

הסכם

שנערך ונחתם ברמת גן ביום 22 לחודש פברואר 2011

בין: ניצני פעמונית השקעות בע"מ, ח.פ. 512480039
(להלן: "החברה")

וניצני פעמונית - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ בייסוד
(להלן יחד: "הרוכשים" או "הרוכשת")

מצד אחד

לבין: רודד - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ (בהקפאת הליכים) ח.פ. 513892604
באמצעות הנאמן עו"ד אבנר כהן
מדרך אבא הלל 14 בית עוז, רמת גן 52506
(להלן: "האגודה" ו-"הנאמן")

מצד שני

הואיל והאגודה הנה אגודה שיתופית חקלאית מוגבלת בערבות, הרשומה בישראל כדין, שנתאגדה כדין;
והואיל והאגודה נקלעה לקשיים כספיים והגישות, בקשת הקפאת הליכים;
והואיל וביום 07.09.10 מונה עו"ד אבנר כהן כנאמן בהקפאת הליכים של האגודה על ידי בית המשפט המחוזי בבאר שבע (כב' השופטת שי דברת, פר"ק 10-08-49451);
והואיל וביום 14.02.11 נערכה התמחרות ובה הוכרזו הרוכשים כזוכים;
והואיל והרוכשים מעוניינים לרכוש את מלוא הזכויות באגודה כמפורט בהסכם זה ובכפוף לתנאים הנקובים בו;
והואיל והצדדים מעוניינים לעגן את ההסכמות, ההתחייבויות והזכויות של כל צד הכל כמפורט בתווה להלן;
והואיל והסכם זה מותנה באישור בית המשפט המחוזי בבאר-שבע;

- לפיכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן -

המבוא

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו.

ניצני פעמונית
השקעות בע"מ

מהות ההתקשרות

2. בכפוף לקיום התנאים המתלים כאמור בהסכם זה, הרוכשים רוכשים בזאת את מלוא ההון המונפק של האגודה וכל החברים הנוכחיים באגודה יחדלו מלהיות חברים באגודה. הרוכשים רוכשים בזאת את מלוא הזכויות באגודה באופן שיחפוץ אותם לבעלי שליטה מלאה באגודה לרבות בהון האגודה ובזכויות ההצבעה בה.

3. הרוכשים רוכשים בזאת את מלוא הזכויות באגודה כשהן נקיות מכל שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר וכן שהאגודה נקייה מכל חוב וחבות לצד שלישי כלשהוא מכל סוג שהוא ונקייה מכל שעבוד או עיקול על נכסיה.

4. הרוכשים רוכשים את האגודה כאשר בבעלותה כל הרכוש הקבוע של האגודה שיהיה קיים בעת מועד הסגירה וכל הזכויות נקיות מכל שעבוד וזכות צד שלישי אחר על שטח של כ-340 דונם תקלאי בהתאם להסכמים הבאים:

4.1 שטח של כ- 122,281 דונם בחוזה חכירה למטרת גידולים תקלאיים. תקופת החכירה מסתיימת ביום 13.4.2034 ותוספת להסכם החכירה במסגרתה הוסף שטח של 5 דונם לחוזה החכירה הנ"ל.

4.2 שטח של כ- 65 דונם עפ"י הסכם פיתוח מיום 19.2.2007 לתקופה של 49 שנים ממועד זה.

4.3 שטח של כ- 57,766 דונם בחוזה חכירה למטרת מטע- שלחין. תקופת חכירה מסתיימת ביום 24.10.2016.

4.4 שטח של כ- 50 דונם בחוזה חכירה למטרת מטע- שלחין. תקופת חכירה מסתיימת ביום 10.11.2050.

4.5 שטח של 22,234 דונם בחוזה חכירה למטרת מטע- שלחין. תקופת חכירה מסתיימת ביום 24.10.2016.

4.6 שטח של 14,790 מ"ר בחוזה שכירות תקלאי.

הכל בהתאם לקובץ ההסכמים המצורפים כנספח א' להסכם (להלן: "הסכמי החכירה"). רכישת האגודה תיעשה לאחר שהמינהל אישר את החלפת הבעלות באגודה ואת תקפותם של כל הסכמי החכירה הנ"ל. הרכוש הקבוע, הסכמי החכירה וזכויות התביעה של האגודה כלפי עיריית אילת יכונן להלן: "נכסי האגודה".

5. הנאמן מתחייב לשתף פעולה ולעשות כל שיידרש על מנת לסייע בקבלת אישור רשם האגודות השיתופיות (להלן: "הרשם") לתיקון תקנון האגודה כך שהחברה תוכל להיות חברה מן המניין באגודה, ולסייע בקבלת אישור הרשם לקבלת החברה כחברה מן המניין באגודה.

הצהרות הרוכשת

6. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים, הרוכשת מצהירה, כי היא מתקשרת עם האגודה במצבה הנוכחי "AS IS" וכי לרוכשת לא תהא טענה כלפי האגודה כלפי הנאמן בקשר לאגודה לפעילותה ו/או לנכסיה במועד חתימת הסכם זה.

7. הרוכשת מצהירה ומאשרת, כי אין לה ולא יהיו לה כל טענות כלפי הנאמן או מי מטעמו בקשר עם הצגת מצגים שונים הנוגעות לפעילות האגודה ו/או נכסיה. הרוכשת מוותרת בזאת באופן מפורש על בדיקת נאותות בנוגע למצבה של האגודה ו/או פעילותה.

ניצן
השקעה
בע"מ
ב"ת

הממכר

8. עם תשלום רכיב המזומן מתוך סכום התמורה כמפורט בסעיף 9 להלן יועברו לידי הרוכשת החזקה וכן מלוא הזכויות בהון האגודה כאשר לאגודה בעלות נקייה מכל זכות צד שלישי בנכסי האגודה ו/או בהונה (להלן: "המימכר").

