

- בעניין: סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999
- ובעניין: פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983
(להלן: "חוק החברות")
- ובעניין: פקודת האגודות השיתופיות
(להלן: "פקודת החברות")
- ובעניין: רודד – אגודה חקלאית שיתופית בע"מ (בהקפאת הליכים)
מס' אגודה 6-002807-57
(להלן: "האגודה" או "החווה")

באמצעות הנאמן עוה"ד אבנר כהן

באמצעות ב"כ עוה"ד חיים קמחי ו/או אלי וילצ'יק ו/או דניאל פלד ו/או אסף פוזנר ו/או יאיר שילה ו/או עומר גדיש ו/או שירלי סופר-דמרי ו/או אסף ניב ו/או אלעד עפארי ו/או אירית דרמון ו/או אורנה סנדלר ו/או דפנה רותם ו/או גילה גולדמן אנידז'ר ו/או עומר קמחי ו/או כרמית רבי ו/או שרי שמחיוף-סלם ו/או מירב ברנע ו/או רות צימנט ו/או שגיא טנא ו/או דוד איסן ו/או ניר כהן ו/או ציפי מרגלית ו/או גיתית שרמן ו/או דלית פליישהקר ו/או מוריה אופנהיימר ו/או רות אופק ו/או אתי ליבמן-עפאים ו/או שמואל רוזנר ו/או אבישי פלדמן ו/או עדו עינת ו/או נאדיה עוויד ו/או רועי רמר ו/או ניר בדנר ו/או אלי בלכמן ו/או נטע גלעדי ו/או שמעון בר-עם ו/או אלעד גז ו/או סיון גיל ו/או אריק ספרן

מדרך אבא הלל 14 בית עוז, רמת גן 52506
טל. 03-6119002 פקס. 03-7514090

(להלן: "הנאמן")

ובעניין: כונס הנכסים הרשמי- מחוז באר שבע

מרח' התקווה 4, קריית הממשלה,
ת.ד. 965, באר שבע 84108
טל. 08-6264575 פקס. 08-6467575

(להלן: "הכנ"ר")

ובעניין: מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום

מרח' התקווה 1, ת.ד. באר-שבע
ת.ד. 233, באר שבע 84101
טל. 08-6264333 פקס. 08-6264241

(להלן: "המנהל")

ובעניין: בנק אוצר החייל

ע"י עו"ד ישראל בכר ואח'
מרח' מנחם בגין 7, רמת גן 52521
טל. 03) 5755522 פקס. 03) 5755527

(להלן: "בנק אוצר החייל")

- ובעניין: 1. עודד חיות
2. רינה חיות
3. עופר עדן

(להלן: "חברי האגודה")

- ובעניין: 1. חברת אורון החזקות מלונאות ותיירות בע"מ
2. מר דניאל לויט

באמצעות עוה"ד אמיר ברטוב
משרד ליפא מאיר ושות'
רח' איתמר בן אבי"י 4 ת"א
טל: 03-6070600; פקס: 03-6070666

(להלן: "הזוכה/הרוכש")

דו"ח מס' 3 מאת הנאמן

ובקשה למתן הוראות

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, מתכבד הנאמן להגיש דו"ח שלישי מטעמו וזאת לקראת הדיון הקבוע ביום 14.12.10 / לנוכח האמור בדו"ח, יתבקש בית המשפט הנכבד ליתן את הסעדים הבאים במסגרת הדיון הקבוע ליום 14.12.10:

- א. לאשר את ההצעה הזוכה בהתמחרות אשר קיים הנאמן אשר עומדת על סך מקסימאלי של 11.25 מיליון ₪.
- ב. להאריך את הקפאת ההליכים לתקופה של חודשיים ימים עד ליום 13.02.11.
- ג. לאשר כי המשך מימון ההקפאה על-ידי הרוכש יוכר במעמד של הוצאות הקפאה כמשמעותן בדין ובפסיקה וישוב לרוכש בעדיפות ראשונה ולפני כל חובות האגודה לנושים אחרים, לרבות נושים מובטחים של האגודה כמפורט בסעיף 36 להלן.
- ד. לאשר לנאמן לכנס אסיפת נושים לצורך אישור הסדר נושים על בסיס ההצעה הזוכה כמפורט להלן.
- ה. לאשר לנאמן להודיע לנושי האגודה על הגשת תביעות חוב תוך 14 יום מיום פרסום ההודעה בשני עיתונים יומיים ומתוכם עיתון כלכלי אחד.
- ו. ליתן צו הקפאה אישית זמני כנגד חברי האגודה עד למועד אישור הסדר הנושים.

ואלו פרטי הדו"ח

1. ביום 07.09.10 ניתן צו הקפאת הליכים כנגד האגודה וזאת עד ליום 12.10.10, במסגרת ההחלטה נקבע כי על הנאמן להגיש בתוך 14 יום, דו"ח תזרים מזומנים ודו"ח מצבת נשייה.
2. ביום 21.09.10 הגיש הנאמן דו"ח ראשוני בצירוף דו"ח תזרים מזומנים.
3. בהתאם להחלטת ביהמ"ש הנכבד הגיש הנאמן את דו"ח מס' 2 וביום 12.10.10 הוארכה הקפאת ההליכים על-ידי בית המשפט הנכבד עד ליום 14.12.10.

