקרה כזה יחול האמור להלן:

3.4.1. החברה תהא רשאית לעשות שימוש בשם של היזם ו/או בשם הפרויקט במסגרת הפרסום, לדרכו ולקבל מהיזם את תוכן הפרסום ו/או מידע אחר שיידרש לצורך הפרסום (לרבות חומר צילום, הדמויות, אילוסטרציה, לוגו, טקסט, שרטוטים, מסמכים אדריכליות ותכנון ועוד) (להלן: "החומר השיווקי"). אין כאמור כדי לגרוע מזכות החברה לפרסום כל חומר שיוקרי אחר בקשר עם המתחם, שיגיע לידי או יוצר על ידה, אף אם לא התקבל מאות היזם.

3.4.2. החברה תהא רשאית להציג באתר החברה קישור לאתר האינטרנט של היזם, לפי שיקול דעתה.

3.4.3. היזם מסכים ומתחייב לביצוע הפרסום באופן האמור לעיל ונוטן לחברת הרשאה בלתי חוזרת לכך ומבל שמי שהיזם ו/או מי מטעמו יהיה זכאי לתמורה כלשהי מאת החברה.

3.4.4. אין כאמור כדי להטיל חובה על החברה לפרסם את תוכן המלא של כל חומר שיוקרי כפי שיועבר על ידי היזם ו/או לפרסמו בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר עם כך.

3.4.5. היזם מצהיר כי הינו בעל מלא זכויות ויdag להיות בעל מלא זכויות (לרבבות זכויות היוצרים) בכל חומר שיוקרי שיועבר על ידו לחברת וכי כל חומר שיוקרי שיימסר לא יהווה הפרה של זכויות צדדים שלישיים, לרבות זכויות קניין רוחני ו/או זכויות יוצרים. היזם ישא בכל תוצאה שתחול כתוצאה מהפרה של התchieיבות זו.

3.4.6. להסרת ספק, זכות החברה לעשות שימוש בחומר השיווקי תמשיך לחול אף לאחר תום תקופה ההשכרה.

הموقع הטלפוני של הפרויקט

.4.

שיעור (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכלה, ובמשך כל תקופת ההשכלה, היוזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל חמישים (5) ימים בשבוע בין השעות 00:00-17:00: לקבלת הבחרות והסבירים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מופחת במתחכם, פרטימ לגביה הגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

אתר האינטרנט של הפרויקט

.5.

שיעור (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכלה ובסך כל תקופת ההשכלה, היוזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. באתר יוכל תקנון ביצוע הגרלה, אשר אישור מראש על ידי החברה, ויכלול בין היתר את הפרטים הבאים :

- 5.1. שם היוזם.
- 5.2. הדירות הפנויות בשכר דירה מופחת, המיעודות להשכרה לזכאים. הפירות יכולות לכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מופחת, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים ודמי האחזקה נכוון למועד פרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- 5.3. מועד עריכת הגרלה לזכאים, מקום עריכת הגרלה ושיטת הגרלה. על היוזם להבהיר באופן ברור מהי סוג תעוזת הזכאות הנדרשת מהזכאים לצורך השתתפותם בהגרלה לדירות בשכר דירה מופחת (אישור מסוג "חסר דירה מחיר לששתכו"), לרבות פרסום דוגמה גנריית של נוסח האישור הנדרש.
- 5.4. נוהל זה, במיליאו.
- 5.5. מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחכם.
- 5.6. טפסי בקשה להרשמה למתחם הניטנים להורדה, ללא תשלום (להלן : "בקשת הרשמה") ופירוט על אופן הגשתם.
- 5.7. סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיר להשכרה, החל על הפרויקט והקובע את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן : **החלטה בדבר דיר להשכרה**).
- 5.8. פרטיים אודות תהליך הנפקת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של חברות המဏיקות אישוריהם אלו.
- 5.9. מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות : סוג הדירות, שטיחן, תקופות השכירות, ערכיות וכיו"ב.
- 5.10. נוסח הסכם השכירות על נשפחיו, אשר ייחתמו בין השוכר לבין היוזם.
- 5.11. פרטיים בדבר אופן תשלום הפיקדו בשיק ו/או בהעברה בנקאית, לידי היוזם.
- 5.12. אפשרות יצירת קשר עם נציגי היוזם באמצעות פקסימייליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניות אלו, לא יותר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היוזם.
- 5.13. בכל פרסומים כאמור לעיל, יציין היוזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט להשכרה למגורים שיזמה החברה.
- 5.14. מועד ואופן פרסום תוכאות הגרלה.
- 5.15. החברה מפורשת כי המידע שיימסר על ידי הנרשמים להגרלה (לרבבות שם, מספר תעוזת זהות, מספר תעוזת זכאות, כתובות ופרטים מסוימים נוספים), יועבר לידי החברה ו/או לידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעם, לצורך בדיקה ואיומות זכאותו של הנרשם, וכי בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.

נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגירה, מצורף כנספח א' לנוהל זה.

6. משradi היוזם באתר הפרויקט

היום יפתח משרד באתר המתחם, שישה (6) חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכלה, שכטובתו ושותות הפтиיחה יפורסמו באתר האינטראנט של הפרויקט ובאתר האינטראנט של החברה (להלן: "משradi היוזם במתחט'"). משradi היוזם במתחט יהיו פטוחים בתקופת ההרשמה הראשונה, כהגדורתה להלן, מידיו יום במשך 6 שעות לפחות ביום חול, ו- 4 שעות לפחות ביום ו' וערבי חגים.

7. סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחט

סיורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגירה הרלוונטי. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשיין להשתתף בהגירה גם אם לא נכח בסיוור.

8. מועדי ההగירות

ההגירה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחט, תיערך לא יוארך מאשר ארבעה (4) חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכלה (להלן: "ההגירה הראשונה").

הಗירות לגבי דירות פנוiot בשכר דירה מופחת, תתקיימנה אחת לשבועה עשר (18) חודשים במהלך כל תקופת ההשכלה, במועד אשר יקבע על ידי היוזם, אך לפחות שלושים (30) ימים ממועד הפרסום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל (להלן: "התកופות בתקופת ההשכלה").

(להלן ביחד: "מועדי ההגירות").

9. הזכאים להירשם להגירה

זכאים בעלי אישור זכאות במועד ההרשמה להגירה (עליל ולהלן: "אישור זכאות"), אשר הגיעו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון וקיבלו אישור שבקשות נקלטה, יהיו רשאים להירשם להגירה. אישור הזכאות יונפק באמצעות חברות הסיווע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חברות הסיווע"). סמוך טרם עירication ההגירה בפועל ייבדק תוקפים של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגירה אך נמצא כי אינו זכאי – לא ישתתף בהגירה.

בכל מקרה, לא ישתתפו בהגירה היוזם והמפקח מטעם היוזם, מנהליים, שותפים, עובדים ובני משפחותיהם.

לענין זה, "בן משפחה" – בן/בת זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.

10. ההרשמה להגירה

ההרשמה להגירה הראשונה תמשך במשך ארבעים (40) ימים ממועד פתיחת הרשימה להגירה, כפי שיפורסם על ידי היוזם כמפורט בסעיף 3.3.1 לעיל (להלן: "תקופת ההרשמה הראשונה").

במהלך תקופת ההשכלה, ההרשמה תמשך במשך שלושים (30) ימים ממועד פתיחת הרשימה להגירה, כפי שיפורסם על ידי היוזם כמפורט בסעיף 3.3.1 לעיל (להלן: "תקופת ההרשמה השנייה").

תקופת הרשימה הראשונה ותקופת הרשימה השנייה יקרוו ביחד ולחלן "תקופת הרשימה".

זכאים בעלי אישור זכאות כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשה הרשימה.

בקשת הרשימה תוגש במשradi היוזם במתחט (ביחס להגירה הראשונה בלבד) ו/או באתר האינטראנט של הפרויקט ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני

וואו בפקס, ועליה להתקבל אצל היוזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהగלה.

המועד האחרון להגשת בקשה הרשמה, יהיה לא יאוחר מאשר ארבעה עשר (14) ימים לפני מועד ההגלה הרלוונטי שיפורסם על ידי היוזם (להלן: "מועד ההרשמה האחרון").

בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים:

10.6.1 עותק של אישור הזכאות, כפי שהתקבל ממחברות הסיעום.

10.6.2 צילום תעוזות זיהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעוזות זהות.

10.6.3 פרטיםiae לאיטור הזכאים - מספרי טלפון עדכניים וכתוות עדכנית וכן כתובות דואר אלקטרוני.

10.6.4 כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היוזם ו/או החברה.

על משק בית להגיש בקשה הרשמה אחת למתחם, לרבות בני זוג ללא ילדים וכן יחידים הנישרים יחד. לא ניתן להגיש בקשה הרשמה על שם מועמד אחד ובקשה הרשמה נוספת על שם בן/בת הזוג או שותף עבור אותו מתחם.

10.8 "משך בית" משמע – הזכאי, בן זוג/בת זוג (אם קיימים), לרבות ידוע/ידועה הציבור וילדים מתחת לגיל 18.

10.9 לאחר סגירת ההרשמה להגלה, תועבר רשימת הזכאים שנרשמו להגלה (להלן: "הרשימה") – לאישור החברה בצוරנה מאובטחת בהתאם להנחיות אבטחת המידע של החברה או מי מטעמה. ידוע ליזם כי הרשימה תיבדק על ידי החברה בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון ואו כל גורם אחר.

יחד עם העברת הרשמה לידי החברה, היוזם יעביר לחברה אישור נציג מטעמו מלאה בחתימות מנהל מטעם היוזם, על כך שהרשימה ומלאה הפרטים בה, נבדקו לעומת תעוזות זהות ותעוזות הזכאות של הנישרים ונמצאו תקינים ומדויקים.

נוסח אישור נציג היוזם, מצורף נספח ב' לנוהל זה.

11. עריבת ההגלה

11.1 ההגלה תיערך במשרדי היוזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה, עד ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההרשמה האחרון.

11.2 הליך ההגלה יבוצע על ידי החברה ו/או מי מטעמה. ההגלה תבוצע בנוכחות החברה או עורך דין או רואה חשבון מטעמה, ולפיכך על היוזם לתאם עם החברה את המיקום הסופי ואת שעת עיריכת ההגלה.

11.3 היוזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישמש כמפקח מטעם היוזם על הליך ההגלה, ובכלל זה על הפרטומים בדבר האפשרות להשתתף בהגלה, על مليוי התנאים להשתתפות בהגלה ועל עיריכת ההגלה בפועל ופרוטום תוצאות ההגלה (לעיל ולהלן: "המפקח").

11.4 היוזם מתחייב כי ההגלה תעירך באופן המעניין הזדמנויות שווה לכל זכאי העומד בתנאי נוהל זה להשתתף בהגלה (ובכפוף להוראות המקנות עדיפות לחלק מהנישרים להגלה, כמפורט בתנאי המכרז). לצורך כך, היוזם יבצע בדיקה מקדימה של הרשימה טרם עיריכת ההגלה בפועל, ויודא כי כל זכאי ומשק בית של כל זכאי רשומים להגלה פעמי אחת בלבד וכי תעוזות הזכאות תקינות. הבדיקה תאושר על ידי המפקח מטעם היוזם. כמו כן, היוזם יבצע את ההגלה באמצעות תוכנה ממוחשבת בלבד.

