

פר"ק 16-02-35791

בבית המשפט המחוזי
בבאר שבע

בעניין: חוק החברות, התשנ"ט-1999
 ובעניין: תקנות החברות (בקשה לפשרה או הסדר), תשס"ב-2002
 ובעניין: מרחצאות הנגב בע"מ (ח.פ. 51-2605742) (בהקפאת הליכים)
 ובעניין: ר"ח אלון פרדקין

בתפקידו כנאמן להקפאת ההליכים
 מרח' מקווה ישראל 10, תל אביב
 טל': 03-5601744, פקס: 03-5606358

(להלן: "הנאמן")

09/10/2016 החלטה
 בקשה 42 בתיק 16-02-35791
 שו' שרה דברת

לתגובת הכונ"ר עד ליום
 13.10.16 שעה 11:00.
 הבקשה תועבר במסירה אישית
 באופן מיד.

(להלן יחד: "המשיבים")

(להלן: "המציעה")

1. הסוכנות היהודית (מס' 75-2222224)
 ע"י ב"כ עוה"ד בשמת שלוש וראו יוסף לאופר
 מרח' המלך ג'ורג'י 48, ת.ד. 92 ירושלים 00002
 טל': 02-6202335; פקס': 02-6202694

2. החברה הכלכלית לפיתוח דמות הנגב בע"מ
 באמצעות ב"כ עו"ד אהוד גנס
 מרח' בלוך 2, תל אביב
 טל' 03-5232177, פקס: 03-5232199

3. משאבי שדה ניהול ואחזקות אגש"ח בע"מ
 ע"י ב"כ עוה"ד אביתר קנולר או יריב שי שינ
 ממשרד עוה"ד קנולר ושות'
 מרחוב לינקולן 20, תל אביב
 טלפון: 03-7611611, פקס: 03-7611655

ובעניין: תורתי נאמנויות ואחזקות בע"מ
 ע"י ב"כ עו"ד אגדי תורתי
 מרח' קויפמן 40, באר שבע
 טל': 08-6278728, פקס: 08-6651310

ובעניין: הכנס הרשמי - מחוז באר שבע
 מרחוב התקווה 4, ת.ד. 965 באר שבע
 טל': 08-6264575, פקס: 02-6467575

בקשה דחופה ביותר לאישור מכר, להרשאה זמנית להפעלה ולכינוס אסיפות נושים

הנאמן מתכבד לעתור בבקשה דחופה ביותר (לאור המצב במרחצאות כפי שיתואר להלן) לאשר לו לחתום אל מול המציעה תורתי נאמנויות ואחזקות בע"מ¹ (להלן: "המציעה") על הסכם מכר בתמורה לסך 6,500,000 ₪ (בתוספת מע"מ ככל שחל על העסקה) (להלן: "ההצעה הנבחרת").

הסכם המכר שאישורו מבוקש (ללא צרופותיו), בחתימת המציע, מצ"ב כנספה 1 לבקשה זו.

¹ המציע הינו חברה לנאמנות שהנהנית ממנה הינה הגבי שירי קמיניץ.

כמו כן, לנוכח הצורך להסדיר את המשך פעילות האתר (על רקע ביקורת שביצע משרד הבריאות), והואיל והמציעה כבר הפקידה בידי הנאמן סך של כ- 1.5 מיליון ₪ (וכן ערבות אישית) מתבקש בית המשפט הנכבד להתיר להעביר למציעה את התזקה הפיזית בתקופת הביניים שעד התקיימות התנאים המתלים.

למען הסר ספק, בהתאם להסכם המכר, המציעה תישא על חשבונה בכל ההוצאות בתקופת הביניים ותשפה את המנהל המיוחד בגין כל דרישה שתופנה אליו בקשר לניהול החברה בתקופה זו.

כמו כן, הואיל והסכם המכר כולל 2 תלופות מכירה, שהראשונה בהם כוללת הלכה למעשה גם הקצאת מניות והחזרת החברה לפעילות תוך מירוקה מחובותיה יתבקש כבוד בית המשפט לאשר לנאמן לכנס אסיפות נושים, לשם דיון בהצעת הסדר שתונה בפניהם, המבוססת על חלוקת תמורת הממכר בהתאם לסדרי הנשייה הקבועים בדין.²

ואלה טעמי הבקשה:

(א) מתווי המכר האפשריים והבחירה בהצעת המציע

1. כפי שדווח לבית משפט נכבד זה במסגרת דו"ח הנאמן מיום 19/9/2016 וכן במסגרת הדיון שהתקיים ביום 26/9/2016, במהלך התקופה שמאז מינויו וכחלק מפעולותיו לגיבוש הסדר בין החברה ובין נושיה ניהל הנאמן משא ומתן אינטנסיבי עם מציעים שונים. לנגד עיני הנאמן עמד גיבוש עסקת מכר על פי אחד משני מתווים חלופיים, כפי שתוארו בין היתר בהזמנה להציע הצעות שפורסמה, כדלקמן:

1.1. מתווה שבמסגרתו ירכוש המציע (או שיוקצו לו) 74% ממניות החברה, כך שלאחר ביצוע המכר יהיה המציע בעל 74% ממניות החברה ואילו הייתה תוחזק בידי קיבוץ משאבי שדה (להלן: "הקיבוץ") או התאגידים שבשליטתו³,

1.2. מתווה שבמסגרתו תימכר פעילות החברה בלבד, כך שזו תירכש על ידי חברה פרטית חדשה שתוקם על ידי המציע והתאגיד שבשליטת הקיבוץ. למען הסר ספק יובהר, כי מתווה זה עוצב כך שכלל התמורה בגין רכישת הפעילות על ידי החברה החדשה תוזרם לידיה על ידי המציע.

2. בסופו של יום ולאחר שמוצו המגעים עם כלל המתעניינים עלה בידי הנאמן לקבל שלוש הצעות קונקרטיות לרכישת מניות הסוכנות והחברה הכלכלית א הפעילות, ששתיים מהן (הצעת המציע והצעת זאוספורט בע"מ) הועמדו בסופו של יום על 7,000,000 ₪.