הפעלת האגודה כעסק – חי

4. הנאמן, בהתאם להחלטת בית המשפט, מפעיל את האגודה כעסק – חי. בעקבות שיחות שנערכו עם ספקי האגודה השונים, הסכימו הספקים להמשיך ולספק את שירותיהם ו/או מוצריהם לאגודה בתקופת ההקפאה.
5. כמפורט בדוחות הקודמים אשר הוגשו על-ידי הנאמן, פעילות האגודה כעת מתמצית בגידול ושיווק מילונים. בימים אלו מתבצעים בחווה השלבים הסופיים של קטיף ושיווק המלונים אשר צפויים להסתיים בתוך ימים ספורים.
6. בהתאם לדוח תזרים המזומנים שהוגש לביהמ"ש, עד למועד זה, הפעלת האגודה נעשתה בתזרים חיובי.

חומר הנהלת חשבונות

7. כמפורט בהרחבה בדוחות הקודמים אשר הוגשו על-ידי הנאמן, מנהל החשבונות של האגודה, עיכב בידיו את כל מסמכי הנהלת החשבונות של העירייה. עיכוב מסמכי הנהלת החשבונות, לא אפשר לנאמן ללמוד את מצבת חובותיה ונכסיה של האגודה, הקשה על היכולת למכירת פעילות האגודה כעסק - חי, ועיכב את הגשת הדו"ח הכספי המבוקר של האגודה לשנת 2009 על כל המשמעויות המשפטיות והפליליות הנובעות מכך.
8. בעניין זה הגיש הנאמן ביום 12.09.10 בקשה דחופה (בקשה 3) לשחרור כל מסמכי הנהלת החשבונות המעוכבים ע"י מנהל החשבונות.
9. כפי שפורט בדו"ח הקודם, בסופו של יום הורה בית המשפט הנכבד על "העברת חומר הגלם בלבד" לידי האגודה כאשר משמעות החלטה זו מבחינת הנאמן הייתה הכנת עבודת הנהלת החשבונות לשנת 2009 מבראשית.
10. היות ומהלך זה של הכנה מחדש של הנהלת החשבונות עלול היה לדחות באופן משמעותי את הכנת הדוחות בתקופה של שלושה חודשים לפחות (עד כי ייתכן והיה מאיין מכל וכל את הליך הקפאת ההליכים של האגודה), מצא הנאמן לנכון לפנות בשנית אל מנהל החשבונות לצורך מו"מ נוסף להעברת החומרים הנדרשים.

11. כאמור בדו"ח הקודם, בסופו של יום, בהתאם לסיכום בין הצדדים העביר מנהל החשבונות את כל חומר הנהלת החשבונות של שנת 2009 הקיים בידו, לרבות קבצי הנהלת החשבונות שבידו וזאת תמורת סך של 15,000 ₪ אשר הותנו בהוכחת חובו של מנהל החשבונות בכל הקשור עם התשלום בגין ביצוע עבודה זו.

12. מייד עם קבלת החומר הנדרש ביום 13.10.10, פעל הנאמן במרץ להעברתו למנהל החשבונות הנוכחי של האגודה, המטפל כיום בחומר הנהלת החשבונות השוטף של האגודה לשנת 2010, זאת על מנת שישלים בהקדם האפשרי את כל הדרוש להכנת הדוחות לביקורת של רו"ח.

13. חרף העובדה כי מנהל החשבונות הנוכחי מצא כי עבודתו של מנהל החשבונות הקודם נעשתה באופן חלקי ביותר וזאת בלשון המעטה, עמל מנהל החשבונות הנוכחי במרץ תוך השקעת שעות רבות להשלמת מאזן הבוחן לשנת 2009 והכנתו לביקורת של משרד רו"ח מטעם הנאמן תוך תקופה של כחודש ימים.

14. כך ביום 18.11.10 לאחר סיום הכנת מאזן הבוחן, הועבר כל חומר הנהלת החשבונות האמור למשרד רו"ח של האגודה לצורך ביקורת הדוחות. נכון למועד הגשת דו"ח זה הוכנה טיוטה של הדוחות הכספיים של האגודה לשנת 2009 ובתוך ימים ספורים, לאחר בחינת הטיוטה והשלמת הנתונים משנת 2010 ניתן יהיה לאשר את הדוחות הכספיים ולהציג בפני בית המשפט את מצבת החובות של האגודה נכון למועד ההקפאה.

תביעה כנגד עיריית אילת

15. בשנת 2002, נגרם נזק כבד לגידולי הענבים בחווה עקב הזרמת מים מלוחים, אשר אינם מיועדים להשקיה כלל, על ידי עיריית אילת. בגין אירוע זה, הגישה האגודה בתחילת שנת 2008, באמצעות משרד עוה"ד ש. הורוביץ תובענה לבית המשפט המחוזי בבאר שבע, בסך 5.2 מיליון ₪ (נכון למועד הגשתה).

