

שטר חיתר עיסקא - ברית פנחס

הודעה חשובה! כל הסכמים [פרטיים ועסקיים] כפופים לתנאי היתר עיסקא דלהלן

אחים אלקבץ

אנו החתומים מטה

בניה פתוח וחשקעות (1994) בע"מ

ח.פ. 511928061 צד א':

צד ב':

כולנו יחד וכל אחד לחוד מודיע ומתחייב בזה

[א] שכל עניני הכספים ועסקים שאעסוק בהם ו/או שיעסקו בהם באי כוחי, בין באופן פרטי, ובין בתור בעל עסק/חנות/עמותה/חברה וכדו', בכל סניפיה ושלוחותיה באר"י ובחו"ל, בין עם אנשים פרטיים ובין עם חברות או גופים ציבוריים ו/או באי כוחם, הן מה שאתן לאחרים, או שיהיו חייבים לי, והן מה שאקבל מאחרים או שאהיה חייב להם, בכל סוגי אשראי הלוואות ופיקדונות כולל התחייבויות, ערבויות, שעבודים, משכנתאות, חסכוניות, הנפקת מניות והסחר בהם, כולל בעלות ועסקי תיווך, נאמנות ושלוחות המבוצעות על ידי, תשלומים מסיים וארנונות, מכירות וקניות באשראי ובהקפה ותשלומים מראש, קבלת שירותים מכל סוג שהוא, וכל שאר אופני תשלומים, וכן כל קבלת פעולות עבודות וכדו', וכן כל קבלת חפצים וכל שווה כסף הן בתורת שאלה והן בתורת מכירה או שאר דרכים, בכל הנ"ל, כל שיש בהם חשש רבית מכל סוג איסור שהוא, אף אם מוזכר באיזה שטר או קבלה וכדומה לשון הלוואה או רבית, או תשלום עבור חפץ ו/או מוצר, או שאר יתרונות חוב וכדומה, כל אלו יהיו ביד המקבל בתורת עיסקא כפי שיפורט להלן, ואף אם מתחילה לא חל ההיתר עיסקא יחולו עליו תנאי היתר עיסקא מיד לכשיאפשר, ואין בלשון הכתוב כדי לבטל תוקף שטר זה המעיד שעל החוב חלו דיני עיסקא זאת.

[ב] כל הנ"ל יהיה בידי המקבל ו/או החייב [להלן "המקבל"] בתורת עיסקא כתיקון חז"ל, ברווחים יהיה חלקו של המקבל מחצית מן הרווח, ובהפסד יישא המקבל ארבעים וחמשה אחוזים, והנותן חמישים וחמשה אחוזים, ובחלק הנותן יהיה על המקבל אחריות לגביה ואבידה כשומר שכן. בכל אופן לא יפחת שכר טרחתו משווה פרוטה.

[ג] עוד הוסכם שאם בתחילת העיסקא נראה אפי' על הספק, שאין בתנאי היתר עיסקא זה כדי לבטל איסור רבית, אזי תנאי ההתעסקות בעסקים אלו יהיו בתורת עיסקא שכולו פיקדון בידי המקבל, ועל המקבל יהיה אחריות לגביה ואבידה כשומר שכן, והריווח לאחר ניכוי ההוצאות יהא לנותן שבעים וחמשה אחוזים ולמקבל עשרים וחמשה אחוזים, ובכל אופן לא יפחת שכר טרחתו משווה פרוטה.

[ד] המקבל יעסוק בדמי העיסקא בכל נכסיו ועסקיו המותרים היותר טובים ומובחרים לטובת העיסקא, בין בנכסי דנייד בין בנכסי דלא נייד, בנכסיו ועסקיו שמכאן ולהבא, או בנכסיו ועסקיו הקיימים ותמורת המעות או החוב יקנה הנותן חלק בנכסיו ובעסקיו הטובים הקיימים של המקבל, ועל פי שומת בקיאים שזהותם תקבע ע"י הנותן. כל האמור לעיל הוא אפילו אם סוכם שהשקעה היא רק למטרה מיועדת ומסוימת הרי שלמרות התנאי האמור במסמכים, הננו מסכימים כי מי שבידו העיסקא יעסוק בכל עסקיו כנ"ל. עוד הותנה שבעת שהמקבל יחזיר את הקרן יקנה המקבל מהנותן את הנכסים ו/או העסקים הנ"ל, בקניין המועיל, וכערך שווים בעת ההחזר.

