

תקנון רכישת דירה חדשה בפרויקט 'OLIO' בת ים

הטבות יזם: 1. הטבה בריבית הלוואת משכנתא לרכישת דירה

2. הטבת יזם לתשלום התמורה בגין הדירה ללא הצמדה למדד

התנאים המפורטים בתקנון זה יחולו על הפעילות אשר במסגרתה, יהא זכאי משתתף להטבה ברכישת דירת מגורים בפרויקט 'OLIO' בת ים מהיזם, חברת קניונים בישראל בע"מ, ח.פ. 511162828 (להלן: "החברה") במהלך תקופת הפעילות, כהגדרת מונחים אלה להלן (להלן: "התקנון").

1. **כללי**
 - 1.1 הפעילות נערכת על ידי החברה. החברה מוחזקת על ידי אלדר נכסים בע"מ, ח.פ. 511177958 (באמצעות אשטרום נכסים בע"מ ח.פ. 520036617 המחזיקה במלוא מניות החברה) וביג מרכזי קניות בע"מ, ח.פ. 513623314.
 - 1.2 התקנון יחול על הפעילות, כהגדרתה להלן, של החברה ועל ההטבות שתינתנה במסגרתה על ידי החברה.
 - 1.3 "תקופת הפעילות" – התקופה שמיום 1.7.2025 ועד 30.11.2025 או עד גמר מלאי הדירות (כהגדרת מונח זה להלן), לפי המוקדם מביניהם.
 - 1.4 "הפרויקט" – פרויקט הכולל, בין היתר, בניין מגורים, בניין משרדים, מבנה מסחר, חלק מבניין קיים הידוע בשם "קניון בת-ים" הבנוי על הקרקע ועל מקרקעין סמוכים הידועים כחלקה 319 בגוש 7128, המבנה הציבורי, חניון/ים תת קרקעיים, והכל כמפורט בהסכם המכר. מובהר בזה, כי הפעילות חלה על דירות המגורים בלבד שייבנו בפרויקט.
 - 1.5 "המקרקעין" – הוא המגרש הנמצא בבת-ים ושעליו יוקם בניין המגורים ובכלל זה, הדירה (כהגדרתה להלן) ביחד עם בית/ים נוסף/ים, כהגדרת מונח זה בהסכם המכר, הידוע כחלקה 320 בגוש 7128, בהתאם לתוכנית מתאר ב/483/1 על כל תיקוניה כעת, או בעתיד.
 - 1.6 "דירה" – כהגדרתה בהסכם המכר, הנכללת בתמהיל הדירות הזמינות ובמלאי הדירות לפעילות זו, כהגדרת מונחים אלו להלן, ובכפוף לאמור בתקנון זה להלן.
 - 1.7 "תמהיל הדירות" – דירת 3 חדרים או דירת 3.5 חדרים או דירת 4 חדרים או דירת 5 חדרים או דירת פנטהאוז בלבד.
 - 1.8 "הדירות הזמינות" – נכון למועד פרסום תקנון זה, מלאי הדירות הזמינות לרכישה הינו 105 דירות הנבנות על בניין המגורים במקרקעין. להסרת ספק, מובהר בזה כי במהלך תקופת הפעילות כמות הדירות הזמינות יתעדכן מעת לעת.
 - 1.9 "מלאי הדירות" – 40 דירות בלבד מבין הדירות הזמינות ובתנאי שהן נכללות בתמהיל הדירות בפרויקט עליהן חלה הפעילות. להסרת ספק, מובהר בזה כי החברה תהא רשאית במהלך תקופת הפעילות להגדיל את מלאי הדירות המשתתפות בפעילות.
 - 1.10 "משתתף" או "לקוח" – מי שבמהלך תקופת הפעילות התקשר עם החברה בהסכם מכר מחייב לרכישת דירה בפרויקט, ובכפוף לכך, שישלם את מחיר הדירה בשיעורים כמפורט בהסכם המכר במלואם ובמועדם, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם המכר.
 - 1.11 "כתב הפניה" – לגבי הטבת הריבית כהגדרתה להלן, כתב הפניה בנוסח המקובל על החברה והבנק שיימסר לידי המשתתף על ידי החברה לצורך פניה אל הבנק בבקשה לקבל הלוואה הכוללת את הטבת הריבית, כהגדרתה בתקנון זה.
 - 1.12 "הסכם המכר" – הסכם המכר כפי שנחתם בפועל בין המשתתף לבין החברה, בקשר עם רכישת הדירה בפרויקט. קבלת ההטבה הינה בכפוף לקיום התחייבויות המשתתף על פי תנאי הסכם המכר.
 - 1.13 "הפעילות" – פעילות במסגרתה משתתף מתקשר עם החברה בהסכם המכר לרכישת הדירה בפרויקט, במהלך תקופת הפעילות ובגין כך, יהא זכאי לקבלת ההטבות (כולן או חלקן), והכל בהתאם ובכפוף לתקנון זה. מובהר כי לצורך קבלת הטבת הריבית (כהגדרתה להלן) מהחברה, המשתתף העומד בתנאי מבצע החברה יופנה אל הבנק באמצעות כתב ההפניה.