16. כמפורט בדוחות הקודמים ביום 19.9.10 התקיים קדם המשפט ובסופו החליט בית המשפט (כב' השופט שלמה פרידלנדר) כי לנוכח צו הקפאת ההליכים מוטב לדחות את שלב ההוכחות ולנסות הליך של גישור. כמו כן, הצדדים הגיעו להסכמה לגבי זהותו של המגשר (עו"ד שלמה כהן) תואמו מועדים לגישור וכן נקבעה ליום 13.10.10 פגישה בין השמאים של הצדדים בהתאם להחלטת בית המשפט, זאת על מנת להגיע לסכום נזק מוסכם ביניהם.

17. ביום 13.10.10 התקיימה הפגישה כאמור, במסגרתה לא עלה בידי השמאים להגיע לסכום נזק מוסכם ביניהם, אולם, הפערים צומצמו כך שעל פי הצעת השמאי מטעם האגודה עומד הנזק על סך של 2,970,400 ₪, ואילו על פי הערכת הנזק מטעם שמאי העירייה על סך של 2,178,040 ₪. יודגש, כי סכומים אלו נכונים למועד האירוע בלבד (בשנת 2002), ללא תוספת הצמדה וריבית כדין עד למועד התשלום.

18. בין הצדדים התקיימו מספר ישיבות גישור ובתקופה הקרובה צפויה להיערך פגישה נוספת של המגשר עם באי-כוח הצדדים. זאת, במטרה להגיע להסכם פשרה בין הצדדים בהקדם.

הליך ההזמנה להציע הצעות ואישור ההצעה הזוכה

19. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, פרסם הנאמן ביום 08.10.10 הזמנה להציע הצעות להשקעה באגודה בצירוף ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור של 5% מגובה ההצעה וזאת עד ליום 24.10.10. לאור בקשות מצד מציעים שונים הוארך מספר פעמים המועד להגשת הצעות עד ליום 07.11.10.

20. לאחר פגישות עם מספר מציעים פוטנציאלים שונים, הוחלט לקיים התמחרות בין שני מציעים. שתי ההצעות כללו בבסיסן סכום אשר ישולם במזומן וסכום נוסף אשר ישולם בתשלומים שנתיים שונים. שתי ההצעות התנו מתן תשלום נוסף מתוך הסכום שייפסק לטובת האגודה בתוצאות התביעה נגד עיריית אילת המוזכרת לעיל. כמו כן, שתי ההצעות הכילו תנאים משפטיים וכלכליים שונים לרכישת האגודה, לרבות התניות שונות לתשלום חלק מן הסכומים.

21. שני תנאים מהותיים אשר נכללו בכל אחת מן ההצעות של המתעניינים השונים הינם, מתן הסכמה של המינהל לשינוי מצבת החברים באגודה והארכת חוזי התכירה שפקעו וזאת בהתאם להסכמי התכירה של האגודה, וכן, שחרור חברי האגודה מחובותיהם האישיים, השעבודים והערבויות הקשורים לחובות האגודה.

22. במטרה להגיע לבסיס שווה אשר הינו תנאי הכרחי לעריכת התמחרות, קבע הנאמן כי ההתמחרות תיערך אך ורק על בסיס ההצעות של כל מציע, כמפורט להן:

22.1. חברת רד סי סטודיו אינטרנשיונל בע"מ - סכום כולל של 6.5 מיליון ₪ מתוכם 3 מיליון ₪ במזומן והיתרה ב- 4 תשלומים שנתיים שווים, (להלן: "חברת רד סי").

22.2. חברת אורון החזקות מלונאות ותיירות בע"מ ומר דניאל לויט - סכום כולל של 6.3 מיליון ₪ מתוכם 2.8 מיליון ₪ במזומן והיתרה בחמישה תשלומים שנתיים שווים (להלן: "חברת אורון").

23. ביום 01.12.10 ערך הנאמן התמחרות בין שני המציעים כאשר בסופו של יום עמדה הצעתה של חברת אורון על סך של 9.5 מיליון ₪, מתוכם 4.7 מיליון ₪ במזומן ויתרת הסכום בשמונה תשלומים שנתיים שווים. כמו כן, הציעה חברת אורון סכום של 70% מהסכום כפי שייפסק בתביעה של האגודה כנגד עיריית אילת עד לתקרה של 1.5 מיליון ש"ח. כן הוסיפה חברת אורון סכום של 250,000 ₪ המותנה ברישיון לייצור חשמל.

24. בשלב זה, לאחר שסכום ההצעות בעקבות ההתמחרות עלה ב 50% על גובה ההצעה המקורית, הודיעה חברת רד סי כי לאחר בדיקה נוספת היא אינה מוכנה להעלות ו/או לשפר עוד את הצעתה. לאור האמור ובעקבות היותה המובילה בהתמחרות, הוכרזה הצעתה של חברת אורון כהצעה הזוכה.

העתק מההצעה הזוכה מצ"ב ומסומנת כנספח 1 .

25. יחד עם זאת, כמפורט לעיל, בהתאם לשתי ההצעות אשר נתקבלו בסופו של יום אצל הנאמן הותנתה השלמת הרכישה של האגודה באישורו של המינהל וזאת בהתאם להסכמי החכירה השונים של האגודה.

26. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את ההצעה הזוכה.

