

תאריך: 21.1.2025

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

חברת הבקרה אשד

רשות מקרקעי ישראל

כתב ויתור ושיפוי

הואיל:

והח"מ, שוויקה חקשורי בניה בע"מ זכתה במכרז מספר בש/ 430 / 2019

להקמת פרויקט למגורים במסלול "דירה בהנחה" (מחיר למשתכן / מחיר מטרה /

מחיר מופחת) בעיר אילת (להלן: "הפרויקט") ; הגרלה מס': 1900

והואיל:

ופנינו אליכם לצורך יציאה לשיווק וקיום ימי בחירת דירות בזמן מלחמת "חרבות ברזל".

והואיל:

כי בהתאם לאמור, פורסמו הנחיות בחירת דירה בתקופה זו.

אנו הח"מ, מצהירים ומתחייבים כלפיכם, כדלקמן:

אנו מצהירים כי קראנו את הנחיות בחירת דירות בזמן מלחמה (להלן: נספח א או ההנחיות) ואנו מתחייבים לפעול בהתאם להנחיות. כמו כן, אנו מתחייבים לעצור את הליך הבחירה ככל ולא נשיג את אחד הזוכים.

1. אנו מתחייבים לשפות את משרד הבינוי והשיכון ו/או את חברת הבקרה ו/או את רמ"י, בגין כל חבות כספית שתוטל עליכם עפ"י דין ולאחר קבלת פסק דין חלוט בעקבות תביעה ו/או דרישה ו/או טענה שתופנה כלפיכם ע"י רוכשי דירה במסלול של "דירה בהנחה" (מחיר למשתכן/מופחת/מטרה) בפרויקט האמור וזאת בגין טענה לנוק שנגרם לו כתוצאה מניהול הליך הבחירה על ידנו שלא בהתאם לנוהל. יובהר כי ככל שיועלו על ידי הרוכשים טענות לגבי עצם ההוראות הכלולות בנספח א', כתב שיפוי זה לא יחול לגבי טענות אלה.

2. התחייבותנו זו תהיה כפופה לתנאים כדלקמן-

א) תודיעו לנו מיד עם קבלת כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה של צד שלישי כאמור ותאפשרו לנו להתגונן מפניה; ב) המצאה שלכם של כל המסמכים הרלוונטיים ביחס לדרישת התשלום ו/או הוצאה ו/או חיוב ו/או טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שתופנה כלפיכם; ג) מתן אפשרות להתגונן-תשתפו איתנו פעולה ככל הנדרש בהליך ההגנה ותאפשרו לנו לנהל את הליך ההגנה בהתאם לשיקול דעתנו, בכפוף לכל דין; ד) לא תתפשרו עם כל צד ג' ללא קבלת הסכמתנו ואישורנו ה) ככל שכל הליך משפטי ינוהל על ידכם ושלא על ידנו ובאמצעות באי כח מטעמנו, אתם תעדכנו אותנו באשר לנעשה בהליך ותשתפו אותנו ביחס אליו.

3. אנו מתחייבים לפעול על פי מסמך ההנחיות, נספח א', שנכתב ואושר על ידי משרד הבינוי והשיכון ושנשלח אלינו מחברת הבקרה עד סיום תקופת הלחימה או עד להודעה אחרת מטעם משרד הבינוי והשיכון.

4. כתב שיפוי זה הינו בלתי חוזר.

ולראיה באתי על החתום:

שוויקה חקשורי בניה בע"מ
ח.פ. 516419249

שם הקבלן

אני הח"מ, עו"ד אישור עו"ד אשרה גורן שכתובתו אשרה גורן, רחוב גורן 6, תל אביב חברת אשד (להלן: "החברה") באמצעות ה"ח אשרה גורן המוסמכים לחתום מטעמה וחתימתם מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

שם, חתימה וחתימת עו"ד

שרן גוק, עו"ד
מ.ר. 51722

נספח א' – הנחיות בחירת דירות בזמן מלחמה

ב-7 באוקטובר 2023 מתח ארגון הטרור חמאס במתקפה רצחנית ובמלחמה באזור עזה כשבמקביל מתחילים אירועים ביטחוניים רבים בגבול הצפון, לצד אזעקות רבות ברחבי הארץ. המשק הישראלי כולו ושוק הנדל"ן בתוכו עברו למצב חירום, כאשר מאות אלפי חיילים גויסו, ועשרות אלפי אנשים פונו מביתם.