- .11.5. כל הבקשות שהוגשו ע"י זכאים אשר במועד האחרון להרשמה להగלה, זכאותם, כפי שרשומה בתוינוי משרד הבינוי והשיכון, תהיה בתוקף - ישתתפו בהגלה, אף אם הן עלות על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפניות במתחם.
- .11.6. כל מספר בקשה שעלה בהגלה, ימוספר במספר סיורי, בהתאם לסדר הגולתו, דהיינו, מספר הבקשה שהגורל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהגורל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן: "**המספר הסיורי**"), ובכפוף להוראות המכרז והוראות נוהל זה בדבר מתן עדיפות לבני מקום ו/או עדיפות אחרות אם קיימות בתנאי המכרז.
- .11.7. ההגלה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:
- .11.7.1. **הגדרות:**
- .11.7.1.1. **"דירות הזכאים"** – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרובות בני מקום).
- .11.7.1.2. **"דירות בני מקום"** – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להוראות המכרז.
- .11.7.1.3. **"יתרת דירות הזכאים"** – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.
- .11.7.2. דוגמה להמחשה – אם בפרויקט הוקצו 100 דירות לזכאים ונקבע בהוראות המכרז כי מתוךן 30 דירות יוקצו לבני מקום, אז ייתרת דירות הזכאים בפרויקט הינה 70.
- .11.7.3. אם נקבעה בהוראות המכרז עדיפות לבני מקום, אז **בשלב הראשון** תיערך הגלה בקרבת בני המקום בלבד, ביחס לדירות בני המקום. בני המקום הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגולתם בהתאם לכמות דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "**בני המקום הזוכים**"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.
- .11.7.4. **בשלב השני**, תיערך הגלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרבת כל הזכאים שנרשמו בהגלה, לרבות בני המקום, אך לפחות בני המקום הזוכים, כהגדרתם בסעיף 11.7.2 לעיל (להלן: "**יתרת הזכאים**"). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגולתם בהתאם לכמות יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: "**יתרת הזכאים הזוכים**").
- .11.7.5. בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגלה ולמספר הסיורי של יתרת הזכאים הזוכים אך **יש משמעות** לסדר העלייה בהגלה ולמספר הסיורי של כל המוגלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: "**הזכאים שלא עלו בהגלה**").

לדוגמה, ככל ובני המוקם הזכוים ויתרת הזכאים הזכוים מהווים בלבד 30 אנשים, אוו' ברשימה לפרסום הם יוצגו ב-30 המספרים הסידוריים הראשונים בהתאם לוצאות שלב השלישי והחל ממספר סידורי 31 ואילך יוצגו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לוצאות שלב השני.

הזכאים שלא עלו בהגרלה יכנסו לרשימה המתנה לבחירת דירה, בהתאם להוראות סעיף 18 להלן.

על אף האמור, במקרה של עריכת הגרלה בפרויקט לאחר תחילת תקופת ההשכרה, כאשר אין בפרויקט דירות פנויות לאוכלוס (אלא כלל המשתתפים בהגרלה ייכנסו לרשימת המתנה כמפורט בסעיף 18 להלן), אוו' אין דרישת שלושה שלבי הגרלה כאמור לעיל, והגרלה תיערך בשלב אחד בו ישתתפו כלל הנושמים להגרלה שמנצאו זכאים להשתתף (בני מקום ושאים בני מקום), ומספרם בראשימת המתנה יהיה בהתאם לסדר עליותם בהגרלה זו.

היום ינהל פרוטוקול ההגרלה, שייהי פתוח לעיוון, אשר כולל בין היתר, רשימה נוספת של תוצאות ההגרלה. רשימה זו תפורסם לעיוון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט. יודגש, כי הרשימה לא תאכלול פרטי אישיים מוגנים ("מידע רגישי"), בהתאם לקבוע בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ותקנותיו.

12. הודיעות על תוצאות הגרלה

עד ולא יותר מאשר שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה, ושני (2) ימי עסקים לאחר יתר ההגרלות, יפרסם היום באתר האינטרנט של היום את תוצאות ההגרלה וכן ישלח את ההודעות שלහן לזכאים:

12.1. הודיעת זכייה - לזכאים אשר בקשייהם הוגלו במספרים הסידוריים הנומכים ביותר (להלן: "הזוכים") תישלח הודעה בזאת אלקטטרוני, בה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם, פרטיים לגבי גובה ואופן תשלוט הפיקדון. כן יצורף הודעה נושא הסכם השכירות על נספחיו והסביר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליום (להלן: "הודיעת זכייה" ו- "המועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת", בהתאם).

12.2. הודעה על כניסה לרשימה המתנה – ליתר הזכאים תישלח הודעה בזאת אלקטטרוני כי בקשיים לא עלה בהגרלה, אך הם נכללים בראשימת המתנה (להלן: "רשימת המתנה").

12.3. ההודעות תישלחנה כתובות שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה. אם לא נמסרה כתובות דוא"ל, יידרש היום למסור הודעה באמצעות מקובל אחר, בתיאום עם החברה.