3. יחד עם זאת, וכפי שתואר בדו"ח, הצעת זאוספורט כללה התחייבות לתשלום 2.4 מיליון ₪ במזומן תוך פריסת היתרה על פני 46 חודשים.

לעומת זאת, המציעה התחייב לשלם 2.7 מיליון ₪ בתוך 60 יום מאישור הצעתו ו-2 מיליון ₪ נוספים בתוך 180 יום מאישור ההצעה, ולפרוש את היתרה (בסך 2.3 מיליון ₪) על פני 24 תשלומים.

4. על מנת להיטיב עם נושי החברה, ולמנוע מהם חשיפה לסיכון המובנה הגלום בתשלומים הנפרשים על פני שנים, הנאמן הודיע לשני המציעים הללו, כי יעדיף מתווה שבמסגרתו תתקבל תמורה מכירה במזומן (היינו שהתשלום ייפרש על פני תקופה שלא תעלה על 90 ימים), וביקש מהמציעים כי יעבירו אליו הצעות בהתאם.

² החלופה השנייה הקבועה בהסכם המכר, היינו מכר נכסים וציוד, נתונה לבחירת הנאמן (ככל והסדר הנושים לא יאושר).
³ לעניין זה ייזכר, כי בהתאם להחלטות מנחל מקרקעי ישראל חייב הקיבוץ להחזיק במישרין או בעקיפין לכל הפרות ב- 26% ממניות התאגיד שהינו בעל הזכויות במקרקעין שעלו שוכן האתר.

5. בסופו של יום ההצעה הגבוהה ביותר לתשלום במזומן, הועברה לנאמן מהמציעה. בהתאם להצעה זו תשולם התמורה (שתעמוד במסגרת מתווה זה על 6,500,000 ₪) במלאה בתוך 90 יום מאישור ההצעה.
6. יוער, כי מאחר ובמועד זה עדיין לא ברור אם יגובש הסדר נושים בעניינה של החברה טרם בשלה העת לקבוע אם במסגרת העסקה יימכרו למציע 74% מהמניות או כלל פעילותה ונכסיה של החברה, והדבר אינו מהותי שכן כאמור הצעת המציע מתייחסת לשני המתווים, יהא אשר יהא זה שיאומץ בסופו של יום.
7. בהתאם לכך אף נחתם על ידי המציע הסכם מכר הכולל את שני המתווים (לעיל ולהלן): "**הסכם המכר**".
8. יצוין כי כל אחד מהמתווים כפוף להתקיימות תנאים מתלים, מהם משותפים לשניהם (כגון אישור העסקה על ידי בית משפט נכבד זה והגעה להסכמות עם הקיבוץ ומהם ספציפיים לאחד המתווים (אישור הסדר נושים כתנאי למתווה רכישת המניות)⁴.
- (ב) הצורך המידי בהפעלת אותו המרחצאות על ידי המציעה**
9. לאישור העסקה המוצעת במסגרת ההצעה הנבחרת נודעת דחיפות ראשונה במעלה לאור ביקורת תברואתית שנערכה לאחרונה במרחצאות על ידי נציגי משרד הבריאות. בביקורת נמצא, כי חלה ירידה באיכות המים במקום, באופן שלא יאפשר את המשך הפעלת המרחצאות אלא בכפוף לנקיטת פעולות מיידיות לטיוב המים בהתאם להוראות משרד הבריאות.
10. מאחר והפעולות האמורות כרוכות בהשקעה כספית ניכרת (שלא לדבר על הצורך בקבלת החלטות שוטפות ועמידה בקשר יציב עם הגורמים הרלבנטיים) מוצא הנאמן, כי נקיטת פעולות כאמור תוכל להתבצע רק באמצעות משקיע שייכנס למרחצאות וייקח על עצמו את כל חקשור לניהול השוטף במתכונתו המלאה (בניגוד להפעלה במתכונת מצומצמת כבתקופת חקפאת ההליכים). למותר לציין, כי הסדרת הנושא התברואתי והפעלה מלאה של המרחצאות חיונית לצורך שימור ערכן, כך שהשגתן הדחופה של מטרות אלה תביא תועלת רבתי לנושי החברה.
11. בהסכם המכר המובא לאישור כבוד בית המשפט נקבע, כי בכפוף לאישור כבוד בית המשפט והפקדת סך של כ- 1.5 מיליון ₪ (שכבר הופקדו) בידי הנאמן תינתן למציעה זכות שימוש זמני במקום עד לאישור התנאים המתלים (להלן: "**תקופת הביניים**").
- בהתאם להסכם יבוצעו התשלומים בתקופת הביניים על תשכונה ואחריותה הבלעדית של המציעה (ובהתאם תהיה המציעה הזכאית להכנסות מהפעילות בתקופת הביניים).
12. לנוכח האמור בדבר מצבו התברואתי של המקום, והואיל וקיים ספק רב לגבי יכולתו של הנאמן להמשך להפעיל את האתר בתזרים מזומנים חיובי (בשים לב לעונות השנה ולצורך לבצע השקעות באתר), מתבקש כבוד בית המשפט לאשר למציעה לקבל את החזקה באתר בתקופת הביניים והכל בכפוף להוראות הסכם המכר.

⁴ ראה סעיף 8 להסכם המכר המצורף.

(ג) זימון אסיפות נושים

13. כאמור לעיל, הסכם המכר כולל שני מתווי מכירה פוטנציאליים שאחד מהם מבוסס ומותנה בקיומו של הסדר נושים.

14. בנסיבות אלו מתבקש כבוד בית המשפט לאשר לנאמן לזמן אסיפות נושים. עובר לקיום האסיפות יעביר הנאמן לנושים את פרטי הצעת ההסדר, אשר מבוססת על חלוקת תמורת המכר בין הנושים בהתאם לסדרי הנשייה הקבועים בדין.