לאחר הערכות מצב שהתקיימו במהלך התקופה מאז פרצה המלחמה ולאחר שיח שוטף עם יזמים רבים, החליט המשרד לחדש את הליך שיווק ובחירת הדירות במסלול "דירה בהנחה" בשינויים ניסיוניים לאור אתגרי התקופה, שינויים שיפורטו במתווה להלן.

בימים האחרונים התגבשה החלטה לצאת להליך ניסיוני של חידוש והמשך פעילות בחירת דירות בהגרלות במסלול "דירה בהנחה".

ההנחיות יחולו על כלל המרוקטים שייצאו לדרך, והמשרד ייתן אישור יציאה לדרך לבחירת הדירות רק לאחר עמידה בכל הכללים הבאים.

בחירת הדירות תבצע במתווה כמפורט להלן:

ייקבעו ימי בחירת דירות לזוכים בהתראה של 14 ימים (קלנדריים) מראש, בהתאם לפרטי הקשר שנמצאים במערכת המישרד.

יבוצאו שיחות טלפוניות מקדימות עם הזוכים, על ידי היוזם בהם תינתן הודעה על מועדי בחירת הדירות והזימנים המיוחדים. במקרים חריגים (מיעבר לאלה המנויים להלן) יובאו המקרים להחלטת חברת הבקרה או אגף בכיר ושיווק במשרד.

השיחות יהיו נעימות ומתחשבות, הן יוקלטו והמידע יישמר למניעת כל טענות עתידיות.

יוסבר לזוכים כי מועד הזימון תלוי במצב החירום ומשוי להשתנות בהתאם להתפתחויות וכי הוא כמוף לשינויים במקרים חריגים לאור אי זמינות של זוכים מגויסים.

התהליך יחול, כבשורה, בכמוף לכל האישורים הנדרשים על ידי חברת הבקרה ליציאה לשיווק ומכירת הדירות.

תהליך הבחירה

היוזם יזמין את הזוכים באותה הגרלה (בפער הימים הנדרש בין הזמנה להודעה כאמור לעיל). זאת, לאחר פרסום כל החוזרים הנדרשים לזוכים לבחירת הדירה באתר היוזם, או במייל (לרבות, תכנית דירות, חוזי מכר, מחירים וכיו"ב, לני ההתנהלות השגרתית).

לאחר יצירת קשר עימם, הזוכים מחויבים להגיע לבחירת הדירות במועד אליו זומנו או לשלוח נציג מטעמם, בהתאם לכללים והוראות מסמך זה.

זוכים או זוכה הנמנים על אחד המקרים המפורטים להלן – "המקרים החריגים":

- א. מגויס בצו 8, או מגויס לכוחות הביטחון
- ב. חטוף או קרוב מדרגה ראשונה של חטוף
- ג. קרוב מדרגה ראשונה של חלל, במהלך ימי השבעה

באחד מהמקרים החריגים - לא ניתן יהיה לחייב אותו להגיע לבחירת דירות לפי סדר זכייתו. יחד עם זאת, ככל והדבר אפשרי, אותו זוכה יכול למנות נציג מטעמו בהתאם לכללים הרגילים של ייפוי כוח או קבלת אישור חריג מטעם המשרד ללא ייפוי כוח ובהצגת פרטי הזיהוי שלו בשיחת וידאו. יובהר כי עם סיום המניעות יחודש הליך בחירת הדירה.

במקרה בו זוכה **מרשימת המקרים החריגים** לעיל מסרב להגיע לבחירת הדירות – **הבחירה תיעצר בהתאם לסדר הזכייה ותסתיים בזוכה/ים שקדמו לו.**

במקרה בו לא ניתן להשיג אחד מהזוכים בגין אחת הסיבות המנויות ברשימת המקרים – **בחירת הדירות תיעצר.**

בכל מקרה אחר, יפעילו בהתאם לתנאי התקנון והוראות מסמך זה, ואי בחירת הדירה תוביל לביטול הזכייה.