27. כן יתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע כי על המינהל ליתן תגובתו לבקשה בתוך 14 יום שאם לא כן יראו אותו כמסכים למבוקש.

אישור כינוס אסיפת נושים לצורך ביצוע הסדר

28. כמפורט לעיל, בימים אלו עמל משרד רו"ח וכן מנהל החשבונות הנוכחי של האגודה על הכנת דוחות מבוקרים לשנת 2009 וכן על הכנת מאזן בוחן לשנת 2010. נכון למועד זה מצויה אצל הנאמן טיוטת הדוחות המבוקרים לשנת 2009 ויתרת העבודה אמורה להסתיים בימים הקרובים, כך שתוך ימים ספורים יהיה בידי הנאמן דו"ח מצבת נשייה של האגודה על פי ספרי החברה.

29. לנוכח הדחיפות, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר לנאמן לכנס אסיפת נושים בתוך 14 יום, במסגרתה יגיש הנאמן הצעה להסדר נושים על בסיס ההצעה הזוכה שנבחרה על-ידו כאמור לעיל.

30. הצעת ההסדר תבוסס עפ"י מצבת החובות המופיעה בספרי האגודה והצבעת הנושים תיספר אף היא בהתאם למצבת החובות האמורה בספרי האגודה. ככל שהסדר הנושים יאושר, תיבדקנה תביעות החוב שתוגשנה ע"י הנושים לגופן והכל כמפורט להלן.

הגשת תביעות חוב ע"י נושי האגודה

31. היות וקיימת אפשרות ממשית לנאמן להגיע להסדר אטרקטיבי עם הנושים על בסיס ההצעה הזוכה, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר לנאמן לפרסם הודעה על הגשת תביעות חוב מטעם נושי האגודה בתוך 14 יום מיום פרסום ההודעה בשני עיתונים יומיים ומתוכם עיתון כלכלי אחד. בהקשר זה יצוין כי הנאמן יפעל ככל שבאפשרותו להודיע לנושי האגודה הידועים לו על המועד להגשת תביעות חוב.

32. כאמור לעיל, ככל שיאושר הסדר הנושים תיבדקנה תביעות החוב לגופן וככל שיתגלו שינויים בין האמור בספרי אגודה לבין תביעות החוב שיאושרו הרי שהסדר הנושים יתוקן בהתאמה.

המשך הקפאת ההליכים

33. כאמור לעיל, האגודה מצויה כעת בשלב הסופי של עונת שיווק המילונים כאשר קטיף המלונים עצמו אמור להסתיים בימים הקרובים. בהקשר זה יצוין, כי לאחר סיום קטיף המלונים הקרב, יקטנו באופן משמעותי הוצאות האגודה עד כדי פעולות הכרחיות בלבד.

34. כמו כן, במשך התקופה האחרונה עמל צוות הנאמן למציאת דרכים שונות להשאת רווחי האגודה בתקופה שלאחר סיום קטיף המלונים ואף היה במו"מ מתקדם עם מתעניינים שונים.

35. יחד עם זאת, חברת אורון, המציעה הזוכה בהתמחרות, אשר ככזו הינה בעלת עניין משמעותי בהפעלת החווה וההתקשרות עם גורמים שונים, בין היתר על מנת לעמוד בתנאי ההסכמים עם המינהל, הביעה את הסכמתה להעמיד מימון להמשך תקופת ההקפאה בסכום של 400,000 ש"ח אשר מהווה מקדמה בגין שיווק התמרים. מימון זה יאפשר את המשך הפעלת האגודה בתזרים חיובי.

36. מקדמה זו בסך של 400,000 ₪, בתוספת הצמדה תיחשב כהוצאות הקפאה לכל דבר וענין במידה והצעתה של חברת אורון לא תאושר על-ידי בית המשפט ו/או המינהל, או ככל שלא יושג הסדר עם הנושים או מכל סיבה אחרת שבגינה לא תושלם העיסקה עם הזוכה, והיא תושב לזוכה בקדימות ולפני פירעון כל חוב אחר לנושי האגודה לרבות נושים מובטחים של האגודה. כמו כן, תהיה זכאית חברת אורון לקבל לבעלותה את התוצרת החקלאית של התמרים לשנת 2011, וזאת עד לכיסוי מלוא גובה המקדמה לרבות ההצמדה בגינה. במידה והושלמה העיסקה תחשב המקדמה כתשלום על חשבון תמורת המזומן על פי ההצעה.

37. לנוכח גובה ההצעה אשר הוכרזה כזוכה על-ידי הנאמן, ולנוכח המשך העמדת המימון יתבקש בית המשפט להורות על הארכת צו הקפאת ההליכים כנגד האגודה ומיצוי המהלך לגיבוש הסדר נושים לאגודה. דוק, הסכום המוצע אל מול מצבת החובות המוערכת, מאפשר ככל הנראה הסדר נושים במסגרתו יפרע חלק הארי ממצבת חובות האגודה לנושים.

38. לנוכח כל האמור, יתבקש בית המשפט הנכבד במסגרת הדיון הקבוע ליום 14.12.10 להאריך את צו ההקפאה לאגודה עד ליום 13.02.11, כאשר עד לאותו מועד יפעל הנאמן לגביש הסדר נושים בהתאם להצעה הזוכה.

