

## שטר היתר עסקא

### הגדרות

"עסקא כספית" – כל סוגי אשראי ופיקדונות, כולל חיובים, התחייבויות, ערבויות, משכנתאות, הסכונות, הנפקת מניות ואגרות חוב וסחר בהם, כולל פעולות ועסקי תיווך, נאמנות ושליחויות המבוצעות ע"י החברה לרבות כל פעולה אחרת שהחברה צד לה. "תנאי העסקא הכספית" – אינם מפורטים בשטר זה אלא בהסכם נפרד שנערך בין שני הצדדים לעסקא הכספית.

"המקבל" – אדם או גוף לרבות חברה ותאגיד מכל סוג שהוא, ואו באי כוחם המקבלים כסף במסגרת עסקא כספית.  
"המפקיד" – אדם או גוף, לרבות חברה ותאגיד מכל סוג שהוא, ואו באי כוחם הנותנים כסף למקבל במסגרת עסקא כספית.

### משהב

"החברה" – \_\_\_\_\_ בעסקאות מסוימות יכולה החברה להיות מוגדרת כמקבל ובאחרות כמפקיד.

### חברת לשכון בנין ופתוח בע"מ

"ריבית" – סכום אותו מחזיר הלווה הנוסף על סכום ההלוואה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות ריבית דריבית.  
"עסקא" – מונח הלכתי הבא לבטא סוג של עסקא בין משקיע ובין מקבל הכסף אשר מטרתה לאפשר למשקיע לקבל רווחים מכספי השקעתו מבלי לעבור על איסור ריבית. בעסקא זו מוגדר חלק מהכסף המושקע כהלוואה החוזרת בזמן הפירעון בדיוק כפי שנתקבלה ללא תלות בשאלה האם המקבל הרוויח או הפסיד את כספי ההשקעה. חלק אחר של הכסף מוגדר כפיקדון שאינו בבעלות המקבל אלא באחריותו. ברווח או בהפסד שיגרם לכספי הפיקדון נושא המפקיד כאשר חלק מהסכום, על פי מה שסוכם בין הצדדים, ניתן למקבל כשכר על התעסקותו בכסף.

### מבוא

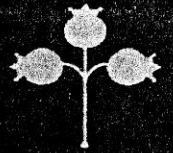
המבוא לשטר וההגדרות מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. הכותרות בשטר נועדו להקל על הקריאה בו אינן מחייבות ואינן מהוות חלק ממנו כלל ועיקר. הואיל והנהלת החברה אינה רוצה לעבור על איסור ריבית. והואיל והחברה עושה עסקאות כספיות רבות אשר בחלקן היא לווה כספים ובחלקן היא מלווה. והואיל והחברה מעוניינת כי כל עסקאותיה, גם אלו שנוכרת בהן ריבית, יהיו כשרות על פי דיני ישראל. והואיל והחברה הסמיכה את הח"מ להחליט ולחתום בשם החברה על השטר. לכן הח"מ מצהירים ומתחייבים בזאת בשם החברה, על כל סניפיה כדלקמן:

### 1. הגדרת ההלוואה כפיקדון

- א. כל עסקא כספית שיש בה חשש ריבית מכל סוג איסור שהוא, ואפילו מוזכר בה לשון ריבית או ריבית דריבית, תהיה ביד המקבל בתורת עסקא ע"פ הגדרתה במבוא לשטר. כמו כן מוסכם כי חלקו של המקבל יהיה מחצית מהרווח, ואם יהיה הפסד ישא המקבל ב-30% ממנו והמפקיד ב-70%.
- ב. המקבל יעסוק בדמי העסקא הכספית בכל עסקיו ונכסיו הטובים, המותרים והמובחרים ביותר, בין בעסקיו ונכסיו הקיימים ובין בעסקים ונכסים שמכאן ולהבא. כל הרכישות והקניינים בדמי העסקא הכספית ייעשו לטובת המפקיד באופן המועיל על פי דיני ישראל. המפקיד ישא בחלקו בהפסד המפורט לעיל בסעיף 1.א. רק במידה והמקבל מילא את הוראות סעיף זה.
- ג. בכל מקרה, לרבות מקרה בו לוקח את דמי העסקא הכספית שלא למטרות השקעה ומסחר, מקנה המקבל למפקיד חלק בכל עסקיו ונכסיו הקיימים, עפ"י שמאים שזהותם תקבע ע"י החברה.
- ד. כמו כן, בכל עסק או נכס שיקנה המקבל מכאן ולהבא, יקנה למפקיד חלק בקנין מועיל ע"פ שומא כנ"ל. לפיכך כל רווח שיווצר למקבל מנכסיו ועסקיו, בין הקיימים ובין אלה שיהיו עד מועד השבת הכספים, ייחשבו כרווח העסקא הכספית.