13. תשלום פיקדון להבטחת הזכיה

13.1. הזכאים יידרשו לשלם ליום, עד למועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם וכتنאי לבחירתה, סך של 2,000 ש"ח (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולם לחשבון היום, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת או באמצעות שיק שiomצא במועד לבחירת הדירה (להלן: "הפייקדון") וכן להמציא ליום עד ו/או במועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת, אישור על תשלוט הפיקדון.

13.2. לאחר חתימת הזכאים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליום, יומר הפיקדון למועד על חשבונו דמי השכירות שיישולמו על ידי הזכאים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מופחת, ולא יוחזר לזכאים.

- 13.3. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה טרם שנבחרה על ידו דירה – יושב לו הפיקדון.

14. בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפניה לחתימת הסכם השכירות

- 14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזמננו הזוכים בהודעת הזכיה לימים מרכזים במהלכם יוצגו לזכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.
- 14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכיה ולא פחות מאשר ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההודעה על תוצאות הగירה (להלן: "מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת").
- 14.3. זוכה שקיבל הודעה זכיה יגיע עם הודעה הזכיה למשרדי היזם והוא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מונך הדירות בשכר דירה מופחת הפניות.
- 14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שללה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר ראשון, וכן הלאה), אך ככל מקרה מובהר כי ייתכן וימין הזכים לבחירת דירה יעשה בקבוקות, כאשר מס' זכויים אשר סדר זכיותם קרוב זה לזה, יזמננו במועד אחד לבחירה מתוך היצע הדירות הפניות הקיימים באותה העת.
- 14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מופחת במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.
- 14.6. אם זוכה לא יוכל לבחור דירה בשכר דירה מופחת (או שיגיע ליום בחירה המוכזו אך לא יבחר דירה), 지금 יהיה ראשית בתיאום עם החברה לבטל את זכיותו ולאפשר לוזכה הבא בתור אחריו לבחור דירה מופחת. במקרה זה, גם אם יתפנו, בהמשך הליך הבחירה, דירות נוספות בשכר דירה מופחת - 지금 לא יידרש לשוב ולאפשר לוזכה כאמור לבחור דירה, אלא אם הדבר אושר על ידי החברה, לבקשת היזם ואו לבקשת אותו זוכה, אשר תבחן כל מקרה לגופו והכל במטרה לקיים הлик בחירה יעיל והוגן ככל הנימנו.
- 14.7. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יונפה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך שבעה (7) ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן: "מועד החתימה על הסכם השכירות").
- 14.8. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחותם במקום ולהציג ליום אישור בדבר תשלומי הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות ואו המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכיה, ללא יוצא מהכלל.
- 14.9. אם זוכה שבחור דירה לא הגיע לחותם על ההסכם בתאריך שנקבע, 지금 יהיה ראשית בתיאום עם החברה לבטל את זכיותו ולאפשר לוזכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה זה, לא יחויב לשוב ולהציג דירה נוספת בשכר דירה מופחת, אותו זוכה שבוטלה זכיינו.
- 14.10. למען הסר ספק, זוכה לא יהיה רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה, לאדם אחר.

15. אי עמידת הזוכה בלוחות זמינים

בכל מקרה לא עמידה בכל אחד מלוחות הזמן שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד ו/או במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת ו/או לא הגיע לחותם על הסכם השכירות ו/או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת הרשמה של הזכיה ו/או את הזכיה, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם החברה.

16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקו

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הוצאה ו/או מי מטעמו (להלן: "המידע המטעה") בכל שלב שהוא של הליך, יהיה היזם רשאי, בהתאם עם החברה, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הוצאה ו/או את הוצאה ו/או לשלול את זכאותו מלהשתתף בפרויקט.

17. חזרה מבקשת הרשמה

זוכה שוחרר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא הצליח את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבנווה זה ובולוחות הזמינים הקבועים בו, על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה, תבטול זכויותו על ידי היזם, בתיאום עם החברה והיזם יהיה רשאי לחליט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתיאום עם החברה.