יודגש כי עצירת תהליך הבחירה תתאפשר אך רק במקרים המנויים ברשימת המקרים לעיל וזאת על סמך הצגת אסמכתא לרבות, צו 8 ותעודת זהות או הכנייה למסמך רשמי אחר.

דגשים כלליים:

- היום ישלח זימונים פרטניים למועדי הבחירה שייקבעו לפי סדר הזכייה בהגרלה.
- כאמור, במקרים המנויים על רשימת המקרים החריגים, וזוכה כאמור לא יגיע לבחירת הדירה – בחירת הדירות תיעצר בזוכה שקדם לו.
- במידה וקיימים זוכים שלא יכולים להגיע במועד שנקבע ואינם נמנים ברשימת המקרים החריגים, ניתן יהיה לבחור באחת מהאפשרויות המפורטות להלן:
 - ייפוי כח משיט מכר/בת זוג וילא אישור עו"ד והגעה לבחירה של אחד מבני הזוג או ייפוי כח מאומנת לצד ג' שייבחר בשם הזוכה.
 - הגעת אחד מבני הזוג או מיופה כוחו למועד הזימון בשעה היעודה וביצוע הבחירה טלפונית – במקרה זה נציג הבקרה ילווה את שיחת הטלפון ויוודא שהטלפון יתבצע מול אחד הזוכים. במקרה של בחירה טלפונית תשוררין הדירה הנבחרת ע"י החברה כאילו והזוכה התייצב ומימש זכותו כדון עד הגעת הזוכה/זוכים לחתימה על חוזה מכר.
 - ככלל, כל סיבה שאינה מנויה על אחד מהמקרים החריגים, תוביל להתנהלות בהתאם לכללים הרגילים, לרבות ביטול הזכייה בגין אי הגעה. על אף האמור, במקרים חריגים יהיה ניתן לעלות את המקרה לבחינת משרד הבינוי והשיכון, לו יהיה שיקול דעת בלעדי כיצד לפעול.
- יובהר, במקרים בהם זוכים, שאינם ב"רשימת המקרים החריגים", אינם מעוניינים לבחור דירה, הליך בחירת הדירות ימשיך כסדרו, בהתאם לכללים הקבועים בתקנון ההגרלה. הימניעותם מבחירת דירה במקרה זה תביא לביטול זכייתם.
- זוכה שבחר דירה, יוזמן לחתימת חוזה בהתאם להוראות התקנון. היום יהיה רשאי להתחשב בקביעת מועד החתימה בהתאם לזמניות הרוכש ובמקרים הקשורים למלחמה אף להאריך את המועד לחתימת חוזה מכר.

שינויי תקנון:

ביצוע הליך בחירת הדירות במצב מלחמה מחייב תיקון הוראות התקנון החל והתאמתן למצב העובדתי שנוצר, הכל בהתאם לקבוע במסמך הנחיות זה.

שינויי התקנון –

1. מועדי ההתראה – על אף האמור בתקנון ההגדרות מועד ההתראה לבחירת הדירה יהיה כאמור במסמך זה קרי, 14 ימים קלנדריים.
 2. ייפוי כוח נדרשים לבחירת דירה – על אף האמור בהוראות התקנון, בסמכות המשרד או חברת הבקרה לאשר בחירה גם ללא ייפוי כוח מאומת או נוטריוני, ואף להתבסס על אישור טלפוני או בהודעה. יובהר כי לצורך חתימת חוזה מכר, יפעלו בהתאם להוראות הדין בלבד.
- תוקף הנחיות אלה יחול החל ממועד פרסומם ועד סיום תקופת הלחימה או עד להודעה אחרת מטעם המשרד.

אריאל רוזנברג
מנהל אגף בכיר שיווק

אגרת ברוקציה
היועצת המשפטית משכ"ש

יהודה מורגנשטרן
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון