



שטר היתר עסקא מהודר

הגדרות

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

"המקבל" – אדם או גוף לרבות חברה ותאגיד מכל סוג שהוא, ו/או באי כוחם המקבלים כסף או שווה כסף במסגרת עסקה כספית.

"המפקיד" – אדם או גוף, לרבות חברה ותאגיד מכל סוג שהוא, ו/או באי כוחם הנותנים כסף או שווה כסף למקבל במסגרת עסקה כספית. אלעזר ישראל מגוויים החדשה בע"מ

"החברה" – ח.פ. 516119609. בעסקאות מסוימות יכולה החברה להיות מוגדרת כמקבל ובאחרות כמפקיד.

"ריבית" – סכום אותו מחזיר הלווה הנוסף על סכום ההלוואה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות ריבית דריבית.

"פקדון" – חלק מה"הלוואה" וכן חלק בנכסי ועסקי המקבל, שעל פי תנאי שטר זה אינו בבעלות המקבל אלא באחריותו כשומר שכר. ברווח או בהפסד שיגרם לפקדון נושא המפקיד, כאשר חלק מן הרווח, על פי מה שסוכם בין הצדדים, ניתן למקבל כשכר על התעסקותו בהשקעה.

"עסקא" – מונח הלכתי הבא לבטא סוג של עסקה בין המפקיד ובין המקבל אשר מטרתה לאפשר למפקיד לקבל רווחים מהשקעתו מבלי לעבור על איסור ריבית. בעסקה זו מוגדרת חלק מה"הלוואה" כהלוואה החוזרת בזמן הפירעון בדיוק כפי שנתקבלה ללא תלות בשאלה האם החברה הרוויחה או הפסידה. חלק אחר של ה"הלוואה" מוגדר כפיקדון.

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 מעוניינת כי כל עסקאותיה, גם אלו שזוכרת 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 כעסקא וכפיקדון

א. כל עסקה 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%. במקרים בהם סביר להניח שהסכום אותו ידרש המקבל לשלם עפ"י חלוקה זו יהיה נמוך מתנאי ההלוואה, תהיה ההלוואה כולה ביד המקבל כפיקדון, כאשר חלקו של המפקיד ברווח הוא 90% וחלקו של המקבל 10%.

ב. המקבל יעסוק בסכום דמי העסקה הכספית בכל עסקיו ונכסיו הטובים, המותרים והמובחרים ביותר, בין בעסקיו ונכסיו הקיימים ובין בעסקים ונכסים שמכאן ולהבא.

ג. בכל מקרה, לרבות מקרה בו לוקח את דמי העסקה הכספית שלא למטרות השקעה ומסחר, מקנה המקבל למפקיד חלק בכל עסקיו ונכסיו הטובים, המותרים, והיותר מובחרים, בין אלו הקיימים ובין אלו שיקנה מכאן ולהבא, עפ"י שמאים שזהותם תקבע ע"י החברה. לפיכך כל רווח שיווצר למקבל מנכסיו ועסקיו הנייל, בין הקיימים ובין אלה שיהיו עד מועד השבת הכספים, ייחשב מרווח העסקא ו/או הפיקדון. כל הרכישות והקניינים בדמי העסקה הכספית ייעשו לטובת המפקיד באופן המועיל על פי ההלכה היהודית.

2. ברירת המחזל – תנאי ההלוואה המוסכמים

א. לשם מילוי חובתו של המקבל האמורה לעיל (סעיף 1.א.) יוכל המקבל לשלם למפקיד את הסכום שהוסכם ביניהם במסגרת תנאי העסקה הכספית, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות שיעור יחסי מהעסקה הכספית כולל הפרשי הצמדה למיניהם, הטבות, ומענקים חד פעמיים.

ב. במידה וישלם המקבל למפקיד את הסכומים הנייל 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, בהתאם לתנאי שטר זה, ולא יהיה נאמן על כך כי אם בשבועה חמורה עפ"י דיני ישראל. כמו כן לא יהיה נאמן על הרווח או אי הרווח, כי אם בשבועה חמורה עפ"י דיני ישראל, ועל הפסד הקרן לא יהיה נאמן כי אם בשני עדים כשרים ונאמנים ע"פ דיני ישראל.
- ב. במידה ולא יוכיח המקבל באופן האמור לעיל כי הסכום על פי תנאי העסקה הכספית (הנוזר לעיל סעיף 2.א.) שונה מהסכום שע"פ תנאי העסקה ו / או הפיקדון (המפורטים לעיל בסעיף 1.א.) יידרש 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. תנאי שטר זה יחולו, מיד כאשר הדבר יתאפשר, גם על עסקאות כספיות שנעשו קודם לחתימת השטר, זאת בכפוף להלכה, לחוקי מדינת ישראל, ולכללי הבורסה לניירות ערך. במידה ויתברר כי חוקים וכללים אלו אינם מאפשרים לשטר לחול על עסקאות כספיות אלו, לא יגרע הדבר מתוקפו של השטר ביחס לעסקאות 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.

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

אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ
ח.פ. 516119609

חתימה וחתימת

13. 09. 2020

היום

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

עידן אברהם, עו"ד

מ.ר. 63372

ח.פ. הסדנאות 4 תוצאה ציבורית 4612101
חתימה וחתימת

13.9.2020

היום

שטר רישום חברה להיתר עיסקא פרטי

על פי החלטת הגורמים המוסמכים בחברת **אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ח.פ. 516119609**, כולל חברות שהם ושיהיו בשליטת החברה אשר הח"מ יכולים לחתום ולהתחייב בשמם ועבורם (להלן ביחד ו/או כ"א לחוד "החברה"), אנו מודיעים בזאת כי: הואיל וחברת אלעד ישראל מגורים החדשה חתמה בתאריך 13/09/2020 על שטר היתר עיסקא המצורף (להלן "היתר עיסקא"), והואיל והחברה מעוניינת להתקשר בהיתר עיסקא זה גם באופן אישי (להלן ה"הסכם הנפרד"), באמצעות רישום באתר מכון כת"ר לכלכלה על פי התורה ו/או מכון היתר עיסקא למהדרין ו/או כל אתר אחר אשר מתפעל ו/או יתפעל הסדר כזה (להלן המכון), עם כל המעוניין להתקשר עמה בהסכם נפרד זה, בין למטרת השקעה ע"י רכישת או החזקת אג"ח - בהתאם לעמדת סגל הרשות לני"ע מספר 199-12 מיום 19/4/16 המאשרת התקשרויות מסוג זה - ובין למטרת כל סוג התקשרות אחרת שתהיה (להלן הלקוח), והואיל והחברה קראה את טופס שטר "רישום לקוח להיתר עיסקא פרטי" המצורף, ותנאיו מקובלים עליה, לכן החברה מצהירה ומתחייבת:

- א. תנאי היתר עיסקא עם תנאי שטר זה אשר מהווים את הסכם הנפרד, מחייבים את החברה כלפי כל לקוח אשר מתקשר עם החברה, בין ישירות בין ע"י קניה וסחר ביד שניה ובכל צורה שהיא, בין בהתקשרות באופן פרטי ובין דרך ב"כ ובכל צורה שהיא, בכל אופן אשר יש בהתקשרות זאת חשש איסור ריבית - ביחס לתקופת ההתקשרות עם החברה.
- ב. בהתקשרות הלקוח עם החברה ע"י רכישה של הלקוח או החברה ביד שניה, באופן שאצל המחזיק הקודם לא חלו תנאי היתר עיסקא, יחולו תנאי היתר עיסקא מיד אחרי הרכישה, בשיעור שיווי החוב המותר בגבייה על פי הלכה. ההתחייבות שמחושבת בגין התקופה שלפני הרכישה, מוגבלת לשיעור המותר על פי ההלכה. כמו כן, באופן שבשעת ההתקשרות בין הלקוח לחברה עדיין לא חלו בה תנאי היתר עיסקא, יחולו תנאי היתר עיסקא על פי הפרטים הנ"ל בזמן ובאופן המועיל והמותר על פי ההלכה היהודית.
- ג. הרכישות והקניינים הנדרשים לשם קיום תנאי היתר עיסקא, יעשו ויחולו ע"י נותן העיסקא ו/או בשליחותו ו/או עבורו באופן המועיל והמותר על פי ההלכה היהודית, בקנין ע"י הנאת מחילת המלוה ו/או בשאר קנין המועיל כפי הגדרתו וכוונתו ההלכתית. לגבי אופן חובת ההוכחה המוטלת על המקבל ו/או המתחייב, אם לא יתאפשר להוכיח כפי המוסכם בשטר היתר עיסקא - אופן ההוכחה תהיה על פי מה שייקבע ע"י ביה"ד לפי שקול דעתו באופן המותר.
- ד. אין בהסכם הנפרד בכדי לגרוע מתוקפו של היתר העיסקא עליו חתומה החברה ביחס לכלל הלקוחות - דהיינו מי שלא התקשר עמה בהסכם הנפרד. מוסכם, שכלל שניתן ולמי שניתן, תנאי סעיף ב' וג' של שטר זה יחולו גם ביחס לכלל הלקוחות בכל אופני התקשרות הנ"ל בסעיף א'.
- ה. מובהר בזאת, שלגבי התקשרות ע"י אגרות חוב, במידה ורצון החברה לשנות מתנאי האג"ח שבתשקיף ביחס ללקוחות שהתקשרו בהסכם הנפרד, יבוצע יישום ההסכם הנפרד במישירין עם הלקוחות מבלי שהנאמן יתערב בו.
- ו. חתימתנו על ההסכם הנפרד מחייבת את החברה מבחינה הלכתית ומשפטית לעמוד בכל תנאיו. החברה מצהירה בזאת כי הסכם זה מחייב בכל דיון משפטי והוא גובר על כל הסכם ו/או התחייבות הנוגדת אותו.
- ז. אנו מאשרים למכון לפרסם הודעה זו באתר המכון כשהיא חתומה על ידינו, בצירוף היתר העיסקא.
- ח. אנחנו מודים ומאשרים כי כל ההתחייבויות והקניינים שאפשר לבצעם מעכשיו נעשו באופן המועיל ביותר על פי ההלכה, מעכשיו, ובבית דין חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי כפי משמעותם ההלכתית. כמו כן, רישום התקשרות החברה עם הלקוח תחשב כהודאה ואישור שכל ההתחייבויות והקניינים הנצרכים עבור ההסכם הנפרד נעשו באופן המועיל.

ובזאת באנו על החתום על פי הרשאה שיש בידינו מהגורמים המוסמכים בחברה.

אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

היום 4-1-2021

חותמת החברה

שם: ירון יואל

תפקיד: מנכ"ל

אישור עו"ד

הנני לאשר כי הנ"ל הם מורשי החתימה מטעם החברה וזוהי חתימתם, וחתימתם מחייבת את החברה.

עו"ד חתימה: עידן אברהם, עו"ד

מ.ה. 63372

רישום לקוח להיתר עיסקא פרטי

הריני מצהיר ומתחייב בזה,

הואיל ויתכן שאעשה, או עשיתי, עסקאות עם מדינה/חברה/עירייה/מוסד/ וכל גוף או בעל עסק [כולל גם אדם פרטי] (להלן ה"חברה"), כולל רכישת והחזקת אג"ח ושאר ניי"ע בכל אופן שהוא, וכן כל סוג עיסקה שתהיה (להלן עיסקה), ויתכן שיש או יהיה בעסקאות אלה חשש איסור ריבית,