(ד) סיכום

15. לאור כל האמור לעיל מתבקש כבוד בית המשפט להורות כמבוקש ברישא לבקשה זו.


אלון פרל, ה"ח
הנאמן

היום, 9 באוקטובר 2016

הסכם

שנערך ונחתם בבאר שבע ביום 06 לחודש ספטמבר שנת 2016

<p style="text-align: center;">מרחצאות הנגב בע"מ (בהקפאת הליכים) ח.פ. 51-260574-2 באמצעות רו"ח אלון פרדקין, בתפקידו כנאמן בתיק פר"ק 35791-02-16 (להלן: "החברה")</p> <p>מצד אחד:</p>	<p>ב ל ון:</p>
<p style="text-align: center;">תורתי נאמנויות ואחזקות בע"מ ח.פ. 51-544693-8 באמצעות עו"ד תורתי אגדי מרחוב יסקי 2 באר שבע (להלן: "המזיע")</p> <p>מצד שני:</p>	<p>ל ב י ון:</p>
<p>והחברה בעלת זכויות, לרבות ציוד, מכונות, מבנים, מטלטלין וזכויות בקרקע כמפורט בהסכמים המצ"ב כנספח א' להסכם זה, ועל הקרקע הוקם פרויקט בשם: "מרחצאות הנגב" ו/או "ספא נוח מדבר" (להלן: "הקרקע" ו- "המרחצאות" בהתאמה) כמסומן בצבע _____ כתשריט המצ"ב כנספח א' להסכם זה;</p>	<p>הראיל</p>
<p>וביום 28.6.16 הורה בית המשפט המחוזי בבאר שבע, במסגרת תיק פר"ק 35791-02-16 (להלן: "בית המשפט"), על מתן צו הקפאת הליכים זמני לחברה ועל מינויו של רו"ח אלון פרדקין כנאמן זמני של החברה (להלן: "צו הקפאת ההליכים" ו- "הנאמן" בהתאמה);</p>	<p>והראיל</p>
<p>ובמסגרת מינויו של הנאמן, הוסמך הנאמן על ידי בית המשפט הנכבד, בין היתר, לפתוח בהליכי פרסום הזמנה ולהציע הצעות למכירת (א) מכירת 4,988 מניות רגילות בנות 1 שו ערך נקוב כל אחת של חברה, המהוות נכון למועד חתימת הסכם זה, 74% (שבעים וארבעה אחוזים) מההון המוקצה והנפרע של החברה (להלן: "המניות הנמכרות") או לחילופין ובמידה והסדר הנושים (כהגדרתו להלן) לא יאושר ובהתאם להחלטת הנאמן (להלן: "החלטה על מכר פעילות"); (ב) מלוא זכויות החברה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות ציוד, מכונות, מבנים, זכויות חכירה בקרקע, מטלטלין, מכירת פעילות, מוניטין, השם המסחרי, ציוד ומלאי החברה (להלן: "הפעילות"), ככל ותהיה התייחסות בהסכם זה למונח: "ממכר" הכוונה היא למניות הנמכרות או לפעילות, כאמור לעיל; "הפעילות" או "המניות הנמכרות" יכונן להלן בהתאם לחלופה הרלוונטית: "הממכר");</p>	<p>והראיל</p>
<p>והוסבר למזיע, והמזיע הבין והסכים לכך, כי החלטה של מועצת מקרקעי ישראל מספר 949 והחלטה מספר 1455, אשר עדכנה את החלטה 949 הנ"ל (להלן: "החלטה 949" ו- "דמ"י" בהתאמה) קובעת, בין השאר, כי היקף אחזקותיו, בין במישרין ובין בעקיפין, של משאבי שדה ניהול ואחזקות אגש"ח בע"מ (להלן: "הקיבוץ") בחברה או בחברה הזדושה (כהגדרתה להלן), לא יפחת מתחת ל-26% מהון המניות המונפק והנפרע;</p>	<p>והראיל</p>
<p style="text-align: center;">החלטה 949 מצ"ב להסכם זה כנספח ב'1.</p> <p style="text-align: center;">החלטה 1455 מצ"ב להסכם זה כנספח ב'2.</p>	<p>והראיל</p>
<p>וביום 24.9.16 הגיש המזיע את הצעתו, המצ"ב להסכם זה כנספח ג' (להלן: "הצעת הרכש"), בהתבסס על בדיקות עצמאיות שנערך, והוא מאשר כי לא הסתמך על כל מצג של החברה ו/או הנאמן ו/או הקיבוץ ו/או באי כוחם ו/או מי מטעמם;</p>	<p>והראיל</p>

והחברה, באמצעות הנאמן, מעוניינת למכור למציע את הממכר.	והואיל
והמציע מעוניין לרכוש מהחברה, באמצעות הנאמן, את הממכר, כנגד התשלום המוצע על ידו בהצעת הרכש והכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן:	והואיל
ובכפוף להוראות הסכם זה, לרבות תשלום מלאו התמורה (כהגדרתה להלן) תמכור החברה, באמצעות הנאמן, את הממכר במצבו AS IS WHERE IS במועד ההשלמה לידי המציע;	והואיל
והמכר נשוא הסכם זה, מבוצע במסגרת הליכי חדלות פירעון, כאשר המכר כאמור ימכר בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר תשכ"ח-1968 כשהוא נקי מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא;	והואיל
והוסבר למציע והמציע הבין, כי הסכם זה כפוף לתנאים המתלים כהגדרתם בהסכם זה להלן;	והואיל
ועד למועד ההשלמה (כהגדרתו להלן) ובכפוף לתשלום חלק מהתמורה (כמפורט להלן), מבקשים הצדדים להסדיר, באופן זמני בלבד, את המשך פעילות המרחצאות על ידי המציע, תחת אחריותו הבלעדית של המציע, באמצעות מתן הרשאה זמנית למציע בקרקע ובמרחצאות, והכל כפי שיפורט להלן בהסכם זה;	והואיל

אי לכך הוצתה הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה וכן נספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. הנספחים המצורפים ו/או הנוכרים בהסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. בכל מקרה של סתירה בין הוראה מהוראות ההסכם לאמור בנספחיו, הוראות ההסכם תגברנה.
- 1.3. כותרות הסעיפים הנן לנוחות ההתמצאות בלבד ולא תהא להן משמעות לעניין פרשנות ההסכם.