- 1.14. **"הבנק" - בנק הפועלים בע"מ.**
- 1.15. **"ההטבות" - הטבת הריבית והטבת העדר הצמדה למדד, כהגדרת מונחים אלו להלן.**
- 1.16. **"הטבת הריבית" - הטבת הריבית המשכנתא אשר החברה מוכנה להעניק למשתתף הרוכש דירה בפרויקט בתקופת הפעילות וזאת, במקרים בהם הלקוח הגיש בקשה להלוואה לדיור מהבנק, והבנק הסכים לאשר את ההלוואה (הכל בכפוף לאישור הבנק על פי תנאיו ושיקול דעתו בעניין). אם תאושר ללקוח ע"י הבנק הלוואה לדיור (להלן: **"ההלוואה"** ו/או **"המשכנתא"**), הלקוח יוכל לקבל את "הטבת הריבית" בתנאי המבצע שלהלן:**
1. הלוואה במסלול ריבית שנתית קבועה ולא צמודה לתקופות כמפורט להלן –
 - א. בהלוואה לתקופה של עד 120 חודשים – ריבית שנתית בשיעור של עד 1.99%;
 - ב. בהלוואה לתקופה של 180-360 חודשים – ריבית שנתית בשיעור של עד 2.99%;תקופת ההלוואה לפי בחירת הלקוח.
 - (להלן: **"תקופת ההלוואה"** ו- **"הריבית ללקוחות במסגרת מבצע החברה"** **בהתאמה**).**
 2. הטבת הריבית תינתן בהלוואה בסכום של עד 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) (להלן: **"גובה ההלוואה המירבי לקבלת הטבת הריבית מהחברה"**);
 3. החברה תישא במלוא עלויות הריבית לבנק בגין ההלוואה מעבר לשיעור הריבית ללקוחות במסגרת הטבת הריבית;
 4. למען הסר ספק, העמדת ההלוואה, כולה או חלקה, כפופה לאישור הבנק ובכפוף לתנאיו, הבנק אינו מחויב לאשר את ההלוואה, כולה או חלקה. הדבר נתון לשיקול דעתו הבלעדי ובכפוף להוראות כל דין. אי עמידה בפירעון ההלוואה לבנק עלולה לגרור חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.
 5. החליט הבנק לאשר את ההלוואה (כולה או חלקה), יחייבו את הלקוח תנאי הבנק בכל הנוגע למתן ההלוואה, הביטחונות והשעבודים הנדרשים לצורך העמדתה, ובכל הנוגע להתנהלות מול הבנק במהלך תקופת ההלוואה לאחר קבלתה ועד לפירעונה המלא, הכל כמפורט בהסכם שבין הבנק והלקוח;
 6. הבנק אינו אחראי לפעילות החברה בכל הקשור במכירת הדירה. כמו כן, הבנק אינו אחראי להתחייבויות החברה להעניק את הטבת הריבית או כל הטבה אחרת בכל מצג אשר יצרה החברה כלפי הלקוח הרוכש ממנה דירה לרבות תקנון זה.
 7. ככל שהלקוח יופנה אל הבנק על ידי החברה באופן שהוסכם בין הבנק ובין החברה לפי דרישת הבנק, וככל שהבנק יחליט לתת ההלוואה ללקוח (כולה או חלקה) לצורך רכישת הדירה, ההלוואה תינתן ללקוח בתנאי הטבת הריבית כפי שצוינו בתקנון זה לעיל ותשולם לחשבון הליווי על פי תנאי הסכם המכר ושובר התשלום שיימסר ללקוח בהתאם להוראות חוק המכר החלות על החברה.
 8. אין באמור כדי לגרוע מן האמור בהסכם הלוואה שבין הלקוחות ובין הבנק וממסמכי ההלוואה שבין הלקוח ובין הבנק. ללקוח לא תהא כל טענה כלפי הבנק בכל הקשור להתנהלות החברה לרבות בנוגע למכירת הדירה ולתנאי מבצע זה ותקנון זה המוצג על ידה.
 9. החברה אינה פועלת בשם ו/או מטעם הבנק ולא תישא באחריות לכל פעולה ו/או מעשה ו/או מחדל של הבנק, ובכלל לזה, להחלטתו לאשר או לא לאשר את ההלוואה למשתתף, והמשתתף מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה ו/או מי מטעמה, בגין ובקשר לכך.