והואיל והחברה הביעה את הסכמתה להתקשרות עם לקוחות באופן פרטי על פי היתר עיסקא, וזאת ע"י חתימתה על שטר רישום חברה להיתר עיסקא פרטי, או בכל דרך שהיא, ושם החברה מופיעה ברשימת מכון היתר עיסקא למהדרין ו/או ברשימת מכון כת"ר לכלכלה על פי התורה (להלן המכון),

והואיל וברצוני שכל עיסקה תהיה כפופה לתנאי ופרטי ההיתר עיסקא של החברה, ולתנאים שבשטר רישום של החברה, ולתנאים דלהלן בשטר זה (להלן "הסכם הנפרד"),
ע"כ אני מצהיר ומתחייב כדלהלן.

- א. התקשרותי על פי הסכם הנפרד היא עם כל החברות אשר כבר רשומים במכון, וכן עם החברות שירשמו בעתיד במכון, אא"כ הודעתי למכון שכוונתי לחברה מסויימת בלבד.
- ב. אני מאשר למכון להעמיד לעיון החברות איתן ביקשתי להתקשר בהסכם הנפרד, את כל פרטי האישיים שנמסרו על ידי למכון בשביל ההסכם הנפרד.
- ג. אני מתחייב למסור לחברות איתן בקשתי להתקשר בהסכם נפרד זה, על פי דרישתן, מידע אמיתי על שיעור ותקופת האחזקה של העיסקה, ולהחזיר להן כספים שלפי תנאי הסכם נפרד זה הם שולמו על ידן שלא כדין.
- ד. במקרה של קניית עיסקה ביד שניה, שיש בה התחייבות עם חשש ריבית, או במקרה שבתחילת קניית העיסקה היה בה התחייבות עם חשש ריבית, יחולו כל תנאי הסכם הנפרד כשזה מתאפשר, בזמן הנכון ובאופן המותר, ובקנין בהנאת מחילת המלוה ו/או בשאר קניין המועיל.
- ה. במקרה הנ"ל של סעיף ד' אני מצהיר ששיעור הקנייה וההחזקה של העיסקה תהיה רק בשיעור המותר לגבייה על פי ההלכה היהודית, ובאופן שאין בה שום חשש איסור בהחזקתו. כמו כן כל התחייבות של החברה אלי שאינה יכולה ליכלל לפי ההלכה בתנאי הסכם הנפרד, כגון התחייבות שמחושבת בגין תקופה קודמת של החזקת העיסקה באופן שהיה בה חשש איסור - במידה ובשיעור שלא יהיה ניתן להכליל אותה בתנאי היתר העיסקא והסכם הנפרד - , וכן כל אופן אחר כיוצ"ב, אינני רוצה לזכות בה והריני מוותר עליה.
- ו. במידה שבתנאי הסכם הנפרד החתום ע"י החברה יש התחייבות של החברה ו/או תנאי נאמנות המוטל על החברה שיש בהם חשש איסור, הריני מוותר לחברה על תנאים אלה, ובית הדין יכולים לגרע ולהקל על החברה לפי כללי ההלכה על פי שקול דעתם, בכל הנוגע להתחייבויות ותנאי הנאמנות של החברה.
- ז. במכירת עיסקה על ידי, כל התחייבות אסורה של החברה כלפי הקונה, במידה וקיימת, אינה בבקשתי ולא בשליחותי אלא ע"ד החברה בלבד.
- ח. אני מודה כי כל הקנינים וההתחייבויות שאפשר לבצעם עכשיו נעשו באופן המועיל ביותר על פי ההלכה, מעכשיו, ובבית דין חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטר. כמו כן עשיית העיסקה עם החברה תחשב כהודאה ואישור שכל הקנינים וההתחייבויות הנצרכים עבור הסכם הנפרד נעשו באופן המועיל.