### 2. ברירת המחדל – תנאי ההלוואה המוסכמים

- א. כברירת מחדל לשם מילוי חובתו של המקבל האמורה לעיל (סעיף 1.א.) ישלם המקבל למפקיד את הסכום שהוסכם ביניהם במסגרת תנאי העסקא הכספית, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות שיעור יחסי מהעסקא הכספית כולל הפרשי הצמדה למיניהם, הטבות, ומענקים חד פעמיים.
- ב. במידה וישלם המקבל למפקיד את הסכומים הנ"ל יהיה פטור מחובת הוכחה ומשבועה כפי שתובא להלן (סעיף 3) ומותר הרווח יהיה שייך למקבל לבדו.



3. **הראיות הנדרשות**

- א. על המקבל להוכיח שנהג ועסק בנאמנות בדמי העסקה הכספית, ולא יהיה נאמן על הרווח או אי הרווח, כי אם בשבועה חמורה עפ"י דיני ישראל, ועל הקרן לא יהיה נאמן כי אם בשני עדים כשרים ונאמנים ע"פ דיני ישראל, ובלבד שיהיו רואי חשבון במקצועם.
- ב. כמו כן מותנה כי זמן פירעון הרווחים הוא בכל יום עסקים אחרון לחודש האזרחי. אם יטען המקבל כי העסקה לא הרוויחה או הפסידה, עליו להודיע למפקיד בכתב, לא יאוחר מחמשה ימים מהתאריך הנ"ל, על רצונו להוכיח את טענתו זו באופנים הנוכחים לעיל. אם לא הודיע עד היום הנ"ל, הרי זה כאילו הודה בבית דין שהעסקה הרוויחה ולא יוכל עוד לטעון שהעסקה הפסידה או לא הרוויחה עד תום החודש החולף.
- ג. אם ידווח המקבל כאמור, יהא חייב לשלם לחברה מיד עם מתן ההודעה, את חלק ההלוואה ואת החלק שלא נפסד מהפיקדון לטענתו, וזאת לפני שתידון טענתו על הפסד או העדר רווח. על המקבל לבא ולהתדיין מידית ובלא כל דחיות ועיכובים.
- ד. במידה ולא יוכיח המקבל באופן האמור לעיל כי הסכום אותו נדרש לשלם על פי תנאי העסקה הכספית (הנוכח לעיל סעיף 2.א.) שונה מהסכום אותו נדרש לשלם ע"פ תנאי העסקה (המפורטים לעיל בסעיף 1.א.) ידרש לשלם את הסכום המוגדר על פי תנאי העסקה הכספית.

4. **תוקף השטר**

- א. שטר זה חל על כל עסקה כספית אותה תעשה החברה עם מפקיד או עם מקבל.
- ב. שטר זה נתקבל כהחלטה גמורה ומחייבת בהנהלת החברה, עפ"י כח והרשאה שיש לה בשם הדירקטוריון, ויש תוקף להחלטה והתחייבות זו ככל שאר התקנות הקובעות של החברה, ואין רשות לאף אחד לעשות בשם החברה עסקה כספית שיש בה איסור ריבית.
- ג. בפירוש הותנה שגם אם מאיזו סיבה שהיא לא ידע המפקיד או המקבל עניין היתר עסקא זה, או לא ידע בכלל מהו היתר עסקא, יהיו נוהגים בו תנאי היתר עסקא זה, זאת משום שעל פי החלטת החברה, היא לא תעסוק בעסקה כספית שיש בה איסור ריבית, וכל המתעסק עם החברה – על פי תקנותיה הוא מתעסק.
- ד. שטר זה יחול מכאן ולהבא גם על אגרות חוב שהונפקו בעבר על ידי החברה, זאת בכפוף לחוקי מדינת ישראל, ולכללי הבורסה לניירות ערך. במידה ויתברר כי חוקים וכללים אלו אינם מאפשרים לשטר לחול על אגרות חוב שהונפקו בעבר לא יגרע הדבר מתוקפו של השטר ביחס לאגרות חוב ושאר עסקאות כספיות אשר יבוצעו מכאן ולהבא.
- ה. הנהלת החברה מצהירה בזאת, כי שטר זה מחייב בכל דיון משפטי ובכל פורום שיפוטי.
- ו. למען הסר כל ספק; אין בשטר זה כדי לקבוע או להשפיע על הפורום השיפוטי בו יתבררו מחלוקות לפי שטר זה ואלה יוכרעו, אם תהיינה כאלה, בפורום המוסכם ע"י החברה.

ולמען תת תוקף לכל האמור לעיל הננו כותבים שטר זה ומפרסמים לכל החלטתנו זאת.  
לראיה באנו על החתום ע"פ הרשאה שיש לנו מהנהלת החברה.

**משה ב**

יו"ר בנין ופתוח בע"מ

חתימה וחותמת

1/7/14

היום

היום

אנו הח"מ מאשרים בזאת כי שטר עסקה הנ"ל נחתם עפ"י הרשאה שיש לחותמים הנ"ל מהנהלת החברה, והינו בר תוקף.

**חובב ילסקוב, עו"ד**

10532  
חתימה וחותמת

1.7.14

היום

היום