2. מהות ההתקשרות

- 2.1. המציע מתחייב בזאת לרכוש את הממכר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הנאמן כאמור לעיל, ובאמצעות הנאמן, בתמורה ובתנאים הנקובים בהסכם זה ובהצעת הרכש (כהגדרתה להלן).
- 2.2. היה והנאמן יחליט כי הממכר נשוא הסכם זה, יהווה עסקה למכירת המניות הנמכרות (ולא פעילות החברה), בשלב הראשון, תקצה החברה למציע ממניות החברה, מניות רגילות בנות 1 ש"ח נקוב כל אחת (להלן: "מניות החברה"), אשר בשרשור סופי ודילול מלא יהיו כ- 74% מכלל מניות החברה ובמקביל תקצה לקיבוץ בתמורה לערך הנקוב, מניות נוספות ממניות החברה אשר יהיו בשרשור סופי ודילול מלא 26% מכלל מניות החברה. בשלב השני, המציע ירכוש את כל המניות הנמכרות, כמקשה אחת, וכנגד ערכן הנקוב, דהיינו 3,235 מניות רגילות בנות 1 ש"ח נקוב כל אחת אשר כבעלות החברה הכלכלית לפיתוח רמת הנגב בע"מ (להלן: "החב"ל"), וגם 1,753 מניות רגילות בנות 1 ש"ח נקוב כל אחת אשר כבעלות הסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן: "הסוכנות היהודית") (וביחד - 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד חתימת הסכם זה). מובהר כי לא ניתן יהא לרכוש חלק מהמניות הנמכרות.
- 2.3. היה ולא יתקבל הסדר נושים תוך 90 יום הפעילות ותתקבל החלטה על מכר פעילות (ולא מכירת המניות הנמכרות), מוסכם כי המציע והקיבוץ יקימו יחדיו, במועד קבלת אישור בית המשפט (כהגדרתו להלן), חברה פרטית בע"מ חדשה (להלן: "החברה החדשה") ואחזקות הצדדים בחברה החדשה

יתפלגו כך שהמציע יחזיק ב- 74% מהזון המניות המונפק והנפרע של החברה החדשה והקיבוץ יחזיק ב- 26% מהזון המניות המונפק והנפרע של החברה החדשה, בהתאם לקביע בהחלטה 949.

כספי התמורה (כהגדרתה להלן) יופקדו בחברה החדשה על ידי המציע וישמשו לרכישת הממכר. הקיבוץ לא ידרש להפקיד כספים כלשהם בחברה או בחברה החדשה בקשר עם רכישת הממכר, פרט למט רכישה לפי חלקו היחסי

2.4. במטעד ההשלמה (כהגדרתו להלן) ירכוש המציע מהנאמן והנאמן ימכור ויעביר למציע ולחזקתו הבלעדית את הממכר, במצבו הנוכחי והקיים בעת חתימת הסכם זה (AS IS WHERE IS) כשהוא נקי וחופשי בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח-1968; והמציע ישלם בגין הממכר את מלוא התמורה כמפורט להלן.

2.5. מובהר בזאת, כי האחריות המלאה והבלעדית בכל הקשור לתוקפם ו/או לחידושם ו/או לחתימת הסכמים חדשים לצורך פעילות החברה ו/או החברה החדשה בקרקע ו/או במרחצאות ו/או אל מול ספקי החברה ו/או אל מול כל גורם אחר, הינה על המציע בלבד וכי לא ניתנים על ידי החברה ו/או הקיבוץ ו/או על ידי הנאמן ו/או על ידי מי מטעמם כל מצגים ו/או הצהרות בקשר עם ההסכמים הנ"ל ו/או תוקפם. המציע מאשר ומסכים כי לא תהא לחברה ו/או לנאמן כל אחריות בקשר עם איזה מההסכמים הנ"ל ו/או תוקפם, כי באחריות המציע לפנות לכל אחד מהספקים ו/או מהרשויות ו/או מכל גורם אחר כאמור ולנהל עימם מו"מ עצמאי, וכי לא יהא למציע בהקשר זה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה נגד הנאמן ו/או החברה ו/או הקיבוץ ו/או מי מטעמם. המציע יתא אחראי הבלעדי להעמדת ערבויות מתאימות לספקים ו/או לכל גורם אחר במידת הצורך. המציע ישתף פעולה עם הנאמן ככל הנדרש על ידו, לרבות העמדת חלף ערבויות, לצורך ביטול והשבת כל שטרי חוב ו/או כסויות אחרות שהועמדו (ככל שהועמדו) על ידי החברה ו/או מי מטעמה לספקים ו/או כל גורם אחר.

2.6. המציע יתא אחראי הבלעדי, ויפעל על חשבונו בלבד לצורך השגת כל רשיון ו/או אישור ו/או היתר ו/או הסכמה, ככל הנדרש על פי הדין, לצורך פעילות המרחצאות.

2.7. בכפוף להחיימות מלוא התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) ובכפוף לכך כי המציע יעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה (כהגדרתה להלן), יהיה זכאי המציע לקבל את הממכר ולקיים פעילות במרחצאות (להלן: "מועד ההשלמה").

3. הצהרות והתחייבויות המציע

המציע מצהיר, מתחייב ומאשר בזאת, כי:

3.1. יש לו את הידע, הנסיון, והיכולת הכלכלית והפיננסית לקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי יש לו, בין בעצמו ובין באמצעות יועצים מטעמו, את הידע, היכולת והנסיון להפעיל את החברה ו/או את פעילות המרחצאות.

3.2. הוא מכיר ובחן את החברה, ביקר בקרקע ובמרחצאות, התייעץ עם יועצים מקצועיים מטעמו, קיבל את כל המידע הדרוש לו ונקט בכל האמצעים הנראים לו נחוצים בכדי לחקור מכל הבחינות הנדרשות את מצבה הפיסי, התכנוני, המשפטי והכלכלי של החברה, לרבות אך לא רק, מיקום הקרקע והמרחצאות, הפלישה שבוצעה צמוד למרחצאות ויש להסדירה ו/או להסירה, מצבם, את זכויות החברה ופעילותה בהם, התחייבויותיה וחובותיה של החברה מכל סוג ומין שהיא, את נכסיה, את הרשויות, האישורים, ההיתרים, וההסכמות הנדרשים לפעילות החברה ולפעילות המרחצאות, תנאיהם ותוקפם וכן כל דבר אחר הקשור בחברה ובממכר והינו פוטור את החברה ו/או את הנאמן ו/או את הקיבוץ ו/או את באי כוחם ו/או מי מטעמם, מכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, בכל הנוגע לאמור בהסכם זה ו/או לממכר ו/או לתמורה הקבועה בהסכם זה ו/או להתחייבויות הנאמן ו/או החברה. מובהר כי האחריות לבדיקות כאמור, מוטלת אך ורק על המציע ועל חשבונו ללא כל אפשרות לקבלת שיפוי מאת החברה ו/או מהנאמן ו/או בעלי המניות ו/או מי מטעמם ו/או מכל צד שלישי כלשהו הקשור עם הנאמן ו/או עם החברה ו/או עם הממכר.

- 3.3. מוסכם עליו, שרכישת הממכר נעשית AS IS WHERE IS דהיינו, כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, על סמך בדיקות עצמאיות של המציע וללא הסתמכות על מצג והצהרה כלשהם מטעם הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או החברה ו/או בעלי המניות ו/או כל צד שלישי אחר הקשור עם הנאמן או החברה, לרבות אך מבלי לגרוע מקלילות האמור בכל הגוגע לשווי פעילות החברה ו/או שווי המניות הנמכרות והוא מוותר על כל טענה מכל מין וסוג שהוא, לרבות טענה של אי התאמה או מצג שווא לגבי הממכר והוא פוטר בזאת את הנאמן ו/או החברה ו/או בעלי המניות ו/או מי מטעמם של הללו, מכל אחריות באשר למצבה של החברה, בין לפני המועד בו ניתן צו הקפאת הליכים זמני, ובין ביחס לאחר מכן.
- 3.4. זכויות העבר, כהגדרתן בסעיף 4 להסכם זה להלן, הינן ותיוותרנה בבעלותה המלאה והבלעדית של החברה ו/או הנאמן והחברה תהא זכאית לקבלן במלואן ולמציע ו/או למי מטעמו, לא תהיה כל טענה, תביעה ו/או דרישה, בגין או בקשר עם זכויות העבר כאמור.
- 3.5. ידוע לו והוא מסכים לכך, שההתקשרות עם הנאמן למכירת הממכר, בהתאם להסכם זה, נעשית על ידי הנאמן מתוקף תפקידו בלבד וללא נטילת אחריות אישית כלשהי. המציע מאשר לפיכך, כי הוא משהירר בזאת באופן בלתי חוזר את הנאמן ומי מטעמו מכל אחריות אישית כאמור.
- 3.6. המציע יסייע לחברה ולכל בעל תפקיד מטעמה, לרבות הנאמן, כנביית כל חוב ולצורך כך ימנע, לבקשת החברה או הנאמן, מלהתקשר ו/או להעניק שירותים ללקוחות, שאינם פורעים את חובותיהם כלפי החברה.

4. זכויות העבר

- 4.1. המציע מאשר כי ידוע לו וכי מוסכם עליו, כי כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהוא, שעילתן נולדה לפני מועד מתן צו הקפאת הליכים, לרבות חובות כספיים של לקוחות ו/או צדדים שלישיים, כספיים, שיקים, שעבודים שהוטלו או מומשו או היו צריכים להתממש או להיות מוסלים לטובת החברה וכל זכות מכל סוג ו/או מין שהוא של החברה לקבלת כספים מכל גורם שהוא, במועד שקדם לצו הקפאת הליכים, וכן זכויות תביעה של החברה נגד צדדים שלישיים (ככל וישנן) שעילתן טרם מועד מתן צו הקפאתה, בין אם החברה נקטה הליכים לגביהם לפני המועד ובין אם לאו (להלן: "זכויות העבר"), לא תהווה חלק מן הממכר ולמציע לא תהא כל זכות לגביהן.
- 4.2. במקרה שבו שולמו מראש, על ידי החברה ו/או הנאמן, תשלומים על חשבון הוצאות בגין פעילות החברה ו/או נכסיה, המתייחסים לתקופה שלאחר מועד קבלת החוקה הזמנית (כהגדרתו להלן), אזי המציע ישיב לקופת הנאמן, תוך 30 ימים ממועד הדרישה של הנאמן, את החלק היחסי של תשלומים אלו ככל והם מתייחסים לתקופה האמורה.