[ה] וכן הוסכם שכל שיהיה החשש רבית מדרבנן כגון מחמת שהוא בדרך מקח או שכירות או בדרך אחרת אזי תהיה העיסקא רק כתמורת המקח.

[ו] על המקבל להוכיח שנהג ועסק בנאמנות בדמי העיסקא ולא יהא נאמן על הפסד הקרן כי אם בעדים כשרים ונאמנים על פי דיני ישראל, ולא יהא נאמן שאין לו נכסים נוספים, וכן לא יהא נאמן על הרווח או אי הרווח כי אם בשבועה חמורה על פי דיני ישראל בבית דין רבני עליו יוסכם עם הנותן, ובצירוף הסבר מפורט ובהצגת המסמכים וספרי החשבונות שבידו, או בעדות כשרים ונאמנים על פי דיני ישראל, רישומים ודוחות מאושרים, לא יועילו בזה לפוטרו משבועה הנ"ל, ובעסקים בהם המקבל אינו מתעסק בעצמו תהא שבועת הפועל מועילה כשבועת המקבל עצמו.

[ז] עוד הוסכם, שאם ייתן המקבל לנותן עבור חלקו בריווח כפי שיוסכם ביניהם, והכל במצטבר לא יותר מהמוסכם בחוזה כולל הפרשי הצמדה לסוגיה, הטבות ומענקים, או [בתשלום מראש] אספקת המוצר שהוזמן, או [במכירה באשראי ובהקפה] התשלום שסוכם במחיר המוצר וכדומה, אחרי שיקבל לעצמו שכר טרחתו, אזי יהא פטור מחובת ההוכחה, ומותר הריווח יהא לו לבדו.

[ח] כמו כן הותנה, שכל טובות הנאה, מתנות, רבית דברים וכדו' שיינתנו בין הצדדים יהיו רק עבור רווחים מחלק הפיקדון. עוד הותנה שכל תשלום או הטבה שתיתן לפני ההתעסקות, לא יהא נחשב כי אם כתשלום על חשבון הרווחים, ואם לא יהיו רווחים ינכה סכום זה מהקרן, ואם אין בזה כדי להחזיר ינוכה סכום זה מהקרן מיד.

[ט] עוד הותנה, שאם יתעכב הפירעון אחרי הזמן שנקבע בין הצדדים, אזי תמשיך העיסקא לפי התנאים הנ"ל עד לפירעון המושלם.

[י] כל קבלת ערבות שיש בהם חשש רבית, הרי זה כפוף לכל התנאים שבשטר זה.

[יא] באופן שיתנה שלם תשלומים מזמן לזמן, כל שאינו נוגד את המוסכם הרי בכל זמן תשלום נגמרת העיסקא, ואם ממשיך המקבל להחזיק הכסף, מתחיל עיסקא נוספת על פי התנאים שבשטר זה.

[יב] באופן שיחתמו יותר מאדם אחד, כל לשון יחיד שבשטר זה מתפרש כלשון רבים, ומחייב כ"א לעצמו וכולם ביחד באופן המועיל, וכל הסכמים שבין החתומים למטה שיש בהם חשש רבית הם כפופים לתנאים שבשטר זה.

[יג] כל האמור הוא החלטה גמורה ומחייבת שלי ושל בתי מסחר שבבעלותי, ובפירוש הותנה שגם אם מאיזו סיבה שהיא לא ידע המקבל או הנותן ענין היתר עיסקא זה, או שלא ידע בכלל מה זה היתר עיסקא, יהיו נוהגים בו תנאי עיסקא, ותחלטה עליו כל הזכויות והחובות שיש למקבל בעיסקא או לנותן בעיסקא, כפי תנאי היתר עיסקא זה, עוד הוסכם שגם במידה וימכר העיסקא לצד שלישי, זכויות ההתקשרות יהיו על פי האמור בשטר זה. באם נותן העיסקא ירצה למכור את העיסקא לגורם שלישי שלא חלים עליו דיני רבית, [להלן המשקיע] באופן זה ממנה המקבל את הנותן מאותו הזמן, לשמש עבורו כמתווך לקבלת ההלוואה, כסף ההלוואה ישמש כפירעון עבור העיסקא. תוספת הכסף שיקבל הנותן מהמשקיע, ישמשו כדמי תיווך עבור השירות. באופן שהמשקיע יבטל את ההלוואה או ימכור את ההלוואה מחדש לנותן מאיזה סיבה שהיא, אזי כל ההתחייבות בין הנותן למקבל חוזרת לקדמותה על פי תנאי היתר העיסקא. והנותן יזכה לכל העמלות ששולמו בקשר למאמצי התיווך שלו, המקבל יישא בכל התשלומים בגין חזרת העיסקא לידי הנותן, אלא א"כ נגרם הדבר בשל רשלנותו של הנותן.