צו הקפאה אישית זמני כנגד חברי האגודה עד למועד גיבוש הסדר הנושים

39. שתי ההצעות אשר הוגשו לנאמן היו מותנות בהפטר מערביות אישיות לבעלים בגין חובות האגודה (להבדיל מחובות אישיים שיש להם, ככל ויש, ואשר אינם קשורים לחובות האגודה). במסגרת ההצעה הזוכה אף הותנה תנאי זה, כנגד תרומה של הבעלים בסך של 1.2 מיליון ₪ שהוא סכום כל חסכונותיהם אשר ישולמו כחלק מתשלום התמורה הראשוני כמפורט בהצעה הזוכה.

40. לאור האמור, מאחר ותנאי מהותי זה מופיע בהצעה הזוכה ומהווה חלק מתנאי ההצעה (וכאמור, תנאי זה הותנה גם בהצעה של המתמודד הנוסף שהשתתף בהתמחרות אשר הגיעה לידי הנאמן), ברי כי בסופו של יום לא יגובש הסדר נושים באגודה ללא שחרור של הבעלים מחובותיהם האישיים ככל שהיו קשורים למימון האגודה.

41. בנוסף אין חולק, כי השקעתם היום יומית של חברי האגודה הפעילים בהפעלת האגודה כאמור לעיל תורמת תרומה משמעותית להצלחת הליך הקפאת ההליכים, להבראת האגודה ולהפעלתה כעסק חי, עד כי ניתן להגיד כי נחיצותם והפעלת מלוא מרצם לטובת החווה היא "תנאי בלעדיו אין".

42. ברם, בימים אלו, בד בבד עם המאמצים הרבים אשר משקיעים חברי האגודה בתרומתם להליך ההקפאה ובמאבקם העיקש על עתיד האגודה, נאלצים האחרונים להתמודד באופן יומי עם עיקולים שונים לרבות על חשבונות הבנק, הרובצים לפתחם ופוגעים בצורה משמעותית ביותר ביכולתם להירתם

להפעלת האגודה כעסק חי ולהבראתה וכתוצאה מכך פוגעים בהצלחת הליך הקפאת ההליכים כולו.

43. כלל ידוע הוא כי בית משפט של הקפאת הליכים לא נוהג כצעד שבשגרה להקפיא גם את ההליכים האישיים כנגד בעלי מניות החברה או חברי האגודה במקרים כגון אלה. ברם, ישנם מקרים לא מעטים בהם נותן בית המשפט צו הקפאת הליכים אישית מקום בו ההקפאה האישית נחוצה ביותר להפעלת החברה וכן נכונותו של בעל המניות לתרום מנכסיו האישיים לטובת ההקפאה.

44. בעניין זה יפים הדברים אשר נקבעו לאחרונה בבית המשפט העליון על-ידי כב' השופטת א' חיות בעניין רע"א 7408/10 מתאון תעשיות פלדה (1972) בע"מ נ' ב.א. אלקטרוניקה בע"מ ואח' [פורסם בנבו]:

"...הליך הקפאת ההליכים הינו מעין הליך חירום אשר נועד לאפשר את המשך פעילותה של החברה כ"עסק חי" עד לגיבושו של הסדר נושים שיאפשר את שיקומה לטובת נושיה, עובדיה, בעלי מניותיה וציבורים אחרים נוספים... במקרים נדירים עשוי בית המשפט להקפיא גם את ההליכים האישיים נגד בעלי המניות. בעשותו כן, ייתן בית המשפט את דעתו למגוון שיקולים הצריכים לעניין, לרבות נחיצותה של ההקפאה האישית כמנוף להפעלת החברה על-ידי בעלי המניות במהלך תקופת ההקפאה, כמו גם נכונותו של בעל המניות לתרום מנכסיו האישיים לטובת ההקפאה (אלשיך ואורבך, 96-94)."

45. נראה, כי הדברים מקבלים משנה תוקף בענייננו שעה שעוסקים אנו באגודה שיתופית חקלאית כאשר חבריה הפעילים במשך שלושים שנה הינם המפעילים העיקריים וכמעט היחידים של החווה וכאלו תורמים תרומה משמעותית ביותר להפעלת האגודה כעסק חי ולהצלחת הליך הקפאת ההליכים כולו.

46. בנוסף בהתאם להצעה הזוכה, תורמים חברי האגודה לקופת הסדר הנושים, סכום נכבד של 1.2 מיליון ש"ח אשר מהווים את סכום כל חסכוניותיהם!

47. לא זו אף זו, כמתואר לעיל, מאמצי הנאמן למציאת משקיע לאגודה נשאו פרי ונראה כי הליך הקפאת ההליכים הנוכחי עבר כברת דרך רבה וקרובים אנו לידי השלבים הסופיים של כינוס אסיפות נושים ואישור הסדר נושים בהיקף חריג ויוצא דופן. משכך, ברי כי הקפאת ההליכים האישית המתבקשת עד למועד אישור הסדר נושים על בסיס ההצעה הזוכה, הינה לתקופה קצרה ביותר אשר לא תפגע כלל בזכויותיהם של נושי חברי האגודה אשר ישמרו להם במידה ולא יצלח בידי הנאמן לגבש הסדר עם כלל נושי האגודה.

