



### היתר עיסקא

על פי החלטת הגורמים המוסמכים בחברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, ח.צ. 520038894, כולל חברות שהם ושיהיו בשליטת החברה ככל שהח"מ יכולים לחתום ולהתחייב בשמם ועבורם (להלן ביחד ו/או כ"א לחוד "החברה"), אנו הח"מ מודיעים ומתחייבים בזה בשם החברה, לכל המתקשרים עם החברה.

כי כל עניני הכספים והעסקים שיש בהם חשש איסור ריבית אשר תעסוק בהם החברה, בין מה שתתן לאחרים או יתחייבו הם לה, בין מה שתקבל מאחרים או תתחייב להם, כולל הקדמת מעות והמתנת מעות וכל כיוצא ב, ובכלל זה גם כל מיני קבלת ערבות, אחריות או שעבוד, אף אם מוזכר בהם לשון הלוואה או ריבית, יהיו ביד המקבל ו/או החייב [להלן "המקבל"] בתורת עיסקא כתיקון חז"ל. הנותן ו/או זה שחייבים לו יקרא להלן "הנותן". ברווחים יחלקו הנותן והמקבל מחצה על מחצה, ואם יהיו ח"ו הפסדים יישא המקבל שלישי בהפסד והנותן שני שלישי. אם יש חשש שאין בתנאי זה כדי לבטל איסור ריבית, יהיו תנאי ההתעסקות בתורת כולו פיקדון ביד המקבל, ואז שבעים וחמשה אחוזים מהרווח יהיו לנותן והשאר למקבל. אחריות המקבל בחלק הפיקדון, בין בניית בתורת עיסקא ובין בניית בתורת כולו פיקדון, היא כשומר שכר, והיא כוללת אחריות לכל פעולות המתעסקים מטעם המקבל.

כל חוב ו/או תשלום שאם היה נפרע בתאריך מסוים, לא היו מוסיפים עליו ריבית ו/או הצמדה, וכשמאחרים או מאריכים את מועד התשלום מוסיפים לחוב ריבית ו/או הצמדה מכל סוג שהיא, יהיה חוב זה ביד החייב כעיסקא או ככולו פיקדון, מתאריך המסוים הנ"ל, לפי התנאים הנ"ל. המקבל, בין בתורת עיסקא בין בתורת כולו פיקדון, מקנה לנותן, תמורת דמי ושינוי העיסקא, חלק השווה לדמי ושינוי העיסקא [על פי שמאים ו/או מעריכי שיווי שוהותם תיקבע ע"י החברה], בנכסיו ובעסקיו הקיימים ו/או העתידיים, המותרים, ושאינן חשש איסור בהחזקתם, המניבים ו/או הצפויים להניב רווח [כולל רווח של תשלום שכירות שיתחייב המקבל לשלם על ההשתמשות שלו בעצמו בחלק הפיקדון], ושיכול הנותן לזכות בהם באופן שאין בדבר איסור ריבית [כולל נכסים ועסקים של חברות בנות וקשורות ככל שיש סמכות למקבל להקנות אותם לצורך העיסקא], בין בנכסי דנידי בין בנכסי דלא דנידי, והמקבל יעסוק בנכסים ובעסקים אלו לטובת העיסקא או הפיקדון, באופן המותר. ואפילו אם תינתן העיסקא למטרה מסוימת, משתף המקבל את הנותן בכלל נכסיו ועסקיו כפי הפרטים הנ"ל.

ההקנאות הנ"ל יחולו ע"י הנותן ו/או בשליחותו ו/או עבורו בקניין המועיל [כולל קניין בהנאת מחילת המלוה כשזה נצרך], באופן המותר, על פי דין תורה ותיקון חז"ל. וכן מותנה שיועילו קניין כסף ושאר קניינים גם במקום שכותבים את השטר.

המקבל לא יהיה נאמן על הפסד הקרן, וכן על גובה הרווח או אי הרווח, כי אם על ידי שבועה חמורה [של המקבל או של המתעסק מטעמו שימונה לכך על ידו], או עדים כשרים עפ"י דיני ישראל, בצירוף ספרי חשבונות מאושרים כפי המקובל לפי העניין. בכל מקרה אשר עפ"י כללי ההלכה לא יהיה ניתן לחייב את המקבל בראיות הנזכרות או בחלקם, יהיה על המקבל להמציא ראיות אחרות, באופן הכי קרוב לראיות הנ"ל, בכפוף לכללי ההלכה ולשקול דעתו של בית הדין.