מאחר ועל פי החלטה זו לא נעסוק אנו ובית מסחרנו בשום עניני כספים שיש בהם חשש איסור, וכל המתעסק עמי, ועם בית מסחרנו, על פי תקנותינו הוא מתעסק. וכפי נוסח הית"ע ברית פנחס המעודכן. עוד הוסכם שאם יבטל חלק מהשטר לא יבטל השאר. וכן יחול כפי השיטות המועילות להציל מאיסורי רבית. ואם אין גם בזה כדי לבטל איסור רבית הרי אותו חלק הקציצה בטעות ובטילה.

הית"ע ברית פנחס המעודכן מהווה חלק בלתי נפרד מההתקשרות החוזית המחייבת של החברה ולקוחותיה, ומחייב בכל דיון משפטי, בכל מה שקשור להסכם זה מתחייבים הצדדים לדון מדין בדרות במקום המקיים את השטר. שטר זה מפרש את / וגובר על האמור בחוזה, על אף שנחתם בפועל לפני החוזה, ולמען תת תוקף ועוז לכל האמור לעיל, הננו כותבים זאת לזכרון בספר, ומפרסמים גלוי לכל תקנותינו והחלטותנו זו.

כל הנ"ל נעשה בהודאה גמורה מעכשיו ובכ"ד חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרא בקניין סודר או אג"ק, או בהנאת מחילת מלווה, וכן בכל דבר לפי קניינו הראוי לו, באופן המועיל ע"פ תורתנו הק' וכתקנת חז"ל, והכל שריר וקיים.

ולראיה באתי על החתום, יום

אחים אלקבץ

חתימות בעלי בניה פתוח וחשקעות (1994) בע"מ

ח.פ. 511928061

קיצור הלכות ללימוד לפני עשיית היתר עיסקא

היות ואיסורי ריבית שכיחים מאוד, נכון שכל אחד יחתום על נוסח היתר עיסקא [לאחר שהבין את ההלכות דלהלן], ובנוסף לזה, ירשום בכל שטר הסכם או חוזה שהוא עורך, שההסכם כפוף להיתר עיסקא - ברית פנחס, ואז זה נחשב להיתר עיסקא פרטי המועיל לכל הדעות.

א. נוסח השטר היתר עיסקא

בכל איסורי ריבית השכיחים הן בהלוואה בריח, והן בקניית מוצרים שמשלם יוחר זול עבור תשלום מראש, או יוחר יקר עבור פריסת תשלומים, וכן במכירת דירה או שכירות דירה או שכירות פועל עושה בהן הרבה חששות ריבית, וכן הפורם ש"ק בריח, או המלווה מטבע חוץ ובשעת הפרעון עלה השער, ועוד הרבה אופנים השכיחים באיש ואשה יום שיש בהן איסורי ריבית מועיל נוסח השטר היתר עיסקא - ברית פנחס.

ב. הבנת ה'היתר עיסקא'

1. מי שחייב לחברו כסף או חפץ וכדומה, הן על ידי הלוואה, והן על ידי מסחר וכדומה, ומוסיף לחבירו כסף או חפץ, ואפילו מרחק וכדומה, הן קודם פרעון החוב, והן בשעת פרעון החוב או לאחריו, הרי הוא עלול לעבור באיסור ריבית החמור עד מאוד ח"ו, אבל אם קבל 'פקדון' [דהינו שאחריות הכסף נשארה על הנותן], מותר לו לתת הוספה לחבירו. מטרתו העיקרית של 'היתר עיסקא' הוא, לשנות את מהות העסק שבין הצדדים, מ'הלוואה' ל'פקדון'.

2. 'היתר עיסקא' מסדר את ההסכם בין שני הצדדים באופן זה: חלק מהכסף אינו ניתן כהלוואה, אלא ניתן כפקדון שהמקבל יתעסק בו, ועל כן הרווחים מחלק הפקדון עייכים לנותן הכסף, ועל כן, אם יאבד הכסף, הרי הכספים של הנותן נאבדו, וכן אם לא יהיו רווחים, לא יוכל הנותן לבקש כלום מן הנפקד.

3. כדי להבטיח את הכסף, הקרן והרווח, מותנה בין הצדדים, שמקבל הכסף לא יהיה נאמן לומר שנפסדו הכספים, אלא אם יוכיח כן בעדים נאמנים וכשרים, וגם לא יאזן נאמן לומר שלא הרוויחו הכספים, אלא אם ישבע שבאמת היה כן. עוד מוסכם בין הצדדים, שאם ישלם המקבל את הסכום שהוסכם עליו, הוא נפטר משבועה והוכחה שלא הרוויחו הכספים יותר, ואף אם היו יותר רווחים הרי הם של המתעסק.

4. בקצרה: על חלק ההלוואה אין הנותן (המלווה) מקבל רווחים כלל, והרווחים הם רק מחלק הפקדון שנשאר 'שלו', ואפילו אם לא היו רווחים כלל נותן לו המקבל (הלווה) רווחים, היות ואין המקבל רוצה להשבע שלא היו רווחים, ואפילו אם כל הקרן נפסד, מחזירו המקבל, היות ולא הביא עדים שנפסד.

5. נחוץ מאוד שה'נותן' (המלווה) וה'מקבל' (הלווה), או המתעסק) יבינו היטב עקרון זה.

ג. הוראות השמוש ב'היתר עיסקא' המצורף

1. יש לכתוב בשטר המצורף את השם (ובמדה ויש לו חנות או בית עסק, יש לכתוב גם את שם בית העסק), למלא את התאריך, ולחתום על השטר, אין צורך בעדים, ורצוי שיתלווה על קיד ביתו, משדדו, חנותו ובית העסק שלו, במקום בולם, שכל אחד יוכל לראותו.

2. רצוי שתחתום גם אשתו, ובעסק יחתמו כל השותפים.

3. ובנוסף לכך, בכל עסק שהוא עושה [דהיינו בכל הלוואה, מכירה, קניה, שכירות, תיווך, הומת שירותים וכדומה, וכן בכל שאר התחייבויות שבינו לבין כל אדם], ירשום על שטר ההסכם [או על החשבונות, הקבלה וכדומה]: "כפוף לתנאי היתר עיסקא 'ברית פנחס' התלוי ב_____".

4. אם העסק ביניהם נעשה על פה בלא הסכם כתוב, רי שיאמר בעל פה שהעסק כפוף להיתר עיסקא ברית פנחס.

5. יכול גם לצרף כל נוסח השטר היתר עיסקא כחלק מהחוזה ויחתמו על זה שני הצדדים.

ד. כשאין המקבל משקיע את הכסף בעיסקא

1. היות וההיתר לקבל רווחים הוא על ידי שמשקיע את כספו בחנות פקדון ביד המקבל, צריך שהמקבל תהיה לו השקעה כל שהיא נושאת רווחים, ואז, אף אם לא ישקיע בפועל את הכסף שקיבל, אלא ישתמש בו לצרכיו הפרטיים, או לתשלום חובותיו, גם כן מותר, שכן הוסכם ב'היתר עיסקא', שאם ירצה להשתמש בכסף לצרכיו, הרי הוא מקנה לנותן חלק בשאר

ה. הנכסים שיש לו, ויתן לו רווחים משאר הנכסים.

2. באופן זה צריך שיהיה למקבל הכסף נכס כל שהוא המניב רווחים, לדוגמא: נדל"ן [שחלק ממנה אינו קנוי למשכנתא] כמו קרקע או בית, השקעה במניות, תכנית חסכון, ואפילו מטלטלין, כמו יהלומים וכדומה שאפשר למכרם או רכב שאפשר להשכירו.