48. יתרה מכך, היענות למתן צו הקפאה אישית זמני לתקופה קצרה עד למועד הסדר הנושים, כאשר שחרור חברי האגודה מחובותיהם של חברי האגודה הנובעים מערבוביותיהם לה, הינו תנאי מהותי עליו עמדה ההצעה הזוכה (שהיה כלול גם בהצעה שהתמודדה איתה), לא רק כי לא יגרום כל נזק למי מבעלי השעבודים והערבויות האישיות, אלא אף ישפר משמעותית את מצבם במידה ומהלך זה יביא להסדר אטרקטיבי עם כלל נושי האגודה לרבות הנושים האוחזים בערבויות אישיות של הבעלים. לא כל שכן, אין חולק, כי מצב דברים זה עדיף בצורה משמעותית על דחיית ההצעה הזוכה אשר תוביל לפירוק האגודה ותותיר את מרבית נושי האגודה לרבות נושיה המובטחים אל מול שוקת שבורה.

סוף דבר

49. לנוכח כלל האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את אשר נתבקש בראשית הדו"ח ומפורט להלן:

49.1. לאשר את ההצעה הזוכה בהתמחרות אשר קיים הנאמן ולצורך כך לקבל את הסכמת המנהל אשר מצורף כצד לבקשה זו.

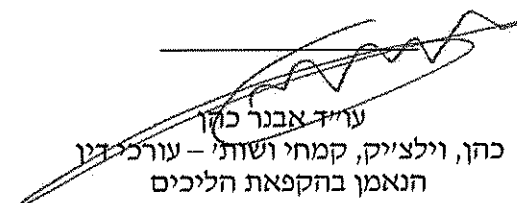
49.2. להאריך את הקפאת הליכים לתקופה של חודשיים ימים עד ליום 13.02.11 ובתוך כך לאשר כי המשך מימון ההקפאה על-ידי הרוכש יוכר כהוצאות הקפאה כמפורט בבקשה לעיל.

49.3. לאשר לנאמן לכנס אסיפת נושים לצורך אישור הסדר נושים על בסיס ההצעה הזוכה.

49.4. לאשר לנאמן להודיע לנושי האגודה על הגשת תביעות חוב תוך 21 יום מיום פרסום ההודעה בשני עיתונים יומיים ומתוכם עיתון כלכלי אחד.

49.5. ליתן צו הקפאה זמני כנגד חברי האגודה המנויים בכותרת לעיל, עד למועד אישור הסדר הנושים.

50. יהא זה מן הדין ומן הצד להיעתר למבוקש.


עו"ד אבנר כהן
כהן, וילצ'יק, קמחי ושות' – עורכי דין
הנאמן בהקפאת הליכים

1 100

תאריך: 01.12.10

לכבוד

אבנר כהן, ע"ד

נאמן בהקפאת הליכים

רודד- אגודה חקלאית שיתופית בע"מ [להלן: "האגודה"]

א.ג.

הנדון: פירוט ההצעה הזוכה

בעקבות ההתמחרות שנערכה במשרדך ביום 01.12.10 מצורפת בזאת הצעתנו הסופית שהוכרזה על ידי כזוכה:

1. אנו הח"מ אורון החזקות מלונאות ותיירות בע"מ ח.פ. 514062322 ו/או כל מי שיהיה מטעמה ו/או תאגיד בשליטתה או תאגיד בבעלות בעלי השליטה בה ו/או צד קשור אחר יחד עם דניאל לויט ת.ז.פ.ח. 053023966, ו/או תאגיד מטעמו ו/או צד קשור אחר, לאחר שקראנו בעיון ובחנו את כל תנאי ההזמנה להציע הצעות, בחוברת המידע הכללי כולל המסמכים המצורפים אליה (להלן: "ההזמנה") מתכבדים להגיש הצעה לרכישת האגודה במסגרת ההליכים המשפטיים מושא תיק פר"ק 49451-08-10 המתנהל בבית המשפט המחוזי בבאר-שבע.
2. ידוע לנו, כי עלינו בלבד האחריות לבדוק את מצב האגודה (לרבות בדיקות פיסיות, משפטיות, וכלכליות) וכי כל מידע אשר נמסר ו/או יימסר לנו על ידיך ו/או מי מטעמך, בין בעל פה ובין במסמך, לא ייחשבו כמצג ו/או מידע המחייב אותך ו/או מי מטעמך.
3. ידוע לנו, כי ההתקשרות כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בבאר-שבע במסגרת תיק פר"ק 49451-08-10 ולתנאים אשר יקבע בית המשפט לצורך אישור ההתקשרות.
4. כבטחון לקיום הצעתנו, על כל פרטיה ונספחיה, מצורפת בזה ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד אשר תוקפה לתקופה של 90 יום ממועד הגשת הצעתנו זו, לפקודת "אבנר כהן הנאמן בהקפאת הליכים - רודד אגודה חקלאית שיתופית בע"מ [בהקפאת הליכים]" בסך של 390 אלף ש"ח (לעיל ולהלן: "ערבות ההצעה").
5. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה בכל מקרה וללא זכות חזרה במשך 90 יום.
6. אנו מסכימים בזאת, כי במקרה שנתזרר בנו מהצעתנו ו/או מהתחייבותנו להשקיע ו/או להצטרף לאגודה המוצעת על ידינו, או אם לא נחתום על הסכם להשקעה ו/או הצטרפות לאגודה בנוסח שיהיה מקובל עלינו בתוך 7 ימים לאחר שהודע לנו כי הצעתנו אושרה, תהיה רשאי לחלט את ערבות ההצעה, כפיצוי מוסכם בשל הפרת ההסכם על ידינו, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לך לכל סעד נוסף ו/או אחר. בחתימתנו מטה, הרינו מסכימים כי הפיצוי דלעיל הוא סביר והוגן בנסיבות העניין וכי לא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגדך ו/או מי מחברי האגודה שבהקפאת הליכים ו/או כנגד באי כוחך.
7. אנו מציעים בזאת להשקיע/להצטרף לאגודה במחיר המפורט בנספח תמורה ובתנאים האמורים בנספח התמורה.
8. הערות נוספות לגבי הצעתנו ותנאי התמורה מפורטים בנספח תמורה.
9. בחתימתנו על הצעה זו אנו מתחייבים לשמור על כל המידע שיגיע לידינו במסגרת הליך הרכישה ו/או ההצעה, בסודיות. אנו מתחייבים שלא לגלות ו/או להעביר לכל אדם ו/או גוף כל מידע ו/או חומר מקצועי ו/או מסחרי ו/או טכני ו/או עסקי ו/או כל מידע אחר או חומר אחר, אשר קיבלנו ממך ו/או שנקבל ממך במסגרת הליך ההזמנה להציע הצעות ו/או הליך בחינת ההצעות ו/או הליך הרכישה לרבות המידע המצורף לחוברת המידע ו/או מידע שמסרת לנו אתה ו/או כל מי מטעמך בעל פה ו/או בכל דרך אחרת, ו/או שתמסרו לנו בעתיד, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט מידע שהינו בידעת הציבור.

אורון החזקות מלונאות
ותיירות בע"מ
ח.פ. 514062322

10. היה וחל מע"מ על הצעתנו ו/או על חלק ממנה, ככל שחל, אנו נשא בתשלום המע"מ כנגד חשבונית מס כחוק.

שם המציעים:

אורן החזקות מלונאות ותיירות בע"מ ח.פ. 514062322 ו/או כל מי מטעמה, תאגיד בשליטתה או בשליטת בעלי השליטה בה שכתובתה לצרכי הצעה זו הינה במשרד ליפא מאיר ושות', איתמר בן אבי, 4, ת"א אצל עו"ד אמיר ברטוב וכן: דניאל לויט ת.ז. 053023966 ו/או תאגיד מטעמו שכתובתו באורן 25 מכבים 71799 טלפון 08-9261968 טלפון נייד (של נציג מורשה מטעם המציע) 054-2455415 פקסימיליה 08-9262074 כתובת דואר אלקטרוני dlevit@bezeqint.net

אורן החזקות מלונאות ותיירות בע"מ ח.פ. 514062322

חתימת המציעים

אני הח"מ אמיר ברטוב עו"ד מאשר בזאת כי הלה מוסמכים לחייב את התאגיד בחתימתם.

אמיר ברטוב, עו"ד

נספח תמורה

אנו מציעים בזאת להשקיע/להצטרף לאגודה במחיר המפורט כלהלן:

100 אחוז מכלל הזכויות בתוך האגודה ובחברות באגודה, בתמורה לסך של **עד 11.25 מיליון שקל** (להלן "התמורה") שישולם בתנאים שלהלן, ובכפוף להערות שבהמשך:

א. 4.7 מיליון שקל שישולם תוך 90 יום מיום אישור בית המשפט להסדר הנושים (מתוכם 1.2 מיליון ₪ תרומת בעלים מחסכונות וקופות).

ב. 4.8 מיליון שקל נוספים שישולמו ב-8 תשלומים שנתיים שווים בסכום של 0.6 מיליון ₪ לשנה שיחלו בתום שנה ממועד ההשלמה.

ג. 1.5 מיליון שקל נוספים /או 70% מהתמורה נטו שתתקבל, לפי הנמוך מביניהם, ואשר ישולמו אך ורק מתוך תקבולים שיתקבלו מתביעה של האגודה נגד עיריית אילת בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן.

ד. 250,000 ₪ שישולמו עם קבלת אישור לייצור חשמל ובתנאי שאישור כאמור התקבל בתוך 12 חודשים ממועד ההשלמה.

להלן תנאים נילווים להצעתנו:

11. הסדר נושים

11.1 רכישת האגודה כפופה לאישורו כדן של הסדר נושים לאגודה לפי סעיף 350 לחוק החברות אשר במסגרתו תהא האגודה פטורה מכל חוב מכל סוג שהוא לצד שלישי כלשהוא, לרבות רשויות, אשר עילתו נוצרה לפני מועד השלמת העיסקה וכן לרבות חובות שיכולים לנבוע, ככל שינבעו ממחילת חובות בהסדר ומסוגיית מע"מ חובות אבודים.