אמנם מותנה בזאת, שאם המקבל ייתן לנותן עבור חלקו ברווח כפי שהוסכם ו/או שיוסכם ביניהם, כולל כל הפרשי הצמדה לסוגיה, אזי יהא המקבל פטור מכל תשלום נוסף ומכל חובת הוכחה, כי גם אם תהיה יתרת רווח מעבר להנ"ל, הרי מותר הרווח למקבל לבדו. למען הסר ספק מובהר, לגבי הנפקת אג"ח של החברה, שאין לנותן שום זכויות נוספות ע"י היתר עיסקא זה, בכל מצב שיהיה, מעבר לתנאי זכויות שבתשקיף, כי אך ורק הזכויות שעל פי התשקיף, זכאי בהם הנותן, על פי פרשנות והגדרות ותנאי שטר זה.

מותנה בזה שכל תשלום ו/או הטבה שייתן המקבל לנותן ויש בו חשש איסור ריבית, יהיה תשלום וניכוי על החשבון באופן המותר והיותר מועיל, והמשך תנאי העיסקא יהיו כפי המוסכם בין הנותן למקבל בהתאמה לניכוי. באופן שלפי נסיבות העיסקא לא יהיה ניתן להגדיר את התשלום ו/או הטבה כניכוי, או יחול עליהם תנאי עיסקא של כולו פיקדון.

מוסכם בזה, שאם יש או יהיה איזה חוב עם חשש ריבית, שלא חלו עליו בתחילה או באיזה זמן תנאי היתר עיסקא זה - מיד כשיתאפשר שיחולו תנאי היתר עיסקא זה, יחולו עליו, על החלק המותר בגבייה באותו זמן, בקניין ע"י הנאת מחילת המלוה ו/או בשאר קניין המועיל. ומאותו הזמן יהיה הנותן ושותף בנכסיו ועסקיו המקבל כפי כל התנאים הנ"ל, והמקבל יעסוק בהם בתורת עיסקא או כולו פיקדון כנ"ל. ההתחייבות שמחושבת בגין התקופה שלפני חלות ההיתר עיסקא וכן התשלום בגין תקופה זו, יתפרשו ויחולו בשיעור ובאופן המועיל על פי היתר עיסקא זה.

וכן הותנה, שאם יתעכב הפירעון אחרי הזמן שנקבע בין הצדדים, אזי תמשיך העיסקא לפי התנאים הנ"ל, עד גמר הפירעון. כל זה הוחלט ע"י הגורמים המוסמכים שבחברה בהחלטה גמורה ומחייבת, ויש תוקף להחלטה והתחייבות זו ככל שאר תקנות החברה, ואין רשות לאף אחד לפעול בשם החברה שלא על פי תנאי היתר עיסקא זה. שטר זה יהנו חלק מההתקשרות החוזית של החברה עם המתעסקים עמה, ומחייב בכל דיון משפטי, ויהיה לו תוקף על פני כל הסכמים או התחייבויות הנוגדות אותו. ואף אם מאיזו סיבה שהיא לא ידע המקבל ו/או הנותן עניין היתר עיסקא זה, יהיו נהגים בו כל התנאים הנ"ל.

החברה מאשרת בזאת התקשרות בהיתר עיסקא זה באופן פרטי עם כל המעוניין בכך, באמצעות רישום במכון היתר עיסקא למהדרין ועפ"י הוראות המכון, וכן באמצעות והוראות כל מקום אחר אשר מופעל/יופעל בו הסדר כזה. בכל ספק בשטר זה יש לפרשו באופן המקיים את השטר ולא באופן המבטלו. אם יש איזה פרט בהסכם היתר עיסקא זה שלא חל, או שמחמתו נגרם חשש איסור ריבית, הרי שלא יתבטל תוקפו של ההסכם, אלא יחול בלעדי אותו הפרט באופן היותר מועיל ע"פ כללי היתר עיסקא זה, ושאר הפרטים יישארו כפי הנאמר בהיתר עיסקא זה.

אנחנו מודים בהודאה גמורה, כי כל הראוי לחול מעכשיו, נעשה מעכשיו בקניין גמור המועיל ביותר, ובאופן המועיל ביותר, כבי"ד חשוב, על פי משפטי התנאים, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי, בביטול מודעות. וכמו כן, קבלת הכסף ו/או רישום רשמי של התקשרות המקבל עם הנותן תחשב כהודאה ואישור שכל ההתחייבויות והקניינים הנצרכים עבור היתר עיסקא זה נעשו בקניין ובאופן המועיל. וכן בעתיד כשיצטרפו לקניין, הכל ייעשה בקניינים המועילים ביותר ובאופן המועיל ביותר.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ  
חורתמת

באנו על החתום בשם החברה ביום 2.9.24  
חתימות