18. שימוש זכאות לזכאים ברשימה המתנה

18.1. היזם יהיה רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מופחת במתחם לזכאים שברשימה המתנה, בתיאום עם החברה.

18.2. בכפוף להוראות סעיף 18.4 להלן, הוצאה הראשון ברשימה המתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם
במקרים הבאים:

18.2.1. במקומות זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם
במועדים שלעיל, זכויותו בוטלה על ידי היזם, בתיאום עם החברה.

18.2.2. בכל מקרה שבו תפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם
שכירות, מכל סיבה שהיא.

18.3. אם נמצא כי הוצאה מרישימת המתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחנו
בקשותו של הוצאה הבא ברשימה המתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד
שימצא זכאי שבקשותו תקין.

18.4. על אף האמור בסעיף 18.2 לעיל, מובהר כי העדיפות לבני מקום תחול גם ביחס
לרשימה המתנה. ככל ויחול אחד מהמקורים הקבועים בסעיף 18.2 לעיל ועקב לכך
תפחית כמות הדירות המאוכלשות בפועל ע"י בני מקום מכומות הדירות המוקצתה
לבני מקום מס' הדירות בפרויקט (בהתאם לקבוע בהוראות המכרז), אזי הוצאה
אשר יהיה רשאי לשכור את הדירה המתפנה הוא הוצאה הראשון ברשימה המתנה
שהינו בן מקום והוא בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר.

18.5. רשימת המתנה תהיה בתוקף במשך שמונה עשר (18) חודשים בלבד. אם מספר
הדיורות הפניות עולה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימה
המתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסום ולערוך הגרלה בהתאם כאמור בנווה זה, גם
אם טרם חלפו שמונה עשר (18) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר
הממתינים ברשימה המתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשוניים
בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימה המתנה. היזם רשאי לרענן את רשימות
המתנה במועד מוקדם יותר, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, במקרה שהייה בכך
צורך.

19. סמכויות החברה

19.1. החברה תהא מוסמכת להכריע בכל סוגיה שתתעורר בכל עת במהלך הליך
הגרלה, החל ממועד פרסום הדיורות בשכ"ד מופחת ועד פרסום תוכאות
הגרלה, מימוש הוצאה ומימוש הזכאות על פי רשימת המתנה ושכירת הדיורות,
ובכפוף לכך שתישמר מטרת המכרז ומטרת ביצוע הגרלה בהליך הוגן.

19.2. בנוסף, לחברת הסמכות לתקן ו/או לשנות את איזה מהמועדים הקבועים
בנווה זה ו/או איזו מהוראות נוהל זה בשינוי אשר מתחייב מהוראות כל דין.

- .19.3 לחברה הסמכות להורות על פיצול הגרלה באותו פרויקט במספר הגרלות נפרדות (אשר כל אחת מהן תבוצע ביחס לחלק אחר של הפרויקט), וזאת אם לדעתה נכון וסביר לעשות כן. החברה תקבע את הכללים בנוגע לפיצול הגרלה למש' הגרלות כאמור.
- .19.4 לחברה יוקנה שיקול הדעת הבלעדי להכריע בשאלת זכאותו של רשות כלשהו להשתתף בהגרלה, בהתאם להחלטה בדבר דיוור להscrה כהגדרתה לעיל ולהוראת כל דין.
- .19.5 לחברה יוקנה שיקול הדעת לשנת את איזו מஹוראות הקבועות בסעיפים 7-3 לנוחל זה.
- .19.6 כמו כן, לחברת תהיה הסמכות להורות, בכל עת, על ביטולו של כל שלב בהליך הגרלה וכיומו מחדש, לרבות על עריכת פרסומים מחדש ו/או תיקונים, ביטול ופתיחה הרשומה להגרלה מחדש, ביטול תוכאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצאanza בזזה, ביטול הודעות זכייה ו/או אחריות שניתנו לנושאים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- .19.7 סמכויות החברה כאמור בסעיף 9 זה יופעלו על מנת להביא להגשה מטרת המ纠正 המפורט בסעיף 1 באופן המיטב ועל מנת להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכל הזוכים להשתתף בהגרלה.