10. המשתתף יהא זכאי לקבלת הטבת הריבית בכפוף להתקיימות כל התנאים שלהלן (במצטבר): א. המשתתף חתם על בקשת רכישה; ב. המשתתף חתם עם החברה על הסכם המכר; ג. המשתתף שילם לחברה את כל התשלומים על חשבון התמורה כפי שנקבע בהסכם המכר עד למועד נטילת ההלוואה; ד. הבנק החליט לאשר הלוואה למשתתף שהופנה אליו באמצעות כתב ההפניה, וזאת בכפוף לשיקול דעתו תנאיו והוראות כל דין, בכפוף לכך המשתתף חתם מול הבנק על כל מסמכי ההלוואה ויתר המסמכים הנדרשים, בנוסח הנדרש על ידי הבנק והמציא בטחונות ושעבודים כנדרש;

1.17. **"הטבת העדר הצמדה למדד"** – משתתף שיתקשר עם החברה בהסכם מכר לרכישת דירה יהא זכאי לתנאי תשלום מחיר הדירה ללא הצמדה למדד, בהתאם לקבוע בהסכם כאמור, וכמפורט להלן:

1. במועד החתימה על הסכם המכר, ישלם המשתתף באמצעות הון עצמי, סכום המהווה 20% ממחיר הדירה; 2. ככל והרוכש יהא זכאי לקבלת "הטבת הריבית" כמפורט בתקנון זה, עד 60 ימים ממועד חתימת הסכם המכר ישולם לחברה סך השווה להלוואה אשר אותה נטל המשתתף; 3. 90 ימים טרם "המועד המשוער להעמדת הדירה לרוכש" (כהגדרת מונח זה בהסכם המכר) ישלם המשתתף סך השווה ליתרה לתשלום המהווה השלמה של 95% ממחיר הדירה; 4. 14 ימים טרם "המועד המשוער להעמדת הדירה לרוכש או המועד אשר בו הוזמן הרוכש לקבל את החזקה בדירה" בהתאם להוראות הסכם המכר, לפי המוקדם, ישלם המשתתף סכום המהווה 5% ממחיר הדירה, ובכפוף לכך, יועמדו למשתתף הבטחות בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף להוראות הדין.

1.18. **"מועד מימוש ההטבה"** – מועד נטילת ההלוואה לצורך תשלום לחברה לצורך רכישת הדירה על פי הסכם המכר (ביחס להטבת הריבית) ו/או מועד ביצוע כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה (ביחס להטבת העדר הצמדה למדד).