5. התמורה

- 5.1. בתמורה לרכישת הממכר על פי הסכם זה, ישלם המציע או החברה החדשה (לפי העניין) לנאמן, סך של 6,500,000 ₪ (ובמילים: שישה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) כפי שיפורט להלן (להלן: "התמורה").
- 5.2. הנאמן מאשר בחתימתו מטה, כי התקבל בחשבון הנאמנות, סכום בסך 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים) על חשבון התמורה.
- 5.3. מובהר ומוסכם, כי בכפוף לקבלת סכום בסך של 1,040,000 ₪ (מיליון וארבעים אלף שקלים חדשים) אשר ישולמו לנאמן, עד ולא יאוחר מ 7 ימים מיום חתימת הסכם זה, הנאמן ישיב למציע את הערבות הבנקאית בסך של 200,000 (מאתיים אלף שקלים חדשים) אשר הופקדה בידיו במסגרת הצעת הרכש ובחלק מהתמורה.
- 5.4. סך של של 4,960,000 ₪ (ארבע מיליון תשע מאות ושישים אלף שקלים חדשים) תוך 90 יום מיום מקבלת הסכמת הקיבוץ להישאר בעל מניות בחברה ו/או בחברה הזדושה כאמור בסעיף 8.1.4 שלהלן

5.5. מוסכם כי אם וככל שיחול מע"מ על הממכר, או חלקו, המציע יוסיף לסכום התמורה מע"מ כדין כנגד חשבונית מס.

6. הרשאה זמנית

- 6.1. לאחר מתן אישור בית המשפט (כהגדרתו להלן) ובכפוף לפירעון התשלום נשוא סעיף 5.3 לעיל, תינתן למציע זכות לשימוש זמני בקרקע ולהפעלת המרחצאות (להלן: "ההרשאה הזמנית") וזאת עד להתקיימות מלוא התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) ותשלום מלוא התמורה.
- 6.2. מובהר כי כל החובות, ההתחייבויות וההוצאות בגין תפעול המרחצאות בתקופת ההרשאה הזמנית, יחולו על המציע או החברה החדשה (לפי העניין) בלבד ועל אחריותו הבלעדית. מוסכם, כי כל ההכנסות שיווצרו בתקופת ההרשאה הזמנית, יהיו בבעלות המציע בלבד. ביום קבלת ההרשאה הזמנית המציע והנאמן ירשמו מוני מס, חשמל וגז, ומוסכם כי עד למועד קבלת ההרשאה הזמנית, כל חובות החברה ישולמו ע"י הנאמן והחל מיום זה כל התשלומים יחולו על המציע.
- 6.3. מובהר כי לנאמן ו/או לבעלי המניות ו/או לכא כוחו ו/או למי מטעמם, לא תהא כל אחריות ו/או חבות כלשהיא, בגין תקופת ההרשאה הזמנית והמציע מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין תקופת ההרשאה הזמנית.
- 6.4. מובהר במפורש כי כל עוד לא שולמה מלוא התמורה לידי הנאמן, תיוותר הבעלות בממכר בידי החברה, באמצעות הנאמן, ולא יהיה בהתקשרות בהסכם זה כדי להעביר את הבעלות בממכר למציע ו/או כדי להקנות למציע כל זכות בו.

7. עובדים

- 7.1. החברה, באמצעות הנאמן, תמסור הודעה מוקדמת לכל עובדי החברה בדבר פיטוריהם, וזאת עם התקיימות מלוא התנאים המתלים ותישא בעצמה ועל חשבונה את כל המגיע להם בקשר עם העסקתם עד מועד סיום העסקתם ובקשר עם סיום העסקתם על ידי החברה, בין אם ידועים ובין אם לא ידועים, לרבות פיצויי פיטורין, הודעה מוקדמת, פדיון חופשה וכל והכל בכפוף להוראות דיני חלוקת הפירעון הרלוונטיים. מובהר, כי הוראות סעיף זה לא יהיו חוזה לטובת צד ג' (ביחס לעובדי החברה), כמשמעותו על פי הדין.
- 7.2. מובהר למען הסר ספק, שהמציע אינו חייב בכל תשלום בקשר ליחסי עבודה שבין החברה לבין עובדיה ו/או הנובע מטיוס יחסי העבודה שבין החברה לבין עובדיה וכל ההתחייבות הללו חלות על החברה ויפרעו בהתאם להוראות הדין.
- 7.3. כמו כן, מובהר שאין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה ו/או של הנאמן כלפי העובדים שאינה התחייבות קיימת ממילא, וזכויותיהם של אלו אל מול החברה ו/או אל מול קופת הקפאת הליכים יוסדרו באופן בלעדי בהתאם להוראות דיני חלוקת הפירעון הרלוונטיים ובהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד.

8. תנאים מתלים

- 8.1. הסכם זה מותנה בהתקיימות התנאים הבאים (להלן: "התנאים המתלים"):
- 8.1.1. אישורו של בית המשפט את הסכם זה (להלן: "אישור בית המשפט");
- 8.1.2. קיום אחת משתי החלופות הבאות:
- 8.1.2.1. אישור הסדר נושים באסיפות הנושים ובכית המשפט, אשר במסגרתו תמוקד החברה מכלל חובותיה והתחייבויותיה והכל בכפוף להוראות הדין וכל שינוי שלו אשר יאושר על ידי כבוד בית המשפט, למכירת הממכר למציע, שהוא נקי וחופשי, וזאת במסגרת בקשה שתובא

לאישור הסכם זה על ידי הנאמן, ואשר לה יצורף הנושה המובטח כמשיב (להלן: "הסדר הנישים");

8.1.2.2. להלופין, החלטה על מכר פעילות, שהוא נקי וחופשי כאמור הסכם זה, שאושר על ידי כבוד בית המשפט.

8.1.3. קבלת אישורו של כבוד בית המשפט לביטולו של הסכם אחזקת הקפוטריה מיום _____ על ידי _____ המצ"ב להסכם זה כנספח י';

8.1.4. גיבוש והסכמה בין המציע לבין הקיבוץ על תקנון חברה שייחב את הצדדים וקבלת הסכמת הקיבוץ להישאר בעל מניות בחברה ו/או בחברה החדשה.

8.2. לא התקיימו כל התנאים המתלים תוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם זה, יהיה הנאמן רשאי לבטל הסכם זה מבלי שביטול זה יהווה הפרה כלשהיא או יקים עילה כלשהיא למציע. הנאמן יהיה משוחרר כלפי המציע מביצוע העסקה נשוא הסכם זה והמציע ייחשב כמי שוויתר כלפי החברה ו/או כלפי הנאמן ו/או כלפי מי מטעמם על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה.