התמורה

9. התמורה בגין רכישת האגודה (להלן: "התמורה") תשולם על-ידי הרוכשת באופן הבא:
- 9.1 תרוכשת תשלם סך של 8 מיליון ₪ (לעיל ולהלן: "רכיב המזומן") תוך 30 יום ממועד קיום התנאים המתלים כהגדרתם להלן.
- 9.2 סך של 4.8 מיליון ₪ ישולמו ב 8 תשלומים שנתיים שווים בצירוף הצמדה, כאשר התשלום הראשון ישולם בתום שנה ממועד קיום התנאים המתלים כהגדרתם להלן.
- 9.3 סך של עד 1.5 מיליון ₪ שישולם מתוך התמורה נטו (לאחר תשלום שכר הטרחה לעורכי הדין) שתקבל האגודה מהתביעה כנגד עיריית אילת. מוסכם כי כל הסכם פשרה במסגרת תביעה זו, על סכום נמוך מהסכום האמור, ידרוש את הסכמת הנאמן בכתב. כמו כן מוסכם כי עד לאישור סופי של הסדר הנושים, הסמכות להגיע להסכם פשרה הינה של הנאמן לאחר התייעצות עם הרוכשת.
- 9.4 סך של 250,000 ₪ ישולמו עם קבלת אישור לייצור חשמל בהתאם למפורט בסעיף 12 להלן.

מימון הקפאת החליכים

10. עם אישור ההצעה הזוכה ע"י בית המשפט, יועבר לנאמן סך של 400,000 ₪ כהוצאות הקפאה. כמו כן ככל שידרש יעמידו הרוכשים סך נוסף של 100,000 ₪.
11. סכום זה וכל סכום נוסף אשר יועבר על-ידי הרוכשים לצורך מימון הליך הקפאת החליכים יופחת מן רכיב המזומן בסעיף התמורה בגין רכישת האגודה.
12. ככל שלא תושלם העיסקה עם הרוכשים יושב לרוכשים הסכום ששולם לאגודה בתוספת הצמדה, בקדימות ולפני פירעון כל חוב אחר לנושי האגודה לרבות נושים מובטחים של האגודה. ככל שהסכום האמור לא ישולם, הרוכשים יהיו זכאים לקבל לבעלותם את התוצרת החקלאית של התמרים לשנת 2011, וזאת עד לכיסוי מלוא הסכומים ששולמו על ידי הרוכשים לרבות ההצמדה בגינם.

תנאים מתלים

13. להלן התנאים המתלים להשתכללות הסכם זה:
- 13.1 רכישת האגודה כפופה לאישורו כדן של הסדר נושים לאגודה על פי תנאי הסכם זה, לפי סעיף 350 לחוק החברות, במסגרתו תהא האגודה פטורה מכל חוב מכל סוג

ניצבד תשלום כע"ת
הטענה

שהוא לצד שלישי כלשהו, לרבות רשויות, אשר עילתו נוצרה לפני מועד אישור הסדר הנושים וכן לרבות חובות שיכולים לנבוע, ככל שינבעו ממחילת חובות בהסדר ומסוגיית מע"מ חובות אבודים.

13.2 הסכמת מינהל מקרקעי ישראל לחילופי השליטה באגודה.

מיסוי

14. אם וככל שחל מס שבח על האגודה, יופחת סכום המס כפי שייקבע מהתמורה בגין רכישת האגודה.

15. האחריות לטיפול בכל הקשור עם תשלום מס השבח מול רשויות המס תחול על הנאמן.

אישור לייצור חשמל

16. הרוכשת תפעל לקבלת אישור להקמת תחנה בינונית (5 מגה וואט) לייצור חשמל בשטחי האגודה. בקשה לקבלת אישור תוגש על ידי הרוכשת בתוך 6 חודשים ממועד אישור בית המשפט את הסדר הנושים. הרוכשת תטפל בקבלת האישור באופן מקובל וסביר לצורך קבלתו. עם קבלת אישור לייצור חשמל הרוכשת תעביר לנאמן סך של 250,000 ₪, וזאת בתוך תקופה של 36 חודשים מיום הגשת הבקשה כאמור.

הפרת ההסכם

17. במידה והרוכשת לא תשלם את התמורה בגין רכישת האגודה בהתאם לסעיף 8 לעיל לרבות מועדי התשלום השונים, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך.

בטחונות

18. הערבות הבנקאית בשיעור של 5% מרכיב המזומן תעמוד בתוקפה עד להשלמת מלוא רכיב המזומן לאחר מכן תועמד ערבות בשיעור של 5% מיתרת התמורה עפ"י סעיף 9.2 לעיל, אשר תופחת מעת לעת בהתאם לסכום שיוותר על הרוכשים לשלם עפ"י הסעיף האמור.

כללי

19. כל תיקון ו/או שינוי בהסכם זה ייעשה אך ורק בכתב והצדדים מנועים מלטעון כי הסכם זה שונה בעל-פה.

20. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה כמפורט במבוא לכל הודעה שתשלח למשנהו בדואר תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 48 שעות ממסירתה במשרד הדואר אלא אם נמסרה ביד או בפקסימליה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ניצני פעמונית
ניצני פעמונית - אגודה
שיתופית חקלאית בע"מ
בייסות

על ידי ניצני פעמונית
השקעות בע"מ

ניצני פעמונית
ניצני פעמונית השקעות
בע"מ

רוזן-אנש"ה בע"מ
(בהקפאת הליכים)
על-ידי הנאמן עו"ד אבנר כהן