11.2 במועד ההשלמה וכחלק מהסדר הנושים יהיו נכסי האגודה מכל סוג שהוא נקיים מכל שעבוד, עיקול וזכות צד שלישי כלשהיא בהתאם לסעיף 34א לחוק המכר. נכסי האגודה יכללו לפחות את תביעת העירייה ואת כל זכויות האגודה במקרקעין כפי שהן קיימות ב-6 הסכמי חכירה ופרוטוקול הקצאת הקרקע בשטח כולל של כ-340 דונם.

11.3 הסדר הנושים יכלול גם את השלמת הפיכתה של האגודה לחברה בהתאם לסעיף 345 לחוק החברות כאשר החברה נקייה משעבודים. מסכמי ההתאגדות של החברה ינוסחו על ידי המשקיע.

12. זכויות בקרקע

12.1 תנאי מתלה לכניסת הצעתנו לתוקף הינו קבלת הסכמת המינהל לחילופי השליטה בחברה/הזכויות באגודה.

13. מיסוי

13.1 אם וככל שחל מס שבח על האגודה, יופחת סכום המס כפי שייקבע מהתמורה המוצעת בסעיף א' והנאמן ישמור בידו ולא יחלק סכום מתוך התמורה שיהא מספק לתשלום מס השבח, ככל שיחול והאחריות לטיפול בנושא הזה מול רשויות המס תחול על הנאמן.

14. השתתפות ותרומת בעלים -

14.1 בגלל הערך הייחודי שיש לחברי האגודה הנוכחיים דדי חיות, עופר עדן ורינה חיות (לעיל ולהלן ביחד ולחוד: "הבעלים") בהפעלת העסק, כולל אך לא רק, ידע וניסיון מוכח בגידולים חקלאיים בתנאים המיוחדים של הערבה הדרומית, הפעלה של גידולי

החקלאות ללא מקום יישוב סמוך, ריבוי הליכים צפוי כנגד צדדים שלישיים, הסדר הנושים יכלול התחייבות של מפעילי העסק הנוכחיים בנוסף שיהיה מקובל גם עלינו, להמשך עבודה בעסק בתנאים שכר בתעריפים נמוכים מהמקובל, לתקופה שלא תפחת מחמש שנים. כנגד היוון תרומתם זו לתורים העתידי של רוזד (שעשוי להגיע לסכום מצטבר של כ 1 מיליון שקל) וכנגד ויתור מראש ותרומת כל חסכוניותיהם להסדר הנושים כמפורט בהמשך, יכלול הסדר הנושים שחרור של הבעלים מחובותיהם האישיים והשעבודים והערבויות שהיו קשורים למימון האגודה.

14.2 הבעלים ישתתפו בתמורה לעיל בסכום של 1.2 מיליון שקל שהוא סכום כל חסכוניותיהם (להלן "החסכוניות"). סכום זה יהיה חלק מתשלום התמורה הראשון כמפורט לעיל. היות וכל החסכוניות של הבעלים ניתנו כבטחונות/משועבדים להלוואות שניתנו לאגודה (ישירות או דרך הלוואות בעלים), תשלום זה ויעותיו מותנה בהסכמת הנושים לויתור על השעבודים והערבויות האישיים כאמור.

14.3 הבעלים יתחייבו להמשיך ולשלם את תשלומי המשכנתאות של דירות המגורים שלהם ששימשו כערבות לקבלת הלוואות לרוזד, ובלבד שהן ישארו בידיהם, נקיות מכל שיעבוד או ערבות אישית בתום התשלומים. סכום ערך הדירות למגורים בשכונת הדקל ובשכונת מערב 7 בעיר אילת הינו כ 1.7 מיליון שקל (ביחד). הדירות משועבדות בשיעבוד ראשון לבנק טפחות ולבנק הפועלים בתמורה להלוואה על סך 800 אלף שקל שתמורתה הועברה לאגודה. הדירות משועבדות בשיעבוד שני לשירן נכסים בתמורה להלוואה על סך 700 אלף שקל שתמורתה הועברה לאגודה.

15. תמורות מתביעת אילת -

15.1 ההצעה כוללת העברת 70 אחוז או 1.5 מיליון ש"ח מתוך תמורות נטו שיתקבלו באגודה, לפי הנמוך מביניהם, אם וכאשר יתקבלו, מתביעה שהוגשה על ידה כנגד עיריית אילת. היה ולא יתקבלו תמורות מהתביעה האמורה לא תהיה חובה על המציע לשלם את התמורה בגין כך לקופת ההסדר.

16. תמורה עם קבלת ייצור חשמל

16.1 אם וכאשר יתקבל אישור לייצור חשמל בשטחי האגודה בתוך 12 חודשים ממועד ההשלמה, יועברו סך של 250,000 ש"ח נוספים לקופת הנאמן.

17. הסכם השקעה מפורט

17.1 הצעתנו זו כפופה לחתימת הסכם השקעה מפורט ככל שיידרש מעבר לתנאי הצעתנו זו ובכל מקרה תהא הצעתנו זו תקפה לתקופה של 90 יום ולאחריה תפקע אלא אם ניתנה לכך ארכה נוספת על דינו.

אורן אהוד מלונאות
התאחדות לייצור
ח.מ. 519062322