3. וצריך לודא: א. שהנכס יהיה שווה ככל הסכום שקבל מהנותן. ב. שיהיה סיכוי סביר להרוויח מהנכס על ידי עליית ערך שוי הנכס או על ידי הכנסות ורווחים מהשכרת הנכס והשתמשות בו, כסכום הרווח שהתחייב לתת לנותן.

4. אם אינו מחזקון להשקיע את הכסף, וגם אין לו שום נכס העושה כשיעור הנ"ל [או שהנכס קנוי כולו למשכנתא], או שאינו יכול להרוויח על ידו כנ"ל, יש להחמיד שלא לסמוך על היתר עיסקא.

5. מנהלי מוסד צבורי שלווים על פי היתר עיסקא לצורך אחזקת המוסד וכדומה, חייבים לודא שלמוסד עצמו ישנם נכסים או עסקים כנ"ל.

ה. פרטים שונים בעשיית היתר עיסקא

1. מי שכבר קיבל ריבית, לא שייך לעשות היתר עיסקא שיועיל למפרע, וברוב המקרים צריך להחזיר את כל הכסף שקיבל באיסור. אבל אם הלווה מסכים, יאמר לו למלווה: 'הריני כאלו התקבלתי', ושוב אינו צריך להחזיר לו [אבל אסור לסמוך לכתחלה שיקבל ריבית ואחר כך יאמר לו כן, שהוא איסור חמור, ולפעמים יש בזה איסור דאורייתא].

2. ניתן להפוך כסף הלוואה לעיסקא אפילו כשהכסף כבר נמצא ביד הלווה [כשיש לו נכסים כנ"ל]. הפיכת הלוואה לעיסקא נעשית על ידי "קנין סודר" [פירוש, שהלווה יגביה איוה כלי של המלווה או של שליחו, ועל ידי זה מקנה למלווה חלק בנכסיו].

3. וכן הדין באופן שלא היתה נתינת כסף או שוה כסף בשעת ההסכם, שאם רוצה שיהיה על פי היתר עיסקא, צריך לעשות 'קנין סודר'. לדוגמא, מי שהסכים לבנות סוכה לחבירו, על מנת שלאחר זמן יבנה לו חבירו סוכה גדולה, ורוצה לפתור את חשש הרבית על ידי היתר עיסקא, צריך שיקנה לחבירו חלק בנכסיו בקנין סודר.

4. בחברה ועמותה, יש להוסיף באופן חוקי סעיף בתקנון החברה והעמותה, שכל העסקאות כפופות להיתר עיסקא המצורף.

5. יש להזהר שלא לגרוע את התוקף המשפטי של ההיתר עיסקא על ידי מסמכים אחרים.

ו. 'היתר עיסקא' עם אישים שונים

1. צריך להזהר מלעשות 'היתר עיסקא' עם מי שמשקיע את כל כספו בעסקאות איסור, כגון בהלוואות כסף בריבית בלא היתר עיסקא, או בעסקים הכרוכים בחלוני שבת וכדומה, שהרי חלק מהכסף אינו 'הלוואה' אלא 'פקדון', נמצא שהנותן שותף גמור עם מה שהמקבל יעשה עם הכסף.

2. בעשיית 'היתר עיסקא' עם קמן או קמנה, וכן עם גדול או גדולה הסמוכים על שלחן אביהם, יש הרבה פרטים, ועל כן יש לשאול שאלת חכם.

ז. קיום מצות 'הלואת כספים'

נצמזונו בתורתנו להלוות כספים בחנם למי שצריך, ועל כן, אף שנתבאר שלכתחילה נכון שכל אחד יעשה היתר עיסקא, מכל מקום צריך שידע שאף שנותן כסף לחבירו בריח יותר מן היתר עיסקא לסיוע בפתיחת עסק, שמצוה זו גדולה יותר מן הצדקה ומן ההלוואה, עדיין לא קיים בזה מצות הלוואת כספים, ועדיין מוטל עליו חיוב להלוות כספים בחנם לצורכיהם, ואם לא ילווה לעולם לצורכיהם בחנם, וכל הלוואותיו יהיו רק על פי היתר עיסקא, הרי ביטל מצות עשה, ועבר על מצות לא תעשה.