8.3. חרף האמור בסעיף 8.2 לעיל, לנאמן תהיה הסמכות, מידי פעם, להאריך את המועד להתקיימות התנאים המתלים, כולם או חלקם, למשך 150 יום נוספים במתן הודעה מראש למציע וגם, בין היתר, לבנס אסיפות נושים נוספות במקום בו נדחתה הצעת ההסדר על ידי האסיפות או לשם הגשת הליכי ערעור או הגשת בקשות חדשות לשם אישור ההסדר נשוא הסכם זה.

8.4. לא התקיימו מלוא התנאים המתלים ולא הוּאָרְך המועד להתקיימותם כאמור בסעיף 8.3 לעיל או בוטל הסכם זה כאמור בסעיף 8.2 לעיל, יושבו למציע מלוא הכספים ששילם על חשבון התמורה תוך 14 ימי עסקים מתום המועד להתקיימות התנאים המתלים או מיום ביטול ההסכם כאמור. מוסכם כי השבת הכספים תהא נומינאלית והמציע לא יחא זכאי לריבית ו/או הצמדה ו/או פיצוי כלשהוא.

9. הפרות

9.1. סעיפים 3 (הצהרות המציע), 4 (זכויות העבר), 5 (התמורה) ו- 6 (הרשאה זמנית) הינם תנאים יסודיים ועיקריים של הסכם זה, והפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9.2. היה והמציע יפר הפרה יסודית את הסכם זה, אשר לא תוקנה בפרק זמן של 7 ימים מיום קבלת התראה בכתב מאת הנאמן, מוסכם כי לנאמן תעמוד הזכות לבטל הסכם זה והסכומים אשר שולמו לידי, כאמור בסעיפים 5.2 ו- 5.3 לעיל ובסך כולל של 700,000 ₪ (שבע מאות אלף שקלים חדשים) יוותרו בקופת הנאמן כפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא הוכחת נזק ולמציע לא תהא כל זכות בממכר והנאמן יהיה רשאי למכור את הממכר לכל צד ג' אחר.

9.3. בוטל הסכם זה וככל שקיבל המציע הרשאה זמנית בקרקע, יתפנה המציע מהקרקע, וישיב את החזקה הבלעדית בה לידי החברה כשהם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ו/או זכות צד ג' כלשהי וכשהם במצב תקין, טוב וראוי לשימוש (להלן: "מועד הפינוי").

ככל מקרה שהמציע לא יתפנה מהקרקע בהתאם להוראות סעיף זה, ישלם המציע לנאמן, בנוסף לכל התרופות והסעדים העומדים לחברה ו/או לנאמן על פי הסכם זה ו/או הדין, פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסכום השווה ל- 5,000 ₪ לכל יום או חלק ממנו, בהם הקרקע לא תפונה כאמור.

9.4. מובהר, כי ככל ולא התפנה המציע מהקרקע, ימשיך המציע לשאת באחריות המלאה ובמלוא ההוצאות, כאמור בהסכם זה ועל פי דין והנאמן ו/או הקיבוץ ו/או החברה לא יחזו אחראים ולא ישאו בשום הוצאה שהיא בגין תקופה זו.

אין באמור לעיל כדי לתת למציע הרשאה מכל מין וסוג שהיא להיוותר בקרקע לאחר מועד הפינני ו/או להאריך את תקופת ההרשאה הזמנית או להוות הסכמה לכך מצד הקיבוץ ו/או הנאמן ו/או החברה.

הצודים מצהירים כי הסכום הקבוע כפיצוי מוסכם בסעיף זה, הוערך על ידם והיגו משקף את הנוק שיגרם לחברה ו/או לנאמן עקב אי הפינני במועד.

9.5. מוסכם כי כספי התמורה אשר ישולמו לנאמן יישמשו גם לשם הבטחת מלוא התחייבויות המציע על פי הסכם זה, לרבות נזקים והוצאות אשר יגרמו לחברה ו/או לנאמן בשל אי עמידת המציע בהתחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות אי פינני במועד. בנוסף, יפקיד המציע, במתנד ותמימת הסכם והערבות אישית בלתי חוזרת של גב' שירי קמיניץ על מלוא סכום התמורה (להלן: "הבטחות") מובהר כי הבטחות יישמשו לפיצוי ושיפוי הנוקים שיגרמו לחברה ו/או לנאמן, הן במקרה של אכיפת הסכם זה והן במקרה של ביטולו.

10. שרונה

10.1. לאחר אישור הסדר הנושים על ידי כבוד בית המשפט, ככל ויאושר, ובכפוף לביצוע הסדר הנושים במלואו ובמועדו, לא יינקטו כל הליכים משפטיים מכל מין וסוג, בגין חובות או התחייבויות אשר ניתן לקבל לגביהם הפטר במסגרת הליכים על פי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999, כנגד החברה ו/או כנגד מי מטעמה וכי ההליכים שנקטו בעבר כנגד החברה, וישהו ויעוכבו, כל עוד הסדר הנושים לא בוטל ע"י כבוד בית המשפט. חובת עיכוב ההליכים מוטלת על כל נושה ונושה אשר נקט בהליכים אלו וכי עד לביצוע בפועל של עיכוב ההליכים, אם ננקטו, לא יהיה זכאי נושה זה לקבלת תשלומי ההסדר. יודגש כי לא מוטלת על הנאמן אחריות על ביטול הליכים אלו, ככל שיינקטו.