2. הוראות כלליות ופרשנות

- 2.1. יובהר, כי לא ניתן לממש את ההטבות נשוא תקנון זה במקביל להטבות ו/או מבצעים אחרים שמציעה החברה. מימוש ההטבות לפי תקנון זה מותנה בכך שהמשתתף לא קיבל, ואינו זכאי לקבל, כל הטבה ו/או הנחה ו/או מבצע נוסף מהחברה, למעט אם אושר במפורש ובכתב על ידי החברה.
- 2.2. הוראות תקנון זה יהוו את הבסיס המשפטי לכל דיון בין המשתתף, לבין החברה ו/או מי מטעמה, בקשר לפעילות ו/או להטבות.
- 2.3. התקנון מנוסח בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אולם הוא מיועד לשני המינים כאחד.
- 2.4. יש לקרוא בעיון את התקנון במלואו בטרם השתתפות בפעילות.
- 2.5. מובהר בזאת, כי עצם מימוש ההטבות מהווה ומבטא את הסכמתו המלאה של המשתתף לכל תנאי תקנון זה. לכן, אם המשתתף אינו מסכים לתנאי התקנון, כולם או חלקם, הוא אינו רשאי השתתף בפעילות ו/או לממש את ההטבות.
- 2.6. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל ו/או לשנות ו/או לעדכן את התקנון ו/או את הפעילות בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, בכפוף לדין.
- 2.7. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה כלשהי בין הוראות תקנון זה לפרסומים אחרים כלשהם בדבר הפעילות ו/או ההטבות, לרבות, בעיתונות, תגברנה הוראות תקנון זה, לכל דבר ועניין, אלא אם צוין באותם הפרסומים, כי הם גוברים על הוראות תקנון זה.
- 2.8. אין באמור בתקנון זה כדי לגרוע מהאמור בהסכם המכר ו/או לשנות אותו, אלא אם צוין במפורש אחרת בתקנון זה. בכל מקרה של סתירה בין תקנון זה לבין הסכם המכר, יגבר האמור בהסכם המכר, אלא אם צוין במפורש אחרת בתקנון זה, בכפוף להוראות הדין.
- 2.9. החלוקה לסעיפים וכותרות הסעיפים הינה לשם נוחיות בלבד ולא תשמש לצרכי פרשנות.

תוקף ותנאי ההטבה

3.

- 3.1. ההטבות תהיינה ניתנת למימוש במועד מימוש ההטבה.
- 3.2. ההטבות הינן למימוש חד פעמי ואישי בידי משתתף ביחס לדירה אחת בלבד בפרויקט. ההטבות אינן ניתנות להעברה ו/או להמרה.
- 3.3. מובהר, כי אין כפל הטבות ו/או מבצעים.

שונות

4.

- 4.1. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשלול את הזכות למימוש איזו מבין ההטבות, כולן או חלקן, מקום בו משתתף הפר את הוראות התקנון ו/או הסכם המכר ו/או כל הסכם ו/או התחייבות אחרת כלפי החברה.
- 4.2. מובהר, כי המשתתף אינו מחויב לעשות שימוש באיזו מבין ההטבות, כולן או חלקן, אך לא יהיה זכאי לכל הטבה ו/או זכות ו/או הנחה ו/או פיצוי בגין אי שימוש או שימוש חלקי כאמור.
- 4.3. החברה ו/או מי מטעמה לא יישאו באחריות לכל נזק ו/או הפסד ו/או אובדן ו/או הוצאה שייגרמו למשתתף ו/או מי מטעמו, בכל הקשור להשתתפות או אי השתתפות בפעילות, בכפוף לדין.
- 4.4. בכפוף להוראות תקנון זה והוראות הדין, לא תהא למשתתף ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה ו/או מי מעובדיה, בקשר עם הפעילות ו/או ההטבות.
- 4.5. על התקנון, פרשנותו ועל כל הכרוך בו, יחולו דיני מדינת ישראל וכל סכסוך או סוגיה משפטית בקשר עם התקנון יובאו להכרעה בפני הערכאה השיפוטית המוסמכת בתל-אביב-יפו בלבד.
- 4.6. תקנון זה ניתן לעיון במשרדי המכירות של החברה המצויים ברחוב יוספטל 92 בת ים או באתר שכתובתו olio-bty.co.il.
- 4.7. התקנון ו/או הסכם המכר ממצים את כל התנאים התקפים ביחס לפעילות ו/או להטבות.

אנו, הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, מאשרים כי קראנו את התקנון ואנו מסכימים לתנאיו.