10.2. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל, הסכתם של איזה מהחוזים שהחברה קשורה בהם בקשר עם הפעילות במרחצאות, יכול שתהיה מותנית בהסכמה של צד שלישי עמו התקשרה החברה בהסכם. היה והצד השלישי יסרב להמחאת הזכויות כאמור, תינתן לנאמן האפשרות לעתור לבית המשפט למחן הוראות מתאימות אם וכלל שישבור כי ניתן לקבל צו שיפטי להסבת הזכויות כאמור, אולם תהא אשר תהא החלטת הנאמן ו/או החלטת בית המשפט בעניין זה, לא יהיה בכך כדי לשנות את התחייבויות המציע על פי הסכם זה ו/או את התמורה על פי הסכם זה. המציע מאשר כי ידוע לו, כי במסגרת רכישת הממכר, יכול ויידרשו החברה ו/או הנאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר שיתמנה לחברה, להמשיך ולנהל מערכת הנהלת חשבונות לחברה ולהגיש דו"חות לרשויות השונות. המציע מתחייב לסייע לנאמן בנושאים אלו ללא תשלום מצידו של הנאמן.

10.3. כמו כן יובהר, כי החברה ערכה הסכם שכירות עם סאנדי אנרג'י להשכרת חלק משטח גג המרחצאות המצ"ב להסכם זה כנספח __, אשר הוסב לדראל פי.וי. I בע"מ. למציע תינתן הזכות לדרוש כי הנאמן יעשה שימוש בזכות שניתנה לו בהסכם הפשרה עם דראל פי.וי. I בע"מ, שאושר על ידי בית המשפט המחוזי בהחלטה מיום 25.9.16 המצ"ב להסכם זה כנספח __, לבטל את ההסכם ולוותר על הנכס הנכס מכביד, וזאת מבלי שתדרש לשלם כל תשלום בגין כך.

10.4. המציע ו/או החברה תהא זכאית לבקש מהנאמן לוותר על חוזים נוספים אשר חתמה החברה כ"נכס מכביד" מבלי שתחוב ו/או תידרש לשלם כל תשלום בגין כך. הנאמן יפעל ליתור החוזים הללו כנכסים מכבידים. יחד עם זאת, הנאמן אינו מתחייב כי לתוצאות ההליכים הנ"ל ליתור הנכסים המכבידים.

10.5. המציע מתחייב בזאת כלפי הנאמן לחתום על כל אישור ומסמך אחר כלשהו, ולהמציא כל אישור או מסמך אחר כלשהו, שהחתימה עליו מצידו, או המצאתו על ידו, דרושים או מועילים למטרת ביצועו של הסכם זה ומתן תוקף להוראותיו, וכן להופיע (בעצמו או באמצעות מיופה כוח כדין) בפני רשויות, בתי

- משפט, רשויות המס וכל גוף רלוונטי אחר, שהופעתו בפניהם, תידרש או תועיל. לשם ביצועו של הסכם זה ומתן תוקף להוראותיו, והכל מיד עם דרישתו הראשונה של הנאמן.
- 10.6. המציע לא יראו רשאי בשום מקרה ועל אף האמור בכל דין, לעכב ו/או לנכות ו/או לקזז סכום כלשהו מן התשלומים אשר ישולמו על ידו או שיהיה חייב בתשלומם על פי הסכם זה, לרבות תשלום התמורה, והוא מחותר על כל טענת עדכון ו/או ניכוי ו/או קיזוז כאמור.
- 10.7. כל צד יישא בכל מס ו/או היטל ו/או אגרה המוטלת ו/או שתוטל עליו על פי דין בגין ו/או בקשר לביצוע ההתקשרות על פי הסכם זה.
- 10.8. הצדדים מסכימים כי כל מחלוקת שתתגלה בין המציע לחברה ו/או לנאמן, או בין מי מנושיה של החברה למציע, תוכרע באופן בלעדי על ידי בית המשפט המחוזי בבאר שבע, במסגרת תיק פר"ק 02-35791-16, או לבית המשפט שהדיון בהליכי חלוקת הפירעון של החברה יועבר אליו, וכי לאף בית משפט אחר לא תהא סמכות לדון במחלוקת אלו.
- 10.9. הודעות לפי הסכם זה תישלחנה בדואר רשום לכתובות הצדדים המופיעות במבוא להסכם זה, ותחשבנה כאילו הגיעו ליעדן לאחר 5 ימי עסקים ממועד משלוחה בדואר או במסירה אישית מיד עם מסירתה הפיסית. הודעות שישלחו בפקס או בדואר אלקטרוני ייחשבו כמתקבלות ביום העבודה הסמוך לאחר היום בו נשלחו.
- 10.10. לא יראה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם זה וקיבלו את אישורו של כבוד בית המשפט.
- 10.11. צד לא יראה כמוותר על זכות כלשהי על פי ההסכם או כמנוע ו/או כמושתק מלעשות בה שימוש ו/או לדרוש אכיפתה. זולת אם הויתור האמור הינו בדרך שנקבעה בהסכם זה או שהינו כלול במסמך בכתב החתום על ידו.
- 10.12. ויתור בכתב כאמור לעיל יהא תקף אך ורק לגבי הזכות הנקובה במפורש במסמך הכתוב ולא יהא בכוחו להשפיע על כל זכות אחרת של אותו צד.
- 10.13. אין בהוראות הסכם זה להוות הסכם לטובת צד שלישי כלשהו ובכלל זה לקוחות, ספקים ועובדים.
- 10.14. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות בין הצדדים, בקשר עם הנושאים הקבועים בו, ולא יהיה תוקף לכל הצעה, מצג, סיכום או הבטחה שניתנו קודם או בעת החתימה בנושאים הקשורים באמור בהסכם זה.
- 10.15. חרף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, לכות סעיף 10.7 לעיל, המציע מצהיר כי ידוע לו, שיתכן שידרש אישור רמ"י לביצוע העסקה נשוא הסכם זה, והוא מתחייב לפעול, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי, להשגת האישור כאמור.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

תורת'
נאמניות ואחזקה בע"מ
ח.פ. 515446938

המציע

החברה

(באמצעות הנאמן: רו"ח אלון פרדקין)